

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bens imóveis e para intimação dos executados **BETEL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA** (CNPJ: 57.453.862/0001-97), na pessoa de seu representante legal, **MARCOS RIBEIRO DINIZ** (CPF: 777.762.328-15), seu cônjuge se casado for, **DOROTI ROSATI** (CPF: 249.052.958-74), seu cônjuge se casada for, **DANILO ROSATI** (CPF: 327.142.828-06), seu cônjuge se casado for, **PRISCILA ROSATI** (CPF: 271.040.638-11), seu cônjuge se casada for, **MURILO ROSATI** (CPF: 248.231.288-42), seu cônjuge **LILIAN FIALES ROSATI** (CPF: 271.902.358-25), sucessores de **ARNALDO ROSATI** (CPF: 490.688.308-72), os credores **CREDIT BRASIL FOMENTO MERCANTIL LTDA** (CNPJ: 08.839.442/0001-38), na pessoa de seu representante legal, **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 01.468.760/0001-90), a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FELIZ** (CNPJ: 46.634.481/0001-98) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0134922-57.2009.8.26.0100**, em trâmite na **16ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA CAPITAL/SP**, requerida por **BRICKELL FOMENTO MERCANTIL S/A** (CNPJ: 01.497.456/0001-71).

O Dr. Felipe Poyares Miranda, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - Um lote de terreno sob nº 09 da quadra "K" do loteamento denominado "Loteamento São Francisco", localizado no bairro Avecuia do Alto, no município e comarca de Porto Feliz, deste Estado, cujas características e confrontações são as seguintes: possui a área de 1.000,00m², medindo 25,00m, com frente para a Rua São Marcos, lado par, à 17,26m da esquina da Rua São João Batista, na quadra K, que é formada pelas Ruas São Marcos, São Pedro, São João Batista e pelas cercas de divisa com terrenos de Hilberto Wulf e Jacyntho Gustavo Tameiros; pelo lado direito mede de quem da referida rua olha para o lote, 40,00m e confronta com o lote 10 da mesma quadra; mede pelo lado esquerdo também 40,00m e confronta com o lote 08 da mesma quadra e, aos fundos mede 25,00m e confronta com cercas de divisa com terrenos de Hilberto Wulf e Jacyntho Gustavo Tameiros. **Contribuinte nº 01.3.109.0087.001.077. Matrícula nº 20.688 do 1ª CRI de Porto Feliz/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 20.688, conforme **Av.02 (21/07/2011)** averbação para constar penhora exequenda. **Av.03 (24/10/2012)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Credit Brasil Fomento Mercantil Ltda, Processo nº 0119254-12.2010.8.26.0100 da 20ª Vara Cível do Fórum Central da Capital/SP. **Av.04 (26/10/2018)** averbação para constar penhora da parte ideal ou 1/2 do imóvel pertencente à Arnaldo Rosati em favor do Ministério Público do Estado de São Paulo, Processo nº 0000416-12.2018.8.26.0624 da 2ª Vara Cível da Comarca de Tatuí/SP. **R.08 (29/07/2022)** registro para constar inventário e partilha dos bens deixados por falecimento de Arnaldo Rosati em 16/08/2020, no qual o imóvel foi partilhado 1/2 à viúva meeira Doroti Rosati e 1/6 aos herdeiros filhos Priscila Rosati, Murilo Rosati casado com Lilian Fiales Rosati e Danilo Rosati.

LOTE 002 - Um lote de terreno sob nº 08 da quadra "K" do loteamento denominado "Loteamento São Francisco", localizado no bairro Avecuia do Alto, no município e comarca de Porto Feliz, deste Estado, cujas características e confrontações são as seguintes: possui a área de 1.000,00m², medindo 25,00m, com frente para a Rua São Marcos, à 42,26m da esquina da Rua São João Batista, na quadra K, que é formada pelas Ruas São Pedro, São Marcos e São João Batista e cercas de divisa com terrenos de Hilberto Wulf e Jacyntho Gustavo Tameiros; mede pelo lado direito de quem da referida rua olha para o lote 40,00m e confronta com o lote nº 09 da mesma quadra e, pelo lado esquerdo mede 40,00m e confronta com o lote nº 07 da mesma quadra e, aos fundos, mede 25,00m e confronta com cercas de divisa com terrenos de Hilberto Wulf e Jacyntho Gustavo Tameiros. **Contribuinte nº 01.3.109.0112.001.527. Matrícula nº 20.698 do 1ª CRI de Porto Feliz/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 20.698, conforme **Av.02 (21/07/2011)** averbação para constar penhora exequenda. **Av.03 (28/08/2015)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Brickell Fomento Mercantil S/A, Processo nº 0134923-42.2009.8.26.0100 da 29ª Vara Cível do Fórum Central da Capital/SP. **Av.04 (26/10/2018)** averbação para constar penhora da parte ideal ou 1/2 do imóvel pertencente à Arnaldo Rosati em favor do Ministério Público do Estado de

São Paulo, Processo nº 0000416-12.2018.8.26.0624 da 2ª Vara Cível da Comarca de Tatuí/SP. **R.07 (29/07/2022)** registro para constar inventário e partilha dos bens deixados por falecimento de Arnaldo Rosati em 16/08/2020, no qual o imóvel foi partilhado 1/2 à viúva meeira Doroti Rosati e 1/6 aos herdeiros filhos Priscila Rosati, Murilo Rosati casado com Lilian Fiales Rosati e Danilo Rosati.

LOTE 003 - Um lote de terreno sob nº 10 da quadra "K" do loteamento denominado "Loteamento São Francisco", localizado no bairro Avecuia do Alto, no município e comarca de Porto Feliz, deste Estado, com a área de 1.000,00m², o qual tem as seguintes medidas e confrontações: mede 17,26m em reta com a frente para a Rua São Marcos, e 17,31m em curva de concordância para a Rua São João Batista, na esquina das Ruas São Marcos e São João Batista, na quadra K, que é formada pelas Ruas: São Pedro, São Marcos e São João Batista e cercas de divisa com terrenos de Hilberto Wulf e Jacyntho Gustavo Tameiros; mede pelo lado direito de quem da referida Rua São Marcos olha para o lote 28,76m e confronta com a Rua São João Batista; mede pelo lado esquerdo 40,00m e confronta com o lote nº 09 da mesma quadra e, aos fundos, mede 22,54m e confronta com cercas de divisa com terrenos de Hilberto Wulf e Jacyntho Gustavo Tameiros. **Contribuinte nº 01.3.109.0062.001.405. Matrícula nº 20.700 do 1º CRI de Porto Feliz/SP. ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 20.700, conforme **Av.02 (21/07/2011)** averbação para constar penhora exequenda. **Av.03 (24/10/2012)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Credit Brasil Fomento Mercantil Ltda, Processo nº 0119254-12.2010.8.26.0100 da 20ª Vara Cível do Fórum Central da Capital/SP. **Av.04 (26/10/2018)** averbação para constar penhora da parte ideal ou 1/2 do imóvel pertencente à Arnaldo Rosati do Ministério Público do Estado de São Paulo, Processo nº 0000416-12.2018.8.26.0624 da 2ª Vara Cível da Comarca de Tatuí/SP. **R.08 (29/07/2022)** registro para constar inventário e partilha dos bens deixados por falecimento de Arnaldo Rosati em 16/08/2020, no qual o imóvel foi partilhado 1/2 à viúva meeira Doroti Rosati e 1/6 aos herdeiros filhos Priscila Rosati, Murilo Rosati casado com Lilian Fiales Rosati e Danilo Rosati. .

OB1: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 1075/1124 dos autos, os lotes estão unificados e foi constituída uma residência avarandada em alvenaria com 255m², contendo 3 quartos, sendo 1 suíte, 1 banheiro, sala em 2 ambientes, cozinha, área de serviço e garagem coberta para 2 automóveis, piscina em alvenaria e fibra de vidro, poço artesiano e demais benfeitorias, situada à Rua São Marcos nº 300, Bairro Avecuia do Alto, Loteamento São Francisco, Porto Feliz/SP (sem averbação da construção no Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Porto Feliz).

OB2: Conforme petição de fls. 1264/1267 dos autos, constam débitos de IPTU no valor de R\$ 2.477,56 até 08/04/2025.

OB3: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS - R\$ 873.791,36 (abril de 2024).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DOS IMÓVEIS - R\$ 927.009,64 (maio/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 319.677,12 (setembro/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 25/07/2025 às 11h40min, e termina em 29/07/2025 às 11h40min; 2ª Praça começa em 29/07/2025 às 11h41min, e termina em 18/08/2025 às 11h40min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da

Resolução nº 236 do CNJ), 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, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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 da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida a leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação

e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam dos executados BETEL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, na pessoa de seu representante legal, MARCOS RIBEIRO DINIZ, seu cônjuge se casado for, DOROTI ROSATI, seu cônjuge se casada for, DANILLO ROSATI, seu cônjuge se casado for, PRISCILA ROSATI, seu cônjuge se casada for, MURILO ROSATI, seu cônjuge LILIAN FIALES ROSATI, sucessores de ARNALDO ROSATI, os credores CREDIT BRASIL FOMENTO MERCANTIL LTDA, na pessoa de seu representante legal, MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FELIZ e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 20/06/2011. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 13 de junho de 2025.

FELIPE POYARES MIRANDA
JUIZ DE DIREITO