



## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Processo Digital:** 0114379-44.2006.8.26.0001  
**Classe/Assunto:** Procedimento Comum Cível  
**Exequente:** Condomínio Edifício Villagio Di Lucca e Di Ferrara  
**Executado:** Aparecido Donizete da Silva

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): SERGIO CLAUDIO RODABEL (CPF/MF 040.378.708-43), e REGINA DA SILVA ROBADEL (CPF/MF 146.252.328-56); bem como do(s) compromissário(s) vendedor(es) APARECIDO DONIZETE DA SILVA (CPF/MF 014.143.478-39), e ROSANA RODRIGUES DA SILVA (CPF/MF 049.998.158-85), bem como do(s) credor(es) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ 00.360.305/0001-04); bem como do(s) credor(es) hipotecário(s) EMGEA - EMPRESA GESTORA DE ATIVOS (CNPJ 04.527.335/0001-13) expedido na PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL, Processo nº 0114379-44.2006.8.26.0001, em trâmite na 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I - SANTANA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLAGIO DI LUCCA E DI FERRARA (CNPJ 68.970.276/0001-36).

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). FABIANA TSUCHIYA, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo leiloeiro oficial EDUARDO DA SILVA PINTO, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica ([www.leilaoeletronico.com.br](http://www.leilaoeletronico.com.br)), nas condições seguintes:

**BEM:** DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR SOBRE O APARTAMENTO sob o nº 53, localizado no 5º andar do EDIFÍCIO VILLAGGIO DI FERRARA, situado à rua Copacabana, número 385, no 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, contendo área útil de 69,416 metros quadrados, área comum de 71,586 metros quadrados (inclusive 01 vaga para estacionamento em local indeterminado, individual e sujeita a atuação de manobrista), área total de 140,999 metros quadrados e coeficiente de proporcionalidade no terreno de 0,00522. Contribuinte nº 072.064.0620-3. Matrícula nº 73.083 do 03º CRI de São Paulo/SP.

O imóvel possui: Sala de estar/Jantar, 03 (três) dormitórios e 01 (um) banheiro, cozinha e área de serviço. A unidade leiloadada está descrita pelo Laudo de Avaliação fls. 453-493.

I) Conforme fls. 759-762, o condomínio exequente deliberou em Assembleia o que segue: "O CONDOMÍNIO ISENTARÁ O ARREMATANTE DA RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DO DÉBITO CONDOMINIAL QUE EXCEDER O VALOR DA



ARREMATACÃO, JÁ LEVANDO CONSIDERAÇÃO A PREFERÊNCIA DO DÉBITO FISCAL, FICANDO O ARREMATANTE LIVRE DE ÔNUS CONDOMINIAIS EXCEDENTES AO VALOR DA ARREMATACÃO, FISCAIS (IPTU) E HIPOTECA."

II) Conforme fls. 697/709 e AV.03. da matrícula deste imóvel, passa a figurar como credora hipotecária a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A - EMGEA, após cessão celebrada entre esta e a CEF. Ainda, conforme fls.1115/1117 - AUTOS, a credora informou que o valor do débito hipotecário alcança a importância de R\$ 2.178.705,35 (dezembro/2024).

**ÔNUS:**

<b>Matrícula Imobiliária nº</b>	73.083	3º CRI de São Paulo/SP		
<b>Inscrição Cadastral nº</b>	072.064.0620-3			
<b>Ônus</b>				
<b>Averbação/Registro</b>	<b>Data</b>	<b>Ato</b>	<b>Processo</b>	<b>Beneficiário</b>
AV.02	23/09/1992	Hipoteca	-	Caixa Econômica Federal
Av. 03	18/03/2002	Transferência de Hipoteca	-	EMGEA – Empresa Gestora de Ativos
Av. 04	10/01/2010	Penhora	0001636-10.2003.4.03.6100	Caixa Econômica Federal e EMGEA – Empresa Gestora de Ativos

**Obs.:** Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Direitos Sobre Imóvel e Outras Avenças acostado às fls. 227-230.

**Valor de avaliação:** R\$ 370.000,00 (01/2015), atualizado para R\$ 686.130,79 (04/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**Débitos Tributários:** R\$ 1.958,23 (04/2026) referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao contribuinte 072.064.0620-3. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débito Condominial/Exequendo:** R\$ 555.041,99 (08/2022) de Débitos Condominiais (fls. 779). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

**Débito Hipotecário:** R\$ 2.178.705,35 (12/2024 - fls. 1117-1118)



**2 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 08/06/2026 às 10:00hs, e termina em 11/06/2026 às 10:01hs; 2ª Praça começa em 11/06/2026 às 10:00hs, e termina em 01/07/2026 às 10:00hs.

**3 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão, garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis. Deverá ainda indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

**4 - PAGAMENTO** - O preço do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, o(s) arrematante(s) receberá(ão) e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

**5 - DO INADIMPLEMENTO** - Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. 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). Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, a qualquer momento, ainda será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.



**6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, **DEVENDO SER DEPOSITADA NOS PRÓPRIOS AUTOS** (art. 267, Parágrafo único, do Prov.2152/2014), não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ), no prazo de até 24 horas. 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, deduzidas as despesas incorridas.

**7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado, ou aquela que der causa ao cancelamento, indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, salvo na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação (art. 7º, §§ 1º, 2º e 3º, da Resolução 236/16 do CNJ).

**8 - DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Em caso de arrematação, os débitos de condomínio, por sua natureza "*propter rem*", bem como os débitos de IPTU, acrescidos das parcelas vincendas até a realização da alienação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN e Tema 1134 do STJ), e **caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, será dada quitação ao arrematante nos termos da Ata de Assembleia do Condomínio que aprovou a isenção (fls. 759-762). Nos termos do Art. 1.499, inc. VI, do CC, a hipoteca será extinta com a arrematação.** O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de haver Hipoteca gravada na matrícula, esta será cancelada nos termos do Art. 1.499, inc. VI, do Código Civil. Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, parágrafo primeiro, do CPC).

**9 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [leilaoeletronico.com.br](http://leilaoeletronico.com.br) e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line,



com antecedência de até 1 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Sobrevindo o lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

**10 - DA FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: [contato@leilaoeletronico.com.br](mailto:contato@leilaoeletronico.com.br). Para participar acesse [www.leilaoeletronico.com.br](http://www.leilaoeletronico.com.br).

Fica(m) o(s) requerido(s): SERGIO CLAUDIO RODABEL, e REGINA DA SILVA ROBADEL; bem como do(s) compromissário(s) vendedor(es) APARECIDO DONIZETE DA SILVA, e ROSANA RODRIGUES DA SILVA, bem como do(s) credor(es) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; bem como do(s) credor(es) hipotecário(s) EMGEA - EMPRESA GESTORA DE ATIVOS, e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 01/03/2013 - fls. 360 e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 09 de abril de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.



---

FABIANA TSUCHIYA (JUÍZA)