

EDITAL DE LEILÃO

O Douto Juízo da 3ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, na modalidade eletrônica, pelo Leiloeiro Oficial Erick Soares Teles, JUCESP nº 1.197, através do site www.positivoleiloes.com.br.

PROCESSO: [1063653-16.2024.8.26.0002](#) - Execução de Título Extrajudicial.
EXEQUENTE: SYNGENTA SEEDS LTDA - CNPJ 28.403.532/0001-99.
EXECUTADOS: TB INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CEREAIS LTDA. - CNPJ 04.316.571/0001-90;
WALTER TRABACHIN JÚNIOR - CPF 688.975.881-15;
ANA CLÁUDIA DELBONI TRABACHIN - CPF 726.922.601-63.
INTERESSADOS: MUNICÍPIO DE DIAMANTINO/MT - CNPJ 03.648.540/0001-74.
PROCESSO Nº 1000828-10.2025.8.11.0005 - 1ª VC de Diamantino/SP.

1º LEILÃO: início em **22/05/2026**, às **10h30min**, e término em **26/05/2026**, às **10h30min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
2º LEILÃO: com término em **16/06/2026**, a partir das **10h30min**¹;
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: UM LOTE URBANO, SOB Nº 01, DA QUADRA Nº 21, COM A ÁREA DE 58.657,08M² (cinquenta e oito mil, seiscentos e cinquenta e sete vírgula zero oito metros quadrados), Perímetro: 1.017,51m, situado no Bairro Novo Diamantino, Avenida Perimetral nº 1209, esquina com a Avenida Padre José de Moura e Silva, neste município de Diamantino-MT, com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro situado nos limites da Avenida Perimetral, esquina com a Avenida Padre José de Moura e Silva no vértice 01, de coordenadas 566160,780 e 8410039,370, deste, segue em sentido horário, confronta na face Norte com a Avenida Perimetral, com o azimute 69º08'42" e distância de 189,41 até o PI-1 de coordenadas 566337,780 e 8410106,800, confronta na face Leste com propriedade de TB Industria e Comercio de Cereais Ltda matrícula nº 47.668 Lote 01-B, com azimute 157º31'26" e distância de 100,14m até o vértice PI-2 de coordenadas 566376,000 e 8410014,250, confronta na face Norte com propriedade de TB Industria e Comercio de Cereais Ltda matrícula nº 47.668 Lote 01-B, com o azimute 69º08'42" e distância de 60,00m até o PI-3 de coordenadas 566432,071 e 8410035,609, confronta na face Leste com propriedade de C. Vale Cooperativa Agroindustrial matrícula nº 2.667 Lote 03, com azimute 157º31'26" e distância de 159,16m até o vértice PI-4 de coordenadas 566492,919 e 840988,536, confronta na face Sul com TB Industria e Comercio de Cereais Ltda desmembrado da matrícula nº 47.667 (atual matrícula nº 47.674) Lote 01-C, com azimute 249º51'25" e distância de 252,71m até o vértice PI-5 de coordenadas 566255,668 e 8409801,513, confronta na face Oeste com a Avenida Padre José de Moura e Silva com o azimute 338º15'06" e distância de 256,09 até o vértice 01, ponto inicial da descrição deste perímetro. CONSTRUÇÃO (Av. 02, de 29/04/2022): Um armazém metálico com 9.600m², escritório em alvenaria com 180,00m², guarita em alvenaria com 4,5m², 02 vestiários em alvenaria de madeira com a área total de 57,60 m², subestação abrigada com 32,0 m², escritório de madeira com 65,0m², dormitório em madeira com 62,00 m², cabine de pesagem e balança rodoviária para 60 toneladas, com estrutura metálica para equipamentos, sistema completo de secagem de grãos com dois secadores de 15 toneladas cada um, poço freático revestido de tijolos com 5,00m² de profundidade, caixa d'água elevada para 4.000 litros, pátio encascalhado, iluminação interna e externa, meio-fios, calçadas, instalações elétricas e hidráulicas e drenagem para água pluviais. DESMEMBRAMENTO (Av. 03, de 29/04/2022): Desmembramento do imóvel acima por requerimento da proprietária. Inscrição Municipal: 2025759245. **MATRÍCULA: 47.673**, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Diamantino/MT. De acordo com o LAUDO DE AVALIAÇÃO: Sobre a área do imóvel encontra-se instalado

¹ Nos termos do Art. 263, das Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça do TJSP e Art. 21, da Resolução CNJ nº 236/2016: Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

complexo industrial do ramo de recebimento (pesagem/classificação) secagem, limpeza e armazenamento de grãos (commodities diversas, sendo as mais comuns: soja, milho e sorgo). Além das edificações tecnicamente voltadas à atividade fim, possui edificações acessórias, depósito, almoxarifado, escritório e sistema de produção de energia fotovoltaica. LOCALIZAÇÃO: Rodovia MT 240, 1209, Novo Diamantino, Diamantino/MT, CEP 78400-000. FIEL DEPOSITÁRIO: o Executado, Sr. Walter Trabachin Júnior.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 22.790.799,20 (vinte e dois milhões, setecentos e noventa mil, seiscentos e oitenta e oito reais e quarenta e três centavos), em Agosto/2025, que, atualizado, corresponde à **R\$ 23.431.600,16 (vinte e três milhões, quatrocentos e trinta e um mil e seiscentos reais e dezesseis centavos)**, para abril/2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 6.468.433,79 (seis milhões, quatrocentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e trinta e três reais e setenta e nove centavos), em julho/2024, a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob nº 1.197, com escritório profissional à Av. Paulista, nº 1.499, conj. nº 601, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-928, e-mail contato@positivoleiloes.com.br, telefone (11) 91112-4855, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do site Positivo Leilões, endereço eletrônico www.positivoleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação até 24h antes da data prevista para o encerramento de cada leilão, sob pena de não serem analisados; 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 contato@positivoleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)²; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão e regras de utilização da plataforma de leilão, que serão aceitas no momento do cadastro e estão disponíveis para consulta no site; g) O cadastramento e participação no leilão implicará na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016³, assim como das condições estipuladas neste edital.

II - ÔNUS: a penhora do bem referente a este processo encontra-se assentada às fls. 262 dos autos e na Av. 05, de 26/09/2025, da matrícula. Consta na R. 04, de 05/01/2023, da matrícula, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da Exequente. Consta no Ev. 105, PENHORA NOS ROSTO DO AUTOS, oriunda do processo 1000828-10.2025.8.11.0005, da 1ª Vara Cível de Diamantino/SP. **DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Conforme extrato disponibilizado pela Prefeitura de Diamantino/MT às fls. 510/512, constam débitos sobre o imóvel no valor de R\$ 160.353,58 (cento e sessenta mil, trezentos e cinquenta e três reais e cinquenta e oito centavos), em Outubro/2025. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto, os decorrentes de débitos fiscais/tributários (art. 130, § ún., CTN) e condominiais (que possuem natureza propter rem) que ficam, em princípio, sub-rogados no preço da arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores⁴. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes do encerramento do

² Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.positivoleiloes.com.br.

³ Res. CNJ nº 236/2016 disponível pelo link

https://juslaboris.tst.jus.br/bitstream/handle/20.500.12178/91243/2016_res0236_cnj.pdf?sequence=1&isAllowed=y

⁴ Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

certame. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

IV - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO: sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo índice da Tabela Prática do Tribunal e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante lance à prazo a ser enviado diretamente no site de leilão, ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação. Após a arrematação, o leiloeiro encaminhará a referida guia ao e-mail de cadastro do arrematante. Caberá ao arrematante conferir atentamente os dados na guia de pagamento, sendo facultado ao próprio arrematante emití-la diretamente no Portal de Custas do Tribunal de Justiça de São Paulo, através do link <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>.

V - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de transferência bancária em favor do Leiloeiro ou outro meio por ele indicado e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@positivoleiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro a cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

VI - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação e comissão do leiloeiro, o licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de seus lances caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, a título de multa por inadimplência. Em caso de parcelamento, o atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o requerimento da resolução da arrematação ou a promoção, em face do Arrematante, de execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em epígrafe.

VII - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre arrematante e leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VIII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes do processo, por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade deste edital em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.positivoleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e

demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 02 de abril de 2026.

DR. FABRICIO STENDARD

Juiz de Direito