



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Goiânia
Estado de Goiás
5ª UPJ das Varas Cíveis

Fórum Cível - Av. Olinda c/ Rua PL-3, Qd. G, Lt. 4, Park Lozandes, Goiânia-GO, CEP 74.884-120
Email: 5upj.civelgyn@tjgo.jus.br - WhatsApp: (62) 3018-6000 - Telefone: (62) 3018-6456

EDITAL DE PRAÇA
(1º E 2º LEILÃO ELETRÔNICO)

Processo Digital: 5292692-95.2022.8.09.0051

Ação: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial

Requerente: CHS AGRONEGÓCIO INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA

Requerido: ANANIAS FERNANDES DA CUNHA

Valor da Causa: 1.136.963,37

O Doutor **CRISTIAN BATTAGLIA DE MEDEIROS**, Juiz de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, nomeando o Leiloeiro Oficial Leonardo Coelho Avelar, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público.

1º LEILÃO: Dia **19/11/2026**, com encerramento às **14h00min.**

2º LEILÃO: Dia **26/11/2026**, com encerramento às **15h00min.**

II) BEM:

LOTE 01 – LOTE Nº 84 DO LOTEAMENTO BOA ESPERANÇA, 3ª ETAPA – MATRÍCULA Nº 3.687

DESCRIÇÃO CONFORME A MATRÍCULA Nº 3.687: IMÓVEL: Lote nº 84 do Loteamento Boa Esperança, 3ª Etapa, Fls. 01, no Município de Dueré – TO, com área de 140,4598 hectares (cento e quarenta hectares, quarenta e cinco ares e noventa e oito centiares). Limites e confrontações: ao Norte com o Lote 83; ao Este com o Loteamento Boa Esperança 4ª Etapa e Lote 85; ao Sul com os lotes 85, 86 e 88; e, a Oeste, com os lotes 88 e 89. Elementos do perímetro: do marco 347 ao marco 348, com distância de 197,55 metros e azimute de 80°59'34"; do marco 348 ao marco 349, com distância de 703,28 metros e azimute de 66°35'31"; do marco 349 ao marco 351, com distância de 1.600,53 metros e azimute de 182°12'30", atravessa o córrego Beijui; do marco 351 ao marco 352, com distância de 834,65 metros e azimute de 197°43'15"; do marco 352 ao marco 353, com distância de 748,21 metros e azimute de 323°52'07"; do marco 353 ao marco 354, com distância de 1.297,41 metros e azimute de 357°40'16", atravessa o córrego Beijui e uma vertente; e do marco 354 ao marco 347, com distância de 186,00 metros e azimute de 350°26'15". Visualização Lote 84 assinado

DESCRIÇÃO CONFORME A AVALIAÇÃO (EVENTO 63): Imóvel rural denominado Fazenda Nossa Senhora Aparecida, correspondente ao Lote nº 84 do Loteamento Boa Esperança, 3ª Etapa, Fls. 01, objeto da Matrícula nº 3.687 do Cartório de Registro de Imóveis de Dueré/TO, com área total de 140,4598 hectares, equivalente a 1,76 módulo fiscal, situado no Município de Dueré/TO, com coordenadas UTM de latitude 8726379.31mS e longitude 690025mE. O imóvel é banhado pelo córrego da Serra e por mais duas nascentes. Caracteriza-se por ser predominantemente plano a suave ondulado, possuindo topografia que favorece a mecanização agrícola e aplicação de variadas técnicas de exploração, em boa parte da sua extensão, recomendando-se, contudo, para a máxima exploração agropecuária em todas as épocas do ano, a adoção de práticas de conservação dos solos e o respeito às áreas de Preservação Permanente. A vegetação existente no imóvel avaliado pertence à região fitoecológica do cerrado, apresentando suas variações florísticas: cerrado típico, cerrado e mata ciliar. Entre as espécies da flora presentes no local, podem ser citadas: Gonçalo-alves (*Astronium fraxinifolium* Schott), Jatobá (*Hymenaea* sp.), Ipê-roxo (*Handroanthus impetiginosus* (Mart. ex DC.) Mattos), Sambaíba (*Curatella americana* L.), Pequizeiro (*Caryocar coriaceum* Wittm.), Ipê amarelo, Ypê Roxo (*Handroanthus impetiginosus*), Aroeira, Cega Machado, Angico, entre outras. Através da análise dos mapas exploratórios de solos e aptidão agrícola, considerando-se a distribuição e características físicas e químicas dos solos, em relevo que varia de plano a suave ondulado, constatou-se que os solos predominantes do imóvel são Latossolos e Plintossolos, caracterizados por apresentarem médias propriedades físicas, porém com restrições quanto à fertilidade natural. Verifica-se que as áreas de preservação permanente e de reserva legal, em que pese não terem sido encontradas demarcações físicas dessas áreas, encontram-se, no geral, preservadas. A Reserva Legal referente ao imóvel avaliado não se encontra averbada, conforme certidão anexa ao Laudo, mas possui CAR – Cadastro Ambiental Rural, nº Nacional: TO-1707306-8BAC.60A9.469C.4F2.8014.A219.7D0A. O CAR deste imóvel foi elaborado juntamente com as demais áreas (matrículas) em nome do Proprietário/Requerido, por se tratar de áreas contínuas. Avaliação R\$ 1.603.293,40 (um milhão, seiscentos e três mil, duzentos e noventa e três reais e quarenta centavos).

AVALIAÇÃO – LOTE 01: R\$ 1.603.293,40 (um milhão, seiscentos e três mil, duzentos e noventa e três reais e quarenta centavos).

LANCE MÍNIMO – LOTE 01: R\$ 1.122.305,38 (um milhão, cento e vinte e dois mil, trezentos e cinco reais e trinta e oito centavos), correspondente a 70% do valor da avaliação.

LOCALIZAÇÃO – LOTE 01: Fazenda Nossa Senhora Aparecida, correspondente ao Lote nº 84 do Loteamento Boa Esperança, 3ª Etapa, Fls. 01, Município de Dueré/TO. O acesso se dá partindo de Gurupi/TO, pelo cruzamento da Rua 7 com a BR-153, seguindo sentido Dueré pela TO-374 por aproximadamente 30,6 km até a placa indicativa da Fazenda Nossa Senhora Aparecida, virando-se à esquerda e seguindo por mais aproximadamente 0,7 km.

LOTE 02 – LOTE Nº 85 DO LOTEAMENTO BOA ESPERANÇA, 3ª ETAPA – MATRÍCULA Nº 904

DESCRIÇÃO CONFORME A MATRÍCULA Nº 904: IMÓVEL: Lote nº 85 do Loteamento Boa Esperança, 3ª Etapa – Fls. 01, Município de Dueré – TO, com área de 167,9976 hectares (cento e sessenta e sete hectares, noventa e nove ares e setenta e seis centiares). Limites e confrontações: do marco 152 ao marco 351, com distância de 834,65 metros e azimute de 17°43'15"; do marco 351 ao marco 355, com distância de 1.490,51 metros e azimute de 122°54'22"; do marco 355 ao marco 356, com distância de 209,80 metros e azimute de 142°06'45"; do marco 356 ao marco 357, com distância de 1.478,48 metros e azimute de 238°58'39", atravessa uma vertente; do marco 357 ao marco 358, com distância de 474,87 metros e azimute de 272°49'48"; e do marco 358 ao marco 352, com distância de 925,01 metros e azimute de 06°38'37", atravessa uma vertente. Visualização Lote 85 marcada

DESCRIÇÃO CONFORME A AVALIAÇÃO (EVENTO 63): Imóvel rural denominado Fazenda Nossa Senhora Aparecida, correspondente ao Lote nº 85 do Loteamento Boa Esperança, 3ª Etapa – Fls. 01, Município de Dueré/TO, objeto da Matrícula nº 904 do Cartório de Registro de Imóveis de Dueré/TO, com área total de 167,9976 hectares,

equivalente a 2,01 módulos fiscais, situado no Município de Dueré/TO, com coordenadas UTM de latitude 8724781.80 m S e longitude 690838.02 m E. O imóvel é banhado pelo córrego Brejo Comprido e por mais quatro nascentes. Caracteriza-se por ser predominantemente plano a suave ondulado, possuindo topografia que favorece a mecanização agrícola e a aplicação de variadas técnicas de exploração em boa parte de sua extensão. Contudo, recomenda-se, para a máxima exploração agropecuária em todas as épocas do ano, a adoção de práticas de conservação dos solos e o respeito às áreas de Preservação Permanente. A vegetação existente no imóvel avaliado pertence à região fitoecológica do Cerrado, apresentando suas variações florísticas: cerrado típico, cerrado e mata ciliar. Entre as espécies da flora presentes no local, podem ser citadas: Gonçalo-alves (Astronium fraxinifolium Schott), Jatobá (Hymenaea sp.), Ipê-roxo (Handroanthus impetiginosus (Mart. ex DC.) Mattos), Sambaíba (Curatella americana L.), Pequiheiro (Caryocar coriaceum Wittm.), Ipê amarelo, Ypê Roxo (Handroanthus impetiginosus), Aroeira, Cega Machado, Angico, entre outras. Através da análise dos mapas exploratórios de solos e aptidão agrícola, considerando-se a distribuição e as características físicas e químicas dos solos, em relevo que varia de plano a suave ondulado, constatou-se que o solo predominante no imóvel é o Latossolo vermelho-amarelo, caracterizado por apresentar médias propriedades físicas, porém com restrições quanto à fertilidade natural. Verifica-se que as áreas de preservação permanente e de reserva legal, em que pese não terem sido encontradas demarcações físicas dessas áreas, encontram-se, no geral, preservadas, apresentando pequenas falhas nas áreas de movimentação de terras para construção de aguadas. A Reserva Legal referente ao imóvel avaliado não se encontra averbada, conforme certidão anexa ao Laudo, mas possui CAR – Cadastro Ambiental Rural, nº Nacional: TO-1707306-8BAC.60A9.469C.4F2.8014.A219.7D0A. O CAR deste imóvel foi elaborado juntamente com as demais áreas (matrículas) em nome do Proprietário/Requerido, por se tratar de áreas contínuas. Valor da avaliação: R\$ 1.997.910,85 (um milhão, novecentos e noventa e sete mil, novecentos e dez reais e oitenta e cinco centavos).

AValiação – LOTE 02: R\$ 1.997.910,85 (um milhão, novecentos e noventa e sete mil, novecentos e dez reais e oitenta e cinco centavos).

LANCE MÍNIMO – LOTE 02: R\$ 1.398.537,60 (um milhão, trezentos e noventa e oito mil, quinhentos e trinta e sete reais e sessenta centavos), correspondente a 70% do valor da avaliação.

LOCALIZAÇÃO – LOTE 02: Fazenda Nossa Senhora Aparecida, correspondente ao Lote nº 85 do Loteamento Boa Esperança, 3ª Etapa, Fls. 01, Município de Dueré/TO. O acesso se dá partindo de Gurupi/TO, pelo cruzamento da Rua 7 com a BR-153, seguindo sentido Dueré pela TO-374 por aproximadamente 30,6 km até a placa indicativa da Fazenda Nossa Senhora Aparecida, virando-se à esquerda e seguindo por mais aproximadamente 0,7 km. **AValiação**

PROCESSOS E RECURSOS VINCULADOS: 5253926-36.2023.8.09.0051.

ÔNUS:

LOTE 01 – LOTE Nº 84 DO LOTEAMENTO BOA ESPERANÇA, 3ª ETAPA – MATRÍCULA Nº 3.687

R.14/M.3687 - Em 30/10/2018 - (L. 2-Reg Geral - Fichas) - HIPOTECA CEDULAR DE 3º GRAU - Pela Cédula de Produto Rural - CPR nº 140-18/19, emitida em 15/08/2018. Emitente/Fiel Depositário: Ananias Fernandes da Cunha, portador da CI/RG sob o nº 1.772.708 SSP-GO e inscrito no CPF/MF nº 532.697.641-20, brasileiro, casado, agropecuarista, residente e domiciliado na Fazenda Vereda, zona rural, na cidade de Formoso do Araguaia-TO. Interviente Garantidores Hipotecários: Joaquim de Oliveira Fernandes e sua esposa Irene Maria Mesquita Fernandes, acima qualificados. Avalista: Geordana Pires Cunha, inscrita no CPF/MF sob nº 767.382.801-49, deram o imóvel objeto desta matrícula em Hipoteca Cédular de 3º Grau com concorrência de terceiros, em favor da credora CHS Agronegócio - Indústria e Comércio Ltda., localizada na cidade de Goiânia-GO, para a garantia de Crédito para fins de registro no valor de R\$ 1.574.592,00 (um milhão quinhentos e setenta e quatro mil e quinhentos e noventa e dois reais), com vencimento final para 28/02/2019; mediante as demais cláusulas e condições constantes do Instrumento arquivado nesta Serventia na forma da lei. Referência a outros livros: Registro de Cédula sob nº R.7106 (Lv.3 Reg Auxiliar-Fichas) no CRI de Dueré-TO; e Penhor registrado sob nº R.3615 e R.3616 no Lv.3, em 06/09/2018 no CRI de Figueirópolis-TO, e R.8094 no Lv.3, em 10/09/2018 no CRI de Formoso do Araguaia-TO. Selos Digitais: 127944AAA025363-LCK, 127944AAA025364-WCG, 127944AAA025365-OGV, 127944AAA025366-UEV, 127944AAA025367-STL, 127944AAA025368-EBV. Emolumentos - Garantia: R\$ 1.328,00; Tx. Jud.: R\$ 119,72; Func.: R\$ 26,56. O referido é verdade e dou fé. Ionize Rodrigues da Silva - Oficial.

LOTE 02 – LOTE Nº 85 DO LOTEAMENTO BOA ESPERANÇA, 3ª ETAPA – MATRÍCULA Nº 904

AV.04/M.904 - Em 18/07/1986 - (Lv. 2-D - Fls. 143v) - PRESERVAÇÃO DE FLORESTA - Para constar o Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta, firmado entre os proprietários anteriormente qualificados e o IBDF, com a finalidade de destinar a área de 83.9988 hectares, inferior a 50% do total da propriedade, compreendida como área de Reserva Legal e de utilização limitada, não podendo nela ser realizada qualquer tipo de exploração sem autorização do IBDF; a área está devidamente descrita e caracterizada no Mapa e Memorial Descritivo devidamente arquivados nesta Serventia na forma da lei. Era o que se continha no referido Registro/Averbação, aqui transcrito com as devidas adequações ao sistema e à legislação em vigor. O referido é verdade e dou fé. Ionize Rodrigues da Silva - Oficial.

R.17/M.904 HIPOTECA CEDULAR DE 2º GRAU: Em 30/10/2018 - (L. 2-Reg. Geral - Fichas) - Hipoteca Cédular de 2º Grau - Pela Cédula de Produto Rural - CPR nº 140-18/19, emitida em 15/08/2018. Emitente/Fiel Depositário: Ananias Fernandes da Cunha, portador da CI/RG sob o nº 1.772.708 SSP-GO e inscrito no CPF/MF nº 532.697.641-20, brasileiro, casado, agropecuarista, residente e domiciliado na Fazenda Vereda, zona rural, na cidade de Formoso do Araguaia-TO. Intervientes Garantidores Hipotecários: Joaquim de Oliveira Fernandes e sua esposa Irene Maria Mesquita Fernandes, acima qualificados. Avalista: Geordana Pires Cunha, inscrita no CPF/MF sob nº 767.382.801-49, deram o imóvel objeto desta matrícula em Hipoteca Cédular de 2º Grau sem concorrência de terceiros, em favor da credora CHS Agronegócio - Indústria e Comércio Ltda., localizada na cidade de Goiânia-GO, para a garantia de Crédito para fins de registro no valor de R\$ 1.574.592,00 (um milhão quinhentos e setenta e quatro mil e quinhentos e noventa e dois reais), com vencimento final para 28/02/2019; mediante as demais cláusulas e condições constantes do Instrumento arquivado nesta Serventia na forma da lei. Referência a outros livros: Registro de Cédula sob nº R.7106 (Lv.3 Reg Auxiliar-Fichas) no CRI de Dueré-TO; e Penhor registrado sob nº R.3615 e R.3616 no Lv.3, em 06/09/2018 no CRI de Figueirópolis-TO, e R.8094 no Lv.3, em 10/09/2018 no CRI de Formoso do Araguaia-TO. Selos Digitais: 127944AAA025363-LCK, 127944AAA025364-WCG, 127944AAA025365-OGV, 127944AAA025366-UEV, 127944AAA025367-STL, 127944AAA025368-EBV. Emolumentos - Garantia: R\$ 1.328,00; Tx. Jud.: R\$ 119,72; Func.: R\$ 26,56. O referido é verdade e dou fé. Ionize Rodrigues da Silva - Oficial.

III) CONDIÇÕES GERAIS: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, LEONARDO COELHO AVELAR, inscrito na JUCEG sob o nº 067, JUCETINS nº 033 e JUCIS/DF nº 155, com endereço comercial à Avenida 136, 761, Nasa Business Center, Setor Sul, Goiânia, Goiás, CEP: 74.093-250, telefone: (62) 3100-9531, realizado de forma **EXCLUSIVAMENTE ELETRÔNICA** por meio da plataforma **ARREMATÁ BEM LEILÕES**, website www.arrematabem.com.br, que após a publicação do referido Edital de Leilão na plataforma do leiloeiro, o mesmo ficará aberto para lances.

Podendo ser arrematado os bens em questão, no 1º Leilão por valor igual ou superior ao valor de avaliação, e no 2º Leilão, a quem ofertar maior lance, desde que igual ou superior a 70% sobre o valor da avaliação, nos termos do artigo 891 CPC.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação com antecedência de 24h da data prevista para o encerramento do leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail pagamento@arrematabem.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc); f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando possível, mediante prévio agendamento; g) Os bens serão comercializados em caráter ad corpus, ou seja, no estado de conservação que se encontram, constituindo ônus do interessado verificar condições de uso, conservação e documentação, antes das datas designadas para alienação judicial (Artigo 18 resolução 236 CNJ).

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

IV) DEBITOS E ÔNUS: A arrematação será considerada aquisição originária. Assim, os bens arrematados serão entregues, ao arrematante, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e débitos (até a data da expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega), inclusive dívidas propter rem. Em relação a eventuais créditos tributários, será aplicada a norma prevista no art. 130, único do CTN, cabendo ao credor habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital.

V) PAGAMENTO: O arrematante deverá pagar imediatamente 50% (cinquenta por cento) e o restante em até 30(trinta) dias, mediante caução, nos termos do art. 892 do mesmo código, o pagamento deverá ser feito de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico, admitindo, excepcionalmente, um prazo de até 72 (setenta e duas) horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Caso tenha interesse em adquirir o bem em prestações, o interessado deverá proceder na forma do art. 895

do CPC.

VI) ADVERTÊNCIA: Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem, nos termos do art. 903, § 6º, do Código de Processo Civil.

VII) ARREMATAÇÃO PELO CREDOR: Na hipótese de arrematação pelo exequente, sendo ele o único credor habilitado, fica dispensado do pagamento imediato do preço, desde que o valor do bem não ultrapasse o montante do crédito. Caso o valor da arrematação exceda o crédito, o exequente deverá depositar a diferença no prazo de 3 (três) dias, sob pena de ineficácia da arrematação e realização de novo leilão às suas expensas, nos termos do art. 892, §1º, do CPC/2015. Ressalta-se que, em qualquer hipótese de arrematação com utilização do crédito, o exequente será responsável pelo pagamento da comissão devida ao Leiloeiro Oficial.

VIII) COMISSÃO: A remuneração do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, a cargo do arrematante, não está incluída no valor do lance. O pagamento será à vista, através de depósito bancário. Em caso de adjudicação, comissão de 1% (um por cento) sobre a avaliação, pelo exequente, remissão ou transação, comissão de 1% (um por cento) sobre a avaliação, pelo executado. O comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: pagamento@arrematabem.com.br.

IX) VENDA DIRETA: Restando frustrado o leilão, fica o leiloeiro autorizado, com amparo no art. 880 do CPC, e, em prol da celeridade e eficácia processuais, a realizar a venda direta do bem penhorado, no prazo de 60 (sessenta dias) após a segunda hasta pública; A venda direta será fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final; as propostas deverão ser apresentadas somente no sítio eletrônico dos leiloeiros, que farão constar essa possibilidade de expropriação no edital do leilão. Se não houver expediente forense nas datas designadas, o ciclo da venda direta realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente.

X) A arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável tão logo assinado o auto de arrematação pelo Juiz ou por despacho homologatório da arrematação nos autos, observadas as disposições do artigo 903 do Código de Processo Civil e as determinações do juízo.

XI) CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, **se casado for, caso não tenham sido encontrados para a intimação, todo o ônus eventualmente existente sobre o bem penhorado, interessados descritos acima ou não e demais requisitos legais, acerca do leilão designado**, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.arrematabem.com.br conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

XII) E para que no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente, que será publicado. Caso não sejam encontradas para intimação, ficam desde já intimadas através do presente Edital, para os fins de direito.

Será o presente Edital publicado no site do leiloeiro www.arrematabem.com.br na forma do artigo 887 §2º do CPC.

**CRISTIAN BATTAGLIA DE MEDEIROS
JUIZ DE DIREITO**