

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Luiz Gustavo Esteves, D. Juiz(a) de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 1067602-50.2021.8.26.0100

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE(s): EXCLUSIVO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISEGMENTOS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

EXECUTADO(s): TÊXTIL DALUTEX LTDA.; e LUDOVIT KNOPFLER

TERCEIRO(s): HANNA KNOPFLER (cônjuge e coproprietária); UNIÃO FEDERAL – FAZENDA NACIONAL; BANCO SAFRA S/A; BRK S.A. CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO (atual BRICKELL CFI S/A); BANCO DO BRASIL S/A; KELVIN LUIS GOMES DE LIMA; e OFICINA ELETRÔNICA S.A.

DÉBITO DOS AUTOS: R\$3.734.902,45 (março/2022), conforme informado pelo exequente (Evento 59).

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Constan penhoras anotadas no rosto dos autos, dentre elas a oriunda do processo nº 1109532-48.2021.8.26.0100, da 9ª Vara Cível do Foro Central Cível, movido por Oficina Eletrônica S.A. (Eventos 256/261, 312/314 e 356).

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL INDUSTRIAL situado na Av. Paraná, nº 250, Cajuru do Sul, Sorocaba/SP, objeto da matrícula nº 87.046 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba, constituído por terreno (Chácara Primavera, Bairro do Pirajibú) com área total de 83.200,00 m² (8,32 ha), sobre o qual existe galpão industrial com área construída estimada de 16.140,64 m², padrão médio, com escritórios, banheiros e refeitório, idade aparente de 30 anos, necessitando de reparos simples. Conforme laudo pericial, o Rio

Pirajibú-Mirim atravessa a propriedade, estimando-se em cerca de 37.200,00 m² a área inserida em Área de Preservação Permanente (APP). O imóvel está inserido na Zona Industrial 1 (ZI-1), encontra-se no perímetro urbano, cadastrado na Prefeitura de Sorocaba sob a inscrição nº 67.43.55.0001.01.000 (Av.4), e está desocupado.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade – totalidade (100%) do imóvel, registrado em nome de Ludovit Knopfler e Hanna Knopfler, conforme r. decisão de penhora de fls. 317/318 (Evento 46), que serve como termo de constrição (certidão de penhora de 24/03/2022).

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Matrícula nº 87.046 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP (CNM 111468.2.0087046-57).

ÔNUS: R.3 e R.6 – Arrolamento de bens pela Secretaria da Receita Federal; R.5 – Hipoteca judicial em favor da União Federal (Fazenda Nacional), ação nº 10.2011.4.01.3400, da 3ª Vara Federal da Seção Judiciária do Distrito Federal; Av.7 – Existência de ação (art. 828 do CPC) movida por Banco Safra S/A, processo nº 1041672-64.2020.8.26.0100; Av.9 – PENHORA oriunda destes autos, em favor do exequente, averbada em 25/04/2022; Av.10 – Existência de ação (art. 828 do CPC) movida por BRK S.A. Crédito, Financiamento e Investimento, processo nº 1108237-73.2021.8.26.0100; Av.11 – Penhora em favor do Banco do Brasil S/A (6ª Vara Cível do Foro Central); Av.12 – Penhora em favor de BRK S.A. Crédito, Financiamento e Investimento, processo nº 1108237-73.2021.8.26.0100; Av.15 – Penhora oriunda de execução trabalhista movida por Kelvin Luis Gomes de Lima (TRT da 15ª Região); Av.13, Av.14, Av.18, Av.19, Av.20, Av.21, Av.22 e Av.23 – Indisponibilidades de bens de Ludovit Knopfler e Hanna Knopfler determinadas pela Justiça do Trabalho (TRT da 2ª e da 15ª Regiões); Av.24 – Penhora em favor da União Federal (Fazenda Nacional), execução fiscal da 1ª Vara de Execuções Fiscais de São Paulo/SP (TRF da 3ª Região), no valor de R\$ 35.851.285,11, averbada em 14/07/2026. A averbação da Av.8 foi cancelada (Av.16 e Av.17).

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Não há.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$36.200.000,00 (trinta e seis milhões e duzentos mil reais), em abril/2026, conforme laudo pericial do Evento 922, homologado pela r. decisão do Evento 980.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$36.773.740,71 (setembro/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 23/11/2026 às 14:00 até 26/11/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/11/2026 às 14:01 até 16/12/2026 às 14:00 mínimo de **60% (sessenta por cento)** do valor de 1ª praça.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter “ad corpus”, sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

PARCELAMENTO: Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remição ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor

destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 28 de setembro de 2026.

Dr. (a) Luiz Gustavo Esteves

Juiz (a) de Direito