

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 3ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé da Comarca da Capital/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

PROCESSO: [4000967-02.2013.8.26.0008/01](#) – Cumprimento de sentença na ação monitória.
EXEQUENTE: **BDS Confecções Ltda.**, CNPJ nº 84.512.037/0001-99, na pessoa de seu representante legal
EXECUTADOS: **Ney Anderson Guimarães Saldanha - ME**, CNPJ nº 59.227.934/0001-03, na pessoa de seu representante legal; e, **Ney Anderson Guimarães Saldanha**, CPF nº 086.613.858-73
INTERESSADOS: **Prefeitura Municipal de São Paulo**, CNPJ nº 46.395.000/0001-39, na pessoa de seu representante legal; **Prefeitura Municipal de Pardinho**, CNPJ nº 46.634.150/0001-58, na pessoa de seu representante legal; **Ocupante do imóvel do LOTE 01; Ocupante do imóvel do LOTE 02; Kate Laura Pietrini**, CPF nº 315.641.558-89 (coproprietária de 50%); **Antonio Cezar Correia Freire**, CPF nº 651.888.455-04 e **Elisângela Souza Vieira Freire**, CPF nº 888.282.885-04 (cessionários do imóvel do LOTE 01); **Banco Pan S.A.**, CNPJ nº 59.285.411/0001-13, na pessoa de seu representante legal (credor fiduciário do LOTE 01); **Edifício Premiere – Analia Franco**, CNPJ nº 09.000.560/0001-10, na pessoa de seu síndico (credor condominial do LOTE 01); **Loteamento Ninho Verde II – Eco Residence**, CNPJ nº 47.686.555/0001-00, na pessoa de seu representante legal (credor condominial do LOTE 02); **Autos nº 0631975-10.2017.8.04.0001, da 7ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho da Comarca de Manaus/AM** (recuperação judicial da BDS); **Autos nº 1017254-18.2018.8.26.0008, da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional do Tatuapé da Comarca da Capital/SP** (ação de reconhecimento e dissolução de união estável); **autos nº 0004808-58.2022.8.26.0008, da 4ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé da Comarca da Capital/SP** (penhora).

1º LEILÃO: início em **24/04/2026**, às **11h00min**, e término em **28/04/2026**, às **11h00min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
2º LEILÃO: início em **28/04/2026**, às **11h01min**, e término em **19/05/2026**, às **11h00min**;
LANCE MÍNIMO: **80% (oitenta por cento)** do valor atualizado da avaliação para o LOTE 01¹; e, **60% (sessenta por cento)** do valor atualizado da avaliação para o LOTE 02².

DESCRIÇÃO DOS BENS

LOTE 01: DIREITOS DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 9) QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O APARTAMENTO “DUPLEX” Nº 163, LOCALIZADO NO 16º E 17º PAVIMENTOS DO EDIFÍCIO “PREMIERE – ANÁLIA FRANCO”, SITUADO À RUA FREIRE DE ANDRADE, Nº 67, NO 27º SUBDISTRITO – TATUAPÉ, contendo uma área privativa total de 227,360m², sendo 164,840m² de área privativa

¹ Reservando-se a quota-parte pertencente ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, aplicando-se o deságio autorizado na decisão proferida pelo MM. Juízo sobre a parte pertencente ao Executado, conforme § 2º do art. 843 do CPC.

² Em virtude deste imóvel estar registrado apenas no nome do Executado Ney Anderson Guimarães Saldanha, significa que a propriedade é exclusiva dele, de modo que o deságio recairá sobre a totalidade do bem, sem a necessidade de reserva da meação.

coberta e 62,520m² de área privativa descoberta, área comum de 123,353m², sendo 94,157m² de área comum coberta e 29,196m² de área comum descoberta, totalizando a área de 350,713m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 2,3830% e o direito a três (3) vagas na garagem coletiva localizada no 1º e/ou 2º subsolos do edifício. **De acordo com o LAUDO:** Direito a 3 vagas de garagem. O apartamento “tipo” possui: sala para dois ambientes, lavabo, 3 (três) dormitórios, sendo 2 (duas) suítes, cozinha, dependência de auxiliar no primeiro piso, sala para dois ambientes, banheiro, escritório, e área gourmet com churrasqueira e piscina. **INSCRIÇÃO CADASTRAL nº:** 054.097.0256-5 (AV. 4). **MATRÍCULA:** 202.952, do 9º CRI de São Paulo/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Freire de Andrade, nº 67, APTO. 163 – DUPLEX, Anália Franco, São Paulo/SP, CEP 03334-010. **DEPOSITÁRIO:** Ney Anderson Guimarães Saldanha. **AVALIAÇÃO:** R\$ 2.507.000,00 (dois milhões, quinhentos e sete mil reais), em julho de 2025, que, atualizado, corresponde à R\$ 2.544.820,68 (dois milhões, quinhentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e vinte reais e sessenta e oito centavos), para fevereiro de 2026. **ÔNUS:** Consta no **R. 9, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (adquirida pelo Banco Pan S.A.). Consta na **AV. 10, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** em razão da alienação fiduciária constante no R. 9. Consta na **AV. 11, INDISPONIBILIDADE** derivada do processo exequendo. Consta às **fls. 422/428**, o “Contrato particular de cessão de direitos sobre imóvel financiado junto ao SHF”, com anuência do Banco Pan S.A. (que adquiriu a Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária) pactuado entre Ney Anderson Guimarães Saldanha e Kate Laura Pietrini, como cedentes; e, Antonio Cezar Correia Freire e Elisangela Sousa Vieira Freire, como cessionários. Consta às **fls. 1795**, a manutenção da penhora, embora haja cessão de direitos aos cessionários, Antonio Cezar Correia Freire e Elisangela Souza Vieira Freire, que não foi objeto de registro na matrícula do imóvel. Consta às **fls. 1823/1824**, decisão determinando que o arrematante sub-rogar-se-á na posição do devedor em face ao pacto de alienação fiduciária existente sobre o imóvel, devendo ele pagar as parcelas vincendas de forma regular ao fiduciário, ou, se assim preferir, quitá-las para que consiga, posteriormente, registrar a propriedade em seu nome. **DÉBITO DE IPTU:** R\$ 1.449,12, referente à 1ª parcela do exercício de 2026, atualizado para fevereiro/2026; **DÉBITO FIDUCIÁRIO:** R\$ 892.012,29, em janeiro/2026 (fls. 1838/1846).

LOTE 02: LOTE 13 DA QUADRA “GW” DO LOTEAMENTO DENOMINADO “NINHO VERDE – GLEBA II”, SITUADO NO DISTRITO E MUNICÍPIO DE PARDINHO, COMARCA DE BOTUCATU, assim descrito: mede 15,00 metros de frente para a Rua 118; 30,00 metros da frente aos fundos e de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 12; do lado esquerdo com o lote 14; e nos fundos mede 15,00 metros e confronta com parte do lote 15, encerrando a área de 450m². **De acordo com o LAUDO:** Não há benfeitorias no terreno. **INSCRIÇÃO CADASTRAL nº:** 10745-0 (AV. 1). **MATRÍCULA:** 34.215, do 1º CRI de Botucatu/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Lote 13, quadra GW, Loteamento Ninho Verde – Gleba II, Pardinho/SP, CEP 18640-000. **DEPOSITÁRIO:** atual possuidor do bem. **AVALIAÇÃO:** R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), em maio de 2025, que, atualizado, corresponde à R\$ 40.855,56 (quarenta mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos), para fevereiro de 2026. **ÔNUS:** Consta na **AV. 4, PENHORA** derivada dos autos nº 0004808-58.2022.8.26.0008, da 4ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé da Comarca da Capital/SP. Consta na **AV. 3 e AV. 5, INDISPONIBILIDADE E PENHORA**, ambas derivadas do processo exequendo. Consta às fls. 419/421 que o imóvel é objeto de discussão de meaço nos autos da Ação de Reconhecimento e Dissolução de União Estável nº 1017254-18.2018.8.26.0008, da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional do Tatuapé da Comarca da Capital/SP. **DÉBITO DE IPTU/ITR:** Não foi possível consultar eventuais débitos deste bem, em razão do site da Municipalidade apresentar inconsistências ao acesso de débitos de IPTU.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 625.570,99, em setembro de 2023 (fls. 1089), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Alfio Carlos Affonso Zalli Neto, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 405, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 3872-7282, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@zallileiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)³; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

II – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DA RESERVA DA MEAÇÃO: Em caso de alienação de bem indivisível, recairá sobre o valor da alienação do bem a quota-parte do coproprietário ou cônjuge que não sejam executados na demanda, sendo tal quota-parte somada ao valor final (com aplicação do deságio) pertencente ao Executado, conforme art. 843, caput e § 2º do CPC. Além disso, de acordo com § 1º do mesmo art. 843 do CPC, o coproprietário e o cônjuge, ambos não executados, poderão exercer a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN e Tema nº 1134 do C. STJ, e exceto os débitos condominiais, os quais possuem natureza *propter rem*, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC⁴, configurando, portanto, em aquisição originária, de modo que os débitos anteriores à arrematação não serão de responsabilidade 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, nos termos do art. 500, § 3º, do CC⁵. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.⁶ Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

IV - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b)

³ Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.zallileiloes.com.br

⁴ Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

⁵ Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda ad corpus.

⁶ Art. 908, § 1º, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

PARCELADO (art. 895, §1º, do CPC): sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo; c) CRÉDITO: 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.

V - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da ZALLI e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@zallileiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do § 3º, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016. Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, conforme § 4º do art. 7º da Res. CNJ 236/2016.

VI - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação/entrada e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência.

VII - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VIII – DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES: Não será aceito qualquer pedido de desistência (ou arrependimento, maquiado de desistência) da arrematação, desde que haja o reconhecimento expresso do magistrado que se enquadrem nas hipóteses do § 1º do art. 903 do CPC. Em caso de não reconhecimento da desistência, poderá ser arrematante diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com juros legais, além da multa a ser fixada pelo magistrado, salvo na hipótese do § 5º do art. 903 do CPC.

X - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.zallileiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil (“CPC”), Código Penal (“CP”), Código Tributário Nacional (“CTN”), Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, Tema nº 1134 do C. STJ e demais normas aplicáveis, em especial no que diz

respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2026.

DR. LUIS FERNANDO NARDELLI
Juiz de Direito