



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS.

O(A) Doutor(a) **Mario Henrique Gebran Shirmer**, M.M. Juiz (a) de Direito da **Juizado Especial Cível da Comarca de Salesópolis/SP**.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVER E INTERESSAR POSSA inclusive o (os) executado (os) JUNIA PINEL BERNARDO, no regulamentado pela Resolução 236/2016 do CNJ e nos artigos do 879 ao 903 do CPC, levará a público pregão para venda e arrematação, através do leiloeiro **FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO** devidamente registrado na **JUCESP** sob as matrículas nº **692** por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.maisleilao.com.br, devidamente indicado nos autos e HOMOLOGADO pelo TJSP., o(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Processo n.º: 3000202-55.2013.8.26.0523 - Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Marco Antônio Freire de Faria

Executado: Junia Pinel Bernardo

Interessados: Salovi Bernardo

Débitos da presente ação no importe de R\$ 129.567,97 (cento e vinte e nove mil, quinhentos e sessenta e sete reais e noventa e sete centavos) até 12/2025

DESCRIÇÃO DO(S) BEM (NS): Um apartamento nº 124, localizado no 12º andar do Edifício Esmeralda, Bloco A, do condomínio Pedras Preciosas, situado à Rua Felipe Camarão, 94 no 27º Subdistrito – Tatuapé, contendo a área útil de 73,826m², área comum de 63,398m², já incluída uma vaga de garagem, localizada nos subsolos do edifício, totalizando a área construída de 137,224m², e a fração ideal de 0,63773% do terreno, objeto da matrícula 201.549 e inscrito no cadastro dos contribuintes da Prefeitura Municipal, sob o atual nº 030.003.0567-1.

Descrição conforme Matrícula nº 201.549 do 9º ORI da Capital: Apartamento nº 124, localizado no 12º andar do “Edifício Esmeralda”, do Bloco A do Condomínio Pedras Preciosas, situado à Rua Filipe Camarão, número 94, no 27º Subdistrito – Tatuapé, contendo a área útil de 73,826m², área comum de 63,398m², já incluída uma vaga na garagem localizada nos subsolos do edifício, totalizando a área construída de 137,224m², e a fração ideal de 0,63773% do terreno.

Obs: Conforme R.03, consta partilha de bens assim descritas: **Salovi Bernardo** (11,36%), **Nelia Pinel Bernardo da Silva** (11,36%), **Junia Pinel Bernardo** (11,36%), **Zinia Pinel Bernardo Freitas** (11,36%), **Salovi Bernardo Junior** (11,36%), casado com Emilce Mendes de Almeida, **Telma Bernardo Stallbaum** (11,36%), casada com Nestor Stallbaum, **Livia Pinel Bernardo** (11,36%), **Lucia Pinel Bernardo** (11,36%), convivente em união estável com José Ricardo Elias, e **Priscila Pinel Bernardo Vieira Rocha** (11,36%), casada com Lucas Brasil Vieira Rocha.

Obs.2: De acordo com pesquisa realizada junto a Prefeitura Municipal de São Paulo, consta IPTU no valor de R\$ 2.133,50, referente ao exercício de 2026.



Matrícula nº 201.549 do 9º ORI de São Paulo/SP

Contribuinte nº 030.003.0567-1

Local do Bem: Rua Filipe Camarão, nº 94, Apto. 124, Bloco A, Parque Imperial, Tatuapé/SP
CEP 03065-000

Valor da Avaliação: R\$ R\$ 624.477,46 (seiscentos e vinte e quatro mil, quatrocentos e setenta e sete reais e quarenta e seis centavos) em 01/2026 que será atualizada até a data da alienação conforme tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DO IMÓVEL: O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra. As regras e condições, bem como as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apreçoado estão disponíveis no portal **Gestor Mais Leilão**, www.maisleilao.com.br.

DAS DATAS: O Leilão será realizado na modalidade **On-line**, por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal Gestor www.maisleilao.com.br. O **1º Leilão** terá início no dia **30/03/2026 às 11:00 hrs.** e se encerrará no dia **02/04/2026 às 11:00 hrs.** Em não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação na data indicada para o 01º Certame, este seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que se estenderá por no mínimo vinte dias e terá início no dia **02/04/2026 às 11:00 hrs.**, e se encerrará em **21/04/2026 às 11:00 hrs.**

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL: No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **88,64% (oitenta e oito, sessenta e quatro por cento) do valor da avaliação judicial**, que será atualizada até a data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil, ficando o executado intimado pelo presente edital das designações supra, caso não seja localizado para a intimação nos termos da Lei.

DO GESTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro Oficial Sr. **Frederico Alberto Severino Frazão**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 692, **único responsável legal pelo Leilão e pelos termos deste edital.**

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.maisleilao.com.br, após o devido cadastro do interessado.

DOS ÔNUS E DÉBITOS: Eventuais ônus correrão por conta do arrematante, exceto os débitos fiscais e tributários, que seguirão as disposições do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional (CTN) e do artigo 908, §1º, do Código de Processo Civil (CPC). Assim, os débitos fiscais e de natureza propter rem (tais como impostos, taxas e cotas condominiais) serão sub-rogados sobre o valor da arrematação, respeitada a ordem de preferência legal, cabendo ao M.M. Juízo deliberar sobre a destinação dos valores arrecadados.

Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, a hipoteca extingue-se com a arrematação, não sendo devido qualquer valor pelo arrematante ao credor hipotecário.

O arrematante responderá pelas despesas e custos relativos à desocupação, desmontagem e quaisquer outras providências necessárias à aquisição e posse do bem, conforme o art. 24 do Provimento CSM nº 1625/2009 do TJSP, além de diligenciar pela verificação de eventuais ônus incidentes antes da participação no leilão.



Eventuais débitos remanescentes decorrentes de taxas de manutenção condominial ficarão a cargo do arrematante, caso o valor da arrematação não seja suficiente para a quitação integral. O arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da imissão na posse.

DA ADJUDICAÇÃO: Na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pela comissão devida, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem*.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente, será realizada licitação entre eles, resguardando-se o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, ao companheiro, ao descendente ou ao ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou o cônjuge não executado também detém preferência para arrematar o bem, em igualdade de condições (CPC, art. 843, § 1º). Caso o interessado pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deverá realizar cadastro na plataforma, solicitar habilitação no leilão correspondente e comunicar expressamente à leiloeira sua intenção. A manifestação de interesse deverá ser formalizada mediante o envio de e-mail para: contato@maisleilao.com.br com, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão, acompanhado da documentação que comprove a condição.

DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO E FRAUDE: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não sendo permitida desistência. Quem tentar impedir, atrapalhar ou fraudar a arrematação judicial, ou afastar concorrentes por violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, bem como à responsabilização civil, incluindo a reparação de danos conforme os artigos 186 e 927 do Código Civil.

DA REMIÇÃO/ACORDO: Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso o leilão seja cancelado/suspenso após a realização da alienação, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, este Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, que será suportada pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. Ainda, se a parte requerida, após a publicação do presente edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá realizar, no prazo de **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento do leilão, o pagamento integral do valor do bem arrematado, mediante guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Deverá, ainda, efetuar o pagamento da comissão do Leiloeiro, **correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação**, diretamente na conta bancária indicada pelo Leiloeiro. A guia para quitação do



valor da arrematação será emitida e enviada por e-mail pela equipe do Leiloeiro. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, em caso de desistência ou cancelamento da arrematação por iniciativa própria e antes do julgamento dos embargos oferecidos.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Cumprindo a previsão do artigo 891, parágrafo único e artigo 895 e parágrafos do CPC, poderão ser apresentadas propostas para o pagamento do lance de forma parcelada, sendo necessário sinal **igual ou superior a 25%** do valor do lance (o pagamento do sinal também será efetuado no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil e o **saldo remanescente em até 30 parcelas corrigidas monetariamente pela tabela do TJ**, ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo para validação, **caso não haja lance para pagamento à vista**, uma vez que este prefere ao lance para pagamento parcelado e, por isso, à partir do registro de um lance à vista não será admitida oferta de lance parcelado.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

TODAS AS REGRAS E CONDIÇÕES DO LEILÃO ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL www.maisleilao.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

São Paulo, 21 de janeiro de 2026.

DR(A). Mario Henrique Gebran Shirmer
Juiz (a) de Direito