

**30ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

A Exma. Sra. Dra. **PRISCILLA BITTAR NEVES NETO**, Juíza de Direito da **30ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

**Processo: 0584403-36.2000.8.26.0100**

**AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.**

**EXEQUENTE: BANCO GENIAL S.A. CNPJ/MF nº 45.246.410/0001-55 (folhas 1.826/1.827)**

**EXECUTADOS: CINDAM S.A COMERCIAL EXPORTADORA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.081.456/0001-82, por seu representante legal.**

**INTERESSADOS:**

- ✓ Prefeitura Municipal de Diamantino/MT, CNPJ/MF nº 17754136000190, na pessoa do procurador.
- ✓ Proprietário do imóvel ESPÓLIO DE LEW ELIASZE STEINFELD, inscrito no CPF/MF sob o nº 022.543.287-00, representado por EDUARDO STEINFELD, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 673.617.227-68
- ✓ Receita Federal – Delegacia da Receita Federal de sua jurisdição
- ✓ INCRA
- ✓ Presidência do Instituto de Terras do Estado de Mato Grosso
- ✓ Processo: 0000818-95.2016.8.11.0005 – 1 Vara Cível da Comarca Diamantino/MT
- ✓ Processo: 1000928-67.2022.8.11.0005 – 1 Vara Cível da Comarca Diamantino/MT
- ✓ Processo: 000964-91.2022.4.01.3604 - Vara Federal Cível e Criminal da Subseção Judiciária de Diamantino/MT.

**DO CERTAME**

**1ª Praça:** Iniciará no dia **08/09/2026 às 13:00 horas** e encerrará no dia **11/09/2026 às 13:00 horas**.

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 43.021.877,43 (quarenta e três milhões e vinte e um mil oitocentos e setenta e sete reais e quarenta e três centavos)** para junho de 2026, que será **atualizado até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

**2ª Praça:** Iniciará no dia **11/09/2026 às 13:00 horas** e se encerrará no dia **08/10/2026 às 13:00 horas (horário de Brasília).**

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 21.510.938,72 (vinte e um milhões e quinhentos e dez mil novecentos e trinta e oito reais e setenta e dois centavos)**, que corresponde **50% do valor da avaliação, atualizado (correspondente a 50% do valor de avaliação atualizado para junho de 2026, ora indicado como lance mínimo da 1ª praça, qual seja, R\$ 43.021.877,43 que será atualizado até a data do leilão.** Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

**DA DESCRIÇÃO DO BEM: UMA GLEBA DE TERRAS COM A ÁREA DE 6.834,9136HA (SEIS MIL, OITOCENTOS E TRINTA E QUATRO HECTARES, NOVENTA E UM ARES E TRINTA E SEIS CENTIARES), DESMEMBRADA DA ÁREA MAIOR DA FAZENDA SÃO PAULO DOS ARINOS,**

situada neste município, dentro dos seguintes limites e confrontações: Inicia-se no ponto 9 “E”, situado no alinhamento de Terras Requeridas por Diversos e ponto comum de confrontações com a Gleba “destacada” da Fazenda São Paulo do Arinos de propriedade de Ernesto Dias Filho e Júlio Dias Sobrinho, localizado a 4.461,00 metros do MPV da Poligonal da Área Maior; partindo do ponto 9 “E”, segue em reta com o rumo de 76°05’00”SE e 2.582,00m até o ponto 9 “D” situado junto às cabeceiras de uma vertente do Ribeirão da Várzea; deste ponto, desce acompanhando a dita vertente até o ponto 9 “a” situado próximo à barra desta com o Ribeirão da Várzea, também denominado Córrego da Figueira, com os rumos e distâncias seguintes: ponto 9 “D” ao 9 “C” rumo de 61°21’00”SE e 780,00m; daí ao ponto 9 “B” rumo de 82°29’00”SE e 1.348,00m; daí ao ponto 9 “A” rumo de 80°32’00”NE e 502,40m; do ponto 9 “A” segue em reta ao ponto 9, situado na margem esquerda do Rio Arinos, com rumo de 72°26’20”NE e 1.817,00m, confrontando do ponto 9 “E” ao ponto 9 com a Gleba “destacada” da Fazenda São Paulo do Arinos; deste ponto, deflete à esquerda e desce acompanhando a margem esquerda do Rio Arinos por vários rumos e distâncias até a quinta estação, antiga décima quarta, igual ao marco MP II, localizado em frente à ponta inferior das Ilhas do Furado, a saber: ponto 9 ao ponto 10 rumo de 24°17’10”NW e 470,90m; daí ao ponto 11 rumo de 30°56’00”NE e 846,00m; daí ao ponto 12 rumo de 81°59’00” e 1.070,00m; daí ao ponto 13 rumo de 55°25’00”NW e 485,00m; daí ao ponto 14 rumo de 23°00’00”NE e 700,00m; daí ao ponto 15 rumo de 64°42’00”NE e 305,00m; daí ao ponto 16 rumo de 74°03’00”SE e 728,00m; daí ao ponto 17 rumo de 62°15’00”NE e 1.130,00m; daí ao ponto 18 rumo de 2°37’00”NE e 525,00m; daí ao ponto 19 rumo de 49°14’00”NW e 1.727,99m; daí ao ponto 20 rumo de 71°29’50”SW e 619,40m; daí ao ponto 21 rumo de 52°29’31”NW e 358,40m; daí ao ponto 22 rumo de 8°10’51”NW e 600,00m; daí ao ponto 23 rumo de 49°25’51”NW e 477,00m; daí ao ponto 24 rumo de 2°50’09”NE e 1.1096,00m; daí ao ponto 25 rumo de 28°09’31”NW e 795,00m; daí ao ponto 26 rumo de 84°15’09”SW e 753,00m; daí ao ponto 27 rumo de 35°00’09”NE e 732,00m; daí ao ponto 28 rumo de 88°27’09”NE e 940,00m; daí ao ponto 29 rumo de 6°46’51”NW e 932,00m; daí ao ponto 30 rumo de 41°49’51”NW e 1.275,00m; daí ao ponto 31 rumo de 27°16’51”NW e 1.800,00m; daí a 5ª estação igual a 14ª igual ao marco MP II rumo de

52°10'09"SW e 1.012,00m; deste marco, deixa-se o Rio Arinos com o qual vinha divisando e segue com o rumo de 34°45'51"NW e 440,00m até a 6ª estação, antiga 15ª, igual ao marco MP III; deste marco, deflete à esquerda e segue com o rumo de 88°45'51"NW e 4.063,00m até o marco MP IV, localizado no alinhamento de terras requeridas por diversos, confrontando do marco MP II ao MP IV com terras de Benedito Bruno e outros; do MP IV, deflete à esquerda e segue com o rumo de 8°11'00"SE e 10.549,00m, percorrendo limites de Terras Requeridas por Diversos até o ponto 9 "E", onde teve início e fim a presente descrição perimétrica

**AVALIADO: R\$ 26.600.000,00 (vinte e seis milhões e seiscentos mil reais) de 2016 (folhas 1188), que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. (Valor de liquidez forçada nos termos do laudo)**

**MATRÍCULA Nº 34.073 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE DIAMANTINO/MT – CNM: 063412.2.0034073-2**

**DO ÔNUS: Penhora, folhas 1207 e 1262 - Consta na Av.2 desta matrícula** que o imóvel está gravado de um Protesto Judicial contra Alienação e Oneração de Bens, extraído dos Autos nº 377/93, oriundo de Carta Precatória nº 198/93, da 2ª Vara Cível da Comarca de Londrina/PR, movido por MARAJÁ AGRIC. E PECUÁRIA contra VALMOR JOSÉ DE ANDRADE e s/m, conforme consta na AV.4/10.982. **Consta na Av.03 desta matrícula a PENHORA EXEQUENDA** do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada **depositária a executada. Consta na Av.04 desta matrícula, averbação de existência de ação de Usucapião Extraordinária**, Processo: 1000928-67.2022.8.11.0005- – 1 Vara Cível da Comarca Diamantino/MT. **Consta na Av.05 desta matrícula, arrolamento de bens de LEW ELISE STEINFELD**, inscrito no CPF/MF sob o nº 022.543.287-00 junto a Receita Federal e em caso de alienação deverá ser comunicada a Delegacia da Receita Federal de sua jurisdição. Com a informação da **AÇÃO DE USUCAPIÃO** Processo: **0000818-95.2016.8.11.0005** – 1 Vara Cível da Comarca Diamantino/MT. Consta a **ação de usucapião 1000928-67.2022.8.11.0005** – 1 Vara Cível da Comarca Diamantino/MT Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data.

#### **CONSTATAÇÃO:**

- a) Consta ofício da Receita Federal, informando que a área de 6.834,90 encontra-se cadastrada sob o NIRF 6.455.688-3, com a denominação Fazenda Arinos em nome de **LEW ELISE STEINFELD**, inscrito no CPF/MF sob o nº 022.543.287-00
- b) Na matrícula consta no R.01 Proprietário do imóvel LEW ELISE STEINFELD, inscrito no CPF/MF sob o nº 022.543.287-00, e sua mulher CECILIA STEINFELD, inscrita no CPF/MF sob o nº 084.336.357-60 e consta no processo em epígrafe a anuência de constrição

**As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos**

**autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.**

**DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 12.139.528,87 (janeiro/2018).**

**DO IMÓVEL:** Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante ( 29º da Resolução 236/2016).

**DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS:** A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de IPTU - ITR e demais taxas e impostos, bem como débitos de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

**DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE:** Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente. Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

**DA BAIXA DOS GRAVAMES NO FÓLIO REAL:** Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula anteriores à data da expedição da carta de arrematação, serão baixadas por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), [www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

**DOS LANCES:** Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

**FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

**À VISTA:** O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

**PARCELADO:** A modalidade de pagamento parcelado, terá sua disputa conduzida por meio da plataforma eletrônica [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br) com sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. A apresentação de proposta **não suspende o leilão** (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão: “Agravado de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.” (Agravado de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.). **Verificada a oferta à vista, a disputa na modalidade parcelada será automaticamente encerrada, nos termos do artigo 895 do CPC.**

**Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.**

**ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO:** Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

**LANCE CONDICIONAL:** Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão do dos documentos em caso de aceitação.

**DA COMISSÃO:** Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **3% (três por cento)** **sobre o valor do lance vencedor, conforme decisão e folhas 1484**

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para [juridico@picellileiloes.com.br](mailto:juridico@picellileiloes.com.br)

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

**Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.**

Jaguariúna, 21 de julho de 2026

**Dra. PRISCILLA BITTAR NEVES NETO**  
**Juiza de Direito**

**JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**  
**Leiloeiro Oficial – Jucesp 754**