



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.	5001266-21.2023.8.21.0114
Espécie:	Cumprimento de Sentença
Exequente:	Álvaro P. F. da Silva & Cia Ltda
Executado:	Otávio Claudemir Buhs, Rosane Teresinha Weber Buhs e Vinícius Henrique Haubert

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 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: 19/10/2026.

2ª Hasta: 29/10/2026

HORÁRIO: ambos às 14hs.

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



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

ON-LINE: Lances pelo site www.correaleiloes.com.br

DESCRIÇÃO DO BEM:

“ITEM 1 - IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 202 do prédio denominado EDIFÍCIO RESIDENCIAL BELA VISTA, localizado na Rua Bela Vista, nº 505 Bairro Logradouro, zona urbana do município de Nova Petrópolis, RS, situado no terceiro pavimento, é o segundo apartamento a esquerda de quem acessa o pavimento pela escada, constituído por: hall, banho, sala estar/sala de jantar, cozinha/serviço, sacada, dois dormitórios e circulação. Tem área privativa de 70,21 m², com uma área de uso comum de 15,66 m², totalizando uma área de 85,87 m², a qual corresponde a área ideal do terreno de 52,950 m², fração ideal de 0,0701 (7,01%) e nas demais coisas de uso comum e fins proveitoso do condomínio; **Tudo conforme matrícula 20.137 do Ofício dos Registros Públicos da Comarca de Nova Petrópolis/RS.”**

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 413.333,00 (QUATROCENTOS E TREZE MIL E TREZENTOS E TRINTA E TRÊS REAIS).

EM CASO DE 2ª HASTA PREÇO MÍNIMO: R\$ 206.666,50 (DUZENTOS E SEIS MIL, SEISCENTOS E SESSENTA E SEIS REAIS E CINQUENTA CENTAVOS).

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

“ITEM - 2 - IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 03 do prédio denominado RESIDENCIAL CAROLINE, localizado na Rua Frankfurt, 78, Bairro Pousada da Neve, nesta cidade, o terceiro a partir da Rua Frankfurt, com entrada social para a área comum do terreno, ao nordeste, de dois pavimentos, tendo no térreo uma garagem, duas varandas, cozinha, estar, um dormitório, banheiro, área de serviço, circulação, escada e dois pátios privativos, e o primeiro andar é composto de circulação, duas suítes e um terraço, com área privativa de 153,73 m², com área real de uso comum de 18,01 m² com área real total de 171,74 m², pátio privativo de 6,69 m², cabendo-lhe uma fração ideal de 44,51% do terreno



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

e nas demais coisas de uso comum e fins proveitoso do edifício, tendo pátio comum de 185,85 m² sendo a fração do terreno de 192,54 m² cujo imóvel se edifica sobre o lote 3 da Quadra V do Loteamento Vila Jardim, com a área 436,53m², localizado na Rua Frankfurt, Bairro Pousada da Neve, quarteirão formado pela Rua Frankfurt, Avenida XV de Novembro, propriedade de Siegfried Gunther Ullmann e outros e Rua Regensburg, distante 34,39 metros da esquina da Rua Frankfurt com a Rua Regensburg, com as seguintes medidas e confrontações: Ao LESTE, mede 24,70 metros e confronta com a Rua Frankfurt forma um ângulo interno de 100°21'41" rumo sudoeste; a SUDESTE mede 20,40 metros e confronta com o Lote 04, forma um ângulo interno de 115°06'20" rumo noroeste; SUDOESTE mede 11,53 metros e confronta com o Lote 4, forma um ângulo interno de 90°00'00", NOROESTE, mede 32,70 metros e confronta com o Lote 2, forma um ângulo interno de 54°31'59" rumo sul, encontrando o ponto de partida. **Tudo conforme matrícula nº 15.350 do Ofício dos Registro Públicos da Comarca de Nova Petrópolis/RS.**

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 440.000,00 (QUATROCENTOS E QUARENTA MIL REAIS).

EM CASO DE 2ª HASTA PREÇO MÍNIMO: R\$ 220.000,00 (DUZENTOS E VINTE MIL REAIS).

OBSERVAÇÕES: AV.4 - 20137 - 29 de junho de 2017 - **AVERBAÇÃO DO PROTESTO DE ALIENAÇÃO** - oriunda dos autos do processo 114/1.17.0000460-3, em que é autor: Álvaro P. F. da Silva e Cia Ltda, e Réus: Otávio Claudemir Buhs e Rosane Buhs, em tramitação junto a Vara Judicial da Comarca de Nova Petrópolis/RS; AV.5 - 20.137 - de 20 de julho de 2023 - **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA**, oriunda dos autos do processo 5001266-21.2023.8.21.0114, Cumprimento Provisório de Sentença em que é Autor: Álvaro P. F. da Silva & Cia Ltda e Réus: Otávio Claudemir Bohs, Rosane Buhs e Vinicius Henrique Haubert;



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

AV.6 – 20.137 – de 20 de julho de 2023 - **PENHORA**, oriunda dos autos do processo 5001266-21.2023.8.21.0114, Cumprimento Provisório de Sentença em que é Autor: Álvaro P. F. da Silva & Cia Ltda e Réus: Otávio Claudemir Bohs, Rosane Buhs e Vinicius Henrique Haubert.

AV.4 – 15.350 – 29 de junho de 2017 – **AVERBAÇÃO DO PROTESTO DE ALIENAÇÃO** – oriunda dos autos do processo 114/1.17.0000460-3, em que é autor: Álvaro P. F. da Silva e Cia Ltda, e Réus: Otávio Claudemir Buhs e Rosane Buhs, em tramitação junto a Vara Judicial da Comarca de Nova Petrópolis/RS; **AV.5 – 15.350** – de 20 de julho de 2023 - **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA**, oriunda dos autos do processo 5001266-21.2023.8.21.0114, Cumprimento Provisório de Sentença em que é Autor: Álvaro P. F. da Silva & Cia Ltda e Réus: Otávio Claudemir Bohs, Rosane Buhs e Vinicius Henrique Haubert; **AV.6 – 15.350** – de 14 de novembro de 2023 - **PENHORA**, oriunda dos autos do processo 5001266-21.2023.8.21.0114, Cumprimento Provisório de Sentença em que é Autor: Álvaro P. F. da Silva & Cia Ltda e Réus: Otávio Claudemir Bohs, Rosane Buhs e Vinicius Henrique Haubert.

OBSERVAÇÃO: (1): Pesam sobre o Imóvel as dívidas referentes aos próprios autos.

ÔNUS E GRAVAMES:

Ônus: Aqueles existentes junto aos Órgãos Públicos, e eventualmente gravados nas Matrículas 20.137 e 15.350 conforme descrito acima. Quanto a eventuais recursos e processos pendentes, em prévia pesquisa realizada, NÃO FORAM ENCONTRADOS outros processos em andamento contra os executados na Comarca de Nova Petrópolis/RS; 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



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

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



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

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 subrogados 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 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.



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

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 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 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.
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



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

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 13 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: 2026.08.18 10:21:44
-03'00'

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 Pinheiros, Centro - Canela/RS

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

E-mail: leiloeiroademir@yahoo.com.br