



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## LEILOEIRO PÚBLICO

Ademir Miguel Corrêa - Leiloeiro - 0173/2003

### **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE 1º e 2º PÚBLICOS LEILÕES JUDICIAIS.**

**VARA JUDICIAL ÚNICA DA COMARCA DE NOVA PETROPOLIS - RS.**

<b>Processo nº.</b>	<b>5000833-17.2023.8.21.0114</b>
<b>Espécie:</b>	<b>Inventário</b>
<b>Inventariante:</b>	<b>Rebecca Victória de Moraes Fluegel</b>
<b>Inventariado:</b>	<b>Rubens Martin Lianda Fluegel</b>

**ADEMIR MIGUEL CORRÊA**, Leiloeiro Oficial, matriculado na **JUCIS/RS sob n. 173/2003, no exercício do cargo desde 6 de agosto de 2003**, devidamente autorizado pelo Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da Vara Judicial Única da Comarca de Nova Petrópolis/RS, Dr. Franklin de Oliveira Netto, torna público, através do presente edital, que por sua pessoa, promoverá na alienação judicial do(s) bem(ns) abaixo descrito(s), **na modalidade de leilão híbrido (presencial e online), acolhendo-se lances antecipados pelo sítio eletrônico [www.correaleiloes.com.br](http://www.correaleiloes.com.br) conforme regulamento encontrado no site**, O(s) objeto(s) da ação, local, datas e hora adiante informadas, contemplando em primeira alienação o valor da avaliação, e em segunda data o preço mínimo estabelecido se veem adiante dispostos. Caso o(s) bem(ns) não seja(m) arrematado(s) na primeira data marcada, em segunda hasta este(s) será(ão) vendido(s) a quem mais der, inadmitido preço vil, conforme art. 891 do Código de Processo Civil – Lei 13.105/2015.

**DATAS: 1ª Hasta: 10/07/2026.**

**2ª Hasta: 20/07/2026**

**HORÁRIO: ambos às 14hs.**

**LOCAL: Na sede da Corrêa Leilões, estabelecida na Rua Borges de Medeiros, 415 – Edf. Portal dos Pinheirais, Centro, Canela/RS.**

**ON-LINE: Lances pelo site [www.correaleiloes.com.br](http://www.correaleiloes.com.br)**



[www.correaleiloes.com.br](http://www.correaleiloes.com.br)

Rua Borges de Medeiros, 415 – Edf. Portal dos Pinheirais, Centro - Canela/RS

Fone: (54) 3282 7699 – (54) 3282 9651 - (54) 99973 8341 –

E-mail: leiloeiroademir@yahoo.com.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## LEILOEIRO PÚBLICO

Ademir Miguel Corrêa - Leiloeiro - 0173/2003

### DESCRIÇÃO DO BEM:

**“IMÓVEL: Localizado nesta cidade, no lado esquerdo da RUA DA LAGOA, dentro de um quarteirão indefinido (formado pela Rua Pernambuco, Rua da Lagoa e com a propriedade de herdeiros de Harald Ernst Petersen), distando vinte e sete (27) metros da esquina da Rua da Lagoa com a Rua Pernambuco, com a área de “DOIS MIL, QUATROCENTOS E OITENTA E QUATRO METROS QUADRADOS” (2.484,00 M<sup>2</sup>), COM AS SEGUINTE MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: pelo lado SUL, mede trinta e três (33) metros de frente à Rua da Lagoa; pelo lado LESTE, mede sessenta e nove (69) metros de extensão e faz divisa com imóvel que é ou foi de Harald Ernst Petersen; pelo lado NORTE, mede quarente e três metros e cinquenta centímetros (43,50 m.) de extensão e faz divisa com imóvel que também é ou foi de Harald Ernst Petersen; e pelo lado OESTE, forma uma linha quebrada composta de três segmentos, a saber: o primeiro segmento, partindo do alinhamento da Rua da Lagoa, segue em linha reta em direção a NORTE, medindo trinta e quatro (34) metros e divide com a propriedade de Helga Gabriela Flügel; o segundo segmento, partindo do primeiro segmento, segue em linha reta em direção a OESTE, numa extensão de vinte e três (23) metros, até atingir o alinhamento da Rua Pernambuco, dividindo com imóvel de Helga Gabriela Flügel e o terceiro segmento, partindo do segundo segmento, segue em linha oblíqua em direção ao NORTE, numa extensão de vinte e cinco metros e oitenta centímetros (25,80 m.), até encontrar-se com a divisa do lado NORTE, fechando o perímetro e fazendo este segmento frente, em toda a sua extensão, para a Rua Pernambuco. Tudo conforme matrícula 10.894 do Ofício dos Registros Públicos da Comarca de Nova Petrópolis/RS.**

**BENFEITORIAS:** Uma casa de construção mista, suas dependências, instalações e outras benfeitorias, construídas em 1965, que possui o nº. 140 da Rua da Lagoa, com 115,00 m<sup>2</sup>.



[www.correaleiloes.com.br](http://www.correaleiloes.com.br)

Rua Borges de Medeiros, 415 – Edf. Portal dos Pinheirais, Centro - Canela/RS

Fone: (54) 3282 7699 – (54) 3282 9651 - (54) 99973 8341 –

E-mail: [leiloeiroademir@yahoo.com.br](mailto:leiloeiroademir@yahoo.com.br)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## LEILOEIRO PÚBLICO

Ademir Miguel Corrêa - Leiloeiro - 0173/2003

**VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.699.453,00 (HUM MILHÃO, SEISCENTOS E NOVENTA E NOVE MIL, QUATROCENTOS E CINQUENTA TRÊS REAIS).**

**EM CASO DE 2ª HASTA PREÇO MÍNIMO: R\$ 1.487.021,37 (HUM MILHÃO, QUATROCENTOS E OITENTA E SETE MIL, VINTE E UM REAIS E TRINTA E SETE CENTAVOS)**

**OBSERVAÇÕES: R.17 – 10.894 – 29 de setembro de 2015 – PENHORA ONLINE** – oriunda dos autos do processo 4016013-92.2013 em tramitação no Foro Central da Comarca de Sorocaba/SP, Vara do 3º Ofício da Família; **AV. 18 – 10.894 – 14 de novembro de 2023 – PENHORA – Execução Fiscal – Exequente:** Município de Nova Petrópolis – Executado: Rubens Martin Lianda Flügel e outros, extraído dos autos **5000063-15.2009.8.21.0114** em tramitação junto a Vara Judicial da Comarca de Nova Petrópolis/RS, a parte ideal de 25% do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade do executado Rubens Martin Lianda Flügel.; **AV.19 – 10.894 – 24 de fevereiro de 2025 – PENHORA – Execução Fiscal – Exequente:** Município de Nova Petrópolis – Executado: Rubens Martin Lianda Flügel e outros, extraída dos autos **5000109-04.2009.8.21.0114** em tramitação junto à Vara Judicial da Comarca de Nova Petrópolis/RS, a parte ideal de 25% do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade do executado Rubens Martin Lianda Flügel.

**OBSERVAÇÃO: (1):** Pesam sobre o Imóvel as dívidas referentes ao IPTU no montante de R\$ 34.173,19 (trinta e quatro mil, cento e setenta e três reais e dezenove centavos) incluindo o ano de 2026;

**OBSERVAÇÃO: (2):** Considerando que o inventariado Rubens Martin Lianda Flügel era proprietário da fração de 25% do terreno o que corresponde à 621,00m<sup>2</sup> (seiscentos e vinte e um metros quadrados) e 25% das benfeitorias o que corresponde a 28,75m<sup>2</sup> (vinte e oito metros e setenta e cinco centímetros quadrados) o que torna o imóvel indivisível, **havendo assim a necessidade de**



[www.correaleiloes.com.br](http://www.correaleiloes.com.br)

Rua Borges de Medeiros, 415 – Edf. Portal dos Pinheiros, Centro - Canela/RS

Fone: (54) 3282 7699 – (54) 3282 9651 - (54) 99973 8341 –

E-mail: [leiloeiroademir@yahoo.com.br](mailto:leiloeiroademir@yahoo.com.br)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## LEILOEIRO PÚBLICO

Ademir Miguel Corrêa - Leiloeiro - 0173/2003

---

**venda do todo**, caso não haja interesse dos condôminos/coproprietários em adquirir a meação do inventariado nos termos do art. 843, §1º e 2º do CPC, será aberta a venda à terceiros em igualdade de condições.

### **ÔNUS E GRAVAMES:**

**Ônus:** Aqueles existentes junto aos Órgãos Públicos, e eventualmente gravados na Matrícula 10894 conforme descrito acima. Quanto a eventuais recursos e processos pendentes, em prévia pesquisa realizada, FORAM ENCONTRADOS outros processos em andamento contra o inventariado na Comarca de Nova Petrópolis/RS, 5000063-15.2009.8.21.0114 - Execução Fiscal que o Município de Nova Petrópolis move contra Rubens Martin Lianda Flügel e outros; 5000109-04.2009.8.21.0114 - Execução Fiscal que o Município de Nova Petrópolis move contra Rubens Martin Lianda Flügel e outros; além deste.

### **DOS ÔNUS TRIBUTÁRIOS, IBS E CBS (REFORMA TRIBUTÁRIA):**

**Dos Tributos Incidentes sobre a Arrematação (IBS e CBS):** A arrematação judicial do imóvel objeto deste edital constitui operação imobiliária tributável, sujeita à incidência do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), nos termos da Emenda Constitucional nº 132/2023 e da Lei Complementar nº 214/2025.

**Da Responsabilidade pelo Recolhimento:** O Arrematante é o contribuinte responsável pelo pagamento integral do IBS e da CBS decorrentes da presente aquisição, independentemente de ser pessoa física ou jurídica, e sem necessidade de habitualidade no comércio imobiliário, conforme o Artigo 21, Inciso II da Lei Complementar nº 214/2025.



[www.correaleiloes.com.br](http://www.correaleiloes.com.br)

Rua Borges de Medeiros, 415 – Edf. Portal dos Pinheirais, Centro - Canela/RS

Fone: (54) 3282 7699 – (54) 3282 9651 - (54) 99973 8341 –

E-mail: [leiloeiroademir@yahoo.com.br](mailto:leiloeiroademir@yahoo.com.br)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## LEILOEIRO PÚBLICO

Ademir Miguel Corrêa - Leiloeiro - 0173/2003

---

**Da Alíquota Aplicável e Base de Cálculo:** Os tributos incidirão sobre o **valor final da arrematação (lance vencedor)**, observando-se o cronograma de transição da Reforma Tributária:

- **Para atos lavrados no ano de 2026:** Aplicação da alíquota-teste total de **1,0%** (sendo 0,9% de CBS e 0,1% de IBS).
- **Para atos lavrados a partir de 1º de janeiro de 2027:** Aplicação da Alíquota Padrão de Referência com o **reductor de 50% (cinquenta por cento)** concedido ao setor imobiliário, com carga efetiva estimada entre **13,25% e 14%**.

**Do Risco de Arbitramento:** Fica o arrematante ciente de que as Fazendas Públicas detêm a prerrogativa legal de avaliar e arbitrar o valor de mercado da operação para fins de cobrança do IBS/CBS, caso entendam que o preço do lance vencedor ficou excessivamente abaixo do valor real do imóvel.

**Do Momento do Pagamento:** O fato gerador considera-se ocorrido na data da lavratura do Auto de Arrematação. A comprovação do recolhimento integral das guias do IBS, da CBS e do ITBI municipal deverá ser anexada aos autos pelo arrematante como **condição obrigatória e prévia para a expedição da Carta de Arrematação** e do mandado de imissão na posse.

**Das Dívidas Tributárias Anteriores (Sub-rogação):** Os débitos tributários anteriores à data da arrematação (tais como IPTU e taxas municipais atrasadas) **não serão transferidos ao arrematante**. Referidos valores serão estritamente sub-rogados no preço obtido no leilão, nos termos do Artigo 130, parágrafo único, do



[www.correaleiloes.com.br](http://www.correaleiloes.com.br)

Rua Borges de Medeiros, 415 – Edf. Portal dos Pinheirais, Centro - Canela/RS

Fone: (54) 3282 7699 – (54) 3282 9651 - (54) 99973 8341 –

E-mail: [leiloeiroademir@yahoo.com.br](mailto:leiloeiroademir@yahoo.com.br)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## LEILOEIRO PÚBLICO

Ademir Miguel Corrêa - Leiloeiro - 0173/2003

---

Código Tributário Nacional e do Tema Repetitivo 1.134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ). Caso o lance não cubra a totalidade da dívida fiscal antiga, o saldo restante continuará sendo cobrado do executado/proprietário anterior.

**ADVERTÊNCIA:** Não sendo os EXECUTADOS encontrados no endereço indicado nos autos, bem como seu cônjuge, ficam desde já INTIMADOS através deste edital, da data, hora e local da realização das hastas públicas. Também por este edital ficam INTIMADOS: Eventuais herdeiros; coproprietários em se tratando de bem indivisível, condôminos/coproprietários: ANELIEZE FLÜGEL, HELGA GABRIELA FLÜGEL, ROSE MARIE FLÜGEL JACINTO; os titulares de usufruto, detentores de direito real de uso, habitação e enfiteuse; os que possuam permissão e/ou concessão de direito real de uso de superfície; credores hipotecários, fiduciários, pignoratícios, anticrético, ou com penhora averbada e que não fazem parte da presente execução promitentes compradores ou vendedores, os credores habilitados para que exerçam os remédios processuais que entenderem como de direito; e ainda, terceiros interessados, dentre eles a União, o Estado e o Município.

### **CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO:**

1. Sempre terá preferência à arrematação com pagamento à vista, em detrimento da parcelada, em igualdade de valor. Quanto se tratar de arrematação parcelada, de acordo com o **art. 895 e seguintes da Lei 13.105/2015**, a venda será perfectibilizada, **salvo entendimento diverso do Juízo**, com o depósito de no mínimo vinte e cinco por cento (25%) do lance, e o saldo em até trinta (30) meses, cujas parcelas serão acompanhadas de correção monetária (IPCA) e juros remuneratórios de um por cento (1%) – NÃO CUMULATIVOS -, a qual será



[www.correaleiloes.com.br](http://www.correaleiloes.com.br)

Rua Borges de Medeiros, 415 – Edf. Portal dos Pinheirais, Centro - Canela/RS

Fone: (54) 3282 7699 – (54) 3282 9651 - (54) 99973 8341 –

E-mail: [leiloeiroademir@yahoo.com.br](mailto:leiloeiroademir@yahoo.com.br)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## LEILOEIRO PÚBLICO

Ademir Miguel Corrêa - Leiloeiro - 0173/2003

---

garantida por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

2. Na forma do artigo 895 § 4º da Lei 13.105/2015, em caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, **incidirá multa de dez por cento (10%) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.**

3. O pagamento da comissão do Leiloeiro, em caso de venda do imóvel penhorado, será suportada através do(a) arrematante na forma do artigo 884 § único da Lei 13.105/2015, no percentual de 10% (dez por cento) comissão que será acrescida ao lance ofertado pelo(a) arrematante, devendo ser satisfeita integralmente no ato do leilão, vedada qualquer forma de condicionamento ou parcelamento, independente das condições em que se operarem a venda.

4. Em caso de acordo, adjudicação ou remissão, após iniciados os preparativos as hastas públicas, será suportado por quem deu causa ao ato executório a verba honorária no montante de 3% (três por cento) sobre o valor do bem penhorado.

5. **E POR ESTE EDITAL**, ficam os licitantes cientes que se na data acima designada para o leilão não alcançarem os bens lançado igual ou superior à importância da avaliação, seguir-se-á, na data estipulada para a segunda hasta, a alienação, pelo maior lance, **respeitado o valor mínimo estabelecido no edital.** A exceção fica por conta do artigo 896 da lei 13.105/2015, quando tratar-se de interesse de incapazes, quando nenhum bem será alienado por valor inferior a oitenta por cento (80%) da avaliação, seguindo-se no restante o regramento do artigo 891 da Lei 13.105/2015, regra geral para as demais ações.

6. Compete ao licitante interessado em arrematar, a verificação do(s) bem(ns) levado(s) a licitação (hasta) e todas as diligências necessárias ao deslinde de sua situação de fato e de direito, sua documentação diante dos Órgãos Públicos, eximindo o Leiloeiro de qualquer responsabilidade, inclusive por perdas e danos



[www.correaleiloes.com.br](http://www.correaleiloes.com.br)

Rua Borges de Medeiros, 415 – Edf. Portal dos Pinheirais, Centro - Canela/RS

Fone: (54) 3282 7699 – (54) 3282 9651 - (54) 99973 8341 –

E-mail: [leiloeiroademir@yahoo.com.br](mailto:leiloeiroademir@yahoo.com.br)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## LEILOEIRO PÚBLICO

Ademir Miguel Corrêa - Leiloeiro - 0173/2003

---

quanto a possíveis problemas atinentes a forma e viabilidade do registro de seu título definitivo através da Carta de Arrematação.

Aos 12 de maio de 2026, eu, Ademir Miguel Corrêa, Leiloeiro Oficial, DIGITEI, conferi e subscrevi.

**Ademir Miguel Corrêa**

**Leiloeiro Oficial**

**Dr. Franklin de Oliveira Netto**

**Juiz de Direito**



[www.correaleiloes.com.br](http://www.correaleiloes.com.br)

Rua Borges de Medeiros, 415 – Edf. Portal dos Pinheirais, Centro - Canela/RS

Fone: (54) 3282 7699 – (54) 3282 9651 - (54) 99973 8341 –

E-mail: [leiloeiroademir@yahoo.com.br](mailto:leiloeiroademir@yahoo.com.br)