EDITAL DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

LEILÃO PÚBLICO Nº 2026/000079

SUMÁRIO DO EDITAL DE LICITAÇÃO PARA VENDA DE IMÓVEL [“SUMÁRIO”]	
OBJETO:	Alienação dos bem(ns) imóvel(is) descritos na RELAÇÃO DOS IMÓVEIS do presente EDITAL.

1. SESSÃO PÚBLICA DO LEILÃO (INÍCIO DA DISPUTA DE LANCES)			
Data do 1º leilão:	24/11/2026, às 11:00	**Data do 2º leilão:**	09/12/2026, às 11:00
Modalidade:	(X) Online ( ) Presencial https://www.leiloei.com	**Modo de Disputa:**	(X) Aberto ( ) Fechado
Tipo:	Maior Oferta de Preço (Lance)		

2. LEILOEIRO(A) OFICIAL ["LEILOEIRO"]			
Nome:	Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi	**CPF:**	288.188.338-98
Inscrição na Junta Comercial:	SP	**Nº da Inscrição:**	950
Preposto (se houver):		**CPF:**	
Telefone:	(11) 34225-998	**E-mail:**	felipe@leiloei.com
Endereço Completo:	Av. Nove de Julho, 3229, Jd. Paulista		
CEP:	01407-000	**Cidade/UF:**	São Paulo/SP

3. COMITENTE VENDEDOR [“VENDEDORA”]	
Qualificação:	CNP Seguradora, pessoa jurídica de direito privado/público, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 92.751.213/0001-73, com sede Edifício Sede: Berrini One - Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 105, 7º andar Cidade Monções, São Paulo/SP - CEP: 04571-900.
Credor Fiduciário:	CNP Consórcio S.A. Administradora de Consórcios - CNPJ: 05.349.595/0001-09

4. ARREMATANTE
Pessoa física ou jurídica, ou seu procurador legalmente constituído, que apresentar a proposta vencedora do leilão e tiver sua participação homologada nos termos deste Edital.

5. COMISSÃO DO LEILOEIRO
O ARREMATANTE pagará a importância de 5% (cinco por cento) sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma e pagamento.

6. HONORÁRIOS INCIDENTES SOBRE A VENDA [“HONORÁRIOS”]							
Taxa de Serviços da Plataforma:			2%	**Taxa de Serviço Pagimovel:**			1%
Valor Piso:	R$ 1.500,00	**Valor Teto:**	R$ 0,00	**Valor Piso:**	R$ 2.750,00	**Valor Teto:**	R$ 7.850,00

7. ELEIÇÃO DO FORO

Clicksign 4ed0c4bd-dfe5-4a79-b8fd-e1b7177d6603

Fica eleito, para dirimir quaisquer questões decorrentes deste Edital, o foro da cidade de:	São Paulo/SP

LEILOEIRO: _____
Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi
Leiloei.com

São Paulo/SP, 06 de Novembro de 2026.

Clicksign 4ed0c4bd-dfe5-4a79-b8fd-e1b7177d6603

EDITAL DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

A **VENDEDORA**, acima qualificada, torna público que realiza, na forma da Lei nº 9.514/97 e regulamentação complementar do sistema de financiamento imobiliário, este processo licitatório na forma abaixo, utilizando-se do critério de julgamento de maior oferta de preço, para venda dos imóveis recebidos em garantia, nos contratos inadimplentes de alienação fiduciária, relacionados abaixo, em RELAÇÃO DOS IMÓVEIS, parte integrante deste Edital, a ser conduzido pelo **LEILOEIRO** descrito no SUMÁRIO, de acordo com os termos deste Edital.

O Leilão será realizado em sessão pública, admitindo-se lances exclusivamente via ONLINE/INTERNET, pelo site oficial do **LEILOEIRO**. A sessão pública para a disputa dos lances será realizada de acordo com as regras do presente Edital, nas datas e horas descritas no SUMÁRIO. O Edital com a descrição dos bens a serem leiloados estará disponível no site do **LEILOEIRO**. Quando estiverem desocupados, desde que disponibilizado pela **VENDEDORA**, os bens poderão ser vistoriados pelos interessados, que, para esse fim, deverão entrar em contato com o **LEILOEIRO** pelo telefone e e-mail informados no SUMÁRIO.

1. CONDIÇÃO, REGULARIZAÇÃO E POSSE DO IMÓVEL

1.1. Os imóveis relacionados e descritos neste Edital serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado de ocupação, conservação e situação jurídico-processual em que se encontram, conforme detalhado na RELAÇÃO DE IMÓVEIS.

1.2. O **ARREMATANTE** declara ter pleno conhecimento das condições físicas, jurídicas e documentais do imóvel, assumindo expressamente todos os riscos e responsabilidades decorrentes de pendências administrativas, tributárias, ocupacionais e/ou judiciais, inclusive quanto à necessidade de desocupação, regularização e adequações junto aos órgãos competentes e concessionárias de serviços públicos.

1.3. Tratando-se de imóveis que demandem desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área, alteração de descrição na matrícula, adequação ao uso e ocupação do solo, ou que apresentem pendências judiciais, débitos de IPTU, ITR, CCIR, laudêmio ou condomínio, ou ainda ocupação por terceiros, inclusive no que se refere à verificação do enquadramento urbanístico e à legislação de zoneamento local, tais situações poderão constar na RELAÇÃO DE IMÓVEIS, parte integrante deste Edital, apenas a título informativo, não eximindo o **ARREMATANTE** da responsabilidade pela verificação e adoção das providências cabíveis.

1.4. No caso de existência de pendência judicial sobre o imóvel, todas as informações pertinentes e a definição quanto à responsabilidade pelo acompanhamento ou risco da demanda constarão exclusivamente da RELAÇÃO DE IMÓVEIS, cabendo ao **ARREMATANTE** analisar previamente tais condições.

1.5. Tratando-se de imóvel ocupado por terceiros, o **ARREMATANTE** declara-se ciente da situação e assume integralmente os riscos e os ônus decorrentes da desocupação, inclusive quanto à adoção de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à retomada da posse, sem qualquer responsabilidade da **VENDEDORA** nesse processo.

1.6. A transmissão dos direitos de posse do imóvel, nas aquisições realizadas à vista, estará condicionada à quitação integral do preço e à comprovação do registro da escritura pública na matrícula do imóvel

2. PREÇO E PAGAMENTO

2.1. Os imóveis terão seus preços mínimos e condições de pagamento definidos na Relação de Imóveis, parte integrante deste Edital. Salvo indicação em contrário, serão ofertados para pagamento à vista, em moeda corrente nacional.

2.2. A apresentação de lance implica pleno conhecimento e aceitação dos termos do presente Edital. No primeiro leilão, os imóveis serão ofertados pelo valor igual ao valor do imóvel e será vendido a quem oferecer o "Maior Lance" desde que igual ou superior ao valor do imóvel, observado o direito de preferência do devedor fiduciante, conforme previsto no §1º do art. 27, da Lei 9.514/97. No segundo leilão, que será realizado nos 15 (quinze) dias seguintes ao primeiro leilão, os imóveis serão ofertados pelo "Lance Mínimo", composto pelo valor da dívida, acrescido das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais, conforme §2º do art. 27, da Lei 9.514/97 e será vendido a quem oferecer o "Maior Lance", desde que igual ou superior ao "Lance Mínimo".

2.3. O **ARREMATANTE** deverá efetuar o pagamento do valor total correspondente ao lance vencedor à **VENDEDORA**, por meio de recursos próprios, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, contadas a partir do recebimento do instrumento irrevogável de formalização da venda, emitido pela **VENDEDORA** — tal como o Termo de Quitação, o Contrato de Compra e Venda (CCV) ou outro equivalente que comprove a aprovação e aceitação da proposta.

Clicksign 4ed0c4bd-dfe5-4a79-b8fd-e1b7177d6603

2.4. O pagamento deverá ser realizado por transferência bancária, PIX ou boleto bancário, conforme instruções fornecidas pela **VENDEDORA** no referido instrumento.

3. COMISSÕES E HONORÁRIOS

3.1. Comissão do Leiloeiro

a) O **ARREMATANTE** pagará ao **LEILOEIRO**, a título de comissão, o percentual indicado no SUMÁRIO, calculado sobre o valor líquido da venda.

b) O pagamento da comissão deverá ser realizado por meio de depósito ou transferência para a conta corrente informada pelo **LEILOEIRO**, no prazo de até 01 (um) dia útil após o envio dos dados bancários.

c) O não pagamento da comissão no prazo estabelecido poderá acarretar a caracterização de desistência, nos termos deste Edital, com as consequências ali previstas.

d) O valor da comissão do **LEILOEIRO** não integra o montante do lance ofertado e será devido independentemente da formalização ou registro da venda, desde que a proposta tenha sido aprovada pela **VENDEDORA**.

3.2. Honorários (Taxa de Serviços RESALE):

a) Os serviços prestados pela **RESALE**, contratada pela VENDEDORA, não se confundem com a atividade do **LEILOEIRO**, estando relacionados à prospecção, organização, apoio documental, financeiro e operacional necessários ao aperfeiçoamento do processo de venda.

b) Quando expressamente previsto no SUMÁRIO, o **ARREMATANTE** poderá contratar esses serviços mediante o pagamento dos HONORÁRIOS (Taxa de Serviços) ali indicados, calculados sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos conforme a forma de pagamento. O valor poderá estar sujeito à aplicação de limites mínimo (piso) e/ou máximo (teto), quando assim estabelecido no próprio SUMÁRIO.

c) A contratação dos referidos serviços será formalizada por meio de Contrato de Prestação de Serviços específico, a ser assinado eletronicamente pelo **ARREMATANTE** em até 2 (dois) dias úteis após a data do leilão. Após a aprovação da proposta pela VENDEDORA, o **ARREMATANTE** deverá realizar o pagamento dos honorários à RESALE no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas. Este valor é independente do lance ofertado e não integra a comissão do **LEILOEIRO**, conforme disposto na legislação vigente aplicável aos leilões realizados sob o regime da alienação fiduciária.

d) Na hipótese de o percentual da taxa indicado no SUMÁRIO ser igual a 0% (zero por cento):

i. Taxa de Serviços Pagimovel: o serviço correspondente não será prestado ao **ARREMATANTE**;

ii. Taxa de Serviços da Plataforma: o serviço será remunerado por outros meios e, consequentemente, nenhum valor será devido a esse título pelo **ARREMATANTE**.

3.3. O inadimplemento do pagamento da COMISSÃO do LEILOEIRO e/ou dos HONORÁRIOS, nos prazos e condições estabelecidos neste Edital, será considerado como desistência por parte do **ARREMATANTE**.

4. DIREITO DE PREFERÊNCIA

4.1. Até a data do segundo leilão, é assegurado, ao devedor fiduciante, seu direito de preferência na aquisição do imóvel, conforme previsto no §2ºB do art. 27, da Lei 9.514/97. Nestes termos, caberá, ao devedor fiduciante, realizar o pagamento da arrematação até a data da realização do segundo leilão, no valor equivalente a dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º do art. 27 da Lei nº 9514/97, quais sejam, despesas, prêmios de seguro, encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais, bem como aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos, na forma do §2º-B do art.27 da Lei nº 9514/97.

4.2. Ainda, sobre o valor a ser pago pelo devedor fiduciante, será acrescido a importância correspondente a 5% (cinco por cento), a título de COMISSÃO DO LEILOEIRO e a importância correspondente aos HONORÁRIOS descritos no SUMÁRIO do Edital.

4.3. Caso o devedor fiduciante não efetue o pagamento da dívida e demais encargos, nas condições e prazos previstos em lei e neste Edital, considerar-se-á desistente do exercício de preferência e o imóvel será vendido para aquele que ofertou maior lance.

Clicksign 4ed0c4bd-dfe5-4a79-b8fd-e1b7177d6603

5. FORMALIZAÇÃO

5.1. O **ARREMATANTE** vencedor deverá encaminhar ao e-mail do **LEILOEIRO**, informado no SUMÁRIO deste Edital, os documentos exigidos pela **VENDEDORA**, em até 02 (dois) dias úteis a partir da data do leilão, sob pena de ser considerado desistente.

5.2. A alienação dos imóveis relacionados neste Edital será formalizada conforme os procedimentos indicados, podendo, a critério da **VENDEDORA** e de acordo com seus fluxos operacionais, ser realizada por outros meios, sem prejuízo às formas estabelecidas abaixo:

a) a assinatura da Ata de Arrematação que será assinada eletronicamente pelo **ARREMATANTE** vencedor em até 2 (dois) dias úteis a partir da data do leilão;

b) lavratura de Escritura Definitiva de Venda e Compra que deverá ser realizada em até 30 (trinta) dias contadas a partir do recebimento do instrumento irrevogável de formalização da venda, emitido pela **VENDEDORA** — tal como o Termo de Quitação, o Contrato de Compra e Venda (CCV) ou outro documento equivalente que comprove a aprovação e aceitação da proposta, podendo ser prorrogado o prazo caso ocorra alguma exigência cartorária adicional ou exigências relativas ao processamento de impostos ou taxas junto aos órgãos competentes.

5.3. A Escritura Definitiva de Venda e Compra será lavrada no Tabelião de Notas indicado pela **VENDEDORA**., seguido pelo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

5.4. Ficarão a cargo do **ARREMATANTE** todas as despesas relativas aos procedimentos da arrematação, incluindo todos os impostos, taxas, inclusive cartorárias, incluindo certidões atualizadas da matrícula do imóvel e outras necessárias para o registro.

5.5. O **ARREMATANTE** realizará o pagamento das despesas para a lavratura da Escritura Pública Venda e Compra no Tabelião de Notas e do registro no Cartório de Registro Competente por meio de guias, TED ou boleto bancário, conforme exigências do Tabelião de Notas e do Cartório de Registro Competente.

5.6. O **ARREMATANTE** terá o prazo de 8 (oito) dias úteis, contado a partir da convocação, para apresentar toda a documentação exigida pelo Tabelionato para formalização da Escritura Pública Venda e Compra e pelo Cartório de Registro Competente para o devido registro. Todos os impostos, taxas e despesas, inclusive as cartorárias, incluindo certidões atualizadas da matrícula do imóvel (tanto para confecção da Escritura Pública de Venda e Compra como a certidão após o registro da venda) e outras necessárias para o registro, correrão por conta do **ARREMATANTE**.

6. DESISTÊNCIA E PENALIDADES

6.1. O **ARREMATANTE** será considerado desistente caso deixe de cumprir as obrigações previstas neste Edital, como a formalização da compra, os pagamentos nos prazos estabelecidos, a entrega dos documentos exigidos ou ainda se manifestar expressamente nesse sentido, por meio do Termo de Desistência.

6.2. Em caso de desistência imotivada, o **ARREMATANTE** perderá, a título de multa compensatória, os valores já pagos correspondentes à COMISSÃO DO LEILOEIRO e aos HONORÁRIOS, independentemente de previsão contratual adicional ou do estágio da formalização da operação.

6.3. As demais penalidades aplicáveis em caso de desistência, inadimplemento ou descumprimento de obrigações assumidas pelo **ARREMATANTE** serão aquelas previstas nos instrumentos irrevogáveis de formalização da venda, a serem firmados com a **VENDEDORA**, tais como o Contrato de Compra e Venda (CCV), o Termo de Quitação, o Termo de Arrematação, ou outro instrumento equivalente.

6.4. Tais instrumentos regularão, de forma específica, as condições, valores e hipóteses de incidência de multa ou retenção de valores, conforme a modalidade de venda e a política da **VENDEDORA**.

6.5. Na ausência de cláusula contratual específica, poderá ser aplicada, por analogia ao disposto no art. 412 do Código Civil, multa compensatória no valor equivalente a 10% (dez por cento) do preço do imóvel, a ser paga à **VENDEDORA**.

7. CONDIÇÕES GERAIS

7.1. Todas as referências de tempo observarão o horário oficial de Brasília/DF, podendo o sistema registrar horários locais apenas para fins operacionais. Em caso de feriados ou impedimentos supervenientes, as datas previstas serão automaticamente prorrogadas para o próximo dia útil de expediente da VENDEDORA.

7.2. A VENDEDORA poderá ajustar prazos por motivos operacionais, administrativos ou técnicos, desde que o

Clicksign 4ed0c4bd-dfe5-4a79-b8fd-e1b7177d6603

ARREMATANTE seja formalmente comunicado antes do vencimento.

7.3. Documentos com rasuras, emendas ou vícios que comprometam a autenticidade não serão aceitos.

Clicksign 4ed0c4bd-dfe5-4a79-b8fd-e1b7177d6603

Relação e Descrição dos Imóveis

Relação e Descrição dos Imóveis

Nº do Lote: 1

IDR: IDR184682

ID: 6854

Descrição legal: Apartamento, Residencial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 6854, Cartório de Regstro de Imóveis da Comarca de Natal/RN. Avenida Praia Muriú, 9188, Apartamento 302, Bloco C, 2° Pavimento, Village Ponta Negra IV, Ponta Negra, Natal, RN, 59092-390

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, + taxa de serviço plataforma de 2,0% ou valor R$ 1.500,00, o que for maior, + taxa da Pagimovel 1,0%, informada no sumário do Edital, ou valor de R$ 2.750,00, o que for maior. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com a CNP Seguradora (VENDEDORA), complementando as diretrizes gerais da plataforma e detalhando as responsabilidades das partes envolvidas. Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições possuem efeito jurídico vinculante e devem ser lidas atentamente pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Responsabilidade pela Análise O COMPRADOR é exclusivamente responsável por realizar a análise jurídica, física e documental do imóvel, arcando integralmente com os custos e riscos associados a essa verificação. Todas essas condições influenciam diretamente no preço e na formalização da operação. 2. Posse e Ocupação A posse do imóvel será concedida ao COMPRADOR somente após o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente. Se o imóvel estiver ocupado por terceiros ou ex-mutuário (exceto em caso de locação regular), o COMPRADOR será o único responsável pela desocupação, inclusive quanto a custas, providências, e eventuais medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias. Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR também assumirá os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra “Ad Corpus” O imóvel é vendido no estado em que se encontra, sem garantia de entrega livre e desimpedida. Caberá ao COMPRADOR arcar com eventuais reformas, reparos, regularizações e averbações. Isso inclui eventuais ocupações, necessidade de reformas, pendências de regularização (como averbação de endereço correto, alteração da titularidade do IPTU e do condomínio, averbação de área, benfeitorias e construções, e outras regularizações), bem como a

Clicksign 4ed0c4bd-dfe5-4a79-b8fd-e1b7177d6603

responsabilidade pelo levantamento e custas de penhoras, protestos, arrestos, indisponibilidades e hipoteca. A aquisição se dá na forma “ad corpus” em todas as situações, não cabendo ao COMPRADOR alegar divergência de área como fundamento para revisão do preço ou rescisão da operação. Caso o imóvel possua vaga de garagem, o direito de uso e eventual propriedade observarão o disposto no anúncio e nos documentos da operação, competindo ao COMPRADOR verificar sua identificação na matrícula. Os encargos condominiais e tributários relacionados à vaga serão de responsabilidade do COMPRADOR, salvo disposição expressa em contrário. O COMPRADOR reconhece que novas informações sobre o imóvel ou sua documentação podem surgir durante o processo, inclusive por iniciativa da VENDEDORA, e declara-se ciente de sua responsabilidade em analisá-las, sem que isso altere as condições da proposta já aceita. 4. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço, salvo nos casos de venda parcelada com constituição de alienação fiduciária, hipótese em que a escritura será lavrada e registrada após a assinatura do contrato, nos termos da legislação aplicável. O processo de pós-venda será conduzido pela Pagimovel, conforme indicado no momento da contratação, em Tabelião de Notas definido pela VENDEDORA, observando critérios de eficiência e segurança jurídica. Nos casos de imóveis oriundos de execução de alienação fiduciária, a lavratura da escritura definitiva ficará condicionada à averbação dos Leilões Públicos Negativos na matrícula do imóvel pela VENDEDORA, podendo haver prorrogação de prazo em razão de exigências cartorárias ou documentais, circunstância da qual o COMPRADOR desde já declara ciência. Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. Eventuais tratativas relacionadas à revisão de impostos, como ITBI, deverão ser realizadas após o registro, sem suspensão das obrigações assumidas na compra. 5. Despesas e Encargos A VENDEDORA assume a quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a data da assinatura do instrumento de formalização da operação, assim compreendido como promessa de compra e venda, termo de aceite da venda ou outro instrumento que o substitua, exceto nas vendas realizadas com COMPRADOR ocupante, conforme previsto no item 8 abaixo. As obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, passam a ser de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR a partir da assinatura do referido instrumento, que desde já declara ciência. 6. Evicção de Direitos Salvo disposição expressa em sentido contrário, a VENDEDORA responderá pela evicção de direitos, ou seja, pela perda total ou parcial do imóvel em razão de decisão judicial que reconheça

Clicksign 4ed0c4bd-dfe5-4a79-b8fd-e1b7177d6603

direito anterior de terceiro, nos termos do art. 447 do Código Civil. 7. Ações e Processos Relacionados ao Imóvel O COMPRADOR reconhece que podem existir ações judiciais, processos administrativos ou pendências relacionadas ao imóvel, seus ocupantes ou sua titularidade, que não impedem a venda ou o registro da escritura. Essas situações não geram direito à rescisão ou desconto, considerando que a venda é feita “ad corpus” e no estado em que o imóvel se encontra. Sempre que possível, a VENDEDORA poderá informar tais ações, mas a verificação completa é de responsabilidade do COMPRADOR, que assume o risco de regularizações futuras, caso necessárias. 8. Comprador Ex-Mutuário, Ocupante ou Parte Relacionada Nos casos em que o COMPRADOR seja o ex-mutuário, ocupante do imóvel ou parte a ele relacionada, os valores correspondentes a débitos vinculados ao imóvel, inclusive obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, bem como eventuais despesas relacionadas à sua retomada, consolidação da propriedade ou regularização, quando aplicável, não estão incluídos no valor de venda do imóvel. Tais valores poderão ser apurados e acrescidos ao montante total da operação, sendo de responsabilidade do COMPRADOR, conforme o caso concreto. 9. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva anuência. A VENDEDORA poderá, quando aplicável, realizar verificações cadastrais, de conformidade regulatória e de prevenção à lavagem de dinheiro. A aceitação da proposta constitui prerrogativa exclusiva da VENDEDORA. 10. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 11. Rescisão e Penalidades A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal, da entrada ou do valor integral do imóvel não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. Após a formalização da proposta, a compra será rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) não comparecimento do

Clicksign 4ed0c4bd-dfe5-4a79-b8fd-e1b7177d6603

COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela VENDEDORA; (iii) descumprimento, por ação ou omissão, de obrigação necessária à formalização da operação, inclusive envio de documentos, recolhimento de tributos, custas ou emolumentos cartorários, ou qualquer outra providência que impeça ou inviabilize a lavratura da escritura e/ou o respectivo registro. Sempre que instado pela VENDEDORA a sanar pendência ou cumprir obrigação necessária à formalização da operação, o COMPRADOR deverá fazê-lo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sob pena de caracterização de inadimplemento. Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel, podendo ainda ser retidos os valores pagos a título de honorários da Plataforma, remuneração por intermediação e Taxa de Serviço Pagimovel, quando aplicáveis, os quais possuem natureza de remuneração por serviços efetivamente prestados e não são passíveis de devolução. Eventual saldo remanescente referente exclusivamente aos valores pagos a título de preço do imóvel, após a dedução da multa e das retenções previstas neste instrumento, será devolvido ao COMPRADOR, sem correção monetária. Caso a VENDEDORA identifique, antes da assinatura definitiva, fato que impeça ou coloque em risco a regular formalização da alienação, poderá cancelar a venda e restituir exclusivamente os valores pagos a título de preço do imóvel, observadas as retenções aplicáveis, sem correção monetária ou aplicação de penalidades. Em qualquer hipótese de devolução de valores prevista neste instrumento, esta ocorrerá independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. 12. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da Plataforma de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, incluindo a Taxa de Serviço Pagimovel e a taxa de administração de recebíveis, não integra o preço do imóvel e será devida pelo COMPRADOR, conforme previsto na proposta, ata de arrematação e/ou contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, a depender da modalidade de venda realizada. O pagamento deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à Plataforma e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A inadimplência quanto aos honorários e taxas previstos neste item será considerada desistência motivada pelo COMPRADOR, sujeitando-o à retenção de valores a título de multa, quando aplicável, ou ao cancelamento da venda por sua iniciativa, com a aplicação das penalidades previstas nestas Considerações Importantes. 13. Pagamento do Imóvel, Parcelas e Encargos Moratórios O pagamento do preço do imóvel, incluindo sinal, entrada e parcelas, quando aplicável, será realizado por meio de conta garantia de titularidade da PLATAFORMA (RESALE), indicada no momento da contratação. Os valores recebidos serão posteriormente repassados à VENDEDORA, conforme o fluxo

Clicksign 4ed0c4bd-dfe5-4a79-b8fd-e1b7177d6603

operacional da operação. O COMPRADOR declara ciência de que o pagamento realizado na conta garantia indicada constitui forma válida de quitação de sua obrigação perante a VENDEDORA. Nas operações de parcelamento direto, o saldo devedor e as parcelas serão atualizados mensalmente pela variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), ou índice oficial que venha a substituí-lo. O parcelamento poderá ser contratado com ou sem juros remuneratórios, conforme expressamente indicado na proposta e no contrato. Quando houver incidência de juros remuneratórios, estes integrarão o cálculo das parcelas de acordo com a metodologia prevista no contrato. As parcelas vencerão, ordinariamente, todo dia 20 de cada mês. A primeira parcela observará prazo mínimo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do contrato. Caso o primeiro vencimento ocorra após esse período, poderão ser acrescidos à primeira parcela os juros remuneratórios proporcionais aos dias excedentes, quando aplicáveis. Nas compras com parcelamento direto, incidirá taxa de administração de 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao mês sobre o valor de cada parcela. Referida taxa é devida à PLATAFORMA, podendo ser cobrada conjuntamente com a prestação, mas constituindo obrigação autônoma do COMPRADOR. Nas vendas com pagamento parcelado, o número máximo de parcelas dependerá do valor da proposta ou do lance vencedor, conforme a modalidade de venda, observada a política comercial vigente da VENDEDORA. Para fins de enquadramento na faixa de parcelamento, será considerado o valor da proposta efetivamente apresentada pelo COMPRADOR ou, quando aplicável, o valor do lance vencedor. A plataforma poderá, por questões operacionais, disponibilizar opções de parcelamento superiores às efetivamente permitidas para determinada operação, hipótese em que prevalecerá o limite aplicável à respectiva faixa de valor da proposta ou do lance vencedor, sendo: até R$ 500.000,00, até 12 parcelas; acima de R$ 500.000,00 até R$ 1.000.000,00, até 18 parcelas; acima de R$ 1.000.000,00 até R$ 3.000.000,00, até 24 parcelas; e acima de R$ 3.000.000,00, até 36 parcelas. Nas operações parceladas, a entrada mínima será de 20% (vinte por cento). Excepcionalmente, nas operações contratadas em até 6 (seis) parcelas sem juros, a entrada mínima será de 30% (trinta por cento). 14. Representação e Legitimidade para Alienação A CNP Seguradora é a marca empresarial utilizada por sociedades integrantes do mesmo grupo econômico, dentre elas Companhia de Seguros Previdência do Sul – Previsul, CNP Capitalização S.A., CNP Consórcio S.A. Administradora de Consórcios e Odonto Empresas Convênios Dentários Ltda. Conforme estrutura societária e documentos corporativos do grupo, determinadas empresas podem atuar na gestão e alienação de ativos de outras sociedades integrantes do grupo, mediante as autorizações e instrumentos de representação

Clicksign 4ed0c4bd-dfe5-4a79-b8fd-e1b7177d6603

Relação e Descrição dos Imóveis

aplicáveis a cada operação. 15. Direito de Preferência do Devedor Fiduciante Nos termos do § 2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, até a data do segundo leilão é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para aquisição do imóvel, mediante quitação da dívida existente. Nome do devedor fiduciante: FRANCISCO DE ASSIS CUNHA / SHEILA DANTAS AGUIAR CUNHA

Lance mínimo 1º leilão: R$ 235.000,00

Lance mínimo 2º leilão: R$ 156.398,33

Clicksign 4ed0c4bd-dfe5-4a79-b8fd-e1b7177d6603

DOR_001 - CNP Seguradora - Leiloei.com.pdf

Documento número #4ed0c4bd-dfe5-4a79-b8fd-e1b7177d6603

Hash do documento original (SHA256): 57a00164cdfba980d4361f45eff1df08298ad5a4a4796d488831b7d3e5d756b3

Assinaturas

Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi

CPF: 288.188.338-98

Assinou em 06 nov 2026 às 12:20:06

Log

06 nov 2026, 12:14:09	Operador com email suporte.vendas@resale.com.br na Conta 26ac0947-a95f-45b8-8693-0d214a7c0955 criou este documento número 4ed0c4bd-dfe5-4a79-b8fd-e1b7177d6603. Data limite para assinatura do documento: 13 de novembro de 2026 (12:14). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
06 nov 2026, 12:14:09	Operador com email suporte.vendas@resale.com.br na Conta 26ac0947-a95f-45b8-8693-0d214a7c0955 adicionou à Lista de Assinatura: felipe@leiloei.com para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi e CPF 288.188.338-98.
06 nov 2026, 12:20:06	Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail felipe@leiloei.com. CPF informado: 288.188.338-98. IP: 189.120.73.0. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.56822648299519 e longitude -46.65951598544291. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1535.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
06 nov 2026, 12:20:07	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 4ed0c4bd-dfe5-4a79-b8fd-e1b7177d6603.

ICP Brasil

Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse https://www.clicksign.com/validador e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 4ed0c4bd-dfe5-4a79-b8fd-e1b7177d6603, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.