



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEILOEIRO PÚBLICO

Ademir Miguel Corrêa - Leiloeiro - 0173/2003

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

3ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE PORTO ALEGRE – RS.

Processo nº.:	5063343-43.2022.8.21.0001
Espécie:	Cumprimento de Sentença
Exequente:	Condomínio Jardim América
Executado:	Gustavo Soares de Aguiar e Sandra Regina Collet de Aguiar

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 pela Excelentíssima Senhora Juíza de Direito da 3ª. Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS, Dra. Débora Kleebank, 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 (online e presencial), acolhendo-se lances antecipados pelo sítio 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: 07/12/2026

2ª Hasta: 17/12/2026

HORÁRIO: ambos às 14hs.



www.correaleiloes.com.br

Rua Borges de Medeiros, 415 – Ed. 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

LOCAL: Rua Borges de Medeiros, 415 – Edf. Portal dos Pinheirais, Centro – Canela/RS, com lances através do site www.correaleiloes.com.br.

DESCRIÇÃO DO BEM:

“OS DIREITOS E AÇÕES QUE O EXECUTADO POSSUI JUNTO À CREDORA FIDUCIÁRIA EM DECORRÊNCIA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do APARTAMENTO nº 443, do Bloco 21, Setor II, do Residencial Jardim América, situado no quarto pavimento, do tipo A-22, de fundos, à esquerda de quem da porta de entrada do bloco olha para o mesmo, com a área real privativa de 49mq16, participando com 5mq00 na área de uso comum, perfazendo a área real total de 54mq16, correspondendo-lhe a fração ideal equivalente a 0,001629/2 no terreno sobre o qual foram construídos os edifícios, assim como nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do Conjunto Residencial. **Dito apartamento tem entrada pelo nº 90 da Alameda 4 (atualmente Rua Engenheiro Fernando Mendes Ribeiro, cfme Av.16 – 15.180). Matrícula 15.180 do Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS, Livro nº 2, Fl. 1/4v.**

AVALIAÇÃO R\$ 160.000,00 (CENTO E SESSENTA MIL REAIS).

2ª HASTA LANCE INICIAL EM R\$ 80.000,00 (OITENTA MIL REAIS).

OBSERVAÇÃO (1): O imóvel encontra-se alienado fiduciariamente à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

OBSERVAÇÃO (2): SOBRE O IMÓVEL PESAM AS SEGUINTE DÍVIDAS: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NO VALOR APROXIMADO DE R\$ **95.622,68** (NOVENTA E CINCO MIL, SEISCENTOS E VINTE E DOIS REAIS E SESSENTA E OITO CENTAVOS); DÍVIDA DO PROCESSO EM TORNO DE R\$ **149.750,25** (CENTO E QUARENTA E NOVE MIL, SETECENTOS E CINQUENTA REAIS E VINTE E CINCO CENTAVOS), DÍVIDA DE IPTU NO VALOR APROXIMADO DE R\$ **4.142,61** (QUATRO MIL, CENTO E QUARENTA E DOIS REAIS E SESSENTA E UM CENTAVOS)



www.correaleiloes.com.br

Rua Borges de Medeiros, 415 – Ed. 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

TOTALIZANDO EM APROXIMADAMENTE R\$ **249.515,54** (DUZENTOS E QUARENTA E NOVE MIL, QUINHENTOS E QUINZE REAIS E CINQUENTA E QUATRO CENTAVOS). OS DÉBITOS DEVEM SER SATISFEITOS COM O PRODUTO DA ARREMATACÃO EM CONFORMIDADE COM O ART. 908, § 1º DO CPC, e ART. 301, § ÚNICO DO CTN, SUB-ROGANDO-SE NO RESPECTIVO PREÇO.

ÔNUS E GRAVAMES:

Ônus: Aqueles existentes junto aos Órgãos Públicos, e também eventualmente gravados na matrícula do imóvel. Quanto a eventuais recursos e processos pendentes, em prévia pesquisa realizada, NO SITIO DO TJ/RS NÃO FOI ENCONTRADO outro processo ativo envolvendo os executados, 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. **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:



www.correaleiloes.com.br

Rua Borges de Medeiros, 415 – Ed. 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

-
- **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.

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



www.correaleiloes.com.br

Rua Borges de Medeiros, 415 – Ed. 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

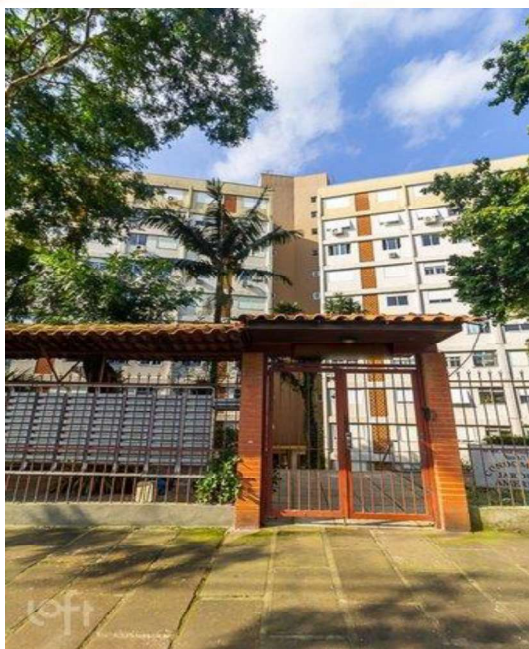
LEILOEIRO PÚBLICO

Ademir Miguel Corrêa - Leiloeiro - 0173/2003

totalidade da dívida fiscal antiga, o saldo restante continuará sendo cobrado do executado/proprietário anterior.

ADVERTÊNCIA: Não sendo o(a) EXECUTADO(A) encontrado(a) nos endereços indicados 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, 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, 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 – Ed. 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.



www.correaleiloes.com.br

Rua Borges de Medeiros, 415 – Ed. 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

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 bem penhorado, será suportada através do(a) arrematante na forma do artigo 884 § único da Lei 13.105/2015, no percentual de 6% (seis 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 operar a venda.
Em caso de acordo, adjudicação ou remissão, após iniciados os preparativos asastas 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 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**



www.correaleiloes.com.br

Rua Borges de Medeiros, 415 – Ed. 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

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 30 de setembro de 2026, eu, Ademir Miguel Corrêa, Leiloeiro Oficial, DIGITEI, conferi e subscrevi.

Documento assinado digitalmente
gov.br ADEMIR MIGUEL CORREA
Data: 30/09/2026 09:39:51-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Ademir Miguel Correa
Leiloeiro Oficial

Dra. Débora Kleebank
Juíza de Direito



www.correaleiloes.com.br

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

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

E-mail: leiloeiroademir@yahoo.com.br