



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **TEXTIL DALUTEX LTDA (CNPJ Nº 43.390.996/0001-00)** neste ato representada por seus sócios administradores e também executados: **HANNA KNOPFLER (CPF Nº 135.524.318-10)** e seu cônjuge **LUDOVIT KNOPFLER (CPF Nº 592.459.488-20)**, bem como os beneficiários de Servidão de Passagem: **JOSÉ ANDRÉ BUENO (CPF Nº desconhecido)**, **SEBASTIANA SOUZA BUENO (CPF nº desconhecido)** e do seguinte credor: **HSBC BANK BRASIL S.A BANCO MÚLTIPLO (CNPJ nº 01.701.201/0001-89)**

O MM. Juiz de Direito Dr. Felipe Poyares Miranda, da 16ª Vara Cível - Foro Central Cível, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ Nº 60.746.948/0001-12)**, em face de **TEXTIL DALUTEX LTDA (CNPJ Nº 43.390.996/0001-00)** neste ato representada por seus sócios administradores, também executados **HANNA KNOPFLER (CPF Nº 135.524.318-10)**; **LUDOVIT KNOPFLER (CPF Nº 592.459.488-20)**; nos autos do **Processo nº 1121344-92.2018.8.26.0100**, e foi designada a venda dos bens descritos abaixo, nos termos do Prov. CSM nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01- IMÓVEIS

LOTE 01: ÁREA A1, desmembrada da ÁREA A desdobrada do Quinhão nº 03 denominado Sítio São João, situada de frente para a Estrada Municipal Nito Feitor, no bairro Mato Dentro da Cachoeira, zona rural desta cidade de Atibaia-SP, com a área total de 242.000,00m², sem benfeitorias, compreendidas dentro das seguintes medidas e confrontações: “começa no marco nº 1 de coordenadas UTM E=349894.677 e N=7445634.488, cravado a margem da Estrada Municipal Nito Feitor e quinhão nº 1 matriculado sob nº 53.841; segue confrontando com o citado quinhão nº1, na distância de 274.936 metros, com AZ de 247º45’53” até encontrar o marco nº 2 de coordenadas UTM E=349640.185 e N=7445530.449, segue a direita, por cerca, em reta, confrontando com um terreno desmembrado do quinhão nº 2, matriculado sob o nº 43.930, na distância de 530,400 metros e AZ de 288º51’12” até o marco nº 3 de coordenadas UTM E=349138.207 e N=7445701.858, cravado na margem de um córrego; segue, margeando, descendo o córrego, com a confrontação anterior, na distância de 160,260 metros até o marco nº 4 de coordenadas UTM E=349026.948 e N=7445799.731 na barra de outro córrego; segue margeando, descendo o córrego confrontando com uma gleba de terra destacada do remanescente do quinhão nº 4, matrícula nº 46.790 na distância de 367,863 metros até o marco nº 4ª de coordenadas UTM E=349175,477 e N=7446103.456; segue, abandonando o córrego, por cerca, confrontando com a Área A2 com AZ 122º23’00” na distância de 857,633 metros até o marco 6ª, de coordenadas UTM E=349899.734 e N=7445644.125, no canto da cerca e margem da estrada municipal Nito Feitos; segue a direita por cerca, no alinhamento desta estrada em direção ao Bairro de Canedos, medindo 10,890 metros até o marco 1 ponto de início”.

Dados do Imóvel

INCRA nº	634.018.023.108-8	
Matrícula Imobiliária nº	104.418	Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 01	21/10/11	Servidão de Passagem de 662,50m²	-	José André Bueno



Av. 02	21/10/11	Servidão de Passagem de 662,50m ²	-	Sebastiana Souza Bueno
R. 05	06/01/15	Hipoteca 1º Grau	-	HSBC Bank Brasil S.A Banco Múltiplo
Av. 10	14/03/19	Penhora Exequenda	Proc. nº 1121344-92.2018.8.26.0100	Banco Bradesco S/A

LOTE 02: Um quinhão de terras, sem benfeitorias, destacando de imóvel maior, que encerra uma área de 54.921,41m², situado no Bairro de Mato Dentro da Cachoeira, zona rural desta cidade e comarca de Atibaia-SP, dentro das seguintes divisas e confrontações: - “Começam no marco 32, cravado a margem de um córrego, onde confronta com a Gleba 2, de Jonas Oliveira Souza e com terras de José Saad; sucessor dos Irmão Nardini; até encontrarem o marco B, cravado a margem do mesmo córrego; deste ponto fazem ângulo agudo a direita e segue em reta, abandonando o córrego, confrontando com a área remanescente, com o rumo de 54º13” Sudoeste, medindo 358,00m², até encontrarem o marco A, passando este alinhamento pela estrada de servidão de acesso a gleba; deste ponto seguem a direita, confrontando com a Gleba 2 de Jonas de Oliveira Souza, com o rumo de 46º00’N.W, medindo 118,00ms, até o marco nº 32, ponto de início”.

Dados do Imóvel				
Contribuinte Municipal/INCRA nº		634.018.023.108-8		
Matrícula Imobiliária nº		46.499	Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 01	15/04/87	Servidão de Passagem	-	-
R. 07	06/01/15	Hipoteca 1º Grau	-	HSBC Bank Brasil S.A Banco Múltiplo
Av. 12	14/03/19	Penhora Exequenda	Proc. nº 1121344-92.2018.8.26.0100	Banco Bradesco S.A

LOTE 03: Uma Gleba de terras, situada no Bairro do Mato Dentro da Cachoeira, zona rural desta cidade e comarca de Atibaia, com a área de 205.955,30m², desmembrada de imóvel maior, compreendida dentro das seguintes divisas e confrontações: “Tem início no ponto 25, cravado no início do vale e à margem da estrada velha, ao pé de uma paineira, segue com o rumo 8º30’SW e distancia de 240,00m², confrontando com Benedito Pelegrino e Irmãos, até o marco 26, cravado à margem de um córrego; daí sobe pelo córrego, confrontando com a gleba 3 de João Oliveira de Souza, até o marco 33-A ; deste segue em linha reta por 110,00m., até o marco 33, confrontando aqui com a gleba 3 de João Oliveira de Souza; daí segue rumo de 46º00’NW e distância de 272,00m., até o marco A, confrontando aqui com a gleba 2, de propriedade de Jonas de Oliveira Souza; daí segue com o rumo de 54º13’NE e distância de 358,00m., até o marco B, confrontando aqui com terras de Fernando Luiz Moretti da Silva; deste segue margeando e descendo o córrego, confrontando com terras de José Saad, sucessor dos Irmãos Nardini, até o marco 10 cravado onde fazem barra c/ outro córrego; deste, seguem margeando e subindo o córrego a esquerda até encontrar o marco 11, cravado na cabeceira do córrego e no início de uma barroca; deste segue pelo centro da barroca, por curvas na distância de 100,00m., até o marco 23, cravado no centro da barroca; daí deflete a direita e segue com o rumo de 52º00’NE., e distância de 118,00m., até o marco 13 cravado no centro de uma valeta no espigão, confrontando desde o marco sucessor de Irmão Nardini; daí deflete a direita com o rumo de 55º35’SE e distância de 83,289m., até o ponto 13-A, marco de concreto ali cravado; deste deflete novamente a direita e segue com o rumo de 06º40’SE e distância de 262,205m., até encontrarem o marco 25, com o remanescente do quinhão 4, de propriedade de José André Bueno e outros.



Dados do Imóvel

Contribuinte Municipal/INCRA n°	634.018.023.108-8	
Matrícula Imobiliária n°	46.790	Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 01	09/06/86	Servidão de Passagem	-	-
R. 04	06/01/15	Hipoteca 1º Grau	-	HSBC Bank Brasil S.A Banco Múltiplo
Av. 09	14/03/19	Penhora Exequenda	Proc. nº 1121344-92.2018.8.26.0100	Banco Bradesco S.A

LOTE 04: Terreno situado no Bairro Mato Dentro da Cachoeira, deste município de Atibaia, com a área de 31.22.33 has., dentro das seguintes dividas e confrontações: “começam no marco 9, cravado à margem de um córrego, próximo a uma pedra, onde confronta com terras de José Saad, sucessores dos Irmãos Nardini; deste ponto descem margeando o córrego com esta confrontação, medindo 265ms., até o marco 32, cravado à margem do referido córrego de servidão, com o rumo de 46º00’SSE, medindo 390ms, até o marco 33, cravado à margem de um córrego, confrontando com a gleba 4 de José André Bueno; deste ponto descem margeando o córrego, com a mesma confrontação, medindo 110ms., até encontrarem o marco 33-A, cravado à margem do mesmo; deste ponto seguem à direita, abandonando o córrego, confrontando com a gleba 3, de João de Oliveira Souza, medindo 10ms., até encontrarem o marco 33-B, cravado à margem de um outro córrego., daí por este córrego, sobem medindo 80ms., até encontrarem o marco 33-C, cravado onde fazem barra com outro córrego; deste ponto seguem com rumo de 55º00’SSE, medindo 50ms, com a mesma confrontação, até encontrarem o marco 28-A, cravado no alinhamento de uma cerca de arame, no perímetro; daí fazem ângulo à direita e seguem pela cerca do perímetro, confrontando com Benedito Pelegrino e irmão com o rumo de 84º10’SSE, medindo 290ms., até encontrarem o marco 28, cravado no centro de uma valeta, onde fazem canto; daí seguem à direita, em reta, confrontando com a área 394,38ms, até o marco “B” cravado junto de uma figueira; daí seguem à direita, com a mesma confrontação, com o rumo de 67º40 Nordeste, medindo 164,61ms., até o marco “C”; daí seguem com o rumo de 42º52’41” Nordeste, medindo 36,09ms., até o marco “D”; daí segue com o rumo de 21º08’ Noroeste, medindo 76,31ms., até o marco “E”; daí seguem com o rumo de 48º34’57” Noroeste, medindo 148,02ms, até o marco “F”, cravado à margem de um córrego; daí seguem com o rumo de 48º15’56” Noroeste, medindo 102,41ms., até o marco “G”, confrontando desde o marco 28 até este ponto com a área de Jonas de Oliveira Souza; daí seguem à direita, por cerca de arame confrontando com terras de José Saad, sucessor de Irmão Nardini, com o rumo de 59º55”Nordeste, medindo 172,70ms., até o marco 9 inicial.

Dados do Imóvel

Contribuinte Municipal/INCRA n°	634.018.023.108-8	
Matrícula Imobiliária n°	43.930	Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 01	10/06/87	Servidão de Passagem	-	-
R. 04	06/01/15	Hipoteca 1º Grau	-	HSBC Bank Brasil S.A Banco Múltiplo
Av. 09	14/03/19	Penhora Exequenda	Proc. nº 1121344-92.2018.8.26.0100	Banco Bradesco S.A



OBS 01: De acordo com o Laudo de Avaliação (fls. 179/301 e 346/352), a “Fazenda Atibaia” é constituída pelas matrículas de nº 104.418, 46.499, 46.790 e 43.930, todas registradas perante o Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia, cadastradas perante o INCRA, sob o nº 634.108.023.108-8. A região onde se situa o imóvel, é conhecida pela sua extensas terras de agrícola, onde são explorados os cultivos de milho, batata, café, frutas, hortaliças, dentre outras, assim como, exploração da pecuária leiteira e de corte. O referido imóvel possui uma área total de 815.109,71m² ou 81,5109 ha.

OBS 02: Ainda de acordo com o Laudo de Avaliação, a referida Fazenda possui a seguintes benfeitorias: (i) Uma Casa Sede com Piscina; (ii) Uma Quadra de Tênis c/ Paredão; (iii) Playground; (iv) Cinco Casas de Colono; (v) Uma Mangueira e Cinco Estábulo (vi) Um Barracão para Depósito; (vii) Um Estábulo para Gado Leiteiro (viii) Um Silo; (ix) Dois Canis; (x) Dois Galinheiros; (xi) Dois Chiqueiros; (xii) Um Pomar; (xiii) Energia Elétrica e Cercas.

OBS 03: De acordo com o despacho de homologação às fls. 364/366, foi inserido no valor total da avaliação do bem, os frutos e rendimentos em relação ao cultivo do plantio de Feno que possui até 3 safras por ano, apresentado pela parte executada às fls., 356/362.

OBS 04: Atualmente encontra-se em grau de recurso de Apelação o Embargos à Execução de nº 1007613-84.2019.8.26.0100, em trâmite perante a 16ª Vara Cível - Foro Central Cível, interposto pelo Executado/Embargante Têxtil Dalutex Ltda e outros.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 7.312.000,00 (Jun/2019).

Valor de avaliação atualizado do imóvel: R\$ 7.484.421,50 (Mar/2020). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Valor do rendimento anual do Plantio de Feno: R\$ 374.914,19 (Fls. 350/351)

Valor total (imóveis atualizados e rendimento anual do Plantio): R\$ 7.859.335,69.

Débitos tributários: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 7.548.827,87 (Nov/2018 – Fls. 1/3)

02 - A 1ª praça terá início em 15 de junho de 2020, às 15 horas, e se encerrará no dia 18 de junho de 2020 às 15 horas. ao valor de avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 18 de junho de 2020 às 15 horas, e se encerrará em 08 de julho de 2020, às 15 horas. Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 60% do valor da avaliação. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com>. (art. 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).



04 – Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (Art. 892, § 2º, CPC).

05 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (Art. 843, CPC).

06 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV e art. 892 do CPC).

07 – O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, Banco Itaú, Agência 9114, C/C 39905-9 (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

08 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (Art. 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

09 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (Art. 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

10 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

11 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC)

12 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (art. 880 – CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (art. 901, § 1º - CPC)

13 - Por uma questão de a celeridade, a economia e a efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

14 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 96308-9782. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

15 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, Parágrafo Único – CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 08 de abril de 2020.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. FELIPE POYARES MIRANDA
JUIZ DE DIREITO