

8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos - SP

Edital de 1º e 2º Leilão de bem imóvel (“Direitos aquisitivos”) e para intimação de **SIDNEY GONÇALVES DO CARMO**, RG nº 30.554.802-5 (SSP/SP), CPF/MF nº 324.648.488-08, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, requerido por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL THE BRICK**, CNPJ/MF nº 48.495.391/0001-99, na pessoa do seu representante legal. Processo nº **1002853-98.2025.8.26.0224**.

O Dr., Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira, Juiz de Direito da **8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos - SP**, na forma da Lei, etc, **FAZ SABER** que, com fulcro no artigo 881 § 1º, do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, através do Leiloeiro Público Oficial, **CLEBER CARDOSO PEREIRA JUCESP nº 975**, com escritório na Rua Alfredo Pujol, nº 285 - Cj. 112 - Santana - São Paulo/SP, CEP 02017-010 e na forma do art. 879, II do CPC, regulamentado pelo Provimento 1625/2009, através do gestor judicial homologado pelo Tribunal de Justiça, www.clebercardosleiloes.com.br, no **dia 03/07/2026, às 15h40min, terá início a 1ª praça e se estenderá por três dias subsequentes, encerrando-se em 06/07/2026, às 15h40min**, sendo entregue a quem mais der igual ou acima da avaliação, sendo que, em não havendo licitantes, abrir-se-á a **2ª praça no dia 06/07/2026, às 15h41min. e se encerrará no dia 30/07/2026, às 15h40min**, para o 2º Leilão, ocasião em que o referido bem será entregue a quem mais der, não devendo ser aceito lance inferior a **60%** da avaliação atualizada. Pelo presente edital, os executados **SIDNEY GONÇALVES DO CARMO**, RG nº 30.554.802-5 (SSP/SP), CPF/MF nº 324.648.488-08, bem como a credora fiduciária **VEGUS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, CNPJ/MF nº 20.052.620/0001-81, ficam **INTIMADOS** da penhora, avaliação e datas das praças, juntamente com cônjuge ou companheiro se casado for, bem como eventuais terceiros, caso não seja localizado para intimações pessoais, bem como os demais credores, nos termos do artigo 889 do CPC.

CONDIÇÕES DE VENDA: DOS LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, os interessados deverão cadastrar previamente no portal para que participem do Leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.clebercardosleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado. O incremento mínimo obrigatório é de **R\$ 4.000,00 (dois mil reais)**, para o fim de lances superiores ao lance corrente, conforme artigo 16, do Provimento CSM nº 1.625/2009.

DA HABILITAÇÃO NO LEILÃO: Para participar do leilão, o interessado deve realizar o cadastro através do site www.clebercardosleiloes.com.br. Com o cadastro aprovado, é

necessário habilitação para o lote de interesse, com o envio da seguinte documentação: Com o cadastro aprovado, é necessário habilitação para o lote de interesse, com o envio da seguinte documentação: **Pessoa física:** (I) RG/CNH ou qualquer documento válido com foto; (II) comprovante de residência com no máximo 90 dias; (III) certidão de casamento (se casado, divorciado ou viúvo) ou certidão de nascimento, se solteiro). **Para pessoa jurídica:** (I) contrato social da empresa consolidado; (II) comprovante de endereço com no máximo 90 dias; (III) RG/CNH ou qualquer documento válido com foto do representante legal da empresa.

DO PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial (a ser obtida na agência do fórum ou através do site www.tjsp.jus.br – Portal de Custas) e/ou disponibilizada na plataforma do leilão, no menu minha conta.

PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895 e parágrafos seguintes CPC), observando que os lances para a venda parcelada terão que ser ofertados até o início da 1ª Praça pelo valor não inferior ao da avaliação e até o início da 2ª Praça pelo valor não inferior a **60%** do valor da avaliação. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado (Art. 895, § 7º, CPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de **5%** (*cinco por cento*) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão, através de boleto bancário retirado diretamente na plataforma do leilão, no menu minha conta, que ficará disponível em até 03 (três) horas após o fechamento da praça.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: Após a efetiva liquidação dos pagamentos acima, o auto de arrematação será lavrado e assinado pelo arrematante e pelo leiloeiro, ato contínuo pelo(a) MM. Juiz(a) da causa, nos termos do art. 903, do CPC.

DAS PENALIDADES: Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos (lance vencedor e comissão), a inadimplência será imediatamente informada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remisso eventual imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do CPC, com a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 355 e 358 do Código Penal. Não sendo efetuados o pagamento (lance vencedor mais comissão), o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil, nos termos do art. 270 das NSCGJ do TJSP.

DA ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO, após a publicação do edital, a comissão será de **2%** (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo adjudicante ou pelo executado conforme o caso. Caso houver composição após a publicação de editais, além da comissão prevista, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente; após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus a comissão integral de 5% (*cinco por cento*).

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Alfredo Pujol, nº 285 - Cj. 112 - Santana - São Paulo/SP, CEP 02017-010 (11) 2978-6710, E-mail: contato@clebercardosoleiloes.com.br.

DO BEM IMÓVEL: OS DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL ASSIM DESCRITO *"IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 0908, localizada no 9º andar da TORRE 2, do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL THE BRICK", com entrada pelo nº 571 da Rua Santa Izabel, que assim se descreve: possui a área construída privativa de 89,9200m² (já incluída a área privativa acessória de 2,2000m², correspondente a 01 depósito identificado pelo mesmo número do apartamento, localizado no subsolo), área construída comum de divisão não proporcional de 53,6360m³ (correspondente ao direito ao uso de 01 vaga pequena tipo 01 e 01 vaga pequena tipo 02, indeterminadas, localizadas na garagem coletiva), a área construída comum de divisão proporcional de 27,6778m², perfazendo a área total construída de 171,2239m², correspondendo-lhe a fração ideal de 20,8212m² e o coeficiente de proporcionalidade de 0,2942% no terreno (que possui 7.076,49m²) e nas coisas de uso comum do condomínio. Referida unidade autônoma situa-se na parte anterior e do lado esquerdo da torre (de quem da Rua Santa Izabel olha para a unidade autônoma) e confronta pela frente com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação); pelo lado direito com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos), com o apartamento de final '10' e com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação e vão de claridade); e nos fundos com área comum do condomínio (vão de claridade) e com o apartamento de final '07'. Matrícula nº 148.615 do 1º CRI da Comarca de Guarulhos – SP. **Avaliação (evento 90) (NOVEMBRO de 2025): R\$ 1.100.000,00** (um milhão e cem mil reais), que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.*

LOCAL ONDE SE ENCONTRA O BEM: Rua Santa Izabel, 571, torre Queens APTO 2-0908, Vila Augusta, Guarulhos - SP.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES: Em análise a matrícula do imóvel, verificou-se constar: (R.2 e AV.03) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor de Vegus Construtora e Incorporadora LTDA.; (AV.04) PENHORA EXEQUENDA.

VALOR ATUALIZADO DO DÉBITO ATÉ MAIO de 2026: **R\$ 25.635,20** (vinte e cinco mil, seiscentos e trinta e cinco reais e vinte centavos)

VISITAÇÃO - Os bens levados a leilão judicial, poderão ser vistoriados, em horário comercial, devendo ser agendada a visita através de e-mail cleber@clebercardosoleiloes.com.br, destacando que cabe ao Depositário bem, responsável pela guarda, autorizar o ingresso de possíveis interessados, contudo nem sempre será possível a visitação, especialmente quando o bem estiver na posse do executado.

OBS: A venda será efetuada em caráter “**AD CORPUS**” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo que a verificação dos documentos, gravames/credores bem como de área serão de responsabilidade do arrematante, sendo responsável por eventual. Nos termos do artigo 901 e artigo 903 do CPC, todos os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, bem como registro, ITBI, imissão na posse e demais providências que se façam necessárias serão de responsabilidade do arrematante, exceto os que se enquadrem nos artigos 130 § único do Código Tributário Nacional e Artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil, (*§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.*), salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor da arrematação.

TAXAS E IMPOSTOS: Eventuais taxas ou impostos incidentes sobre o bem correrão por conta do arrematante ou adjudicante, com exceção dos débitos do § único do artigo 130 do CTN, que se sub-rogam sobre o preço do bem. “Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa”. Fica o executado, bem como os demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, na pessoa de seus advogados se não forem localizados para a intimação pessoal, nos termos do artigo 889, inciso I do CPC. **Não constam dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.** Será o presente edital, afixado e publicado na forma da Lei. São Paulo, aos 20 de maio de 2026.

Dr. Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira
Juiz de Direito