

Edital de Leilões Eletrônicos  
Artigos 881 e seguintes da Lei 13.105/2015 (CPC/2015)

03ª Vara e Ofício cível do Foro da Comarca de Diadema.

Edital de Leilões Eletrônicos de Direitos Hereditários e de Posse Quitados sobre a Fração Ideal equivalente a Bem Imóvel e para Intimação do executado Lourival Galvão Lopes (CPF 238.356.215-72), da Massa Falida de Tothal Construtora e Incorporadora Ltda. (CNPJ 66.728.833/0001-81), na pessoa do ilustre Sr. Síndico Dr. Alfredo Luiz Kulgemas, de Antonio Soares Rocha (CPF 578.389.175-49), da Prefeitura Municipal de Diadema (CNPJ 46.523.247/0001-93), além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, do exequente Condomínio Residencial Hermínia expedido nos autos da Cumprimento de Sentença nº 0000732-56.2018.8.26.0161.

O Dr. Rodrigo Sousa das Graças, MM Juiz(a) de Direito da 03ª Vara cível do Foro da Comarca de Diadema, na forma da lei e etc., faz saber que por meio do sistema gestor de leilões eletrônicos Casa Reis Leilões, de titularidade do leiloeiro oficial Eduardo dos Reis (Jucesp nº 748), levará às hastas públicas o Bem ao final descrito.

O 1º. (Primeiro) Leilão terá início dia 25 (vinte e cinco) de Agosto de 2026, 11:00:00 horas e término dia 28 (vinte e oito) de Agosto de 2026, 11:00:00 horas, oportunidade em que o Bem será entregue a quem mais der acima do valor da avaliação atualizada.

O 2º (Segundo) Leilão, caso não haja licitantes em primeira apregoação, terá início dia 28 (vinte e oito) de Agosto de 2026, 11:01:00 horas e término dia 18 (dezoito) de Setembro de 2026, 11:00:00 horas, ocasião em que o Bem será entregue a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada do respectivo lote, afastado com isto o preço vil (art. 885 e parágrafo único do art. 891 do CPC/2015)

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/>

Das Condições de Oferta. O Bem será ofertado para arrematação em lote único (art. 893 do CPC/2015), no estado de conservação em que se encontra, em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente.

O Pagamento do Preço da Arrematação será realizado à vista ou parcelado em até 30 (trinta) vezes, com pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, cf. art. 892 do CPC/2015, por meio de depósito judicial e sob pena de desfazimento da arrematação.

Os lances para pagamento à vista do preço serão formulados eletronicamente, na sala de hospedagem das hastas públicas e o interessado em formular lances deverá

---

estar previamente cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de seu interesse.

Após cadastro e aprovação, a solicitação de habilitação para participar das hastas públicas será formulada na sala de hospedagem dos respectivos leilões, bastando clicar no botão "Habilite-se" ali disponível.

As propostas para pagamento parcelado do preço devem respeitar os parâmetros do art. 895 do CPC/2015 e ser apresentadas de maneira eletrônica também na sala de hospedagem dos leilões, em ambiente exclusivo e distinto daquele para captação de ofertas para pagamento à vista do preço.

Para formular proposta para pagamento parcelado do preço o usuário deverá estar cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de interesse, assim como para apresentação de lances para pagamento à vista.

Cada uma das parcelas do preço será acrescida de correção monetária calculada a partir da data da arrematação até o dia do pagamento e com base na tabela prática do E. TJSP para cálculos judiciais.

A captação de propostas para pagamento ocorrerá até o exato momento da captação do primeiro lance para pagamento à vista.

O lance para liquidação à vista do preço sempre prevalecerá sobre propostas de pagamento parcelado, nos termos do § 7º do art. 895 do CPC.

A comissão devida ao leiloeiro oficial será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante, cf. parágrafo único do art. 884 do CPC/2015, e será paga no ato da arrematação, sob pena de desfazimento, por meio de depósito endereçado para conta corrente em instituição bancária a ser indicada pelo sistema gestor na ocasião a aquisição judicial.

---

A comissão devida ao leiloeiro oficial titular do sistema gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por razões alheias à vontade do arrematante e mediante determinação judicial.

Bem Ofertado: 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 347,80m<sup>2</sup>, a área comum de 71,615m<sup>2</sup>, área total de 419,415m<sup>2</sup>, 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 Municipal nº: 000003001717600.

A Matrícula do Imóvel indica 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.

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

Débitos Tributários. 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.

Débitos de Condomínio. 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.

Avaliação Original: R\$ 932.448,00 em nov/2018.

Avaliação Atualizada: R\$ 1.397.281,29 em jun/2026.

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

Dispositivos legais. Além de cada um dos dispositivos legais acima citados, serão aplicados na alienação em voga o parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, para fins de sub-rogação dos débitos tributários de caráter propter rem sobre o produto da arrematação, se o caso; os artigos 1499 a 1501 do Código Civil, para fins de levantamento da hipoteca, se o caso; além de quaisquer outras normas e dispositivos legais cujo MM Juízo expropriatório entenda pertinentes e cabíveis.

Do Acordo ou Remição da Execução. Na hipótese de remição ou acordo após a realização da alienação, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, nos termos do § 4º do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral do Poder Judiciário de São Paulo e conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min.

---

Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317); e, na hipótese de remição ou acordo após a publicação do edital de hastas públicas, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor pago para satisfação da execução, conforme acima.

Do Cancelamento ou Suspensão das Hastas Públicas. Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso as hastas públicas vierem a ser canceladas ou suspensas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, as quais deverão ser pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Recursos. Dos autos não se verifica recurso pendente de julgamento.

Informações e Observações Finais. Aplicar-se-á o entendimento da Colenda Primeira Turma o Egrégio Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, quando se tratar de hastas públicas de bem imóvel os "tributos e contribuições condominiais a ele relativos e vencidos até a lavratura do auto de arrematação se sub-rogarão no preço, não sendo de responsabilidade do arrematante (REsp 866.191/SC, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, Primeira Turma, julgado em 22/02/2011, DJe 28/02/2011; AgInt nos EDcl no REsp 1724756/SC, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/10/2018, DJe 08/11/2018; TJSP; Agravo de Instrumento 2082280-67.2018.8.26.0000; Relator (a):Sílvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro -2ª Vara Cível; Data do Julgamento:

---

06/06/2018; Data de Registro: 07/06/2018)."

Assim, os imóveis são ofertados para arrematação livre de ônus, tributos (IPTU) e contribuições condominiais mensais vencidos até a data da lavratura do auto de arrematação ficarão sub-rogados no preço, não sendo de responsabilidade do arrematante eventual saldo destas pendências.

No caso de alienação judicial, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive e em especial os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço e serão pagos com prioridade, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, § 1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5% do preço.

A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro.

O arrematante ficará responsável pelo pagamento dos tributos (IPTU) e contribuições condominiais que vencerem após a data de lavratura do auto de arrematação.

Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, inclusive o pagamento de ITBI Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, laudêmio, aforamento, tarifas, emolumentos, registros e averbações cartorárias, extração de certidões e demais documentos; bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

Intimações. Pelo presente edital ficam intimados das designações e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, Lourival Galvão Lopes, (CPF 238.356.215-72), Massa Falida de Tothal Construtora e Incorporadora Ltda. (CNPJ 66.728.833/0001-81), na pessoa do ilustre Sr. Síndico Dr. Alfredo Luiz

---

Kulgemas, Antonio Soares Rocha (CPF 578.389.175-49), Prefeitura do Município de Diadema (CNPJ 46.523.247/0001-93), além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, o(s) exequente(s) Condomínio Residencial Hermínia .

E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 25 de junho de 2026. Eu, , Escrevente, digitei. Eu, , Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Rodrigo Sousa das Graças

Juiz de Direito