



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEILOEIRO PÚBLICO

Ademir Miguel Corrêa - Leiloeiro - 0173/2003

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

12ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE PORTO ALEGRE – RS.

Processo nº.:	5119812-88.2020.8.21.0001
Espécie:	Execução de Título Extrajudicial
Exequente:	Condomínio Jardim América
Executado:	Luiz Carlos Lima Teixeira

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 12ª. Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS, Dr. Luiz Augusto Domingues de Souza Leal, 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: 01/12/2026

2ª Hasta: 11/12/2026

HORÁRIO: ambos às 14:00hs.



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 361, do Bloco 37, Setor II, do Residencial Jardim América, situado no terceiro pavimento, do tipo A-22, de frente, à direita 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 105 da Rua Moysés Antunes da Cunha. Matrícula 15.427 do Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS, Livro nº 2, Fl. 1/3.

AVALIAÇÃO R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), datada de 09/06/2023. 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\$ 193.520,27 (CENTO E NOVENTA E TRÊS MIL, QUINHENTOS E VINTE REAIS E VINTE E SETE CENTAVOS)

2ª HASTA LANCE INICIAL EM R\$ 129.000,61 (CENTO E VINTE E NOVE MIL REAIS) ordem judicial de 05/04/2024, EQUIVALENTE À 66,66% DA AVALIAÇÃO CORRIGIDA.



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

OBSERVAÇÃO (1): O imóvel encontra-se alienado fiduciariamente à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, que conforme Av.18-15.427 fez CESSÃO DE CRÉDITOS à RB Capital Companhia de Securitização, cuja atual denominação é OPEA SECURITIZADORA S.A.

OBSERVAÇÃO (2): SOBRE O IMÓVEL PESAM AS SEGUINTE DÍVIDAS: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NO VALOR APROXIMADO DE R\$ 201.802,07 (DUZENTOS E UM MIL, OITOCENTOS E DOIS REAIS E SETE CENTAVOS); DÍVIDA DO PROCESSO EM TORNO DE R\$ 61.164,46 (SESSENTA E UM MIL, CENTO E SESSENTA E QUATRO REAIS E QUARENTA E SEIS CENTAVOS) valor atribuído à causa, DÍVIDA DE IPTU NO VALOR APROXIMADO DE R\$ 4.274,40 (QUATRO MIL, DUZENTOS E SETENTA E QUATRO REAIS E QUARENTA CENTAVOS) TOTALIZANDO EM APROXIMADAMENTE R\$ 267.240,93 (DUZENTOS E SESSENTA E SETE MIL, DUZENTOS E QUARENTA REAIS E NOVENTA E TRÊS CENTAVOS), VISANDO O FIM PROVEITOSO DO PROCESSO, OS DÉBITOS DEVEM SER SATISFEITOS COM O PRODUTO DA ARREMATAÇÃO 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 o executado, 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.



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

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.

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



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

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(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.

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 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 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.



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

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 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 24 de agosto de 2026, eu, Ademir Miguel Corrêa, Leiloeiro Oficial, DIGITEI, conferi e subscrevi.

ADEMIR MIGUEL
CORREA:45544050
015

Assinado de forma digital por
ADEMIR MIGUEL
CORREA:45544050015
Dados: 2026.08.27 08:47:23
-03'00'

Ademir Miguel Corrêa
Leiloeiro Oficial

Dr. Luiz Augusto Domingues de Souza Leal
Juiz 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