

7ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos – SP

Edital de 1ª e 2ª HASTA PÚBLICA e de intimação dos executados **NAISLE MARIA APARECIDA MICHAELIS e RODOLFO MICHAELIS PEREIRA DE SOUZA**. O Dr. Eduardo de Franca Helene, MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª PRAÇA do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial em que o **CONDOMINIO EDILICIO VIVENDAS APOLLO** move em face dos referidos executados – **Processo nº 0414220-41.2009.8.26.0577** - e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DAS PRAÇAS: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal **www.LanceJudicial.com.br**, o **1º Leilão** terá início dia **19/10/2022 às 00h**, e encerramento dia **08/11/2022 às 17h e 00min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **29/11/2022 às 17h e 00min (ambas horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **70% da avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações. As fotos, a descrição detalhada e a matrícula atualizada do imóvel a ser apregoado estão disponíveis no site do Gestor.

CONDUTOR DA PRAÇA: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema **LANCE JUDICIAL** - www.lancejudicial.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: R. Paulo Édson Blair, 65 - Jardim Apolo II, São José dos Campos - SP, 12243-100.

DÉBITOS: O bem imóvel possui débitos de condomínio, processo **0414220-2009.8.26.0577**, no montante de **R\$ 49.477,20 (jul/19)**. Constatam débitos de condomínio, processo **1020519-72.2015.8.26.0577**, no montante de **R\$ 31.881,47 (jul/19)**. Constatam débitos de condomínio, que não foram pagas pelo morador após as duas ações, no montante de **R\$ 26.801,23 (jul/19)**. Constatam débitos de IPTU, no valor de **R\$ 9.706,48 (ago/19)**. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam subrogados no preço da arrematação.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a LANCE JUDICIAL, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: contato@lancejudicial.com.br: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não



inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 70% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

HIPOTECA: Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (Art. 1.499. *A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação*). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/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 pela Gestora Lance Judicial, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel 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, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).



RELAÇÃO DO BEM: O APARTAMENTO N.º 61, Tipo B, localizado no 6º andar ou 7º pavimento da Torre B, integrante do empreendimento denominado "VIVENDAS APOLLO", situado na Rua PAULO EDISON BLAIR, n.º 65, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com área privativa de 63,250 metros quadrados, área de uso comum de 64,710 metros quadrados, área de garagem de 22,080 metros quadrados, cabendo ao apartamento o uso exclusivo das vagas n.ºs V414 e V415, localizadas no 05º subsolo, encerrando a área total de 150,040 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,4020060%. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 41.0048.0004.0105 (conf.AV.3). Matriculado no 1º CRI de São José dos Campos sob o nº 196.571.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apto, a.t 150,040m², a.ú 63,250m², Vivenda Apollo, São José dos Campos/SP.

ÔNUS: AV.2 INALIENABILIDADE e IMPENHORABILIDADE expedida pela 1ª Vara de Família e das Sucessões de São José de Campos, proc. 0014953-04.2011.8.26.0577. AV.3 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 412.584,25 (quatrocentos e doze mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e vinte e cinco centavos) ago/2022 - atualizada conforme a Tabela Prática Monetária do TJ/SP.

Nos termos do **Art. 889, § único** do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão da data da praça, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São José dos Campos, 8 de September de 2022.

Dr. Eduardo de Franca Helene

MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos - SP

