

2ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã/SP

EDITAL LEILÃO ÚNICO e de intimação dos executados **ALIPIO PAULINO NETO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 670.563.938-53; **LUIZ ERNESTO MARQUES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 658.134.808-20; **SHELTER GESTORA DE ATIVOS LTDA (depositária)**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.884.771/0001-87; **STRONG-BOR COMERCIO DE ARTEFATOS DE BORRACHA LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.295.181/0001-09; bem como dos promitentes vendedores **CHARLES SIMON DARWISH**; **ANTENOR LEMOS LANDGRAF**, inscrito no CPF/MF sob o nº 486.364.108-78; e **NURIA MARTINEZ SAGRAN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 021.848.668-57; e do interessado **CONDOMINIO EDIFICIO REMBRANDT**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.451.800/0001-54.

A Dra. Tais Helena Fiorini Barbosa, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **MARCIA MIDORI SILVA YONEDA** em face de **ALIPIO PAULINO NETO e outros - Processo nº 0003490-57.2020.8.26.0704**, 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 nem 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 **Leilão** terá início no **dia 09/10/2026 às 15:30 h** e se encerrará **dia 10/11/2026 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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.

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

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*), que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC. O arrematante arcará com as quotas condominiais vencidas caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-las.

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 seu 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, até o início do leilão, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do 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 boleto 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 DO BEM: DIREITOS DA MATRÍCULA Nº 137.274 DO 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O apartamento nº 12, localizado no 12º andar do Edifício Rembrandt, situado à Rua José da Silva Ribeiro nº 76, Viela Cento e Três, Rua Cherpitel e Rua Doutor Luiz Migliano, e seu respectivo terreno no 13º Subdistrito - Butantã, com a área real privativa de divisão não proporcional de 213,81 m², área real de uso comum de divisão proporcional de 206,92 m², área real de garagem de 34,50 m², área real total de 455,23 m², quota de terreno de 94,14 m² e a fração ideal de 0,039117 no terreno, área equivalente de construção de 393,24 m², cabendo-lhe o direito a 03 vagas de garagem e 01 depósito individual, localizados no 1º e 2º subsolos do edifício.

Contribuinte nº 171.200.0096-8. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 52.051,05 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 2.018,63 (28/08/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais) para fevereiro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES: Consta (evento 175) que CHARLES SIMON DARWISH vendeu o imóvel a THOMAZ SHIN CHE SZE e de sua mulher EMÍLIA SHU SZE, no qual venderam a ANTENOR LEMOS LANDGRAF e NURIA MARTINEZ SAGRAN, que por sua vez, venderam a SHELTER GESTORA DE ATIVOS LTDA. **Consta (evento 255)** que o imóvel se encontra ocupado. **Consta (evento 257)** que a arrematação versará apenas sobre os direitos aquisitivos do imóvel, e de

que o arrematante assumirá os ônus de subrogação, incluindo as parcelas vincendas do acordo de quitação dos débitos condominiais no processo 1018888-67.2018.8.26.0002. O arrematante receberá o bem no estado em que se encontra, sendo sua responsabilidade a regularização da propriedade tabular perante o 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Débito desta ação no valor de R\$ 88.514,78 (agosto/2026).

São Paulo, 02 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Tais Helena Fiorini Barbosa
Juíza de Direito