



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.

Processo nº.:	5000047-17.2016.8.21.0114
Espécie:	Execução Fiscal
Exequente:	Estado do Rio Grande do Sul
Executado:	Ursus Máquinas Agrícolas Ltda

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 conforme regulamento encontrado no site**, O(s) objeto(s) da penhora na 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: 18/09/2026

2ª Hasta: 28/09/2026

HORÁRIO: ambos às 14:00hs.

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



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 na zona urbana de FAZENDA PIRAJÁ, neste distrito de sede, com a área de NOVENTA E SETE MIL, SETECENTOS E SETE METROS E TRINTA E OITO DECÍMETROS QUADRADOS (97.707,38m²), dentro das seguintes confrontações: ao NORTE, com terras de Benno Schenkel; ao SUL, com a Estrada Municipal da Fazenda Pirajá e com terras de Alcino Alcido Willig; ao LESTE, com o Loteamento Vila Germânia (antes de propriedade de Ademir Antônio Kehl e sua mulher); e, ao OESTE, com ditas de Dário Mantey. Sem benfeitorias. Matriculado no Ofício dos Registros Públicos de Nova Petrópolis/RS, nº 6.945, LIVRO Nº 2, FLS.01/07v.

BENFEITORIAS AVERBADAS: a Edificação de Um prédio em alvenaria, destinado à indústria, com a área de 7.464,58 m²; Um prédio em alvenaria, destinado a guarita, com a área de 11,25 m² e Um prédio em alvenaria, destinado para medição e leitura de energia elétrica, com área de 29,60m² totalizando a área de 7.505,43 m².

AVALIAÇÃO R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), datada de 27/06/2024. Considerando que: **"não havendo impugnação sobre avaliação elaborada por Oficial de Justiça-Avaliador, a atualização do valor se dará por mera aplicação de correção monetária, não sendo necessária nova avaliação dos bens."** (TJRS - Agravo de Instrumento, Nº 70085393437, Décima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Cláudia Maria Hardt, Julgado em: 14-12-2021).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 19.848.905,51 (DEZENOVE MILHÕES, OITOCENTOS E QUARENTA E OITO MIL, NOVECENTOS E CINCO REAIS E CINQUENTA E UM CENTAVOS)



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

EM CASO DE 2ª HASTA PREÇO MÍNIMO: R\$ 9.924.452,75 (NOVE MILHÕES, NOVECENTOS E VINTE E QUATRO MIL, QUATROCENTOS E CINQUENTA E DOIS REAIS E SETENTA E CINCO CENTAVOS)

ÔNUS E GRAVAMES:

Ônus: *Aqueles existentes junto aos Órgãos Públicos, e eventualmente gravados na Matrícula imobiliária do bem. Quanto a eventuais recursos e processos pendentes, em prévia pesquisa realizada, FORAM ENCONTRADOS os seguintes processos em andamento contra a Executada na Comarca de Nova Petrópolis/RS: 5000037-07.2015.8.21.0114, 5000391-61.2017.8.21.0114, 5001566-85.2020.8.21.0114, 5000226-53.2013.8.21.0114, 5000618-70.2025.8.21.0114, 5000818-79.2013.8.21.0114, 5000959-62.2026.8.21.0114, 5002274-96.2024.8.21.0114, além deste.*

OBSERVAÇÃO-(1): Existem gravadas na matrícula do imóvel as seguintes averbações: "AV.1-6945 – 02 de abril de 1993 – TERMO DE PRESERVAÇÃO DE FLORESTA – Averbado que da área acima matriculada ficam ONERADOS SEIS HECTARES (6,00 has.) na CONDIÇÃO DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, não podendo nela ser feita no presente ou no futuro qualquer exploração florestal, que se limita dentro de sua propriedade: ao NORTE, com Affonso Witt ou quem de direito; ao SUL, LESTE e OESTE, com o remanescente da propriedade. Tudo conforme TERMO DE PRESERVAÇÃO DE FLORESTA, datado de 28 de setembro de 1977... ."

(2): R.16-6945 – 30 de setembro de 2004 – **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU** E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS. Credor: BANCO DO BRASIL S/A. Devedores/Emitentes: OS EXECUTADOS. Forma de Título: CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL Nº 20/00231-9; **R.17-6945** – 16 de agosto de 2011 - **HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU** E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS. Credor: BANCO DO BRASIL S/A. Emitentes: OS EXECUTADOS. Forma de Título: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 21/00864-7; **AV.18-**



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

6945 – 22 de setembro de 2011 – **ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIA** nº. 21/00864-7; **AV.20.6945** – 11 de abril de 2018 – **PENHORA** – Oriunda da 5ª Vara Federal de Caxias do Sul/RS, extraído dos autos dos processos de execução nº. 5010316-03.2013.4.04.7107, 5008990-37.2015.4.04.7107, 5028944-06.2014.4.04.7107 em que a União-Fazenda Nacional move contra Ursus Máquinas Agrícolas Ltda; **AV.22-6945** – 09 de julho de 2020 – **PENHORA** - Oriunda do Juizado Especial Cível da Comarca de Palmas/PR, extraído do processo nº. 0002022-12.2012.8.16.0124 em que Laerte dos Santos Robes move contra Ursus Máquinas Agrícolas Ltda e outros; **AV.23 – 6945** – 06 de janeiro de 2021 – **PENHORA** – Oriunda da 8ª Vara Cível da Comarca de Aracajú/SE, extraído dos autos do processo 201710801154 em que Elaine dos Reis Amado move contra Ursus Máquinas Agrícolas Ltda. **OS CRÉDITOS HIPOTECÁRIOS DO BANCO DO BRASIL FORAM CEDIDOS À TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS X S.A, conforme AV.24 -6945. – PENHORA** – oriunda da Vara Judicial de Nova Petrópolis, cujo termo de penhora foi extraído dos autos 5000226-53.2013.8.21.0114 que TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS X S.A move contra URSUS MÁQUINAS AGRICOLAS LTDA.

OBSERVAÇÃO-(2): Pesa, ainda, sobre o imóvel débitos de IPTU (Imposto Territorial Urbano) no valor de R\$ 553.736,16 (quinhentos e cinquenta e três mil, setecentos e trinta e seis reais e dezesseis centavos) junto à Prefeitura Municipal de Nova Petrópolis/RS, além das dívidas hipotecárias no valor de R\$ 15.766.102,68 (quinze milhões, setecentos e sessenta e seis mil, cento e dois reais e sessenta e oito centavos), e dos demais processos com gravames averbados na matrícula, **postula o firmatário na aplicação do art. 130 § Ú do CTN;**

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



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



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEILOEIRO PÚBLICO

Ademir Miguel Corrêa - Leiloeiro - 0173/2003

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.

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 **redutor 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.



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



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEILOEIRO PÚBLICO

Ademir Miguel Corrêa - Leiloeiro - 0173/2003

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 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 dasastas públicas. Também por este edital ficam INTIMADOS: Eventuais herdeiros; coproprietários em se tratando de bem indivisível, 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 LAERTES DOS SANTOS ROBES, ELAINE DOS REIS AMADO, TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS X S.A; promitentes compradores ou vendedores, para que exerçam os remédios processuais que entenderem como de direito; e ainda, terceiros interessados, dentre eles a União, o Estado e o Município.

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO BEM:



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

Veja o acervo completo das fotos no site www.correaleiloes.com.br, maiores informações acerca do bem, serão fornecidas através do e-mail: leiloeiroademir@yahoo.com.br.

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 e juros remuneratórios de um por cento (1%), a qual será 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 5% (cinco por cento) sobre o valor de avaliação, 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.



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



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEILOEIRO PÚBLICO

Ademir Miguel Corrêa - Leiloeiro - 0173/2003

5. **E POR ESTE EDITAL**, ficam os licitantes cientes que se na data acima designada para o leilão não alcançarem os bens lance 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 quanto a possíveis problemas atinentes a forma e viabilidade do registro de seu título definitivo através da Carta de Arrematação.

Aos 20 de julho 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

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