

LEILÃO DE IMÓVEIS – EM 05/03/2026

Anexo I

LOTE 040 BRASÍLIA/DF - Casa, situada na Quadra 9, Setor E (QNE 9), s/nº, Lote 12, Taguatinga Norte. Área terreno: 340,00m², Área construída: 422,23m². Matrícula nº 103.086 do 3º RI do Distrito Federal. **Obs.:** Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. Consta ação anulatória nº 0721891-09.2024.8.07.0007. Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 1.000.000,00**

LOTE 041 ARROIO DO SAL/RS - Casa, situada na Rua Andrade Neves, nº 1.581, Lote 15 da Quadra 53, Areias Brancas. Área terreno: 300,00m², Área construída estimada: 220,00m². Matrícula nº 13.439 do RI de Torres/RS. **Obs.:** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 800.000,00**

LOTE 042 RIO DE JANEIRO/RJ - Apartamento nº 1002, localizado no Edifício Olga, situado na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº 1022, Copacabana. Área privativa estimada: 80,00m². Matrícula nº 126.133 do 5º RI local. **Obs.:** Consta ação de reintegração de posse nº 0955880-07.2024.8.19.0001. Consta ação anulatória nº 0970638-88.2024.8.19.0001. Consta ação revisional nº 0903773-83.2024.8.19.0001. Imóvel ocupado, desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 590.000,00**

LOTE 043 CAMPINAS/SP - Casa, situada na Avenida Adão Focesi, nº 817, Lote 17 da Quadra 19, Jardim do Lago. Área terreno: 360,00m², Área construída: 168,75m². Matrícula nº 78.960 do 3º RI local. **Obs.:** Consta gravada nas Av's 9 e 10, Averbação Premonitória. Consta ação de obrigação de fazer nº 1003000-78.2023.8.26.0650/1002689-87.2023.8.26.0650. Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 550.000,00**

LOTE 044 GRAVATAÍ/RS - Casa, situada na Rua Paulo Koetz, nº 92, Lote 03 da Quadra 06, Rincão da Madalena. Área terreno: 250,00m², Área construída: 70,00m². Matrícula nº 59.220 do RI local. **Obs.:** Consta ação de reintegração de posse nº 5016356-07.2025.8.21.0015. Consta ação revisional nº 5035074-23.2023.8.21.0015. Imóvel ocupado, desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 270.000,00**

LOTE 045 RIO DE JANEIRO/RJ - Apartamento nº 506, localizado no Bloco I, do Edifício Valência, situado na Rua São Joaquim, nº 83, Cachambi, com direito a uma vaga de garagem. Área privativa estimada: 83,00m². Matrícula nº 44.228 do 1º RI local. **Obs.:** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 250.000,00**

LOTE 046 JUIZ DE FORA/MG - Apartamento nº 302, localizado no Edifício Residencial Casablanca, situado na Rua Barão de São Marcelino, nº 555, Alto dos Passos. Área privativa: 91,15m². Matrícula nº 37.966 do 1º RI local. **Obs.:** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 200.000,00**

LOTE 047 RIO DE JANEIRO/RJ - Apartamento nº 301, localizado no Edifício General João Gomes Rodrigo Filho, situado na Avenida Marechal Rondon, nº 951, Rocha, com direito a uma vaga de garagem. Área privativa estimada: 91,50m². Matrícula nº 54.624 do 1º RI local. **Obs.:** Consta ação de reintegração de posse nº 3029912-12.2025.8.19.0001. Consta ação anulatória nº 0833498-70.2024.8.19.0208. Imóvel ocupado, desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 180.000,00**

LOTE 048 SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO/GO - Terreno, situado na Rua 15, s/nº, Lote 13 da Quadra 19, Centro. Área terreno: 360,00m². Matrícula nº 17.102 do RI local. **Obs.:** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 20.000,00**

LOTE 049 SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO/GO - Terreno, situado na Rua 15, s/nº, Lote 14 da Quadra 19, Centro. Área terreno: 360,00m². Matrícula nº 17.104 do RI local. **Obs.:** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 20.000,00**

LOTE 050 SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO/GO - Terreno, situado na Rua 15, s/nº, Lote 15 da Quadra 19, Centro. Área terreno: 360,00m². Matrícula nº 17.106 do RI local. **Obs.:** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 20.000,00**

LOTE 051 SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO/GO - Terreno, situado na Rua 15, s/nº, Lote 16 da Quadra 19, Centro. Área terreno: 360,00m². Matrícula nº 17.108 do RI local. **Obs.:** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 20.000,00**

LOTE 052 SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO/GO - Terreno, situado na Rua 15, s/nº, Lote 17 da Quadra 19, Centro. Área terreno: 360,00m². Matrícula nº 17.110 do RI local. **Obs.:** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 20.000,00**

LOTE 053 SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO/GO - Terreno, situado na Rua 15, s/nº, Lote 18 da Quadra 19, Centro. Área terreno: 360,00m². Matrícula nº 17.112 do RI local. **Obs.:** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 20.000,00**

LOTE 054 SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP - Casa, situada na Rua Tenente Francisco Vieira Azevedo, nº 591, Lote 01 da Quadra O, Residencial Ana Célia. Área terreno: 185,54m², Área construída estimada: 110,17m². Matrícula nº 101.811 do 1º RI local. **Obs.:** Consta ação de reintegração de posse nº 1031754-24.2024.8.26.0576. Consta ação revisional nº 1007395-10.2024.8.26.0576. Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel ocupado, desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 120.000,00**

LOTE 055 MAIRINQUE/SP - Casa, situada na Rua Anita Malfatti, s/nº, Lote G-3-P, Loteamento Porta do Sol, Sabaúna. Área terreno: 2.700,00m², Área construída estimada: 510,00m². Matrícula nº 7.165 do RI local. **Obs.:** Imóvel com restrições urbanísticas, conforme Av.1 da referida matrícula. Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 1.650.000,00**

LOTE 056 SÃO PAULO/SP - Apartamento nº 2504, localizado no 25º andar do Edifício Satélite, situado na Rua Conde de Sarzedas, nº 377, Liberdade. Área privativa: 48,805m², Área total: 66,863m². Matrícula 41.312 do 1º RI local. **Obs.:** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 170.000,00**

LOTE 057 FORTALEZA/CE - Casa, situada na Rua Dr. Pedro Sampaio, nº 330, Lote 06 da Quadra 05, De Lourdes. Área terreno: 480,00m², Área construída estimada: 452,63m². Matrícula nº 8.376 do 5º RI local. **Obs.:** Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 900.000,00**

LOTE 058 CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ - Apartamento nº 401, localizado no Bloco 09 do Residencial Parque Âmbor, situado na Rua Raimundo de Farias Brito, nº 177, Parque dos Rodoviários, com direito a vaga de garagem nº 358. Área privativa: 47,88m², Área total: 66,3096m². Matrícula 10.872 do 12º RI local. **Obs.:** Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 140.000,00**

LOTE 059 PELOTAS/RS - Apartamento nº 43, localizado no 3º andar do Condomínio Cohabpel, situado na Avenida Guilherme Wetzel, nº 270, Três Vendas. Área privativa: 64,335m², Área total: 68,06m². Matrícula nº 4.368 do 1º RI local. **Obs.:** Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 130.000,00**

LOTE 060 SÃO PAULO/SP - Apartamento nº 111, localizado no 11º andar do Bloco 05, do Condomínio Residencial Portal da Cantareira, situado na Rua Josefina Arnoni, nº 141, Vila Irmãos Arnoni, com direito a uma vaga de garagem. Área privativa: 51,11m², Área total: 64,409m². Matrícula 102.691 do 15º RI local. **Obs.:** Consta ação anulatória nº 4005293-24.2025.8.26.0577. Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel ocupado, desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 235.000,00**

EDITAL DE LEILÃO - PATRIMÔNIO - CONDICIONAL

A proprietária, **TRUE ADMINISTRADORA FIDUCIÁRIA S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 12.130.744/0001-00, com sede em São Paulo/SP, doravante denominado simplesmente **VENDEDOR**, torna público, que venderá em **leilão** do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", o imóvel de sua propriedade, relacionado no Anexo I, parte integrante deste Edital, e estará a cargo da Leiloeira Oficial, **Sra. Dora Plat**, matriculada na JUCESP sob nº 744, com escritório à Rua Minas Gerais, 316, Cj 62, Higienópolis, São Paulo/SP.

O leilão será regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

1. LOCAL DA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES: Os leilões serão realizados exclusivamente pela Internet, através do site www.portalzuk.com.br.

2. OBJETO: A alienação do(s) imóvel(is) relacionado(s) no anexo I, parte integrante deste Edital.

3. DATA DO LEILÃO: O leilão terá início a partir da data da liberação do imóvel no site, para envio de lances **on-line**, encerrando-se no dia **05/03/2026**, a partir das **10:00** horas

4. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO:

Arremate:

À Vista, no prazo de 48h da comunicação da homologação da venda. O arrematante será comunicado por e-mail e deverá acessar a área do cliente no site www.portalzuk.com.br e seguir as instruções de pagamento constantes da página.

Financiamento CashMe (para todos os imóveis): Interessados deverão apresentar a documentação pessoal/renda e comprovante de endereço até **10 dias antes** da realização do leilão para análise prévia;

Financiamento outros bancos (somente para imóveis DESOCUPADOS): Entrada mínima de 20% (pagamento em 48h da comunicação da homologação da venda) e carta de crédito aprovada com a instituição escolhida.

Comissão: Além do valor do arremate, o comprador também deverá pagar o valor de **5% a leiloeira a título de comissão**, no prazo de **24h** da comunicação da homologação da venda. O arrematante será comunicado por e-mail e deverá acessar a área do cliente no site www.portalzuk.com.br e seguir as instruções de pagamento constantes da página.

5. LANCES: Interessados em participar do leilão de modo on-line, cadastrar-se-ão no site www.portalzuk.com.br e se habilitarão, com antecedência de até 1 hora, para o início do leilão, sendo que os lances on-line se darão exclusivamente através do site, respeitado o lance mínimo e o incremento estabelecido. Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances será automaticamente prorrogado por mais 3 minutos. Esse procedimento será repetido quantas vezes forem necessárias, garantindo que todos os interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país. Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel, se emancipado ou assistido, por seu representante legal. Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de documentos pessoais (RG e CPF), bem como de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa. A representação por terceiros, deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato. Outros documentos poderão ser solicitados pelo vendedor, para fins de concretização da transação.

6. CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel relacionado no Anexo I será vendido, a quem maior lance oferecer, em leilão de modo somente **on-line**, obedecidas às condições deste edital, reservando-se o vendedor, o direito de liberar ou não o imóvel, pelo maior preço alcançado, partindo do lance **inicial** estabelecido, bem como, reunir ou retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro.

A homologação da venda, fica condicionada a exclusivo critério do vendedor. O valor atribuído para o lance inicial do lote, não necessariamente é o preço mínimo de venda. O vendedor, irá analisar a maior oferta recebida pelo lote, e, em até 10 (dez) dias úteis, após o término do leilão, anunciarão a decisão.

7. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação física, documental/registral em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e as fotos divulgadas do imóvel são meramente ilustrativas. Eventual regularização das áreas de terreno, construída, assim como o logradouro/numeração, perante a prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos, ficarão a cargo do arrematante que assumirá os custos, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade, inclusive foro e laudêmio, se for o caso. Ficarà a cargo do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas neste edital, bem como deverá cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso. Ficarà a cargo do arrematante também todas as despesas relativas à transferência da propriedade, na forma do item **8** do presente edital, e as despesas e encargos necessários para a liberação ou desocupação do imóvel, para os casos de imóveis vendidos em caráter “ocupado”.

8. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE: Caso haja arrematante, a escritura de venda e compra ou instrumento cabível, será lavrada(o) em até 30 dias, contados da data do leilão (desde que não haja pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Pública). A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente ao vendedor. 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. O arrematante deverá apresentar a matrícula comprovando o registro da transferência da propriedade em até 60 dias da finalização/assinatura do instrumento/escritura. Correrão por conta do Arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, laudêmio, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação do imóvel com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regulam a atividade da leiloaria.

9. DÉBITOS: O arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, **bem como os débitos vencidos que estejam anunciados nas observações dos lotes**, devendo providenciar a alteração de titularidade junto aos órgãos públicos e/ou concessionárias de serviços, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do credor ou de seus antecessores.

10. INADIMPLÊNCIA/DESISTÊNCIA: 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 a Zuk 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 da ZUK. Além disso, o nome do arrematante inadimplente poderá ser incluído em sistemas de proteção ao crédito, como o Serasa.

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. 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. EVICÇÃO DE DIREITOS: O comitente vendedor responderá, em regra, pela evicção de direitos, somente até o valor recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo do vendedor, nos termos do art. 448 do Código Civil.

12. AÇÕES JUDICIAIS: Eventuais avisos/menções de ações judiciais, no site www.portalzuk.com.br, na divulgação desse leilão, aderirão ao edital.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS: 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.

14. FORO: Este edital será regido pela legislação brasileira em vigor, ficando desde já eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo/SP, como competente para dirimir toda e qualquer questão oriunda do seu cumprimento.

15. ESCLARECIMENTOS/INFORMAÇÕES: Para dúvidas ou maiores informações: pelo Whatsapp: (11) 99514-0467 ou pelo e-mail contato@portalzuk.com.br.