



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.	5000661-85.2017.8.21.0114
Espécie:	Execução de Título Extrajudicial
Exequente:	Luciano Dalazen e Nadia Ivanete Fassbinder
Executado:	Iria Frank (sucessão), Doce Vida Cafeteria Ltda e Renê Zummach (sucessor)

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: 16/11/2026.

2ª Hasta: 26/11/2026.

HORÁRIO: ambos às 14h30min.

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:

“IMÓVEL: Localizado na Zona Urbana desta cidade (defronte aos ex poços da Corsan), dentro de um quarteirão indefinido, começando o mesmo à sessenta e cinco (65) metros da esquina formada pelas ruas Sete de Setembro e Três de Maio, com a área de QUATROCENTOS E VINTE E NOVE METROS QUADRADOS (429,00 M²), com as seguintes medidas e confrontações: frente, ao SUL, na extensão de doze (12) metros, com a Estrada Municipal que conduz à Linha São José do Caí (prolongamento da Rua Sete de Setembro); fundos, ao NORTE, na extensão de doze (12) metros, com imóvel de Eugenio Deutrich; ao LESTE, na extensão de trinta e sete e meio (37,50) metros, com imóvel de Bruno Wendt; e, aos OESTE, na extensão de trinta e quatro (34) metros, com imóvel de Annildo Stahl. Tudo conforme matrícula 5.972 do Ofício dos Registros Públicos da Comarca de Nova Petrópolis/RS.

BENFEITORIAS: Uma casa de moradia de construção de madeira c/a área de 80,00 m², construído em 1976.

BENFEITORIAS NÃO AVERBADAS: Conforme Laudo de Avaliação, consta sobre o terreno uma casa para moradia com dois andares, em alvenaria.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 750.000,00 (SETECENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).

EM CASO DE 2ª HASTA PREÇO MÍNIMO: R\$ 375.000,00 (TREZENTOS E SETENTA E CINCO MIL REAIS)

OBSERVAÇÕES: AV.3 – 5972 – 19 de outubro de 2015 - **ATUALIZAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO** – O imóvel no início matriculado está localizado na Rua São José do Caí (Estrada Municipal que conduz à Linha São José do Caí prolongamento da



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

Rua Sete de Setembro), Bairro Vila Juriti, zona urbana do Município de Nova Petrópolis, RS. Quarteirão formado pela Rua São José do Caí, Rua Aldeia dos Imigrantes, Rua Recife, Rua Conde Maurício de Nassau, Rua Pernambuco, Avenida 15 de Novembro e Avenida 3 de Maio, distando o mesmo 65,00 metros da esquina formada pelas Rua São José do Caí com a Avenida 3 de Maio; **R.4 - 5972** - de 19 de outubro de 2015 - **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS** - **Credora:** Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados Pioneira da Serra Gaúcha - SICREDI PIONEIRA RS, **Emitente:** Doce Vida Cafeteria Ltda - ME. **Interveniente Hipotecante:** Renê Zummach. **Forma de Título:** Cédula de Crédito Bancário nº B51332076-6; **AV.5 - 5972** - 18 de setembro de 2017 - **AVERBAÇÃO DE CERTIDÃO ACAUTELATÓRIA** - Extraída dos autos do processo 114/1.17.0001148-0 - Execução de Título Extrajudicial. **Exequente:** Luciano Dellazen e Nadia Ivanete Fassbinder. **Executado:** Doce Vida Cafeteria Ltda, Renê Zummach e Iria Frank; **AV.6 - 5.972** - 18 de dezembro de 2017 - **AVERBAÇÃO DE CERTIDÃO ACAUTELATÓRIA** - Extraída dos autos do processo 114/1.17.0001147-2 - Execução de Título Extrajudicial - **Exequente:** Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Sicredi Pioneira RS - Sicredi |Pioneira RS. **Executado:** Doce Vida Cafeteria Ltda - ME e Renê Zummach; **AV.7 - 5.972** - 17 de agosto de 2018 - **NOTÍCIA DE PENHORA** - Extraída dos autos do processo 114/1.17.0001147-2 - Execução de Título Extrajudicial - **Exequente:** Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Sicredi Pioneira RS - Sicredi |Pioneira RS. **Executado:** Doce Vida Cafeteria Ltda - ME e Renê Zummach; **AV.8 - 5.972** - 08 de outubro de 2018 - **PENHORA** - Extraída dos autos do processo 114/1.17.0001147-2 - Execução de Título Extrajudicial - **Exequente:** Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Sicredi Pioneira RS - Sicredi |Pioneira RS. **Executado:** Doce Vida Cafeteria Ltda - ME, Renê Zummach, Iria Frank; **AV.10 - 5.972** - 13 de fevereiro de 2019 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Extraída dos autos do processo 114/1.18.0000543-1 - Indisponibilidade de bens de Rene Zummach, em tramitação junto à Vara Judicial da Comarca de Nova Petrópolis/RS; **AV.12 - 5.972** - 12 de abril de 2022 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Extraída dos



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

autos do processo 114/1.19.0000059-8- Disponibilidade de bens de Rene Zummach, em tramitação junto à Vara Judicial da Comarca de Nova Petrópolis/RS; **AV.13 - 5.972** - 24 de abril de 2024 - **PENHORA** - Conforme Termo extraído dos autos do processo 5000661-85.2017.8.21.0114 - Execução de Título Extrajudicial - **Exequente:** Luciano Dellazen e Nadia Ivanete Fassbinder. **Executado:** Iria Frank, Doce Vida Cafeteria Ltda - ME e Rene Zummach.

OBSERVAÇÃO: (1): Pesam sobre o Imóvel as dívidas referentes aos processos cujas averbações gravadas na matrícula constam descritas no título OBSERVAÇÕES deste edital.

ÔNUS E GRAVAMES:

Ônus: Aqueles existentes junto aos Órgãos Públicos, e eventualmente gravados na **Matrícula 5.972 conforme descrito acima. Quanto a eventuais recursos e processos pendentes, em prévia pesquisa realizada, FORAM ENCONTRADOS outros processos em andamento contra os executados na Comarca de Nova Petrópolis/RS, 5000444-08.2018.8.21.0114** - Cumprimento de Sentença - Marlise Loeser x Rene Zummach e outros; **5000452-82.2018.8.21.0114** - Cumprimento de Sentença - Sinosserra Financeira S/A (...) x Rene Zummach; **5000464-33.2017.8.21.0114** - Execução de Título Extrajudicial - Renato Schmitt x Rene Zummach e outros; **5000466-03.2017.8.21.0114** - Execução de Título extrajudicial - João Cláudio Kuhn x Rene Zummach e outros; **5000494-68.2017.8.21.0114** - Execução de Título Extrajudicial - Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Sicredi Pioneira RS - Sicredi Pioneira RS x Rene Zummach e outros;

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,



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

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.



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

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 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, 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: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO SICREDI PIONEIRA RS – SICREDI PIONEIRA RS, MARLISE LOESER, promitentes compradores ou vendedores, os credores habilitados para que exerçam os remédios processuais que entenderem como de



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

direito; e ainda, terceiros interessados, dentre eles a União, o Estado e o Município.

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



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 (IPCA) e juros remuneratórios de um por cento (1%) – NÃO CUMULATIVOS -, a qual será



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

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 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.

5. **E POR ESTE EDITAL**, ficam os licitantes cientes que se na data acima designada para o leilão não alcançarem os bens lançado 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



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

quanto a possíveis problemas atinentes a forma e viabilidade do registro de seu título definitivo através da Carta de Arrematação.

Aos 17 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 10:49:22
-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 Pinheirais, Centro - Canela/RS

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

E-mail: leiloeiroademir@yahoo.com.br