1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Pomerode/SC

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Norbert Kohls** (CPF 246.623.729-68), bem como dos coproprietários **espólio de Rosita Kohls** representado pelos herdeiros **Juliana Kohls** (CPF 904.998.409-68), **Rosiana Kohls Buddenberg** (CPF 894.872.229-87) e seu cônjuge **Marcos Budenberg** (CPF 907.472.679-87) e **Jair Kohls** (CPF 9017.480.699-68) e sua cônjuge **Roseméri Replin Kohls** (CPF 005.112.529-35), **espólio de Verônica Volkmann** representada pela inventariante **Iria Schluetter** (CPF 753.310.479-04) e **Lauro Schluetter** (CPF 076.921.299-91) nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Beatriz Guenther, Caroline Guenther, Eduardo Guenther, Marlene Guenther e Rafaela Guenther**. Processo nº **0000290-80.2004.8.24.0050**.

A Dra. **Iraci Satomi Kuraoka Schiocchet**, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Pomerode/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 **13/06/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **16/06/25** 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 **16/06/25**, às **15h01** e se encerrará no dia **07/07/25**, 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 apregoado 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 § 7°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 lanço, 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 lanços 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 lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Da Preferência Legal – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

Reserva da quota-parte – Nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o bem será alienado em sua totalidade e o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

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 remição 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 – Parte ideal de 17.331,25m² e 25% da casa sob nº 8726 integrantes do imóvel descrito como O terreno situado nesta cidade, no bairro Testo Central, à rua 15 de Novembro, contendo a área de vinte e sete mil e setecentos e trinta metros quadrados (27.730,00m2); de forma irregular, fazendo frente em catorze (14,00) metros com o lado par da rua 15 de Novembro; fundo em quarenta metros e sessenta centímetros (40,60m.) com terra de Haroldo Passold; extremando pelo lado direito em três (3) linhas, a partir da frente: a primeira de oitenta (80,00) metros, a segunda de dezesseis metros e vinte centímetros (16,20m.) e a terceira de seiscentos e setenta e nove metros e cinquenta centímetros (679,50m.), todas com terras de Edmundo Volkmann; e, pelo lado esquerdo, em cinco (5) linhas, a partir da frente: a primeira de vinte e um (21,00) metros, a segunda de cinquenta e nove (59,00) metros, a terceira de vinte e sete metros e oitenta centímetros (27,80m.), todas com terras de Auto Posto Testo Central Ltda., a quarta de dezoito metros e cinquenta centímetros (18,50m.) e a quinta de seiscentos e sessenta e quatro (664,00) metros, ambas

com terras de Rolando Volkmann; cujo terreno acha-se cortado, na parte dos fundos, pela rua Júlio Glatz. Edificado com uma casa de alvenaria, coberta com telhas de barro, de nº8726, que serve de moradia. Imóvel objeto da matricula 5.382 do 1º CRI de Pomerode/SC.

O imóvel está localizado à Rua 15 de Novembro, nº 8726, Testo Central – Pomerode/SC. Segundo auto de avaliação sobre a fração ideal do terreno encontram-se edificados uma casa de madeira com extensão em alvenaria, uma kitinete pequena e rancho.

Ônus da Matrícula – Consta no R.7 (19/04/2004) a penhora em favor de Texaco Brasil S.A. Produtos de Petróleo extraída dos autos sob o nº 050.01.001747-0 da 1ª Vara Cível de Pomerode/SC. Consta no R.8 (03/08/2006) a penhora em favor de União Federal (Fazenda Nacional) extraída dos autos sob o nº 2005.72.05.003671-7 da Vara Federal das Execuções Fiscais e Criminal de Blumenal/SC.

Avaliação do bem – (outubro/2022) – R$780.000,00 que atualizada até abril/2025 perfaz R$878.256,39. 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 o Executado, os coproprietários 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. Consta Embargos de Terceiros sob o nº 5000680-27.2025.8.24.0050. Nada mais. Pomerode, 25/04/2025.

Iraci Satomi Kuraoka Schiocchet
Juíza de Direito