

Edital de Leilões Eletrônicos

Artigos 881 e seguintes da Lei 13.105/2015 (CPC/2015)

01ª Vara e Ofício Cível do Foro da Comarca de Diadema.

Edital de Leilões Eletrônicos de Direitos Hereditários de Aquisição e de Posse Quitados sobre a Fração ideal de Bem Imóvel e para Intimação do(s) executado(s) Filemon Galvão Lopes (CPF 006.189.968-26), Massa Falida de Tothal Construtora e Incorporadora Ltda. (CNPJ 66.728.833/0001-81), na pessoa do ilustre Sr. Síndico Dr. Alfredo Luiz Kulgemas, Prefeitura Municipal de Diadema (CNPJ 46.523.247/0001-93), Prefeitura do Município de Diadema (CNPJ 46.523.247/0001-93), além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, do(s) exequente(s) Conjunto Residencial Hermínia (CNPJ 04.434.552/0001-69), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), expedido nos autos da Cumprimento de Sentença nº 1008883-57.2019.8.26.0161.

A Dra. Erika Diniz, MM Juíza de Direito da 01ª 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, 12:00:00 horas e término dia 28 (vinte e oito) de Agosto de 2026, 12:00:00 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 apreçoção, terá início dia 28 (vinte e oito) de Agosto de 2026, 12:01:00 horas e término dia 18 (dezoito) de Setembro de 2026, 12:00:00 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).

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/>

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.

Pagamentos. O preço da arrematação é composto pelo valor do lance vencedor e a comissão do leiloeiro oficial.

O valor do lance vencedor será pago 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 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, 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.

Penalidades. Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, o licitante que tiver apresentado o segundo maior lance ou proposta será consultado sobre interesse no prosseguimento da aquisição, nos termos do respectivo Edital de Hastas Públicas, bem como instruído para pagamentos.

Decorridos o prazo sem que a(o) arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

O não pagamento do preço da aquisição, de seu complemento e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remisso a perda da caução inicial em favor do exequente e a perda da comissão em favor do leiloeiro oficial, conforme o artigo 897 do Código de Processo Civil, com a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

Nos termos do artigo 26 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e do artigo 270 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, não sendo efetuados os depósitos em pagamento do preço da arrematação, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz.

Na hipótese de não pagamento do preço da aquisição, de seu complemento e/ou da comissão do leiloeiro oficial serão informados do ocorrido a Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo; o Ofício da Portaria dos Auditórios e das Hastas Públicas deste Foro Central da Comarca da São Paulo; e a Promotoria de Justiça Cível do Ministério Público do Estado de São Paulo, para a adoção das medidas legais cabíveis face o arrematante remisso.

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 avaliatorio de fls. 658/685 dos autos..

Matrícula nº 17.957 (área maior) do 01º Cartório de Registro de Imóveis de Diadema. Inscrição Municipal nº: 000003001717300 Matrícula.

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.

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

Débitos Tributários. 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.

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.

Avaliação Original: R\$ 1.400.000,00 em dez/2025.

Avaliação Atualizada: R\$ 1.440.763,26 em mai/2026.

Crédito Executado. 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.

Penhora no Rosto dos Autos. Há penhora no rosto dos autos oriunda da Execução de

Título Extrajudicial nº 0014546-87.2008.8.26.0161 da 01ª Vara Cível do Foro de Diadema e promovida pelo Conjunto Residencial Herminia, no valor de R\$ 810.901,67 para 18 de julho de 2019 - fls. 1128/1132

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. 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.

Aplicar-se-á o entendimento da Colenda Primeira Turma do 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):Silvia 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)."

Ademais, será aplicado 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. Portanto, o imóvel é ofertado 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.

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, Filemon Galvão Lopes , (CPF 006.189.968-26), Massa Falida de Tothal Construtora e Incorporadora Ltda. (CNPJ 66.728.833/0001-81), na pessoa do ilustre Sr. Síndico Dr. Alfredo Luiz Kulgemas, Prefeitura Municipal de Diadema (CNPJ 46.523.247/0001-93), a Prefeitura do Município de Diadema (CNPJ 46.523.247/0001-93), além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, o(s) exequente(s) Conjunto Residencial Hermínia (CNPJ 04.434.552/0001-69), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais).

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

São Paulo, 18 de Junho de 2026. Eu, , Escrevente, digitei. Eu, , Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Erika Diniz

Juíza de Direito