PÁTIO ROCHA LEILÕES

Ivana Montenegro Castelo Branco Rocha — Leiloeira Pública Oficial · Matrícula JUCEB nº 18/902440-2
Rodovia BR-324, Km 527, nº 13.225, Humildes, Feira de Santana/BA — CEP 44.135-000
(75) 3626-7353 · WhatsApp (75) 99263-5858 · ivanarocha@patiorochaleiloes.com.br · www.patiorochaleiloes.com.br

EDITAL DE LEILÃO

LOCAL E DATA DE EXECUÇÃO: O leilão será realizado, exclusivamente, na modalidade eletrônica on-line, na rede mundial de computadores, transmitido com a presença da Leiloeira Oficial designada, Sra. Ivana Montenegro Castelo Branco Rocha, matrícula JUCEB nº 18/902440-2, com endereço de e-mail ivanarocha@patiorochaleiloes.com.br, através do endereço eletrônico www.patiorochaleiloes.com.br, à Rodovia BR-324, Km 527, nº 13.225, Humildes, Feira de Santana/BA, CEP 44.135-000, nas seguintes datas:

1ª Praça: 19/11/2026 — 10:30h R$ 170.432,79 (cento e setenta mil, quatrocentos e trinta e dois reais e setenta e nove centavos).

2ª Praça: 26/11/2026 — 10:30h R$ 140.630,66 (cento e quarenta mil, seiscentos e trinta reais e sessenta e seis centavos).

REGULAMENTO: O leilão será regido pelo Decreto 21.981/32, tipo maior lance ofertado, sem avaliação mínima divulgada, a qual é de responsabilidade dos comitentes, podendo ou não serem divulgadas na hora do pregão, sendo livre a participação e o aceite das regras e condições aqui estabelecidas. A oferta de lance em qualquer dos lotes implica em submissão irrevogável do arrematante a este edital e todas as suas condições.

1. OBJETO

1.1. A alienação dos imóveis relacionados no Anexo I, parte integrante deste Edital.

2. HABILITAÇÃO

2.1. Os interessados em participar dos leilões deverão obrigatoriamente estar em situação de regularidade fiscal perante a Receita Federal e apresentar documento de identidade com validade nacional, onde conste o número do CPF, e cuja data de emissão não seja superior a dez anos, respeitar as regras estabelecidas no Decreto nº 21.981 de 19/10/1932 que regula a profissão do Leiloeiro Oficial, entre outras aplicáveis, além de concordar com as constantes no Edital, no Catálogo de Leilões e no termo de uso disponível no site do leiloeiro.

2.2. Para participar do leilão presencial ou via internet, será necessário efetuar um cadastro gratuito no site www.patiorochaleiloes.com.br, para fins de emissão de documentos. O interessado deverá apresentar/registrar seu CPF, nome completo, data de nascimento, telefone celular, e-mail entre outros dados e criar uma senha pessoal e intransferível. Compromete-se a não divulgar sua senha e se responsabiliza pelo uso indevido por terceiros. Se esta for extraviada ou furtada, o titular deverá imediatamente enviar um e-mail para contato@patiorochaleiloes.com.br através do e-mail registrado no seu cadastro, comunicando o fato e anexando cópia do Registro de Ocorrência. O interessado deverá ter capacidade civil e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações decorrentes do leilão, declara conhecer e concordar com as condições de venda, bem como às especificações de cada lote, de acordo com sua descrição constante do catálogo ou ressaltadas em viva voz pelo leiloeiro. O processo de homologação do cadastro será validado exclusivamente pelo leiloeiro.

3. LANCES ON-LINE

3.1. O envio de lances será realizado exclusivamente por meio do site www.patiorochaleiloes.com.br. Na modalidade de lote a lote, seguindo a sequência deste edital ou a critério da Leiloeira.

3.2. O maior proponente será formalmente comunicado acerca do prazo e das condições de pagamento especificadas neste edital. Os lances poderão ser condicionais e estarão sujeitos à aprovação do comitente vendedor, sendo este o responsável por definir a aceitação ou não do valor final.

4. DECLARAÇÃO DO COMITENTE VENDEDOR

4.1. O COMITENTE VENDEDOR, legítimo proprietário, declara, sob as penas da lei, que os imóveis estão livres e desimpedidos de tributos, taxas e outros ônus, sejam judiciais ou extrajudiciais, salvo quando especificado no texto do lote as situações que necessitem de regularização, com a correspondente atribuição dessa obrigação.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. Os imóveis relacionados no Anexo I serão ofertados em leilão exclusivamente on-line, sendo vendidos a quem apresentar o maior lance, observadas as condições estipuladas neste edital. O VENDEDOR reserva-se o direito de aceitar ou não o valor alcançado no leilão, mesmo que superior ao lance inicial, bem como o de reunir, desmembrar ou retirar lotes, conforme julgar necessário, por meio do leiloeiro responsável.

5.2. A confirmação da venda será analisada e decidida a exclusivo critério do VENDEDOR, no prazo de até 30 (trinta) dias úteis após o término do leilão. Os valores atribuídos como lance inicial não necessariamente correspondem ao valor mínimo para venda. Os imóveis serão ofertados sob a modalidade de lance condicional, ou seja, caso o maior lance ofertado seja inferior ao valor de Dívida + Custas, sua aceitação estará sujeita à aprovação do comitente vendedor.

5.3. Os interessados deverão ler atentamente todas as condições estipuladas neste edital antes de efetuar lances. As imagens divulgadas dos imóveis são meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados realizar visitas prévias. As imagens dos imóveis são meramente ilustrativas, não representando o estado atual do bem. É recomendável que os interessados realizem visitas prévias.

5.4. Toda e qualquer regularização física ou documental do imóvel será de responsabilidade do arrematante, inclusive perante órgãos competentes.

5.5. O imóvel será vendido na condição “AD CORPUS”, considerando-se que as áreas informadas são aproximadas e baseadas no registro imobiliário.

5.6. O arrematante aceita o imóvel no estado em que se encontra, não sendo admitidas reclamações posteriores sobre eventuais condições físicas ou modificações internas.

5.7. É responsabilidade dos interessados verificar previamente as restrições legais aplicáveis ao uso do imóvel, conforme legislação municipal, estadual ou federal, bem como as obrigações e direitos relacionados a convenções de condomínio, se houver.

5.8. Todos os encargos e tributos gerados a partir da data do leilão serão de inteira responsabilidade do arrematante.

5.9. Apenas pessoas físicas ou jurídicas, devidamente constituídas, poderão ofertar lances. Estrangeiros devem comprovar sua situação regular no país.

5.10. Para pessoas físicas, será exigida a apresentação de RG e CPF. Menores de idade apenas poderão adquirir imóveis se emancipados ou representados legalmente.

5.11. Para pessoas jurídicas, os representantes devem apresentar documentos pessoais, além de cópias autenticadas do CNPJ, contrato social e demais documentos que comprovem a representação legal.

5.12. O VENDEDOR poderá solicitar outros documentos para efetivar a transação.

5.13. Representações feitas por terceiros deverão ser acompanhadas de procuração pública, com poderes específicos para o ato.

5.14. O pagamento do valor arrematado deverá ser realizado via depósito bancário ou TED, enviados através de nosso e-mail contato@patiorochaleiloes.com.br.

6. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

6.1. À Vista, com pagamento no prazo de 3 (três) dias úteis, contados a partir da comunicação da homologação da venda, na forma do subitem 5.1.1.

7. COMISSÃO DO LEILOEIRO

7.1. Além do valor do arremate, o arrematante deverá pagar ao leiloeiro, no prazo de 24 horas após a comunicação da homologação, a comissão correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do arremate.

8. FORMALIZAÇÃO

8.1. Casos à vista: A alienação do imóvel relacionado no Anexo I será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

8.2. Casos parcelados e financiados: A alienação do imóvel relacionado no Anexo I será formalizada por Instrumento Particular cabível, devendo o comprador assinar um Compromisso de Compra e Venda junto ao VENDEDOR, após a homologação da venda.

8.3. O VENDEDOR deverá lavrar o instrumento de formalização da alienação, em até 90 (noventa) dias, contados da data da homologação da venda, quando não houver pendência de regularização documental, de responsabilidade de qualquer das partes, indicada no texto do lote, que impeça a lavratura da escritura. No caso da ocorrência de impedimento, a venda será formalizada por meio de instrumento particular cabível, dentro do prazo estabelecido, até que seja sanada a irregularidade, para a lavratura da escritura definitiva.

8.4. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição, por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte do VENDEDOR.

8.5. O VENDEDOR se obriga a fornecer ao arrematante, ficha de matrícula do imóvel, atualizada, com negativa de ônus e alienações e demais certidões exigidas por lei (se positivas, com as devidas justificativas).

8.6. Serão de responsabilidade do arrematante, todas as providências e despesas necessárias, à transferência do imóvel, inclusive foro e laudêmio se for o caso. A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente ao VENDEDOR.

9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo de 02 (dois) dias úteis a contar da comunicação da homologação da venda, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e despesas (5% - cinco por cento) do valor de arremate no prazo de até 5 (cinco) dias após o término do Leilão. Poderá o Leiloeiro ou o Pátio Rocha Leilões emitir título de crédito (Conta) para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. Tal arrematante não será admitido a lançar em novos leilões divulgados no site do Pátio Rocha Leilões.

9.1.1. A multa descrita no item 9.1, bem como qualquer ônus ensejado pelo inadimplemento, serão única e exclusivamente de responsabilidade do ARREMATANTE.

9.2. Na hipótese mencionada no item 9.1 acima, fica o VENDEDOR isento de quaisquer responsabilidades advindas da desistência e/ou inadimplência da arrematação do imóvel.

10. ARREPENDIMENTO PELO ARREMATANTE/COMPRADOR

10.1. Na hipótese de o Arrematante/Comprador desistir do negócio, após o pagamento de qualquer eventual valor do arremate e da comissão do leiloeiro, antes da finalização da escritura do imóvel/instrumento particular, perderá em proveito do Vendedor o equivalente a 20% (vinte por cento) do montante dos valores já pagos até o momento da desistência, e 5% referente a comissão; devendo esse valor ser pago no prazo de 2 (dois) dias, após a comunicação de desistência. Essa penalidade se aplica independentemente do motivo alegado para o rompimento do negócio e tal verba destina-se a ressarcir o Vendedor pelos prejuízos decorrentes da disponibilidade do imóvel para o Arrematante/Comprador durante a vigência do contrato. O Arrematante/

Comprador perderá todos os direitos relacionados à compra efetuada, e o imóvel ficará liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda.

10.2. Após a formalização do instrumento pertinente, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio será aquele previsto no respectivo instrumento e/ou regime jurídico previsto em lei, conforme o caso.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. A posse direta ou indireta do imóvel será transmitida ao arrematante, depois do pagamento do valor total do negócio e assinatura do instrumento aquisitivo.

11.2. Para casos de imóveis desocupados e vendas feitas através de financiamento (Leilão de BNDU), fica sob responsabilidade do comprador o pagamento dos débitos do imóvel, a partir do momento da arrematação e pagamento do sinal. Sendo que, a entrega de chaves e transferência da posse ocorrerá somente após o devido registro na matrícula do imóvel.

11.3. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel, quando for o caso, correrão por conta do arrematante.

11.4. A(s) ação(ões) judicial(is) relativa(s) ao(s) imóvel(is) arrematado(s), distribuídas em até 6 meses depois da arrematação, que invalidem a consolidação da propriedade e anulem a arrematação do imóvel pelo COMPRADOR ARREMATANTE, mediante trânsito em julgado, os leilões públicos promovidos pela VENDEDORA ou a adjudicação em favor da VENDEDORA, a arrematação do COMPRADOR ARREMATANTE será rescindida, reembolsados pela VENDEDORA os valores pagos pelo COMPRADOR ARREMATANTE, excluída a comissão do LEILOEIRO, que deverá ser restituída pelo próprio leiloeiro, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o COMPRADOR ARREMATANTE, nesta hipótese de rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o COMPRADOR ARREMATANTE, caso exerça a posse do imóvel, desocupá-lo em 15 dias, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal da VENDEDORA.

11.5. A falta de utilização pelo VENDEDOR, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhes concede a lei e este edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

11.6. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo Whatsapp: (75) 99263-5858 ou por escrito, via e-mail contato@patiorochaleiloes.com.br.

11.7. Este edital será regido pela legislação brasileira em vigor, ficando desde já eleito o Foro Central da Cidade de Feira de Santana/BA, como competente para dirimir toda e qualquer questão oriunda do seu cumprimento.

11.8. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427/33, que regulam a atividade da leiloaria.

ANEXO 1

Comitente Vendedor: Creditas Sociedade de Crédito Direto S.A.

LOTE-001 — Apartamento em Caxias do Sul/RS

Matrícula nº 136.342 do Serviço Registral de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul/RS (CNM 099200.2.0136342-20) — Apartamento nº 22-BV (Bloco A), localizado no segundo pavimento (primeiro andar) do prédio denominado “Residencial Brisa V”, situado na Rua Nicola Armino, nº 111, bairro Santa Fé (Loteamento Residencial Colina do Sol), Caxias do Sul/RS, CEP 95.047-029. Área privativa de 45,00 m², área de uso comum de 5,71 m², área total de 50,71 m² (área equivalente de construção de 49,87 m²), fração de terreno de 0,015976 (área ideal de 37,547434 m²). Corresponde ao apartamento o direito de uso privativo da vaga de estacionamento descoberta nº 28, com 12,00 m². Terreno constituído pelo lote administrativo nº 07 da quadra nº 5175, com área superficial de 2.350,24 m². Inscrição cadastral nº 36.07.5175.007.010. Propriedade consolidada em nome da fiduciária VERT Companhia Securitizadora (AV.13 da matrícula, de 02/10/2026), em decorrência de alienação fiduciária registrada no R.6 (Contrato nº 70008461-4, originalmente em favor da Companhia Hipotecária Piratini – CHP), com a respectiva Cédula de Crédito Imobiliário cancelada no AV.14. Matrícula conforme certidão emitida em 02/10/2026.

Obs.: (I) Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes, quando for o caso, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, tais como regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbações de demolição/construção, unificações, desmembramentos, áreas totais, respondendo por quaisquer ônus, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade. (II) Imóvel ocupado, conforme laudo de avaliação, desocupação por conta do adquirente. (III) O laudo de avaliação foi elaborado sem vistoria interna do imóvel; débitos de condomínio e de IPTU, se existentes, ficam por conta do adquirente.

Lance inicial:

1ª Praça: 19/11/2026 — 10:30h R$ 170.432,79 (cento e setenta mil, quatrocentos e trinta e dois reais e setenta e nove centavos).

2ª Praça: 26/11/2026 — 10:30h R$ 140.630,66 (cento e quarenta mil, seiscentos e trinta reais e sessenta e seis centavos).

IVANA MONTENEGRO CASTELO BRANCO ROCHA:14807426869

Assinado de forma digital por IVANA MONTENEGRO CASTELO BRANCO ROCHA:14807426869
Dados: 2026.11.13 10:09:22 -03'00'

Ivana Montenegro Castelo Branco Rocha

Leiloeira Pública Oficial — Matrícula JUCEB nº 18/902440-2