
Lote em Leilão Judicial

03ª Vara cível do Foro da Comarca de Diadema.

Processo nº 0000732-56.2018.8.26.0161.

Direitos sobre Apto - R. Manoel da Nóbrega, 699, 20º andar, Vila Conceição, Diadema

Da Descrição.

Direitos Hereditários 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 202 localizado no 20º andar do Condomínio Residencial Hermínia, situado na cidade de Diadema na atual Rua Manoel da Nóbrega, nº 699, Vila Conceição, com a área útil de 347,80m², a área comum de 71,615m², área total de 419,415m², e sobre as respectivas 02 (duas) vagas de garagem duplas no 1º subsolo do edifício. ..

Matrícula nº 17.957 (área maior) do 01º CRI de Diadema. Inscrição Municipalidade / INCRA nº 000003001717600

Da Matrícula do Imóvel.

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

que se refere a área maior;

que a titularidade do domínio permanece em nome de 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 (R. 08 até R. Av. 199); 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.

Dos autos se verifica cópia simples de 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)

Há informação de falência de Tothal Construtora Incorporadora Ltda. processada perante o MM Juízo da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central desta Capital sob nº 0085711-33.2001.8.26.0100 .

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 Lourival Galvão Lopes (pags. 72/ss).

Lourival 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) (...) c) apartamento 202 das vagas duplas 07, 08, 09 e 10"*.

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

De mencionar, por fim, a r. decisão proferida em 07 de março de 2023 (fls. 442/443):

"Vistos. Certidão de fls. 441: Assiste razão ao embargante. Considerando que o executado, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, adquiriu o bem por sucessão hereditária, conforme fls.74, essa circunstância atrai, ao caso, os artigos 1.658 e 1.659, I,

*do Código Civil, afastando-se a aplicação do artigo 842, do Código de Processo Civil (...)
Diante dos ensinamentos acima destacados, mostra-se desnecessária a intimação do
cônjuge do executado, indicado à fls. 74, acerca da penhora que recaiu sobre o imóvel
mencionado no termo de penhora de fls. 201 (...) acolho os embargos de declaração de fls.
434/436, com os efeitos modificativos ali postulados, para dispensar a intimação da esposa
do executado, indicada à fls. 74, da constrição do bem descrito no termo de penhora de fls.
201, ou seja "direitos sucessórios de titularidade do herdeiro/executado, Lourival Galvão
Lopes, relativos à fração ideal de 1,0523% do imóvel de matrícula nº 17.957, Cartório de
Registro de Imóveis da Comarca de Diadema, correspondente ao apartamento nº 202 e
suas respectivas garagens duplas no 1º subsolo".*

Nada disto foi levado a registro ou averbação na matrícula em voga.

Da Posse do Imóvel.

O executado permanece no exercício da posse direta do imóvel - fls. 579.

Dos Débitos de Condomínios.

Trata-se Cumprimento de Sentença em sede de Ação de Cobrança de cotas condominiais devidas pela unidade 202 do Conjunto Residencial Herminia a partir do mês de janeiro de 2003 (principal nº 0023317-49.2011.8.26.0161).

A r. sentença ali proferida acolheu o pedido inicial para condenar o réu "aos pagamentos dos encargos de condomínio vencidos e não quitados no curso da presente

ação, até a integral liquidação no âmbito deste processo", além das verbas sucumbenciais (fls. 26/27).

Foi mantida em Superior Instância (fls. 28/31). Transitou em julgado dia 11 de maio de 2016 - fls. do principal.

O condomínio apresentou planilha do débito executado no valor de R\$ 187.219,78 para agosto de 2025 - pags. 1001.

Dos Débitos de IPTU ou ITR.

Inscrição Municipalidade / INCRA nº 000003001717600

Pesquisas feitas em 25 de junho de 2026 indicaram que sobre o imóvel pesam débitos de IPTUs no importe de R\$ 858.937,69 relativos aos anos 2004, 2006 até 2025. Há R\$ 17.471,48 do ano 2026.

Da Avaliação do Imóvel.

Valor da Avaliação Original: R\$ 932.448,00 para nov/2018

Valor Avaliação Atualizado: R\$ 1.397.281,29 para jun/2026

Datas e horários do Leilão.

1º (Primeiro) Leilão.

Início: 25 (vinte e cinco) de Agosto de 2026, 11:00:00hs

Término: 28 (vinte e oito) de Agosto de 2026, 11:00:00hs

2º (Segundo) Leilão.

Início: 28 (vinte e oito) de Agosto de 2026, 11:01:00hs

Término: 18 (dezoito) de Setembro de 2026, 11:00:00hs

Da Hospedagem das Hastas Públicas.

Os leilões eletrônicos estão hospedados no seguinte endereço:

<https://www.casareisleiloes.com.br/lote/direitos-quitados-sobre-ape-alto-padrao-em-diadema/4735/>