

Considerações do Leiloeiro Oficial

Processo nº 0000732-56.2018.8.26.0161

MM Juízo da 03ª Vara cível

Foro

Comarca Diadema

Exequente(s): Condomínio Residencial Hermínia

Executado(s): Lourival Galvão Lopes e outro(s)

Do Crédito Executado.

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..

Da Nomeação do Sistema Gestor (arts. 881 e 883 do CPC/2015).

Instada pela petição de fls. 1035/1036, a r. decisão de fls. 1041 autorizou nova tentativa de alienação judicial do bem penhorado.

Foi publicada no DJe e não se verifica recurso.

Dos Recursos e Dos Demais Processos (inciso VI do art. 886 do CPC/2015).

Dos autos não se verifica recurso pendente de julgamento.

Da Representação Processual.

O condomínio está representado às fls. 25.

Após a exoneração dos advogados que constituíra (fls. 644/645), Lourival Galvão Lopes foi citado em execução por hora certa e na pessoa de Eliannilma Souza Barbosa Galvão Lopes, CPF nº 509.365.904-59, no endereço do imóvel ensejador desta cobrança e está representado pelo Defensoria Pública do estado de São Paulo, Unidade Diadema.

A Municipalidade foi cientificada da execução anteriormente mas não

está, pois, representada, assim como a Massa Falida.

A Falência de Tothal Construtora e Incorporadora S/A é processada perante a 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Capital/SP de nº 0085711-33.2001.8.26.0100, tendo sido nomeado síndico o Ilmo. Sr. Dr. Alfredo Luiz Kugelmas.

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-rogação 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).*"

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.

Do(s) Bem(ns) Apregado(s) – (caput do art. 886 do CPC/2015).

Serão levados a tentativa de alienação os imóveis descritos no rol de

lotes anexos.

De cada um destes anexos é possível verificar descrições detalhadas dos imóveis, análises pormenorizadas das respectivas matrículas, além de informações quanto à posse, a eventuais débitos de caráter *propter rem* e à avaliação dos bens.

Seguem anexos os seguintes documentos:

1. informação(ões) atualizada(s) obtida(s) pelo leiloeiro oficial junto a ARISP – Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo relativa ao(s) bem(ns) imóvel(eis) penhorado(s) (docs.);
2. demonstrativo(s) dos débitos relativos ao imposto de propriedade de bem imóvel, IPTU ou ITR, obtido(s) junto à(s) respectiva(s) municipalidade(s) ou INCRA (docs.);
3. avaliação(ões) do(s) bem(ns) constrito(s) para a presente data, de acordo com os índices da Tabela Prática do E. TJSP, considerando o último divulgado até a presente data (docs.); e
4. minuta do respectivo Edital de Leilões Judiciais, para conferência e assinaturas (docs.)

É o que cumpria relembrar nesta nova intervenção.

Reitera a honra pela nomeação para conduzir os atos em tela, bem como os votos de elevada estima e consideração.

P. Deferimento.

São Paulo, 25 de Junho de 2026.

Eduardo dos Reis, leiloeiro oficial Jucesp nº 748
titular de Casa Reis Leilões Online,
sistema gestor de leilões eletrônicos judiciais habilitado pelo E. TJSP