



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 DA COMARCA DE BOM JESUS – RS.**

|                      |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| <b>Processo nº.:</b> | <b>5002099-35.2023.8.21.0083</b> |
| <b>Natureza:</b>     | <b>Cumprimento de Sentença</b>   |
| <b>Exequente:</b>    | <b>Alexandre Cavalli</b>         |
| <b>Executado:</b>    | <b>Edinei Dellabetta</b>         |

**ADEMIR MIGUEL CORRÊA**, Leiloeiro Oficial, matriculado na **JUCERGS** sob n. 173/2003, no exercício do cargo desde 06 de agosto de 2003, devidamente autorizado pela Excelentíssima Senhora Juíza de Direito da Vara Judicial da Comarca de Bom Jesus/RS, Dra. Luciana Rech Slaviero Porath Boniotti, torna público, através do presente edital, que por sua pessoa, promoverá na alienação judicial do bem abaixo descrito, **na modalidade de leilão híbrido (on-line/presencial), acolhendo-se lances antecipados pelo sítio eletrônico [www.correaleiloes.com.br](http://www.correaleiloes.com.br) conforme regulamento encontrado no site.** O objeto 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 bem não seja arrematado na primeira data marcada, em segunda hasta este será vendido a quem mais der, inadmitido preço vil, conforme art. 891 do Código de Processo Civil – Lei 13.105/2015.

**DATAS: 1ª Hasta: 02/02/2027**

**2ª Hasta: 12/02/2027**

**HORÁRIO: ambos às 14hs.**

**MODALIDADES: ON LINE Lances on line: [www.correaleiloes.com.br](http://www.correaleiloes.com.br)**

**PRESENCIAL na sede da Corrêa Leilões, Rua Borges de Medeiros, 415 – Edf. Portal dos Pinheirais, Centro – Canela/RS Fone: (54) 3282-9651.**



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

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

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

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



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## LEILOEIRO PÚBLICO

Ademir Miguel Corrêa - Leiloeiro - 0173/2003

### DESCRIÇÃO DO BEM:

**“IMÓVEL: APARTAMENTO NÚMERO UM (01)**, situado no térreo ou primeiro pavimento, composto por três dormitórios, um banheiro, corredor, cozinha/sala de jantar, hall sala de jantar, sala de estar, área de serviço e garagem, com a área privativa de 118,15m<sup>2</sup>, área de uso comum de 127,35m<sup>2</sup>, somando uma área total de 245,50m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno a área ideal de 187,50m<sup>2</sup> localizado no TERRENO URBANO, correspondente ao lote número treze (13), da quadra número nove (09), com a área de 375,00m<sup>2</sup> (trezentos e setenta e cinco metros quadrados), situado em São Gotardo, no lado ímpar da rua Pescara, distando trinta metros (30,00m) da rua Genova, confrontando: ao NORDESTE, com o lote número oito (08) medindo quinze metros (15,00M); ao SUDOESTE, por igual metragem com a rua Pescara; ao SUDESTE, com o lote urbano número quatorze (14), medindo vinte e cinco metros (25,00m), e ao NOROESTE, com o lote número doze (12), da mesma quadra, medindo vinte e cinco metros (25,00m),- **conforme Matrícula nº 12.584, fls. 01/03v, livro nº 2-RG, do Registro de Imóveis da Comarca de Flores da Cunha, RS”.**

**1ª HASTA - VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS).**

**EM CASO DE 2ª HASTA, PREÇO MÍNIMO: R\$ 150.000,00 (CENTO E CINQUENTA MIL REAIS) equivalente a 50% da avaliação.**

**ÔNUS E GRAVAMES:** Ônus e Gravames: Aqueles existentes junto aos Órgãos Públicos. Em consulta ao site do TJRS, verificou-se existir processos ativos contra o executado, tramitando nesta comarca e na Comarca de Flores da Cunha/RS quais sejam: 5000288-08.2017.8.21.0097 – Execução de Título Extrajudicial – Branco Bradesco S/A x Edinei Dellabetta; 5000628-49.2017.8.21.0097 – Cumprimento de Sentença – Banco Bradesco S/A x



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

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

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

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



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## LEILOEIRO PÚBLICO

Ademir Miguel Corrêa - Leiloeiro - 0173/2003

---

Edinei Dellabetta; **5000827-71.2017.8.21.0097** – Execução de Título extrajudicial – Roque Antônio Sgarioni x Edinei Dellabetta; **5000828-56.2017.8.21.0097** – Execução de Título extrajudicial – Roque Antônio Sgarioni x Edinei Dellabetta; **5000895-50.2019.8.21.0097** – Execução de Título Extrajudicial – Ademir Stuani x Edinei Dellabetta; **5000965-04.2018.8.21.0097** – Cumprimento de Sentença – PE & PE Calçados Ltda x Edinei Dellabetta; **5001474-64.2024.8.21.0083** – Cumprimento de Sentença – Alexandre Cavalli x Edinei Dellabetta; **5001580-52.2022.8.21.0097** – Cumprimento de Sentença – Alexandre Cavalli x Edinei Dellabetta - **além deste.**

**OBSERVAÇÕES:** Existem averbados na Matrícula **12.584**: nos autos do processo **097/1.17.0000029-0** – ação de execução - credor: Banco Bradesco S/A x executado: Edinei Dellabetta, conforme **AV.5 – 12.584**; Nos autos do processo **097/1.17.0000021-5** – ação de execução - credor: Banco Bradesco S/A x executado: Edinei Dellabetta, conforme **AV.6 – 12.584**; Nos autos do processo **097/1.19.0000252-1** – ação de execução - credor: Ademir Stuani x executado: Edinei Dellabetta, conforme **AV.7 – 12.584**; Nos autos do processo **5001221-73.2020.8.21.0097** – ação de execução – credor: Auto Posto Comboio Ltda x executado: Edinei Dellabetta, conforme **AV.11-12.584**; Nos autos do processo **5000895-50.2019.8.21.0097** – ação de execução - credor: Ademir Stuani x executado: Edinei Dellabetta, conforme **AV.8 – 12.584**; nos autos do processo **5002099-35.2023.8.21.0083** – ação de execução- Credor Alexandre Cavalli x executado: Edinei Dellabetta, conforme **AV.9-12584**; nos autos do processo **5001474-64.2024.8.21.0083** – ação de execução- Credor Alexandre Cavalli x executado: Edinei Dellabetta, conforme **AV.10-12584**;



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

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

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

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



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## LEILOEIRO PÚBLICO

Ademir Miguel Corrêa - Leiloeiro - 0173/2003

---

### **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.

**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



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

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

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

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



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## LEILOEIRO PÚBLICO

Ademir Miguel Corrêa - Leiloeiro - 0173/2003

---

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 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 o EXECUTADO encontrado no endereço indicado nos autos, bem como seu cônjuge, se houver, 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; co-proprietários 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 Banco Bradesco S/A, Ademir Stuani, Alexandre Cavalli; promitentes compradores ou vendedores e condôminos: para que exerçam os



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

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

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

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



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## LEILOEIRO PÚBLICO

Ademir Miguel Corrêa - Leiloeiro - 0173/2003

---

**remédios processuais que entenderem como de direito; e ainda, terceiros interessados, dentre eles a União, o Estado e o Município.**

### **LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO BEM:**

Veja o acervo completo das fotos no site [www.correaleiloes.com.br](http://www.correaleiloes.com.br), maiores informações acerca do bem, serão fornecidas através do e-mail: [leiloeiroademir@yahoo.com.br](mailto: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) da 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.



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

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

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

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



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## LEILOEIRO PÚBLICO

Ademir Miguel Corrêa - Leiloeiro - 0173/2003

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.

**4. E POR ESTE EDITAL**, ficam os licitantes cientes que se na data acima designada para o leilão não alcançarem os bens lanço igual ou superior à importância da avaliação, seguir-se-á, na data estipulada para a segunda hasta, a alienação, pelo maior lanço, **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.

**5.** 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 15 dias do mês de outubro de 2026, eu, Ademir Miguel Corrêa, Leiloeiro Oficial, digitei, conferi e subscrevi.



Documento assinado digitalmente

ADEMIR MIGUEL CORREA

Data: 15/10/2026 16:02:32-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Ademir Miguel Correa**  
**Leiloeiro Oficial**

**Dra. Luciana Rech Slaviero Porath Boniotti**  
**Juíza 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 9651 - (54) 99973 8341

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