



EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL
(Os horários serão sempre os horários oficiais de Brasília/DF)

LOTE 01 – Casa localizada na Av. Catanduva, 386 - Jardim América (Vila Xavier) - Araraquara/SP, com 260mt² de terreno e área construída de 108,73 (casa) e 48,86 (garagem), e duas vagas de garagem. Matrícula nº 60.123 do 1º CRI de Araraquara/SP, Inscrição Municipal nº 06.095.005.00.

Avaliação: R\$ 470.000,00.

Lance Inicial Condicional: R\$ 282.000,00.

Comitente: TRUE Securitizadora S/A, CNPJ: 12.130.744/0001-00.

LOTE 02 – Apartamento nº 11, localizado no 1º Andar, “Edifício Perfil Santana”, Avenida do Guacá, nº 277, no 8º Subdistrito - Santana, São Paulo/SP. Áreas: Privativa: 85,728m²; Comum: 74,063m²; Total: 159,791m²; 02 vagas individuais e indeterminadas na garagem localizada no 1º, 2º subsolos ou no andar térreo. Matrícula Imobiliária nº 140.431 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Inscrição Municipal nº 071.374.0428-6. Consolidação da Propriedade Fiduciária em 05/07/2024.

Avaliação: R\$ 835.000,00.

Lance Inicial Condicional: R\$ 501.000,00.

Comitente: TRUE Securitizadora S/A, CNPJ: 12.130.744/0001-00.

LOTE 03 – Casa nº 70, situada à Rua Oscar Ferreira do Amaral, Jardim Guanabara, a Água Rasa, Alto da Mooca, São Paulo/SP. Área da Construção: 239,55m², não averbada na matrícula, conforme Laudo de Avaliação realizado em 05/03/2024. Matrícula Imobiliária nº 19.266 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Inscrição Municipal nº 052.341.0046-4. Consolidação da Propriedade Fiduciária em 22/02/2024.

Avaliação: R\$ 795.000,00.

Lance Inicial Condicional: R\$ 477.000,00.

Comitente: TRUE Securitizadora S/A, CNPJ: 12.130.744/0001-00.

Obs.: Imóvel ocupado, desocupação será de responsabilidade do arrematante.

LOTE 04 – Prédio residencial de alvenaria, situado à Rua Paulo Koetz, nº 92, do loteamento Auxiliadora, Bairro Rincão da Madalena, Gravataí/RS. Área Construída: 70,00m² (averbada na matrícula), ou 204,04m² (conforme Laudo de Avaliação de 16/03/2022). Área Total de Terreno de 250,00m². Matrícula Imobiliária nº 59.220 do Oficial de Registro de Imóveis de Gravataí/RS. Inscrição Municipal nº 01.09.197.0210.001.001. Cadastro Imobiliário: 1848755.

Consolidação da Propriedade em 30/08/2023.

Avaliação: R\$ 450.000,00.

Lance Inicial Condicional: R\$ 270.000,00.

Comitente: TRUE Securitizadora S/A, CNPJ: 12.130.744/0001-00.



Obs.: Imóvel ocupado, desocupação será de responsabilidade do arrematante.

LOTE 05 – Apartamento nº 402, à Avenida Lúcio Bittencourt, nº 1921 e vaga nº 1, do Edifício Taurus, Centro, Sapucaia do Sul/RS, com a área real privativa de 92,3875m², área real de uso comum de 33,9742m², área real total de 126,3617m². Matrícula Imobiliária nº 16.093 e 16.096 do Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Sapucaia do Sul/RS. Inscrição Municipal nº 2331000 e 94870015.

Avaliação: R\$ 230.000,00.

Lance Inicial Condicional: R\$ 138.000,00.

Ação judicial: Reintegração de Posse nº 5010826-93.2024.8.21.0035.

Comitente: TRUE Securitizadora S/A, CNPJ: 12.130.744/0001-00.

Obs.: Imóvel ocupado, desocupação será de responsabilidade do arrematante.

LOTE 06 – Apartamento nº 96 do Edifício Barão de Itatiba, situado na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio nº 388, Bela Vista, em São Paulo/SP, com área de 66,22m², área construída de 58,34m². Matrícula nº 180.301 do 4º CRI de São Paulo/SP. Contribuinte nº 005.024.0112-5.

Avaliação: R\$ 406.000,00.

Lance Inicial Condicional: R\$ 239.900,00.

Comitente: TRUE Securitizadora S/A, CNPJ: 12.130.744/0001-00.

LOTE 07 – Apartamento nº 302, do Edifício Residencial Casablanca, à Rua Barão de São Marcelino, nº 555, Alto dos Passos, Juiz de Fora/MG. Área construída de 91,15m², com uma vaga privativa na garagem. Matrícula Imobiliária nº 37.966 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG.

Inscrição Municipal nº 009.859/003.

Avaliação: R\$ 354.000,00.

Lance Inicial Condicional: R\$ 200.000,00.

Comitente: TRUE Securitizadora S/A, CNPJ: 12.130.744/0001-00.

LOTE 08 – Apartamento nº 1002, do Edifício Olga, localizado na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº 1.022, Copacabana, Rio de Janeiro/RJ. Matrícula Imobiliária nº 126.133 do 5º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. Inscrição Municipal nº 0487806-2. Código Logradouro nº 06888-2.

Consolidação da Propriedade Fiduciária em 02/07/2024.

Avaliação: R\$ 820.000,00.

Lance Inicial Condicional: R\$ 480.000,00.

Comitente: TRUE Securitizadora S/A, CNPJ: 12.130.744/0001-00.

Obs.: Imóvel ocupado, desocupação será de responsabilidade do arrematante.



LOTE 09 – Prédio residencial, situado à Avenida Adão Focesi, nº 817, Jardim do Lago, Campinas/SP. Áreas Construídas, averbadas na matrícula do imóvel: Residencial Existente: 98,75m²; Residencial a Regularizar: 70,00m²; Conforme Certidão de Valor Venal da Prefeitura Municipal de Campinas/SP, consta a área construída de 290,75m², não averbada na matrícula do imóvel. Área do Terreno: Total de 360,00m². Matrícula Imobiliária nº 78.960 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP. Inscrição Municipal nº 3432.44.46.0265.01001. Consolidação da Propriedade em 22/05/2024.

Avaliação: R\$ 810.000,00.

Lance Inicial Condicional: R\$ 486.000,00.

Comitente: TRUE Securitizadora S/A, CNPJ: 12.130.744/0001-00.

LOTE 10 – Um terreno à Rua Andrade Neves, nº 1.582 e Rua Humberto Campos, Praia de Areias Brancas, Arroio do Sal/RS, com área de 300m², com construção não averbada na matrícula. Matrícula nº 13.439 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Torres/RS. Cadastro municipal nº 18924-0.

Avaliação: R\$ 1.200.000,00.

Lance Inicial Condicional: R\$ 720.000,00.

Comitente: TRUE Securitizadora S/A, CNPJ: 12.130.744/0001-00.

LOTE 11 – Lote 13 da Quadra 19, conforme Matrícula nº 17.102; Lote 14 da Quadra 19, conforme Matrícula nº 17.104; Lote 15 da Quadra 19, conforme Matrícula nº 17.106; Lote 16 da Quadra 19, conforme Matrícula nº 17.108; Lote 17 da Quadra 19, conforme Matrícula nº 17.110; e Lote 18 da Quadra 19, conforme Matrícula nº 17.112 do CRI de Descoberto/GO.

Avaliação Dos Bens: R\$ 385.415,82.

Lance Condicional: R\$ 50.000,00.

Ações Judiciais: 0721891-09.2024.8.07.0007 (Suspensão AF)

Comitente: TRUE SECURITIZADORA S/A, CNPJ: 12.130.744/0001-00.

LOTE 12 – Apartamento nº 506, bl. I, Edifício Valência, com uma vaga de garagem, localizado na Rua São Joaquim, nº 83, Freguesia do Engenho Novo, Rio de Janeiro/RJ. Matrícula Imobiliária nº 44.228 do 1º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. Inscrição Municipal nº 1615133-4. Cód. Logradouro: 08123-2.

Consolidação da Propriedade Fiduciária em 27/06/2024.

Avaliação: R\$ 335.000,00.

Lance Inicial Condicional: R\$ 201.000,00.

Comitente: TRUE Securitizadora S/A, CNPJ: 12.130.744/0001-00.

LOTE 13 – Lote de terreno denominado G-3-P, do loteamento “PORTA DO SOL”, situado nos Bairros de Sabaúna ou Sabiauna, Moreiras e Don Catarina, Mairinque/SP, com área de



2.700,00m2. Cadastro municipal nº 01-07-085-0512-001. Matrícula nº 7.165 do Registro de Imóveis de Mairinque-SP.

Avaliação: R\$ 2.288.000,00.

Lance Inicial Condicional: R\$ 999.000,00.

Comitente: TRUE Securitizadora S/A, CNPJ: 12.130.744/0001-00.

1. Dados e Horários: O leilão inicia-se com a liberação do imóvel no site e termina em 6 de agosto de 2025, às 13:00h (lote 01), às 13:10h (lote 02), às 13:20h (lote 03), às 13:30h (lote 04), às 13:40h (lote 05), às 13:50h (lote 06), às 14:00h (lote 07), às 14:10h (lote 08), às 14:20h (lote 09), às 14:30h (lote 10), às 14:40h (lote 11), às 14:50h (lote 12), às 15:00h (lote 13), horário de Brasília. Os lances podem ser feitos até essa data e hora.

2. Do Vendedor: O imóvel não tem débitos de IPTU nem outros ônus, judiciais e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles, cuja necessidade de regularização, esteja informado no texto do lote, com a respectiva obrigação, quanto à regularização, sendo que qualquer informação adicionada ao site, aderirá automaticamente ao edital, não podendo o licitante alegar desconhecimento posteriormente, sob pena de descumprimento do edital.

3. Condições de Venda: O imóvel 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 3 (três) dias úteis, após o término do leilão, anunciarão a decisão.

4. 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. Ficarão 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. Ficarão a cargo do arrematante também todas as despesas relativas à transferência da propriedade, na forma do item abaixo 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”.

5. Lances: Devem ser feitos através do site leilaoeletronico.com.br, não sendo aceitos lances enviados de outra forma. Se um lance for feito nos últimos 3 minutos, o prazo será estendido em mais 3 minutos repetidamente, para permitir novos lances. Havendo falha no envio dos lances originada na máquina/software do licitante ou da nuvem, não haverá qualquer hipótese de responsabilização dos Vendedores, ou do site/leiloeiro. Caberá ao ofertante acompanhar as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública do leilão, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão.

6. Pagamento: à vista ou

- Ocupado: Financiamento com a vendedora, devendo os interessados se manifestarem formalmente através do e-mail contato@leilaoeletronico.com.br, em até 10 dias da data do leilão para aprovação e apresentação das condições.
- Desocupado: 30% de entrada + financiamento em outra instituição, devendo os interessados em financiamento se manifestarem formalmente através do e-mail contato@leilaoeletronico.com.br, em até 10 dias antes da data do leilão, para aprovação prévia da comitente. No dia do leilão, se aprovada a condição, já deverá possuir a carta de crédito aprovada.

7. Comissão do Leiloeiro: 5% sobre o valor de venda (não incluso) paga em favor do leiloeiro Felipe Rodrigues de Souza, inscrito na JUCESP nº 1462, em até 24 horas da comunicação da aprovação da proposta.

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 leiloeira.

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. Sanções e 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.

9. Disposições Gerais: Ao se cadastrar para o leilão, o interessado estará sujeito ao aceite da política de cookies, política de privacidade, termos de uso e termos de cadastro disponibilizados no site conforme regulamentação da LGPD. Dúvidas/esclarecimentos pelo Tel./WhatsApp: (11) 4118-9558 ou pelo e-mail contato@leilaoeletronico.com.br.