

LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Credor CHDS do Brasil Comércio de Insumos Agrícolas Ltda, CNPJ sob o nº 18.858.234/0001-30.

Dra. Silvia Antriane Capelletti – OAB/PR nº 43.486

Edital de Leilão Público de imóveis havido pela Lei nº 9.514/97 e suas alterações.

Imóveis de Matrículas nº 3114 e 6788 do SRI de Primavera do Leste/MT.

Leiloeira Pública Oficial - MELISSA CRISTINA SOARES LOPES

Leilão Somente On-line pelo site: www.melissasoaresleiloes.com.br

Dia do 1º leilão: **04 de maio de 2026 - 2ª feira – 14:00 horas** (horário local de Cuiabá).

Dia do 2º leilão: **11 de maio de 2026 - 2ª feira – 14:00 horas** (horário local de Cuiabá).

Local: Galeria Leiloar, Auditório Antônio & Lizandra, Avenida São Sebastião, 1.447 - Goiabeiras - Cuiabá/MT

A Sra. Melissa Cristina Soares Lopes, Leiloeira Pública Oficial, Matrícula nº 096/2024/Jucemat, devidamente autorizada por CHDS do Brasil Comércio de Insumos Agrícolas Ltda, CNPJ sob o nº 18.858.234/0001-30, com sede na Rua Antônio Amboni, nº 323, Quadra 03, Lote 06, Parque Industrial, na cidade de São Miguel do Iguacu/PR, venderá através de leilão público na data, horário e local acima estabelecidos, pela melhor oferta, os imóveis abaixo descritos, recebidos em garantia da Devedora Fiduciante, INDIANAGRI COMÉRCIO E EXPORTAÇÃO DE CEREAIS EIRELI, CNPJ 10.671.911/0001-02, sócio Alex Pereira, CPF 814.261.430-87, e sua convivente Thassia Christina Duarte de Oliveira, CPF 014.086.131-90, por Escritura Pública de Abertura de Crédito Rotativo com Alienação Fiduciária de Bem Imóvel celebrado na forma da Lei nº 9.514 de 20/11/1997 e suas alterações, cuja propriedade fora consolidada em nome do credor fiduciário CHDS do Brasil Comércio de Insumos Agrícolas Ltda, CNPJ sob o nº 18.858.234/0001-30, devendo o ex-mutuário ser notificado pelo credor do presente leilão.

Edital publicado eletronicamente no site da leiloeira: www.melissasoaresleiloes.com.br, conforme dispõe a Lei nº 14.620/2023, artigo 27, § 10 e artigo 37, alínea “c”, inserido na Lei nº 9.514/97.

1. O leilão será somente ON-LINE e o Edital completo está disponível no site www.melissasoaresleiloes.com.br, e os interessados em participar pela internet deverão se habilitar até às 10:00 (dez) horas do dia do primeiro leilão, ou para o segundo leilão se esse ocorrer. O segundo leilão só ocorre em caso negativo do primeiro, ou seja, sem arrematante. O leilão também poderá ser suspenso por liminar judicial ou por decisão do credor fiduciário.

1.2. Poderão participar do leilão pessoas físicas ou jurídicas em situação regular dos documentos pessoais (RG/CPF), ou cópia do Contrato Social, CNPJ e Procuração objetiva do representante legal.

1.3. Após a aprovação para participação on-line, os habilitados já poderão registrar seus lances, renovando-os, se desejar. No dia e horário do leilão deverão estar conectados no site: www.melissasoaresleiloes.com.br, para disputar simultaneamente com os demais lances. O habilitado on-line é o único responsável pela guarda, pelo sigilo e pela utilização dos dados necessários de acesso ao sistema, login, senha e lances, não sendo oponente, em nenhuma hipótese, a alegação de uso indevido.

1.3.1. Exatamente no horário marcado para o leilão, todos os habilitados devem estar conectados no auditório eletrônico do site, inclusive, aqueles que já registraram lances anteriores devem entrar na disputa, e a leiloeira abre o leilão para lances simultâneos, com a contagem regressiva de 60 (sessenta) segundos de interstícios para cada lote, e assim sucessivamente, e uma vez zerado o cronômetro on-line, é encerrado e fechado o leilão, sendo declarado o vencedor do último lance.

2. O leilão por via eletrônica é considerada apenas como uma ferramenta de ofertas de lances virtuais, reconhecendo os licitantes habilitados que a eficiência de lances on-line no ato do leilão poderá sofrer interferências ou qualquer outra circunstância alheias a vontade do Comitente Vendedor e da leiloeira, como: instabilidades de conexão da internet, fuga de sinal, falhas no funcionamento do sistema, incompatibilidade de software, lentidão, queda de energia ou cabos, intempéries do tempo, linha telefônica, enfim, imprevistos gerais, e em ocorrendo, prevalecerá o maior lance oferecido na batida do martelo da leiloeira.

2.1. No arremate de forma on-line, o arrematante autoriza e outorga poderes a leiloeira para rubricar a Nota ou Carta de Arrematação em seu nome, conferindo e dando fé ao ato para seus devidos fins e efeitos.

3. A descrição dos imóveis, publicação, fotos ou filmagens apresentadas pela leiloeira, tanto no site, como em panfletos/folders e demais meios de divulgação, tem caráter apenas e meramente ilustrativos, bem como, não representam o fiel estado físico e de localização do(s) bem(s).

3.1. A descrição dos imóveis, metragens, limites e confrontações, averbações, benfeitorias se houver, etc, para seus devidos fins e efeitos, e prevalecendo sobre qualquer outro, é o constante da matrícula expedida pelo registro imobiliário respectivo.

3.2. Edital completo, informações e outros detalhes poderão ser obtidos com a leiloeira pública oficial pelo telefone: (65) 3028-1377 e/ou 99958-4746. Site para visitas, cadastro, lances: www.melissasoaresleiloes.com.br.

4. Descrição dos Imóveis disponibilizado para o presente leilão.

LOTE 01 – Matrícula nº 6.788 do 1º CRI de Primavera do Leste – MT - Terreno para construção com **600,00 m²**. - 01 (um) Lote de terreno para construção sob nº 19 (dezenove) da quadra 38 (trinta e oito) do loteamento JARDIM RIVA, com área de 600,00m² (seiscentos metros quadrados), situado na Rua Jerusalém, nº 250, Jardim Riva, CEP: 78.850-000, na cidade de Primavera do Leste – MT, sem área edificada, Conforme Cadastro Municipal. Confrontações: Frente para a Rua Jerusalém; Lado direito confrontando com o lote 20, na distância de 30,00 metros; Lado Esquerdo confrontando com o lote 18, na distância de 30,00 metros; Fundos confrontando com parte do lote 17, na distância de 20,00 metros; Testada de 20,00 metros; Imóvel de meio de quadra, não esquina; Lote não construído, com vegetação espontânea e murado nas laterais e fundos; Topografia aparentemente regular; Via pavimentada e bairro com ocupação predominantemente residencial (Conforme consta na Avaliação Imobiliária realizada por Jonas Ronier Silvestrini em 09/04/2026). O presente imóvel encontra-se com indisponibilidade de bens conforme averbado às margens da AV.05M.6788, e o arrematante assume o risco e responsabilidade pertinente.

1º Leilão dia 04/05/2026 – Avaliação **R\$ 480.000,00** (quatrocentos e oitenta mil reais);

2º Leilão dia 11/05/2026 – Avaliação **R\$ 400.000,00** (quatrocentos mil reais);

LOTE 02 – Matrícula nº 3.114 do 1º CRI de Primavera do Leste – MT - Terreno com **264,60 m²** e benfeitorias. – 01 (um) Imóvel Residencial de Alvenaria em Lote de Esquina com área de terreno de 264,60 m² e área edificada cadastrada de 176,77 m² (constando divergente da matrícula área construída de 85,90m²) - Matrícula nº 3.114 do CRI de 1º Ofício de Primavera do Leste – MT. – 01 (um) Imóvel urbano residencial, com potencial comercial aparente na parte frontal, situado em lote de esquina no Jardim Riva, nesta cidade de Primavera do Leste - MT, com área de terreno de 264,60m² (duzentos e sessenta e quatro metros e sessenta decímetros quadrados) e área edificada cadastrada de 176,77m² (cento e setenta e seis metros e setenta e sete decímetros quadrados). Consta na matrícula área construída de 85,90m² (oitenta e cinco metros e noventa decímetros quadrados), havendo divergência entre matrícula e cadastro municipal. Confrontações: Frente com Rua Maringá, com 13,23m; Lado Direito com o lote 11/A, com 20,00m; Lado Esquerdo com a Avenida Campo Grande, com 20,00m; e Fundos com o lote 10, com 13,23m. O Imóvel possui: garagem frontal com área gramada; área frontal rebaixada e forrada; lavanderia na entrada principal com portas antigas de correr em vidro; sala; 01 suíte com banheiro e box em acrílico; 02 quartos; 01 banheiro social; cozinha com acesso à garagem e ligação com a sala por parede divisória; espaço complementar com característica de despensa, quintal dos fundos. De forma geral, o imóvel apresenta padrão construtivo antigo/simples, com forro em PVC, esquadrias metálicas antigas, pisos cerâmicos em tons diversos, rachaduras em alguns pontos e sinais aparentes de infiltração, demandando manutenção corretiva principalmente em telhado, forro, paredes, pisos e esquadrias. O estado de conservação aparente é regular a inferior. (Conforme consta na Avaliação Imobiliária realizada por Jonas Ronier Silvestrini em 08/04/2026). O presente imóvel encontra-se com indisponibilidade de bens conforme averbado às margens da AV.07M.3.114, e o arrematante assume o risco e responsabilidade pertinente.

1º Leilão dia 04/05/2026 – Avaliação **R\$ 790.000,00** (setecentos e noventa mil reais);

2º Leilão dia 11/05/2026 – Avaliação **R\$ 700.000,00** (setecentos mil reais);

5. Pagamento À VISTA, sendo 10% (dez por cento) pago no ato do leilão, como sinal e garantia do negócio e calculado sobre o valor da arrematação, e o saldo restante de 90% (noventa por cento) com pagamento, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis e contados da data do leilão. Abaixo seguem os dados da conta da credora (CHDS) para **Pagamento da Arrematação**:

CHDS DO BRASIL COMÉRCIO DE INSUMOS AGRÍCOLAS LTDA
CNPJ / CPF: 18.858.234/0001-30
BANCO: BANCO DO BRASIL
AGÊNCIA: 3402-9
CONTA:13001-X

5.1. O não pagamento do saldo restante de 90%, no prazo aqui estabelecido, implica na perda do sinal dado em garantia, bem como, da perda da comissão da leiloeira, ambos à título de multa e prejuízo ao certame, não cabendo recurso administrativo ou judicial requerendo devolução dos valores.

5.2. Até a data do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante (ex-mutuário) o direito de preferência para adquirir os imóveis por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas realizados na forma do artigo 67, inciso 2º-B da Lei nº 13.465/2017. Conforme dispõe o art.27, § 2º-B, da Lei 9.514/1997 (Lei de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis):

“Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão **inter vivos** e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos”. Brasília, DF: **Presidência da República, 1997**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9514.htm. Acesso em: 13 abr. 2026.

5.2.1. No caso, nas despesas está inclusa a comissão de 5% que deverá ser paga diretamente à leiloeira.

5.3. Comissão da Leiloeira é 5% (cinco por cento) pago pelo Arrematante à vista e calculado sobre o valor da arrematação no 1º ou 2º leilão, ou sobre o valor da aquisição no exercício do direito de preferência. Abaixo seguem os dados da conta da Leiloeira para **Pagamento da Comissão de 5% (cinco por cento)**:

MELISSA CRISTINA SOARES LOPES
CPF: 027.594.441-71
BANCO: CAIXA ECONÔMICA
AGÊNCIA: 3647
CONTA CORRENTE: 576571095-2

5.3.1. Havendo composição entre as partes e o bem objeto do leilão seja retirado, incidirá a mesma comissão do caput calculada sobre o valor da avaliação do 1º ou 2º leilão, que deverá ser paga pelo Comitente Vendedor.

5.3.2. No caso de ocorrer suspensão do leilão por decisão judicial, as despesas e honorários da leiloeira serão pagas pelo Vendedor, inclusive, havendo arrematação e o leilão seja cancelado, decretado nulo pelo Poder Judiciário, constitui ônus do Vendedor fazer a devolução ao arrematante do valor integral da comissão da leiloeira pago quando da arrematação.

5.4. Até a data do leilão as despesas referentes aos imóveis como IPTU, água, energia, condomínio e outras pertinentes que houver, serão suportadas pelo Vendedor.

6. Os Imóveis sendo ocupados, a desocupação e imissão na posse é por conta e risco do Arrematante.

7. Os Imóveis serão vendidos no estado físico e geral em que se encontram, em caráter “ad corpus”, sendo as respectivas áreas mencionadas na divulgação geral meramente enunciativas. A regularização de demolição, construção, reformas, habite-se, etc, abandonadas, concluídas ou em andamento, não averbadas na Prefeitura, registro de Imóveis, ou outros órgãos pertinentes, serão de responsabilidade e por conta do Arrematante.

8. Obrigatoriamente, os interessados deverão fazer suas visitas e vistorias, levantar eventuais pendências ou restrições de qualquer natureza e aqui não mencionadas, não podendo alegar desconhecimento das condições do Edital e do estado físico dos imóveis, metragens, características, localização, averbações, registros e outras circunstâncias e hipóteses decorrentes, sendo que após o leilão não cabe: desistência, exigir complementos, fazer reclamações, pedir descontos, redução de preços ou indenizações, nem propor ação judicial redibitória, evicção de direitos ou equivalentes, isentando o Vendedor e a Leiloeira de responsabilidades pertinentes.

9. A escritura de venda e compra, concomitantemente com a quitação do preço, será outorgada em até 30 (trinta) dias, ou mais, se necessário for, e em tabelionato da cidade sede do Comitente Vendedor.

9.1. Para a outorga do título aquisitivo definitivo ao Arrematante, serão fornecidos os documentos formais e exigidos na forma da Lei.

9.2. Se por culpa do Arrematante, passado o prazo de 30 (trinta) dias para transferência dos Imóveis, este será responsável pela obtenção ou renovação dos documentos vencidos apresentados pelo Vendedor.

10. É de responsabilidade do Arrematante as providencias e pagamentos de despesas necessárias a transferência dos Imóveis, como: ITBI e outros impostos incidentes, laudêmio, taxas, alvarás, averbações, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e outros ônus decorrentes, inclusive, despesas de regularização de construção, meio ambiente e outras de quaisquer espécies junto aos órgãos públicos.

11. O leilão é uma operação líquida e certa onde o interessado participa de livre e espontânea vontade, e o não pagamento da arrematação, a sustação ou bloqueio do cheque dado para liquidação, devolução por insuficiência de fundos, ou qualquer outra circunstância, configura dolo e prejuízo ao Vendedor e a Leiloeira Pública Oficial, podendo estes optarem pela aplicação das penalidades legais cabíveis, especialmente, para demandar o Vendedor, por ação executiva de cobrança instruída com Certidão da Leiloeira.

12. A Leiloeira Pública Oficial atua na forma do Decreto Federal nº 21.981/32 e suas alterações, sendo apenas mandatária para operacionalizar, preparar, realizar o leilão e prestar contas com fé de oficial, não respondendo por atrasos nos pagamentos ou inadimplências do arrematante, pela transferência de propriedade de bens, por documentos fiscais ou demais pertinentes, falta, falhas ou omissões ou quaisquer atos relacionados fora de sua competência profissional, antes, durante e após o leilão, homologação do leilão e demais obrigações do Vendedor, não fazendo parte e nem tendo responsabilidade na relação administrativa ou jurídica entre Vendedor, Arrematante, e/ou ex-fiduciários.

13. O aperfeiçoamento da arrematação se dá por emissão da Carta de Arrematação em Leilão Público e Ata do Leilão, expedidos pela Leiloeira com Fé de Oficial, bem como, se for o caso, Ata (s) de Leilão Negativo para o Vendedor.

13.1. Para os devidos fins e efeitos legais, o Edital foi devidamente publicado eletronicamente no site da leiloeira www.melissasoesleiloes.com.br, conforme dispõe a Lei nº 14.620/2023, artigo 27, § 10 e artigo 37, alínea "c", inserido na Lei nº 9.514/97.

14. Fica eleito o Fórum da Comarca de Primavera do Leste/MT, renunciando a qualquer outro.

Primavera do Leste/MT, 13 de abril de 2026.