# 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IX – VILA PRUDENTE DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

A **Dra. Priscilla Midori Maizato**, MMa. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional IX – Vila Prudente da Comarca de São Paulo/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, **JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br , com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0013318-87.2004.8.26.0009 –** Execução de Título Extrajudicial.

**Exequentes:**

- **AIDE VILÃO DIGILIO,** CPF 151.225.088-01;
- **ANTÔNIO CARLOS DIGILIO,** CPF 052.345.918-16;
- **ANA CLÁUDIA DIGILIO MARTUCI,** CPF 151.261.778-42;

**Executados:**

- **ANDRÉ BUENO OLIVEIRA,** CPF: 273.158.038-07;
- **CARLOS AUGUSTO VENTURA,** CPF: 628.394.468-04 **(PROPRIETÁRIO);**

**Interessados:**

- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **IVANI CONCEIÇÃO MARTINS VENTURA,** CPF: 033.134.518-88 **(COPROPRIETÁRIA** e **CÔNJUGE DE CARLOS AUGUSTO VENTURA)**;
- **TATIANA APARECIDA VENTURA DE OLIVEIRA,** CPF N/C **(CÔNJUGE DE ANDRÉ BUENO OLIVEIRA)**;

**1º Leilão**

Início em **11/12/2026**, às **14:30hs**, e término em **14/12/2026**, às **14:30hs**.

**LANCE MÍNIMO: R$ 310.836,29**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2026.

Caso não haja lances, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **14/12/2026**, às **14:31hs**, e término em **11/01/2027**, às **14:30hs**.

**LANCE MÍNIMO: R$ 186.501,77**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

## Descrição do Bem

**PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 50% DE UM PRÉDIO E SEU RESPECTIVO TERRENO SITUADOS NA RUA EPITÁCIO PESSOA Nº 53-A, NO BAIRRO VILA EMA, CONHECIDO POR VILA ESTER, NO 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE,** medindo o terreno 8,00m de frente para a referida via pública, por 23,00m da frente aos fundos, de cada lado, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 184,00m2, distando 22,70m da esquina da rua Uhland e a 346,20m mais ou menos da esquina da Estrada de Sapopemba, do lado direito de quem dessa Estrada entra na referida projetada rua Epitácio Pessoa, confrontando de quem do mesmo olha para a rua do lado direito com o prédio de nº364, do lado esquerdo com o de nº344, e nos fundos com o prédio nº34 da rua Mossoró. Sob a AV. 1, consta que a Rua Epitácio Pessoa, atualmente tem a denominação de rua João Tauler.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 737/767)**. A via para qual o imóvel faz frente é asfaltada e possui guias e sarjetas. É dotada de: iluminação pública, redes de água, esgoto, luz e telefone. O transporte público proporcionado por ônibus que passam por ruas próximas ao imóvel. Nos arredores encontram-se estabelecimentos comerciais pequenos de alcance local, além de escola e posto de gasolina. O imóvel tem frente para a Rua João Tauler (no anexo n.° 3 mostramos o mapa da região com as principais vias e acessos locais), na quadra completada pelas Ruas Uhland, Mossoró e Avenida Sapopemba, Zona Leste da Cidade de São Paulo.

**Matrícula:** 72.086 do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

**ÔNUS**: A **PENHORA** da parte ideal do bem encontra-se às fls. 226 e 250 dos autos, bem como na **AV**.0**3** da matrícula.

**CONTRIBUINTE nº:** 117.200.0027-0; Consta dos autos, fls. 1.019-1.020, informação prestada pela Municipalidade sobre a **inexistência de débitos fiscais**, atualizado até 03/08/2026.

**DEPOSITÁRIO:** Virgulino Antonio Digilio (antigo exequente, agora substituído pelos herdeiros Aide Vilão Digilio, Antônio Carlos Digilio e Ana Cláudia Digilio Martuci).

**Avaliação:** R$ 262.000,00, em maio de 2022.

**Débito da ação:** R$ 1.858.773,10, em março de 2023, a ser atualizado até a data da arrematação

1

## Obrigações e débitos

### Verificação de condições do bem

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, **constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas** para as alienações judiciais eletrônicas.

### Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

### Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

### IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

Ficam os interessados cientes acerca da preferência de eventuais créditos trabalhistas, até o limite de 150 salários mínimos, e de créditos tributários sobre o crédito do condomínio; incluindo-se os créditos de honorários advocatícios, nos termos do Tema n. 1220 do STF (art. 85, § 14, do CPC e art. 186 do CTN).

## 2 Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

## 3 Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:

 À vista  Parcelado  Por crédito

**a) À vista:** Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

**b) Parcelado (art. 895, CPC):** Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento) que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), e o restante para pagamento em até 30 (trinta) parcelas), iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juiz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

**c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

## Comissão e Pagamento

**Valor da comissão do Leiloeiro:** A comissão do Leiloeiro **corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação**, **não estando incluída no valor do lance**. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

**Acordo ou remição:** Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

**Compromisso e Responsabilidade do Licitante:** Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

5

## Falta de pagamento



**Atraso no pagamento:** O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante.



**Consequências:** Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

## Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

### Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, , diretor(a), conferi.

São Paulo/SP, 14 de setembro de 2026.

**Dra. Priscilla Midori Maizato**

Juíza de Direito