



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA de SÃO PAULO
 FORO CENTRAL CÍVEL
 3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
 Praça João Mendes s/nº, Centro, São Paulo/SP – CEP 01.501-900
 Fone: 112171-6605 - E-mail: sp3falencias@tjsp.jus.br
 Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

EDITAL DE 1º, 2º E 3º LEILÃO e intimação na **FALÊNCIA DE TOTHAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.** (CNPJ/MF nº 66.728.833/0001-81), na pessoa do Síndico Dativo **ALFREDO LUIZ KUGELMAS**, inscrito na OAB/SP nº 15.335; bem como do **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** na pessoa do seu Promotor; e da **PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DE SÃO PAULO** na pessoa do seu Procurador.

A relação de credores a que alude o art. 7º, parágrafo 2º da Lei 11.101/2005, na forma da lei e do Enunciado 103 da III Jornada de Direito Comercial da Justiça Federal, consta no *website* do Síndico Dativo (<https://kugelmas.com.br/>).

A **Dra. Fernanda Perez Jacomini**, M.M. Juíza de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais Foro Central da Comarca da Capital, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro na LEI Nº 11.101, DE 9 DE FEVEREIRO DE 2005, nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, **FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES**, matriculado na Jucesp sob n.º **1.099**, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1826, Sala 208 – Pinheiros, São Paulo/SP – CEP 01.451-001, através da plataforma eletrônica www.apiceleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO Nº 0085711-33.2001.8.26.0100 – CLASSE: FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESÁRIAS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE

LEILÃO - 1º Leilão terá início no **dia 06/07/2026 às 14h00** e se encerrará **dia 09/07/2026 a partir das 14h00**, onde serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 09/07/2026 às 14h01** e se encerrará no **dia 24/07/2026 a partir das 14h00**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o **3º Leilão**, que terá início no **dia 24/07/2026 às 14h01** e se encerrará no **dia 10/08/2026 a partir das 14h00**, onde serão aceitos lances por qualquer preço.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

DO BEM: “01 (UM) APARTAMENTO, UNIDADE 71 E VAGA DE GARAGEM DUPLA nº 40, localizadas no CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HERMÍNIA, situado na Rua Manoel da Nóbrega, nº 699, bairro Centro, município de Diadema, contendo área útil estimada de 96,00 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,2679% no terreno e demais partes e coisas comuns do condomínio., mais bem descrito e caracterizado na Matrícula nº 17.957 do 1º CRI de Diadema/SP.” **Matrícula nº 17.957 (Registro R-72) do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Diadema/SP. LOCALIZAÇÃO:** Rua Manoel da Nóbrega, nº 699, Centro, Diadema/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 691.200,00 (seiscentos e noventa e um mil e duzentos reais) em novembro/2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 710.904,42 (setecentos e dez mil, novecentos e quatro reais e quarenta e dois centavos), em maio/2026**, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Localização: O imóvel avaliado localiza-se no Condomínio Edifício Hermínia, no bairro Centro, município de Diadema, na quadra formada pela Rua Manoel da Nóbrega (a qual o condomínio do imóvel avaliado faz frente), complementada pela Rua Professor Evandro Caiafa Esquivel, Rua Euclides da Cunha e Rua General Rondon. Características do Condomínio: A área comum do Condomínio Edifício Hermínia possui a seguinte disposição e características relevantes: Portaria Geral; Hall Social; Piscina; Salão de Festas; Quadra Poliesportiva. Características da Unidade Autônoma: A área da Unidade nº 71 possui a seguinte disposição e características relevantes: 03 Dormitórios (01 Suíte com WC); Sala de Estar/Jantar; 01 WC; Cozinha; Lavanderia.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, sem garantia, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas condições, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela aquisição.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: O arrematante não será responsabilizado por débitos tributários, incluindo IPTU, anteriores à data da arrematação, nos termos do art. 141, inciso II, da Lei nº 11.101/2005 (Lei de Falências), combinado com o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, que estabelece a sub-rogação desses débitos no preço pago na arrematação.

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES - JUCESP nº 1.099.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.apiceleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo

de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 6% (seis por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

PARCELAMENTO: O pagamento poderá ser parcelado, sendo 25% (vinte e cinco por cento) à vista no prazo de 24h (vinte e quatro horas) a contar do despacho que deferiu/homologou o lance vencedor, descontada a caução paga anteriormente, e o restante do saldo da arrematação em até 12 (doze) parcelas mensais consecutivas, que terão início em 30 (trinta) dias após o encerramento do leilão. O valor das parcelas será atualizado monetariamente conforme tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo, e a carta de arrematação, uma vez expedida, ficará vinculada a cláusula resolutiva até quitação integral do preço da arrematação.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@apiceleiloes.com.br. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do bem será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

SISTEMA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.apiceleiloes.com.br e do telefone (11) 4858-0432.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.apiceleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, LEI Nº 11.101, DE 9 DE FEVEREIRO DE 2005, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 21 de maio de 2026.

Fernanda Perez Jacomini

Juíza de Direito