
Lote em Leilão Judicial

01ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema.

Processo nº 1008883-57.2019.8.26.0161.

Direitos sobre Apto - R Manoel da Nóbrega, 699, 19º andar, Vila Conceição, Diadema

Da Descrição.

Lote em Hastas Públicas

Direitos Hereditários de Aquisição e de Posse Quitados sobre a Fração ideal equivalente a 1,0523% do total das coisas do terreno e do condomínio e correspondente a 01 (um) Apartamento nº 191, localizado no 19º andar do Conjunto Residencial Hermínia, situado na cidade de Diadema na Rua Manoel da Nóbrega, nº 699, Vila Conceição, com área útil de 347,80m², área comum de 71,615m² e área total de 415,415m², cabendo-lhe, ainda, a fração ideal no terreno de 2,6935%. Possui 04 (quatro) vagas de garagem, conforme descrição do laudo avaliatório de fls. 658/685 dos autos..

Matrícula nº 17.957 (área maior) do 01º Cartório de Registro de Imóveis de Diadema. Inscrição Municipalidade / INCRA nº 000003001717300

Da Matrícula do Imóvel.

Da(s) Matrícula(s) do(s) imóvel(eis) sob análise se verifica o seguinte:

Matrícula

Refere-se a área maior;

figura como detentor da propriedade e domínio Tothal Construtora Incorporadora Ltda. (CNPJ 66.728.833/0001-81), atualmente, Massa Falida (R. 06);

memorial descritivo de incorporação "Condomínio Residencial Hermínia" (R. 07);

sucessivos registros de escrituras públicas e promessas de vendas e compras de frações ideais referentes a demais unidades condominiais, além de atos inerentes a esses negócios jurídicos (R. 08 até R. 197, Av. 199 até Av. 206);

indisponibilidade dos bens da Massa Falida de Tothal Construtora Incorporadora Ltda. oriunda da Reclamação Trabalhista nº 0021500-08.2001.5.02.0261 da 01ª Vara do Trabalho de Diadema - TRT da 2ª Região e promovida por Antonio Soares Rocha (CPF 578.389.175-49) (Av. 198); e

a penhora executada não foi levada a registro / averbação.

Verifica-se Escritura de Venda e Compra lavrada em 10 de novembro de 1995 tendo por objeto o terreno onde foi erguido o mencionado condomínio e onde compareceram como vendedor Odonel Galvão Lopes e como compradora Tothal Construtora Incorporadora Ltda. (pags. 407/408), levada a registro (R. 06).

Falência de Tothal Construtora Incorporadora Ltda. sob nº 0085711-33.2001.8.26.0100 da 03ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central de São Paulo.

Há notícia do óbito, arrolamento e partilha dos bens deixados por Odonel Galvão Lopes, tendo os direitos de aquisição e posse aqui apregoados sido transmitidos na integralidade para o herdeiro e atual executado Filemon Galvão Lopes.

Filemon Galvão Lopes e demais herdeiros promoveram face a Massa Falida de Tothal Construtora Incorporadora Ltda. Pedido de Alvará processado perante o MM Juízo da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central desta Capital sob nº 0189897-24.2012.8.26.0100 e acolhido para autoriza "a falida Tothal Construtora e Incorporadora Ltda. (...) a outorgar a escritura definitiva de venda e compra do(s) imóvel(eis) abaixo descrito(s) (..) b) do apartamento 191 e suas respectivas vagas duplas de números de 03, 04, 05 e 06;".

O Alvará Judicial foi expedido em 09 de abril de 2014, mas não há notícia de outorga efetiva de escritura.

Da Posse do Imóvel.

Posse

O executado permanece no exercício da posse direta do imóvel.

Dos Débitos de Condomínios.

Débitos de Condomínios

Trata-se Execução de Título Extrajudicial para cobrança de cotas condominiais e encargos devidos pela unidade 191 do condomínio credor a partir de julho de 2014.

O valor executado atingia R\$ 707.555,31 em abril de 2026 - fls. 560.

O condomínio promove a Execução de Título Extrajudicial nº 0014546-87.2008.8.26.0161 da 01ª Vara Cível deste Foro de Diadema para cobrança de cotas condominiais e encargos vencidos no período compreendido entre janeiro de 2003 e outubro de 2013.

O débito ali executado atingia o valor de R\$ 810.901,67 para 18 de julho de 2019.

Dos Débitos de IPTU ou ITR.

Inscrição Municipalidade / INCRA nº 000003001717300

Débitos de IPTU

Pesquisa feita em 02 de junho de 2026 apontou a existência de dívidas no valor de R\$ 856.290,93 relativos ao IPTU dos anos 2004 e 2006 até 2026.

Da Avaliação do Imóvel.

Valor da Avaliação Original: R\$ 1.400.000,00 para dez/2025

Valor Avaliação Atualizado: R\$ 1.440.763,26 para mai/2026

Datas e horários do Leilão.

1º (Primeiro) Leilão.

Início: 25 (vinte e cinco) de Agosto de 2026, 12:00:00hs

Término: 28 (vinte e oito) de Agosto de 2026, 12:00:00hs

2º (Segundo) Leilão.

Início: 28 (vinte e oito) de Agosto de 2026, 12:01:00hs

Término: 18 (dezoito) de Setembro de 2026, 12:00:00hs

Da Hospedagem das Hastas Públicas.

Os leilões eletrônicos estão hospedados no seguinte endereço:

<https://www.casareisleiloes.com.br/lote/direitos-quitados-apto-alto-padrao-em-diadema/4716/>