

Setor Unificado de Cartas Precatórias Cíveis do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **MECANO FABRIL LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.586.534/0001-73; **WALTER STROBEL**, inscrito no CPF/MF sob o nº 008.618.808-97; **bem como seu cônjuge, se casado for**; e dos interessados **FIBRA COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**; e **CONDOMÍNIO CULLINAN**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.598.453/0001-73.

O Dr. Renan Augusto Jacó Mota, MM. Juiz de Direito da Setor Unificado de Cartas Precatórias Cíveis 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 **Carta Precatória Cível** ajuizada por **INTELIGENCIA FISCAL LTDA** em face de MECANO FABRIL LTDA e outro - **Processo nº 4000050-84.2026.8.26.0021**, 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 visitação 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 **1º Leilão** terá início no **dia 06/11/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 09/11/2026 às 15:00 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 09/11/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 30/11/2026 às 15:00 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.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

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.

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 judicial nos autos 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: MATRÍCULA Nº 173.360 DO 4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: APARTAMENTO DÚPLEX nº 241 Eureka, em construção, localizado nos 24º e 25º pavimentos do Bloco A - EDIFÍCIO JUBILEE integrante do CONDOMÍNIO CULLINAN, situado na Rua Iara nº 123, no 28º Subdistrito Jardim Paulista, possui a área privativa coberta edificada de 182,380m², área comum coberta edificada de 125,980m², área total edificada de 308,360m², área privativa descoberta de 51,980m², área comum descoberta de 30,375m², área total de 390,715m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,9092% no terreno e nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio, com direito ao uso indeterminado de 04 vagas de garagem. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 5.252,63m². **Consta na Av.04 desta matrícula** que a construção do imóvel foi concluída. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00004594720145090127, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direito de WALTER STROBEL. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10012064620155020383, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direito de WALTER STROBEL. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos do Processo nº

10004478820155020381, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direito de WALTER STROBEL. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10005866020175020384, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direito de WALTER STROBEL. **Consta na Av.19 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10009820220155020386, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direito de WALTER STROBEL. **Consta na Av.20 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10010263120185020381, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direito de WALTER STROBEL. **Consta na Av.21 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Trabalhista, Processo nº 1000616-66.2015.5.02.0384, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP, requerida por ROMERO PEREIRA VALADARES contra WALTER STROBEL foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.22 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10011698420135020384, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direito de WALTER STROBEL. **Consta na Av.24 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10003448120155020381, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direito de WALTER STROBEL. **Consta na Av.25 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10012768620175020385, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direito de WALTER STROBEL. **Consta na Av.26 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00001636820135020381, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direito de WALTER STROBEL. **Consta na Av.27 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10000918820185020381, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direito de WALTER STROBEL. **Consta na Av.28 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10010196120175020385, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direito de WALTER STROBEL. **Consta na Av.29 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10022850320145020381, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direito de WALTER STROBEL. **Consta na Av.30 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10010988620165020381, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direito de WALTER STROBEL. **Consta na Av.31 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Trabalhista, Processo nº 1001039-55.2017.5.02.0384, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho do Foro da Comarca de Osasco/SP, requerida por FABIO CADA contra WALTER STROBEL foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.32 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10010845620175020385, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direito de WALTER STROBEL. **Consta na Av.33 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10018435420165020385, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direito de WALTER STROBEL. **Consta na Av.34 desta matrícula** a ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0011451-26.2024.8.16.0045, em trâmite na Vara Cível do Foro da Comarca de Arapongas/PR, requerida por CAVALCANTE ASSESSORIA E CONTABILIDADE LTDA e outro contra MECANO FABRIL LTDA e outro. **Consta na Av.35 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0000608-68.2024.8.16.0120, em trâmite na Vara Cível do Foro da Comarca de Nova Fátima/PR, requerida por CAVALCANTE ASSESSORIA E CONTABILIDADE LTDA contra WALTER STROBEL foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.36 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 4001505-75.2025.8.26.0100, em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por LOPES PINTO, NAGASSE ADVOGADOS ASSOCIADOS contra MEC TEC EQUIPAMENTOS HIDRAULICOS E MECANICOS LTDA e outro foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 016.120.0766-1. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 3.725,90 (25/09/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 11.700.000,00 (onze milhões e setecentos mil reais) para maio de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no Evento 01 no valor de R\$ 1.067.074,47 (fevereiro/2026).

São Paulo, 28 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Renan Augusto Jacó Mota
Juiz de Direito