

EDITAL DE LEILÃO

Alienação Fiduciária de Bem Imóvel — Lei nº 9.514, de 1997

1º Leilão: 16/10/2026 às 11:00 horas • 2º Leilão: 30/10/2026 às 11:00 horas

A **LEFFA LEILÕES**, por intermédio da leiloeira pública oficial **Catiele Borges Leffa**, regularmente matriculada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul (JUCISRS) sob o nº **297**, torna público, para conhecimento de quantos possam se interessar, que promoverá a venda em leilão eletrônico dos imóveis adiante descritos, por conta e ordem da proprietária fiduciária **CREDTU ASSET – COMPANHIA SECURITIZADORA S/A**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob o nº 52.791.079/0001-10, com sede na Avenida Neuza Goulart Brizola, nº 626, bairro Zona Nova, Capão da Canoa/RS, doravante designada simplesmente **VENDEDORA**, nos termos da Lei nº 9.514/97 e das condições fixadas neste instrumento.

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Constituem objeto do presente leilão, em lote único e indivisível, as seguintes unidades integrantes do **Edifício Residencial La Plage**, situado na Rua Ubatuba, nº 301, Praia e Município de Capão da Canoa/RS:

a) Apartamento nº 404 (quatrocentos e quatro) — localizado no quarto pavimento, de frente para a Rua Moacir, com área privativa de 76,03 m², área de condomínio de 37,79 m² e área real total de 113,82 m², correspondendo-lhe fração ideal no terreno de 0,0191, registrado sob a **matrícula nº 121.742** do Ofício de Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS (CNM 100099.2.0121742-60).

b) Box de garagem nº 14 (quatorze) — localizado no segundo pavimento, na parede divisória Oeste, entre os boxes 13 e 15, com área privativa de 21,50 m², área de condomínio de 5,34 m² e área real total de 26,84 m², correspondendo-lhe fração ideal no terreno de 0,0027, registrado sob a **matrícula nº 121.703** do mesmo Ofício (CNM 100099.2.0121703-80).

Ambas as unidades integram o mesmo empreendimento, edificado sobre o lote 01 da quadra 57, Gleba A, setor 365, com área total de 870,00 m², e serão alienadas conjuntamente, como universalidade única, não se admitindo lances ou arrematações separadas para o apartamento e para o box.

2. ORIGEM DA PROPRIEDADE E SITUAÇÃO REGISTRAL

O imóvel foi dado em garantia fiduciária pela então proprietária **PROLED BRASIL INDÚSTRIA COMÉRCIO E INSTALAÇÃO DE MATERIAIS ELÉTRICOS LTDA**, CNPJ nº 24.957.733/0001-87, por meio da Cédula de Crédito Bancário nº 5795, no valor de R\$ 343.448,07, garantida por alienação fiduciária nos moldes da Lei nº 9.514/97 (R.3 das matrículas 121.742 e 121.703). Os créditos e a propriedade fiduciária foram posteriormente cedidos à **CREDTU ASSET – COMPANHIA SECURITIZADORA S/A** (Av.4 de ambas as matrículas). Diante da não purgação da mora pela devedora fiduciante, foi consolidada a propriedade plena do imóvel em nome da **VENDEDORA** (Av.11 de ambas as matrículas, protocolo nº 278.121, de 18/08/2026), habilitando-a a promover a venda do bem em leilão público, na forma do art. 27 da Lei nº 9.514/97.

Ônus vigentes: constam averbadas nas matrículas 121.742 e 121.703, e permanecem em vigor após a consolidação da propriedade, as seguintes indisponibilidades de bens determinadas por Varas do Trabalho, nos termos do Provimento CNJ nº 188/2024, em desfavor da antiga devedora fiduciante **PROLED BRASIL INDÚSTRIA COMÉRCIO E INSTALAÇÃO DE MATERIAIS ELÉTRICOS LTDA**: (i) Av.6, oriunda do processo nº 0000604-78.2021.5.12.0029, 2ª Vara do Trabalho de Lages/SC; (ii) Av.7, oriunda do processo nº 0003120-52.2022.5.09.0656, Vara do Trabalho de Castro/PR; e (iii) Av.8, oriunda do processo nº 0001394-42.2023.5.09.0656, Vara do Trabalho de Castro/PR. Referidas indisponibilidades incidem sobre a titularidade anterior do bem e não obstam, nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/97, a consolidação da propriedade em favor da VENDEDORA nem a alienação do imóvel em leilão, competindo ao Arrematante, desde já, ciência plena dessa circunstância, que será objeto de regularização (levantamento) perante o Ofício de Registro de Imóveis por ocasião do registro da venda.

3. VALOR DE AVALIAÇÃO E LANCES MÍNIMOS

Valor de avaliação do conjunto (apartamento + box): R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais).

Lance mínimo do 1º Leilão: igual ou superior ao valor de avaliação, ou seja, **R\$ 600.000,00**.

Lance mínimo do 2º Leilão: nos termos do art. 27, §§ 1º e 2º-B, da Lei nº 9.514/97, será aceito o maior lance oferecido, desde que não inferior ao valor da dívida garantida, das despesas, prêmios de seguro, encargos legais e contribuições

condominiais incidentes sobre o imóvel, respeitado o piso mínimo de 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, ou seja, **R\$ 300.000,00**.

4. HABILITAÇÃO DOS INTERESSADOS

1. Poderá participar do leilão qualquer pessoa capaz, física ou jurídica, mediante cadastro prévio junto à Leffa Leilões, com apresentação de documentos pessoais (exigidos no momento do cadastro no site) ou, tratando-se de pessoa jurídica, do ato constitutivo atualizado e documento de identificação de seu representante legal.
2. Estrangeiros somente poderão arrematar o imóvel observadas as restrições legais aplicáveis à aquisição de imóveis urbanos por não residentes. Menores de 18 anos somente participarão devidamente representados ou assistidos, conforme o caso.
3. A intenção de arrematação em condomínio (mais de um adquirente) deverá ser informada previamente à Leffa Leilões, com identificação de todos os coproprietários e seus respectivos percentuais, sob pena de a fração de cada um ser presumida igualitária.
4. Os lances serão recebidos exclusivamente por meio eletrônico, através de login e senha fornecidos após o cadastro no site, sendo de responsabilidade exclusiva do interessado eventuais falhas de conexão, quedas de sistema ou outras intercorrências técnicas de sua rede ou equipamento.

5. VISITAÇÃO E DILIGÊNCIAS

As fotografias, plantas e demais materiais de divulgação do imóvel têm caráter meramente ilustrativo e auxiliar, não traduzindo necessariamente o estado atual, o padrão de acabamento ou as condições reais de conservação do bem. É de responsabilidade exclusiva do interessado, previamente à formulação de lances, realizar todas as diligências que entender necessárias para conhecer as efetivas condições físicas, jurídicas e documentais do imóvel, não podendo alegar, posteriormente, desconhecimento de suas características para pleitear abatimento de preço, desfazimento do negócio ou qualquer forma de indenização.

6. CONDIÇÕES DA VENDA

1. O imóvel será vendido no estado físico e jurídico em que se encontra, em caráter **ad corpus**, sendo as áreas e confrontações indicadas neste edital meramente enunciativas e reproduzidas da matrícula, não cabendo ao Arrematante pleito de complemento de área, abatimento de preço ou desfazimento do negócio em razão de eventual divergência métrica.
2. Correrão por conta exclusiva do Arrematante todas as providências e custos necessários à regularização do imóvel perante órgãos públicos, concessionárias, condomínio e cartórios, inclusive quanto ao levantamento das indisponibilidades mencionadas no item 2 deste edital, ciente o Arrematante de que tal circunstância integra as condições de aquisição livremente aceitas ao ofertar lance.
3. A VENDEDORA não responde por débitos tributários, condominiais ou de outra natureza anteriores à consolidação da propriedade que não constem expressamente ressalvados neste edital, aplicando-se, quanto à sub-rogação de tais encargos no preço da arrematação, o disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/97, sem prejuízo da responsabilidade do Arrematante nos termos do item 16 deste edital.
4. A aprovação final da venda ficará sujeita à análise documental e cadastral do Arrematante pela VENDEDORA, inclusive para fins de prevenção à lavagem de dinheiro (Lei nº 9.613/98), podendo a venda ser recusada motivadamente, sem que caiba indenização ao proponente.

7. DIREITO DE PREFERÊNCIA DO EX-FIDUCIANTE

Nos termos do art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/97, fica assegurado à ex-fiduciante **PROLED BRASIL INDÚSTRIA COMÉRCIO E INSTALAÇÃO DE MATERIAIS ELÉTRICOS LTDA** o direito de preferência para readquirir o imóvel, por valor correspondente à dívida, acrescida de despesas, encargos e tributos previstos em lei, até a data de realização do 2º leilão.

8. PAGAMENTO E COMISSÃO DA LEILOEIRA

1. O pagamento integral do valor arrematado deverá ser efetuado pelo Arrematante em até 2 (dois) dias úteis contados da liberação da venda pela VENDEDORA, mediante TED ou PIX, vedado o pagamento em espécie ou cheque, para a conta bancária que for indicada.
2. Sobre o valor da arrematação incidirá comissão de 5% (cinco por cento) em favor da Leiloeira, a ser paga pelo Arrematante em apartado, no mesmo prazo do item anterior, sendo tal comissão devida integralmente, inclusive em caso de posterior desfazimento do negócio por fato imputável ao Arrematante.
3. Não será admitida a utilização de recursos de FGTS, consórcio ou cartas de crédito para quitação do preço.

4. O não pagamento no prazo estipulado caracterizará desistência do Arrematante, sujeitando-o às penalidades previstas no item 12 deste edital, facultando-se à VENDEDORA convocar o participante que houver oferecido o lance imediatamente inferior, nas mesmas condições.

9. FORMALIZAÇÃO DA VENDA E OUTORGA DA ESCRITURA

1. Confirmado o pagamento integral e aprovada a venda, será lavrada escritura pública de compra e venda, em tabelionato a ser indicado pela VENDEDORA, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias, ressalvadas pendências documentais supervenientes não imputáveis à VENDEDORA.
2. O Arrematante obriga-se a promover o registro da escritura junto à matrícula do imóvel no prazo de 30 (trinta) dias contados de sua assinatura, comprovando o registro perante a Leiloeira e a VENDEDORA.
3. Havendo pendência que impeça a imediata lavratura da escritura pública, poderá a VENDEDORA optar pela celebração de instrumento particular de compromisso de compra e venda, convertido em escritura definitiva tão logo superada a pendência.

10. DA POSSE DO IMÓVEL

A imissão na posse do imóvel, bem como todas as providências e despesas necessárias à eventual desocupação do bem, caso este se encontre ocupado a qualquer título, correrão por conta e risco exclusivos do Arrematante, que desde já assume integral responsabilidade pelos atos, medidas judiciais ou extrajudiciais e custos correspondentes, aplicando-se, no que couber, o disposto no art. 30 da Lei nº 9.514/97.

11. DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA

Correrão por conta do Arrematante todas as despesas necessárias à transferência da propriedade, incluindo, sem limitação, ITBI, emolumentos e custas cartorárias, certidões, eventuais regularizações perante o condomínio e órgãos públicos.

12. DESISTÊNCIA, RESCISÃO E PENALIDADES

1. O não cumprimento, pelo Arrematante, dos prazos e condições de pagamento previstos neste edital importará em rescisão de pleno direito da venda, independentemente de notificação, sujeitando-o ao pagamento de multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor da arrematação, em favor da Leiloeira, a título de ressarcimento pela comissão e despesas do certame, sem prejuízo de eventuais perdas e danos.
2. Caso a desistência ocorra após o pagamento, ainda que parcial, do preço e antes da outorga da escritura definitiva, reterá a VENDEDORA o equivalente a 30% (trinta por cento) dos valores efetivamente pagos, a título de cláusula penal compensatória, devolvendo-se o remanescente ao Arrematante.
3. O Arrematante inadimplente poderá ter seu cadastro suspenso para participação em leilões futuros promovidos pela Leffa Leilões.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

1. A VENDEDORA reserva-se o direito de retirar o imóvel de leilão, suspender, cancelar, aditar ou revogar este edital a qualquer tempo, até a assinatura da escritura definitiva, sem que caiba aos interessados direito a indenização ou compensação de qualquer natureza.
2. O simples oferecimento de lance implica a aceitação irrestrita, pelo participante, de todas as condições estabelecidas neste edital.
3. A omissão ou tolerância da VENDEDORA ou da Leffa Leilões quanto ao cumprimento de qualquer condição deste edital não importará em novação ou renúncia de direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.
4. Casos omissos serão resolvidos pela VENDEDORA e pela Leffa Leilões, à luz da Lei nº 9.514/97 e da legislação civil aplicável.

14. DA EVICÇÃO DE DIREITOS

Nos casos em que recaia sobre o imóvel ação judicial em curso, o risco de evicção corre por conta da VENDEDORA, de modo que, sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que anule ou desconstitua o título aquisitivo da VENDEDORA, o contrato eventualmente celebrado com o Arrematante resolver-se-á de pleno direito, independentemente de qualquer notificação. Nessa hipótese, a VENDEDORA restituirá ao Arrematante os valores por ele depositados a título de preço da arrematação, bem como as despesas comprovadamente incorridas com o registro da transação e a comissão paga à Leiloeira, ficando as partes reciprocamente quitadas em relação ao negócio desfeito.

15. DAS DÍVIDAS PROPTER REM

Os débitos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel em razão de sua própria natureza — especialmente despesas condominiais, IPTU e quaisquer outras taxas ou tributos a ele vinculados — deverão ser apurados e quitados exclusivamente pelo Arrematante, a quem incumbe, desde a imissão na posse, a responsabilidade integral por tais encargos, ainda que os respectivos lançamentos sejam anteriores à data da arrematação.

Em diligências realizadas, obtiveram-se as seguintes informações, que são trazidas ao conhecimento dos interessados, sem que nos responsabilizemos pela exatidão das mesmas:

Condomínio: Guarida Administradora e Condomínios: Telefone: (51) 33279001. Em consulta até a data de 02 de setembro de 2026, não constam débitos em aberto.

IPTU: Em consulta a Prefeitura Municipal de Capão da Canoa, até a data de 02 de setembro de 2026, consta em aberto o valor de R\$ 11.180,47.

16. FORO

Fica eleito o foro da Comarca de Capão da Canoa/RS, local de situação do imóvel, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste edital, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Capão da Canoa/RS, 04 de setembro de 2026.

Catiele Borges Leffa

Leiloeira Pública Oficial — JUCISRS nº 297

Leffa Leilões