

EDITAL DE 1º e 2º leilão do bem imóvel abaixo descrito e para **INTIMAÇÃO** da executada **IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA** (CNPJ nº 60.760.824/0001-91), O CREDOR HIPOTECÁRIO BANCO ITAÚ S.A; O CREDOR COM PENHORA AVERBADA NA MATRICULA SR. JOSE EDSON THEOPHILO; A MUNICIPALIDADE DE GUARULHOS – PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO; e demais interessados, expedido nos autos da ação de **PROCEDIMENTO COMUM**, em fase de Execução de Sentença movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DE SÃO SEBASTIÃO E ILHA DE SANTO AMARO** (CNPJ. nº 01.538.683/0001-06), **PROCESSO 0076038-80.2011.8.26.0224**.

O Doutor Matheus Pontes Esmerito, Juiz de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, na forma da Lei, nos termos do Art. 881, § 1º do NCPC, **FAZ SABER** que levará a leilão os bens abaixo descritos, através do portal de leilões on-line da **ARGO NETWORK LEILÕES**, pelo Leiloeiro **PHILLIPE SANTOS INIGUEZ OMELLA - JUCESP 960**, através do site www.argonetworkleiloes.com.br, devidamente homologado junto ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em condições que segue:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

BEM - O apartamento nº 06, localizado no Térreo ou 1º pavimento do "**EDIFÍCIO ILHA DE SANTO AMARO – BLOCO II**", situado na Avenida André Luiz, 784, no bairro do Picanço, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, com a área útil de 54,793ms², a área comum de 52,2522m², a área total de 107,0452ms², pertencendo-lhe no terreno de utilização exclusiva e nas partes comuns dos Blocos I e II, uma fração equivalente a 0,53069%, cabendo a essa unidade uma vaga indeterminada, sujeita a atuação de manobrista, na garagem coletiva do conjunto, a ser ocupada por ordem de chegada, **inscrição cadastral 081.60.94.0088.02.005, matriculado sob nº 114.553, no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos-SP**; consta conforme AV.01, hipoteca em favor do Banco Itaú S.A; conforme AV-02, penhora nos autos do Cumprimento de Sentença, processo nº 0025499-41.2004.8.26.0100, em tramite perante a 30ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, movida por Jose Edson Theophilo, casado com Josy Scogna Theophilo, para garantia da dívida de R\$165.596,56 (Agosto/09); e conforme AV-03, registro da penhora exequenda;

AVALIAÇÃO: R\$167.271,20 - abril/2025 (fls.690);

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$175.332,93 até 01/05/2026;

DÉBITO EXEQUENDO: R\$269.325,55 até 05/07/2024 (fls.638/641);

DÍVIDA TRIBUTÁRIA: R\$51.613,34 até 31/03/2016;

DATAS DOS LEILÕES – 1º leilão, que terá início no dia 24 de julho de 2026, às 14:00 horas, encerrando-se no dia 29 de julho de 2026, às 14:00 horas, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando no dia 18 de agosto de 2026, às 14:00 horas;

CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou maior que a avaliação (1º leilão) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2º leilão). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão

admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, devendo anteceder o início de cada leilão, necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do NCPC). **PAGAMENTO** - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. através do site www.bb.com.br, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do NCPC). **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - A comissão do leiloeiro fica fixada em 5% sobre o valor da arrematação, e deverá ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance. O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça, através da Conta Digital Superbid Pay do leiloeiro oficial, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência (Boleto Bancário ou Utilizar Saldo Superbid Pay) conforme disponível na seção 'Minha Conta' do Portal Argo Leilões. **DESISTÊNCIA ou ACORDO EXTRAJUDICIAL**: Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, ou, no caso de desistência, o mesmo percentual sobre o valor do débito atualizado. **DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN. Os débitos de natureza hipotecária seguirão o disposto no artigo 1499, inciso VI, do C.C., ou seja, será extinto, desde que o credor tenha sido devidamente notificado/cientificado. Os débitos decorrentes de condomínio que não venham a ser satisfeitos com o produto da arrematação do imóvel serão de responsabilidade do arrematante, na qualidade de adquirente da unidade, nos termos do art. 1.345, do CC. O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do NCPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS**: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou ainda, pelos **telefones: (11) 95974-0046 / 98867-2402**; e-mails: **phillipe@argoleiloes.com.br**; e **phillipe_omella@yahoo.com.br**. Ficando a executada, O CREDOR HIPOTECÁRIO BANCO ITAÚ S.A; O CREDOR COM PENHORA AVERBADA NA MATRÍCULA SR. JOSE EDSON THEOPHILO; A MUNICIPALIDADE DE GUARULHOS – PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO; e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal (art. 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**.