Leilões Judiciais

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - K-3153
ALESSANDRA CAVALCANTI ANTUNES - JUCESP Nº 1405
43ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **VELOX CONSULTORIA EM RECURSOS HUMANOS LTDA** (CNPJ/MF Nº 96.474.416/0001-10), **ELINE KULLOCK** (CPF/MF Nº 332.580.157-91); o coproprietário: **PAULO CESAR KULLOCK** (CPF/MF Nº 125.883.187-20); bem como os credores: **UNIÃO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL** (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0001-41), **FERNANDO BARBOSA DEMUTTI** (CPF/MF Nº 007.113.920-64); **MARCUS VINICIUS MOREIRA BASSETTI** (CPF/MF Nº 007.918.459-66); **KATIUSCIA BOURGUIGNON BERTOLANI** (CPF/MF Nº 103.548.177-44); **WENDY CASTRO FERNANDES** (CPF/MF Nº 827.123.105-78); **DIONE FRIZZARINI SACOMAN VENTURA** (CPF/MF Nº 101.305.018-59); **PRISCILA PANIGALI MARCOLAN** (CPF/MF Nº 340.943.978-17); **ROSEMARY SANTOS DE SOUZA SOARES** (CPF/MF Nº 092.528.538-20); **SAMARA GERARDINI** (CPF/MF Nº 266.401.898-10); **PAULO AFONSO HAAB** (CPF/MF Nº 117.860.430-68); **MICHELE ZAPAROTTI MONTE MARINI** (CPF/MF Nº 296.453.098-08); **DANIELE SOBROZA DE SOUZA** (CPF/MF Nº 069.345.187-48); **CLAUDIA RIBEIRO DE AGUIAR** (CPF/MF Nº 057.121.807-58); **TAMAR ZILDA KULLOCK** (CPF/MF Nº 476.818.617-34); **DANILO ROMERA LUQUEZE** (OAB/SP Nº 305.294); **GIOVANNA GALANTE** (OAB/SP Nº 459.398).

O MM. Juiz de Direito Dr. Paulo Rogério Santos Pinheiro, da 43ª Vara Cível – Foro Central, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Despejo por falta de Pagamento cumulada com Cobrança, ajuizada por **AGRO PECUARIA QUATRO "A" LTDA** (CNPJ/MF Nº 50.666.817/0001-71) em face de **VELOX CONSULTORIA EM RECURSOS HUMANOS LTDA** (CNPJ/MF Nº 96.474.416/0001-10), **ELINE KULLOCK** (CPF/MF Nº 332.580.157-91), nos autos do **Processo nº 0132710-58.2012.8.26.0100**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL:

LOTE 01 - ENDEREÇO DO IMÓVEL: Avenida Delfim Moreira, nº 54 - Apartamento 401 do Condomínio do Edifício Rosalina Brand - Leblon, Rio de Janeiro/RJ - CEP: 22441-000.

DADOS DO IMÓVEL	
Inscrição Municipal/Contribuinte	**Matrícula Imobiliária**
1.493.120-8	35961 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ

ÔNUS DO IMÓVEL				
Registro	**Data**	**Ato**	**Processo**	**Credores**
Av.17	24/03/2017	Indisponibilidade	16378820105100015	-
Av.19	19/04/2018	Indisponibilidade	0033187-38.2012.4.03.6182	União Federal - Fazenda Nacional
R.20	20/06/2018	Penhora	0100392-60.2017.5.01.0078	Fernando Barbosa Demutti
Av.21	11/09/2018	Indisponibilidade	0001001-08.2010.5.05.0001	Marcus Vinicius Moreira Bassetti
Av.25	21/08/2019	Indisponibilidade	4036920125090002	-
Av.26	26/09/2019	Indisponibilidade	0028219-62.2012.4.03.6182	União Federal - Fazenda Nacional
Av.27	27/11/2019	Penhora	0100009-30.2019.5.01.0008	Marcus Vinicius Moreira Bassetti
Av.28	10/02/2021	Indisponibilidade	0034100-68.2010.5.17.0151	Katiuscia Bourguignon Bertolani
Av.30	22/11/2021	Indisponibilidade	0000741-18.2013.5.05.0035	Wendy Castro Fernandes
Av.31	27/04/2022	Indisponibilidade	0001102-34.2010.5.02.0064	Dione Frizzarini Sacoman Ventura
Av.32	29/04/2022	Indisponibilidade	0011211-04.2013.5.15.0012	Priscila Panigali Marcolan

Av.33	22/06/2022	Indisponibilidade	0001879-45.2012.5.02.0065	Rosemary Santos de Souza Soares
Av.35	29/09/2022	Indisponibilidade	0000504-20.2013.5.02.0050	Samara Gerardini
Av.36	05/04/2023	Indisponibilidade	5000919-92.2012.8.21.0010	Paulo Afonso Haab
Av.37	20/06/2024	Indisponibilidade	1002262-72.2016.5.02.0709	Michele Zaparotti Monte Marini
Av.45	28/05/2025	Indisponibilidade	1002262-72.2016.5.02.0709	Michele Zaparotti Monte Marini
Av.46	14/04/2026	Indisponibilidade	0097500-41.2007.5.01.0431	Daniele Sobroza de Souza
Av.47	28/04/2026	Indisponibilidade	0115100-92.2008.5.01.0511	Claudia Ribeiro de Aguiar
R.48	29/05/2026	Penhora Exequenda	0132710-58.2012.8.26.0100	Agro Pecuária Quatro A Ltda.
R.49	15/07/2026	Penhora	0009865-33.2026.8.26.0100	Paulo Cesar Kullock, Tamar Zilda Kullock, Danilo Romera Luqueze e Giovanna Galante

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento nº 401 do edifício em construção 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, 5, 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).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 11.487.100,27 (Mar/2026 – Avaliação no Evento 474 – Homologação no Evento 477).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 11.802.549,37 (Out/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 84.316,00 (Out/2026), sendo R$ 41.609,00 de débitos referentes ao ano de 2025 e R$ 42.707,00 de débitos referentes ao ano de 2026. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional e Tema 1.134/2024 do STJ).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão no Evento 477).

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 1.353.191,85 (Out/2026).

DATAS DO LEILÃO - HORÁRIOS CONSIDERADOS SÃO DE BRASÍLIA/DF

1ª Praça	
Início	26.01.27, às 14 horas e 30 minutos
Término	29.01.27, às 14 horas e 30 minutos

Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em:

2ª Praça	
Início	29.01.27, às 14 horas e 30 minutos
Término	18.02.27, às 14 horas e 30 minutos

Havendo mais de um lote, o encerramento da praça dar-se-á de forma sequencial e individualizada para cada lote, respeitado o intervalo de alguns segundos entre as suas finalizações.

02 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral

de Justiça/SP), **de modo que o deságio recairá apenas sobre a quota-parte da executada (artigo 843, do CPC).** Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.kwara.com.br), sendo que o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - LEILOEIRA: O leilão será realizado pela Leiloeira Pública Oficial, **ALESSANDRA CAVALCANTI ANTUNES**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1405, através da plataforma **Kwara - Gestora de Leilões** (www.kwara.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal www.kwara.com.br (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, bem como o coproprietário e o cônjuge não executado, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC). 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 empresa 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: judicial@kwara.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

05 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

06 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

07 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/pages/custas/inicial, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. O valor da avaliação deverá ser atualizado, à época das praças, conforme o índice adotado pelo TJSP. Caso já haja lance ofertado na plataforma do Leiloeiro, este permanecerá inalterado. Contudo, para fins de recolhimento do depósito judicial, o valor do lance será automaticamente ajustado pelo Leiloeiro, observando-se o valor mínimo legal exigido. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32). A comissão do Leiloeiro, 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.

09 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 08, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do Leiloeiro Oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais, tributários e débitos condominiais, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e Tema 1.134/2024 do STJ, bem como artigo 908, §1º, do CPC e Decisão no Evento 477, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - VISITAÇÃO: O Leiloeiro, ou funcionário por ele indicado, está autorizado a diligenciar até o imóvel para vistoria e realização de fotografias, acompanhado ou não de interessados. A visita, quando autorizada, deverá ser agendada pelo e-mail: judicial@kwara.com.br, podendo ocorrer com acompanhamento de oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado,

o Leiloeiro poderá se fazer acompanhar por chaveiro para abertura de portas trancadas. Os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, também estão autorizados a realizar registros fotográficos para publicação no portal do Leiloeiro, com o objetivo de proporcionar aos licitantes pleno conhecimento das características do bem (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de "Prorrogação", nos termos do Item "Condições de Venda" (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A arrematação constará de auto que será lavrado de imediato e, mencionadas as condições nas quais foi alienado o bem, será assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, momento em que se considera perfeita, acabada e irretratável (art. 903, caput, CPC). A carta de arrematação e o mandado de imissão na posse, no caso de bem imóvel, ou a ordem de entrega ao adquirente, no caso de bem móvel, serão expedidos após o decurso do prazo de 10 (dez) dias sem impugnação ou após a resolução das questões suscitadas, bem como depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, comprovado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais custas cabíveis (art. 901, § 1º, e art. 903, § 2º, CPC). Aperfeiçoada a arrematação, caberá ao Juízo responsável pela alienação judicial determinar expressamente o cancelamento das penhoras, indisponibilidades e demais constrições incidentes sobre a matrícula do imóvel, inclusive aquelas oriundas de outros processos, nos termos do art. 320-G do Código Nacional de Normas do CNJ. As respectivas baixas serão promovidas mediante as ordens judiciais e providências registrais cabíveis, observados os emolumentos devidos pelo interessado e as preferências legais sobre o produto da alienação.

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e

juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – PROPOSTA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 30 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item "Condições de Venda" deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou através do endereço eletrônico judicial@kwara.com.br e WhatsApp (11) 5039-9339. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Kwara, no seguinte endereço: www.kwara.com.br.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 29 de outubro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. PAULO ROGÉRIO SANTOS PINHEIRO
JUIZ DE DIREITO