

4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Balneário Camboriú/SC

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação das Executadas **Syncrovision – SNA Áudio Video Automação EIRELI EPP** (CNPJ 05.650.589/0001-97) e **Scheila Maria Reis e Silva Zechner** (CPF 621.670.736-15), nos autos da **Ação de Despejo por Falta de Pagamento** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Márcia Dolores Braatz Brandes**. Processo nº **5000913-04.2021.8.24.0005**.

O Dr. **Rodrigo Coelho Rodrigues**, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Balneário Camboriú/SC, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **26/05/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **29/05/25** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **29/05/25**, às **15h01** e se encerrará no dia **18/06/25**, às **15h00**.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculada na JUCESC sob nº 539, e será realizada por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Da Comissão – A comissão devida ao leiloeiro será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do

Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor do leiloeiro, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos do leiloeiro, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – O terreno, situado nesta cidade, no Bairro Itoupavazinha, a rua Christiano Karsten, contendo a área de três mil, setecentos e sessenta e nove metros quadrados e dezessete decímetros quadrados (3.769,17m²), fazendo frente em cinco metros (5,00m), com o lado ímpar da referida rua Christiano Karsten; fundos em trinta e sete metros e cinquenta centímetros (37,50m), com terras de Conrado Howe; extremando pelo lado direito em cento e oitenta metros (180,00m), com terras de Wigando Passold, e, pelo lado esquerdo em três (3) linhas, sendo a primeira, a partir da frente em noventa metros (90,00m), a segunda alarga o terreno em trinta e dois metros e cinquenta centímetros (32,50m) ambas com terras de Wigando Passold, e finalmente a terceira, em direção aos fundos de noventa metros (90,00m), com terras de Rudolf Kienen, Edeltraud Kienen, Rubens Kienen, Henrique Kienen, Iolanda Kienen, Ronaldo Kienen e Nicodemos Kienen, sem benfeitorias, distando pelo lado direito cerca de 73,00 metros da parede lateral esquerda da casa nº 897 da mencionada rua Christiano Karsten, sendo referido terreno, em parte cortado por um córrego, e gravado com Preservação Permanente de Vegetação sobre a área de 87,50m². Imóvel objeto da matrícula 15.414 do 3º ORI de Blumenau/SC.

O imóvel está localizado à Rua Christiano Karsten, s/nº, Itoupavazinha – Blumenau/SC. O terreno não possui edificações.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.4 (12/04/2022) a penhora extraída dos autos sob o nº 0320903-57.2016.8.24.0008 da Vara Estadual de Direito Bancário de Santa Catarina. Consta na Av.5 (21/03/2023) a penhora exequenda.

Avaliação do bem – (novembro/2022) – R\$650.000,00 que atualizada até abril/2025 perfaz R\$728.456,58. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

O imóvel será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

Ficam as Executadas e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. Balneário Camboriú, 03/04/2025.

Rodrigo Coelho Rodrigues

Juiz de Direito