LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

DORA PLAT, leiloeira oficial, inscrita na JUCESP n° 744, com escritório à Rua Minas Gerais, 316 – Cj 62 - Higienópolis, São Paulo/SP, autorizada pela atual Credora Fiduciária ***COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO***, inscrita no CNPJ sob n° 04.200.649/0001-07, com sede em São Paulo/SP, nos termos do Instrumento Particular de Empréstimo com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia com Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, nº 973140824, Série 1370, firmado em 09/08/2024, no qual figura como Fiduciante ***ULISSES DE SOUZA JORGE***, brasileiro, divorciado, empresário, portador do RG nº 37.721.365-2-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 326.620.918-43, residente e domiciliado em Rio de Janeiro/RJ, já qualificados no citado Instrumento, promoverá a venda em 1º ou 2º leilão fiduciário, de modo somente ***On-line***, do imóvel abaixo descrito, nas datas, hora e local infra citados, na forma da lei 9.514/97.

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

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento 502 do bloco 1 do prédio construído na Avenida do Pepê nº 1280, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito a três vagas de garagem, sendo 2 vagas de uso indistinto no Grupo "A" de vagas situadas no subsolo e 1 vaga de uso indistinto no Grupo "A" de vagas situadas no pavimento térreo descoberto e correspondente fração de 0,011771 para o apartamento, do terreno designado por lote 1 do PAL 45024 que mede em sua totalidade 72,00m de frente para a Avenida do Pepê mais 9,42m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m concordando com o alinhamento da Rua Noel Nutels por onde mede 164,28m em sete segmentos de 34,00m mais 22,00m, mais 13,00m mais 1,50m confrontando no 2°, 3° e 4° segmentos com o prédio n° 40, mais 22,50m confrontando com os prédios números 40 e 52 mais 35,00m confrontando com o citado prédio n° 52 retornando ao alinhamento da mesma Rua Noel Nutels por onde mede 36,28m, mais 13,08m em curva subordinada a um raio de 6,00m concordando com o alinhamento da Avenida Comandante Júlio de Moura por onde mede 72,78m em curva subordinada a um raio externo de 144,00m; 81,80m a esquerda confrontando com o lote 6 pela Avenida do Pepê e lote 18 pela Avenida Comandante Júlio de Moura, ambos da quadra W do PAL 6248 de propriedade da Massa Falida da Imobiliária Tijucamar S/A ou sucessores. **Av.4** - Retificação da metragem do imóvel que, de acordo com memorial descritivo, passa a ter os seguintes característicos e confrontações: Frente para a Avenida do Pepê em dois segmentos a saber: 72,078m e 9,366m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m; lado direito em 9 segmentos: 34,192m; 30,274m aprofundando o terreno; 4,763m aprofundando no terreno; 1,520m em alinhamento; 22,364m em alinhamento; 13,176m; 13,653m; 8,352m alargando no terreno e 36,473m, confrontando com a Rua Noel Nutels e com os nºs 40 e 52 da Rua Noel Nutels; lado Esquerdo em 03 segmentos: 10,657m; 31,649m e 38,634m, confrontando com o nº 1234 da Avenida do Pepê; fundos em 05 segmentos: 12,904m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m; 43,237m; 15,430m, 1,340m e 13,947m, todos em curva externa subordinada a um raio de 144,00m, confrontando com a Avenida Comandante Júlio de Moura, perfazendo uma área de 6.339,54m². **Imóvel objeto da matrícula nº 299.107 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.** Cadastro Municipal: 3132156-5.

Observação: (I) Imóvel com área edificada estimada de 131,00m². Eventual necessidade de regularização, ocorrerá por conta do adquirente. **(II)** Consta Ação Revisional sob nº 3185351-79.2026.8.19.0001. **(III)** Imóvel ocupado. Desocupação pelo adquirente, nos termos do art. 30 e § único da lei 9.514/97.

3. DATAS E VALORES DOS LEILÕES:

>1º Leilão: 15/12/2026, às **11:00** h. Lance mínimo: **R$ 2.824.360,00**
>2º Leilão: 17/12/2026, às **11:00** h. Lance mínimo: **R$ 2.600.695,59**

4. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO:
Arremate:
À vista, dentro do prazo de **24h.**
Neste caso, será celebrada pelo VENDEDOR e COMPRADOR Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo VENDEDOR. Caso ultrapasse esse prazo sem a assinatura do COMPRADOR, independentemente de notificação, incorrerá este em multa de 20% o valor da arrematação, valendo o presente edital e a ata de arrematação como títulos executivos extrajudiciais da multa.
Financiamento, mediante pagamento de entrada, sujeito à análise e aprovação do crédito pela Vendedora, a ser financiado por meio de Alienação Fiduciária em Garantia, em até 180 (cento e oitenta) parcelas, prestações mensais e

sucessivas, acrescidas da taxa de juros a partir de 1,19% ao mês para imóveis residenciais e de 1,39% ao mês para imóveis comerciais, calculados pelo Sistema de Amortização Tabela Price, com reajuste mensal do saldo devedor pela variação do IPCA, a primeira parcela vencendo em 30 (trinta) dias após a assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel Financiado com Constituição de Alienação Fiduciária e Outras Avenças e as demais nos meses subsequentes com análise prévia de crédito pela vendedora a seu exclusivo critério. **O pagamento de entrada do financiamento, deverá ser realizado no prazo de 24h.**
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**. 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.

Exercício de Preferência pelo Fiduciante:
À vista, dentro do prazo de **24h**, observadas condições estabelecidas em item 5 deste edital.
Neste caso, será celebrada pelo VENDEDOR (Credor Fiduciário) e COMPRADOR (Devedor Fiduciante) Escritura Pública de Venda e Compra relacionada ao exercício de preferência, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo VENDEDOR. Caso ultrapasse esse prazo sem a assinatura do COMPRADOR, independentemente de notificação, incorrerá este em multa de 20% o valor da arrematação, valendo o presente edital e a ata de arrematação como títulos executivos extrajudiciais da multa.
Comissão: Além do valor do arremate, ao exercer a preferência, o Fiduciante também deverá pagar o valor de **5% a leiloeira a título de comissão**, no prazo de **24h**. O Fiduciante 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. Através do portal, cada lote será finalizado separada e sequencialmente com um intervalo de alguns segundos entre eles. Caso algum lance seja ofertado nos últimos segundos do fechamento do lote, o cronômetro retroagirá, de maneira que voltem a faltar alguns segundos para o encerramento do referido lote e assim sucessivamente a cada lance efetuado nos últimos segundos de cada lote, para que todos os Usuários interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances. Lances prévios e (durante o leilão) podem ser enviados pelo portal, desde que os usuários estejam previamente habilitados, com a devida documentação enviada e aprovada. 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.

6. DIREITO DE PREFERÊNCIA: O fiduciante será comunicado na forma do parágrafo 2º-A do artigo 27 da lei 9.514/97, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, para no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição, na forma estabelecida no parágrafo 2ºB do mesmo artigo, devendo apresentar manifestação formal do interesse, através do e-mail direitodepreferencia@portalzuk.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos advogados.

7. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O ARREMATANTE declara estar ciente de que a arrematação será realizada para pagamento à vista, sendo o financiamento mera faculdade comercial da VENDEDORA, sujeita à prévia aprovação, nos termos de sua política de crédito vigente, não constituindo direito do ARREMATANTE nem condição da arrematação. A solicitação de financiamento não suspende nem altera a obrigação de pagamento assumida com a arrematação. Caso o financiamento não seja aprovado em razão da análise de crédito realizada pela VENDEDORA, o ARREMATANTE permanecerá obrigado a quitar integralmente o preço da arrematação à vista, nos prazos e condições previstos neste Edital, não podendo alegar a negativa de crédito para desistir da arrematação ou eximir-se das penalidades previstas neste instrumento. Ao ofertar lance, o ARREMATANTE declara conhecer e aceitar integralmente as condições acima, reconhecendo que a obrigação de pagamento do preço da arrematação é independente da aprovação do financiamento eventualmente solicitado. 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. Ficará 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. Ficará 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, quer em primeiro ou segundo leilão, a escritura de venda e compra, será lavrada em até 30 dias, ou, no caso de financiamento bancário, o instrumento particular de financiamento bancário com força de escritura pública deverá ser firmado em até 15 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 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 n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° 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, 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. (d) Eventuais regularizações de referido imóvel que se façam necessárias perante a Prefeitura Municipal e/ou Cartório de Registro de Imóveis competentes; (e) Pela desocupação, de bens/coisas/pessoas, sendo de sua exclusiva responsabilidade, isentando o Leiloeiro e a VENDEDORA de quaisquer responsabilidades. A VENDEDORA não se responsabilizará por quaisquer débitos de consumo, tais como água, energia elétrica, gás e outros similares, independentemente do período em que tenha ocorrido o respectivo fato gerador.

10. INADIMPLÊNCIA/DESISTÊNCIA: O não pagamento do valor da arrematação em até 24 horas após o término do leilão resultará em uma multa de 20% sobre o valor da arrematação a ser paga ao vendedor, além de 5% ao leiloeiro, independente de outros interessados adquirirem o imóvel. Caso já tenha sido pago algum valor, o arrematante perderá a integralidade do sinal em favor do vendedor, bem como a comissão do leiloeiro.
Essa penalidade aplica-se independentemente do motivo alegado para a desistência, sendo destinada a ressarcir o vendedor pelos prejuízos. O imóvel será liberado para nova venda. 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.

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.