

16ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **dos executados e depositário BETEL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 57.453.862/0001-97; **MARCOS RIBEIRO DINIZ**, inscrito no CPF/MF sob o nº 777.762.328-15; e **ESPÓLIO DE ARNALDO ROSATI**, representados pelos herdeiros **DOROTY ROSATI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 249.052.958-74; **DANILO ROSATI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 327.142.828-06; **PRISCILA ROSATI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 271.040.638-11; e **MURILO ROSATI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 248.231.288-42.

O Dr. Felipe Poyares Miranda, MM. Juiz de Direito da 16ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **BRICKELL FOMENTO MERCANTIL S/A** em face de **BETEL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA e outros - Processo nº 0134922-57.2009.8.26.0100**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 14/09/2026 às 16:30 h** e se encerrará **dia 17/09/2026 às 16:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 17/09/2026 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 08/10/2026 às 16:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O

exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o se crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada se efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DOS BENS: LOTE ÚNICO: MATRÍCULA Nº 20.688 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PORTO FELIZ/SP - IMÓVEL: Um lote de terreno sob nº 9 da quadra "K" do loteamento denominado "Loteamento São Francisco", localizado no bairro Avecuia do Alto, município e comarca de Porto Feliz, deste Estado, cujas características e confrontações são as seguintes: possui a área de 1.000,00 m², medindo 25,00 m de frente para a Rua São Marcos, lado par, a 17,26 m 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 de quem da referida rua olha para o lote, mede 40,00 m e confronta com o lote 10 da mesma quadra; mede pelo lado esquerdo também 40,00 m e confronta com o lote 8 da mesma quadra; e, aos fundos, mede 25,00 m e confronta com cercas da divisa com terrenos de Hilberto Wulf e Jacyntho G. Tameiros. **Consta na Av. 02 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av. 03 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 583.00.2010.119254-9, em trâmite na 20ª Vara Cível de São Paulo/SP, requerida por CREDIT BRASIL FOMENTO MERCANTIL LTDA contra

MARCELO HENRIQUE LEME DE MORAIS e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av. 04 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0000416-12-2018, em trâmite na 2ª Vara Cível de Tatuí/SP, requerida por MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO contra JOÃO BATISTA ALVES FLORIANO e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 01.3.109.0112.001.527.**

MATRÍCULA Nº 20.698 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PORTO FELIZ/SP - IMÓVEL: Um lote de terreno sob nº 08 (oito) da quadra "K" do loteamento denominado "Loteamento São Francisco", localizado no bairro Ave Cuia do Alto, neste município e comarca de Porto Feliz, cujas características e confrontações são as seguintes: possui a área de 1.000,00 m², medindo 25,00 metros de frente para a Rua São Marcos, a 42,26 metros da esquina da Rua São João Batista, na quadra "K", que é formada pelas ruas São Pedro, São Marcos, São João Batista e cercas de divisa com terrenos de Hiberito Wulf e Jacyntho Gustavo Tameiros; mede, pelo lado direito de quem da referida rua olha para o lote, 40,00 metros e confronta com o lote nº 09 da mesma quadra; pelo lado esquerdo, mede 40,00 metros e confronta com o lote nº 07 da mesma quadra; e, aos fundos, mede 25,00 metros e confronta com cercas de divisa com terrenos de Hiberito Wulf e Jacyntho Gustavo Tameiros. **Consta na Av. 02 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av. 03 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 583.00.2010.119254-9, em trâmite na 20ª Vara Cível de São Paulo/SP, requerida por CREDIT BRASIL FOMENTO MERCANTIL LTDA contra MARCELO HENRIQUE LEME DE MORAIS e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av. 04 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0000416-12-2018, em trâmite na 2ª Vara Cível de Tatuí/SP, requerida por MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO contra JOÃO BATISTA ALVES FLORIANO e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 0131090112001827.**

MATRÍCULA Nº 20.700 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PORTO FELIZ/SP - IMÓVEL: Um lote de terreno sob nº 10 da quadra "K" do loteamento denominado "Loteamento São Francisco", localizado no Bairro Avecuia do Alto, Município e Comarca de Porto Feliz, deste Estado, com a área de 1.000,00 m², o qual tem as seguintes medidas e confrontações: mede 17,26m em reta com 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, 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 9 da mesma quadra e, aos fundos, mede 22,54m e confronta com cercas de divisa com terrenos de Hilberto Wulf e Jacyntho Gustavo Tameiros. **Consta na Av. 02 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av. 03 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 583.00.2010.119254-9, em trâmite na 20ª Vara Cível de São Paulo/SP, requerida por CREDIT BRASIL FOMENTO MERCANTIL LTDA contra MARCELO HENRIQUE LEME DE MORAIS e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av. 04 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0000416-12-2018, em trâmite na 2ª Vara Cível de Tatuí/SP, requerida por MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO contra JOÃO BATISTA ALVES FLORIANO e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 01.3.109.0112.001.527.**

Consta as fls. 1265-1267 dos autos que na Prefeitura de Porto Feliz/SP há débitos tributários no valor total de R\$ 2.477,56 (abril/2025).

Consta no Laudo de Avaliação que 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 e piscina.

Avaliação deste lote: R\$ 770.000,00 (setecentos e setenta mil reais) para julho de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 319.677,12 (setembro/2024).

São Paulo, 06 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Felipe Poyares Miranda
Juiz de Direito