16ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada **ELINE KULLOCK**, CPF nº 332.580.157-91**; e do Condomínio onde o imóvel está situado.**

O Dr. Paulo Bernardi Baccarat, 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 dos bens imóveis, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizada por **PAULO CESAR KULLOCK (coproprietário) e Outros** em face de **ELINE KULLOCK - Processo nº 0009865-33.2026.8.26.0100**, 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 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 18/12/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 22/01/2027 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 22/01/2027 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 15/02/2027 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

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. Cumpre informar que cabe ao Leiloeiro a definição de critérios para participação do leilão, com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances, nos termos do art. 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

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, nos termos do artigo 843, § 2º, do CPC, a fim de que seja capaz de garantir ao coproprietário não devedor, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

DA PREFERÊNCIA – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem tendo como base o valor de avaliação do bem (artigo 843, §2º, do CPC), sendo que o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições perante todos os licitantes.

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, § 1°, 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 através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

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. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, 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, já 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 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a 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. Por qualquer motivo caso 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 35.961 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DO RIO DE JANEIRO/RJ IMÓVEL: Apartamento nº 401 do edifício situado na Avenida Delfim Moreira nº 54, com direito à guarda de dois automóveis de passeio, sendo um no pavimento térreo e outro no estacionamento elevado e sua correspondente fração ideal de 1/5 do respectivo terreno, que mede: 6,00m pelo alinhamento do PA. 4.883, da Avenida Delfim Moreira; 9,38m em curva de raio de 6,00m, pelo alinhamento do mesmo PA 4.883 da Avenida Delfim Moreira; 27,90m fazendo testada para a Rua Almirante Pereira Guimarães; 11,20m, confrontando com o imóvel nº 16 da Rua Almirante Pereira Guimarães, de propriedade de A. Kycerie Schreiner ou sucessores e 33,70m confrontando com o imóvel nº 36, da Avenida Delfim Moreira, de propriedade de José F. Brito ou sucessores. Inscrito no FRE sob os nºs. 457.047- CL 6.467 e 154.002 - CL 6.942 - (MP).

ÔNUS/GRAVAMES: Av.17. INDISPONIBILIDADE, processo 0001637-88.2010.5.10.0015. **Av.19.** INDISPONIBILIDADE, processo 0033187-38.2012.4.03.6182. **R.20.** PENHORA (50% do imóvel), processo 0083900-54.2005.5.04.0005, 5ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS (carta precatória nº 0100392-60.2017.5.01.0078, 78ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro). **Av.21.** INDISPONIBILIDADE, processo 0001001-08.2010.5.05.0001. **Av.25.** INDISPONIBILIDADE, processo 0000403-69.2012.5.09.0002. **Av.26.** INDISPONIBILIDADE, processo 0028219-62.2012.4.03.6182. **R.27.** PENHORA, processo 0100009-30.2019.5.01.0008, 8ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro. **Av.28.** INDISPONIBILIDADE, processo 0034100-68.2010.5.17.0151. **Av.30.** INDISPONIBILIDADE, processo 0000741-18.2013.5.05.0035. **Av.31.** INDISPONIBILIDADE, processo 0001102-34.2010.5.02.0064. **Av.32.** INDISPONIBILIDADE, processo 0011211-04.2013.5.15.0012. **Av.33.** INDISPONIBILIDADE, processo 0001879-45.2012.5.02.0065. **Av.35.** INDISPONIBILIDADE, processo 0000504-20.2013.5.02.0050. **Av.36.** INDISPONIBILIDADE, processo 5000919-92.2012.8.21.0010. **Av.37.** INDISPONIBILIDADE, processo 1002262-72.2016.5.02.0709. **Av.45.** INDISPONIBILIDADE, processo 1002262-72.2016.5.02.0709. **Av.46.** INDISPONIBILIDADE, processo 0097500-41.2007.5.01.0431. **Av.47.** INDISPONIBILIDADE, processo 0115100-92.2008.5.01.0511. **R.48.** PENHORA (50% do imóvel), processo 0132710-58.2012.8.26.0100, 43ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. **R.49.** PENHORA EXEQUENDA.

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 13.042.000,00 (Treze milhões e quarenta e dois mil reais) para junho 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$ 561.993,19 (setembro/2026).

São Paulo, 19 de novembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dr. Paulo Bernardi Baccarat
Juiz de Direito