



EDITAL DE LEILÃO
CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO
Leilão online

- **Vendedora:** CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO NORDESTE DO BRASIL - CAPEF
- **CNPJ Vendedora:** 07.273.170/0001-99
- **Data do leilão:** 30 de setembro de 2026 (quarta-feira)
- **Horário do leilão:** 10h00
- **Local do leilão:** www.Frazaoleiloes.com.br
- **Leiloeira Oficial:** Ana Claudia Carolina Campos Frazão – JUCESP 836
- **Endereço da Leiloeira:** Rua Herval, 1.052, Belenzinho, São Paulo/SP.

O leilão será regido pelas normas e disposições, consignadas neste EDITAL, que os interessados aceitam por adesão sem qualquer restrição ou ressalva, bem como pelas regras de Direito Privado, aplicável.

Ao concorrer na aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizado o conhecimento e a aceitação pelo COMPRADOR de todas as condições estipuladas neste EDITAL e também em seus Anexos.

1. OBJETO

1.1. Alienação de imóveis relacionados no ANEXO I – Descrição dos Lotes, e também disponíveis no site www.frazaoleiloes.com.br.

2. MODALIDADE DE VENDA

2.1 O leilão será realizado pela internet (*online – ver item 11*), em igualdade de condições e em tempo real.

2.2 Conforme a modalidade do Leilão (online), os lances deverão ser feitos por meio do site www.frazaoleiloes.com.br.

2.2.1 Também serão aceitos lances através da modalidade proposta, a qual deverá ser preenchida em formulário próprio disponibilizado pela equipe da Leiloeira, assinada e ser enviada com até 24 (vinte e quatro) horas de antecedência a data do leilão via e-mail à Frazão Leilões, acompanhada dos documentos de identificação do proponente.

2.3. Os imóveis relacionados no Anexo I serão vendidos a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, obedecidas as condições deste edital.

3. CONDIÇÕES E HOMOLOGAÇÃO DA VENDA

3.1. Fica desde já esclarecido que os imóveis serão vendidos no exato estado em que se encontram, física e documentalment, inclusive, mas não exclusivamente, no tocante a eventuais ações, ocupantes e locatários. Assim, em nenhuma hipótese, o COMPRADOR poderá alegar desconhecimento de suas condições, divergência de áreas, condições tecnológicas e estruturais, mudança no compartimento interno, averbação de benfeitoria, aprovações nos órgãos fiscalizadores, ocupação por terceiros, condição de foreiro ou terrenos da marinha, estado de conservação e localização, hipóteses em que não será possível o abatimento proporcional do preço ou mesmo a rescisão da compra e venda.

3.2. As vendas serão celebradas em caráter "AD CORPUS", ou seja, as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão, são meramente

enunciativas, não cabendo aos adquirentes, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar de eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não lhes sendo possível pleitear a rescisão do negócio ou abatimento proporcional do preço, em qualquer hipótese.

3.2.1. A VENDEDORA não responde por eventual contaminação do solo e/ou do subsolo do imóvel, nem por passivo de caráter ambiental, ocorridos em qualquer tempo.

3.3. Todos os débitos incidentes sobre os imóveis, que tenham fato gerador a partir da data de realização do leilão, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante. Os débitos com fato gerador anterior à data do leilão serão de responsabilidade da VENDEDORA.

3.4. O interessado deverá cientificar-se previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis aos imóveis, no tocante à restrição de uso e solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel.

3.5. Previamente à apresentação do lance, os interessados poderão verificar o imóvel "in loco" (se desocupado ou locado) e deverão analisar rigorosamente a sua respectiva documentação no site da Frazão Leilões, cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o envolvem.

3.6 O valor informado como "Lance Mínimo/Inicial" não significa, necessariamente, o preço mínimo para a venda em leilão. Os lances vencedores dos imóveis, independentemente do valor, serão recebidos na forma **CONDICIONAL** e serão submetidos à posterior análise e homologação da VENDEDORA, ficando reservado o direito da VENDEDORA de não homologar a venda independentemente de qualquer justificativa, não sendo conferido ao Comprador o direito de pleitear quaisquer valores indenizatórios ou alegar prejuízos de qualquer natureza. A análise e aprovação da VENDEDORA poderá incluir análise de crédito do COMPRADOR.

3.7. Caso, eventualmente, a VENDEDORA não aprove a alienação do imóvel, independentemente do valor alcançado no leilão, considerar-se-á automaticamente desfeito o negócio, sem penalidades, sendo devido ao ARREMATANTE tão somente a devolução dos valores efetivamente pagos à VENDEDORA e/ou à Leiloeira (comissão), sem qualquer outra restituição ou indenização.

3.7.1. Até a data da assinatura do instrumento aquisitivo, é permitida à VENDEDORA a desistência ou o arrependimento da venda, especialmente nas seguintes hipóteses: (a) problemas cadastrais do ARREMATANTE; (b) impossibilidade documental; (c) quando o ARREMATANTE tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal; (d) quando a venda não atender aos interesses da VENDEDORA, ainda que enquadrada nas condições do leilão; ou (e) nos casos previstos em lei, aplicando-se em qualquer delas a restituição prevista no item 3.7.

3.8. A VENDEDORA terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis após a entrega da documentação descrita no item 3.11 para realizar a homologação das vendas do leilão, com exceção do caso previsto no item 3.9, que exigirá maior prazo em razão da necessária resposta de eventual locador sobre o direito de preferência, mas já sendo feita a análise do arrematante em paralelo.

3.9. Conforme legislação, a VENDEDORA encaminhará as cartas para os locatários exercerem ou não o direito de preferência, com prazo de resposta de 30 (trinta) dias corridos, e após essa data, será dado prosseguimento às arrematações dos imóveis locados.

3.10. Para cada etapa concluída, a VENDEDORA, através da Frazão Leilões, fará um e-mail de formalização que será encaminhada para os proponentes dando conhecimento do processo.

3.11. Para homologação da compra e venda do imóvel, o COMPRADOR deverá apresentar os seguintes documentos para análise da VENDEDORA:

(a) Se Pessoa Física:

- (i) cópia do RG/ RNE e CPF/MF, inclusive de seu companheiro ou cônjuge,
- (ii) cópia da Certidão de Casamento e Pacto Antinupcial, se houver,
- (iii) cópia do comprovante de residência atualizado (serão aceitas: cópia de contas de consumo e correspondência de instituições financeiras);
- (iv) se o comprador for representado por procurador, procuração pública com poderes específicos para adquirir bens imóveis e para alienar fiduciariamente, quando aplicável, acompanhada de cópia autêntica do RG, do CPF/MF e do comprovante de residência do procurador;
- (v) se estrangeiro, comprovante de permanência legal e definitiva no País;
- (vi) menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir imóvel se emancipados ou assistidos por seu representante legal, mediante comprovação;
- (vii) se o COMPRADOR efetuar o pagamento a prazo, além dos documentos relacionados acima, cópia simples dos 02 (dois) últimos meses dos extratos bancários, além da última Declaração de Imposto de Renda;

(b) Se Pessoa Jurídica:

- (i) cópia do Cartão do CNPJ,
- (ii) cópia do Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações,
- (iii) cópia do RG/RNE e CPF/MF dos representantes legais da empresa,
- (iv) cópia da prova de representação (ex. Procuração/Ata de Eleição);
- (v) se o COMPRADOR efetuar o pagamento a prazo, além dos documentos relacionados acima, declaração de faturamento da Pessoa Jurídica dos últimos 12 (doze) meses, assinada pelo Contador e extrato bancário da pessoa jurídica dos últimos 03 (três) meses, além da última Demonstrações Financeiras da empresa e declaração de imposto de renda pessoa jurídica (DIPJ);

3.11.1. Outros documentos: à VENDEDORA é reservado o direito de solicitar, a seu único critério, outros documentos para fins de concretização da compra e venda.

3.11.2. A VENDEDORA está obrigada a observar os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações do Banco Central do Brasil e do Conselho de Controle de Atividades Financeiras – COAF, com o objetivo de prevenir e combater os crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme previsto na Lei nº 9.613/1998 e legislação complementar. O COMPRADOR deverá entregar os documentos exigidos para tal finalidade no mesmo prazo previsto para a documentação descrita no item 3.11.

3.12. Se a VENDEDORA optar pela não concretização da venda e compra, o que será feito sempre a seu exclusivo critério, o COMPRADOR será cientificado do fato, sendo que a Ata/Recibo do Leilão ficarão automaticamente cancelados, independentemente de qualquer formalidade.

3.13. O pagamento deverá ser feito por meio de TED de titularidade do COMPRADOR à VENDEDORA, em conformidade com a condição de pagamento abaixo discriminada. Não será admitida TED de titularidade diversa da do COMPRADOR. Os dados bancários serão informados pela VENDEDORA.

3.14. Após o interessado ofertar um lance, não poderá mais desistir do mesmo, sendo que o ato de lançar é irrevogável e irretroatável sob quaisquer condições.

4. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

4.1 Preferencialmente À VISTA, incluindo-se nesta modalidade o pagamento através do uso de Carta de Crédito já pré-aprovada junto a instituição bancária.

4.2 Homologado o lance, o COMPRADOR deve efetivar o pagamento de sinal no valor de 30% (trinta por cento) do valor do lance à VENDEDORA mais 5% (cinco por cento) do valor do lance ao Leiloeiro, ambos em até 5 (cinco) dias da homologação da venda e o saldo de 70% deverá ser pago à VENDEDORA através de TED/PIX ou cheque administrativo no ato da lavratura da escritura de Compra e Venda.

4.3 Os valores das arrematações (sinal) e da comissão da Leiloeira deverão ser depositados pelos ARREMATANTES (TED/PIX), nas contas correntes bancárias de titularidade da VENDEDORA e da Leiloeira, que lhe forem indicadas por esta.

4.4 Se o COMPRADOR possuir qualquer apontamento cadastral e/ou restrição junto aos órgãos de proteção ao crédito (SPC/SERASA, etc.) ou for sócio de Pessoa Jurídica nessas condições ou, ainda, que tenha na sociedade sócio nessas condições, somente poderá efetuar a compra através da opção à vista, reservando-se a VENDEDORA o direito de, a seu exclusivo critério, não homologar a venda em razão da restrição cadastral.

4.4. Para imóveis arrematados A PRAZO, após a homologação, o COMPRADOR deve efetivar o pagamento de sinal no valor de 40% (Quarenta por cento) do valor de lance à VENDEDORA mais 5% (cinco por cento) do valor do lance ao Leiloeiro, ambos em até 5 (cinco) dias da homologação da venda e o pagamento dos 60% restantes, deverão ser quitados na forma abaixo descrita, que constará do Recibo/Ata de arrematação e da Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, que deverá ser firmada no prazo máximo de 90 (noventa) dias do Leilão.

4.4.1 O pagamento remanescente do preço ocorrerá em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas.

4.4.2. As parcelas serão acrescidas de correção monetária em conformidade com a variação positiva "pro rata die" do IPCA, na menor periodicidade permitida em Lei e, de juros compostos de 7% a.a.

4.4.3. A primeira parcela vencerá 1 (um) mês após a data de recebimento do sinal e as demais em igual dia dos meses subsequentes.

4.5. O pagamento das parcelas acima especificadas deverá ser efetuado nos respectivos vencimentos, por meio de depósito bancário na conta corrente de titularidade da VENDEDORA, por ela indicada.

4.6. O COMPRADOR fica ciente de que a comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, exceto se à VENDEDORA desfizer a venda, sem que para isso tenha sido motivado por ato ou omissão do COMPRADOR e que a mesma não será deduzida do valor integral oferecido pelo Comprador no Leilão.

4.7. Se o COMPRADOR desistir da compra do imóvel arrematado ou não executar o contrato, a VENDEDORA poderá tê-lo por desfeito e reter o valor do sinal.

5. COMISSÃO DA LEILOEIRA

5.1 O valor da comissão da Leiloeira, a ser pago pelos compradores, corresponderá a 5% (cinco por cento) do valor de venda dos imóveis arrematados, conforme Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial.

5.2 A comissão obrigatória devida a Leiloeira (5% sobre o valor da arrematação) não está inclusa no valor do lance, comissão essa que deverá ser paga no prazo máximo de 05 (cinco) dias a contar da data da aprovação da arrematação, impreterivelmente.

5.3. Caso o ARREMATANTE se arrependa do lance ofertado, será obrigado a pagar a comissão da Leiloeira, no valor correspondente a 5% (cinco por cento) do lance efetuado, sob pena de cobrança através de medidas previstas e cabíveis na legislação em vigor.

5.4. Para a cobrança da comissão, poderá a Leiloeira emitir título de crédito e encaminhá-lo a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto nº 21.981/1932, podendo ainda a VENDEDORA adotar todas as providências que se fizerem necessárias.

5.5. O não pagamento dos valores da arrematação, da comissão da Leiloeira ou a não entrega da documentação nos prazos deste EDITAL configura desistência do ARREMATANTE e será considerado conduta fraudulenta, acarretando o banimento de seu cadastro e a vedação de participação em outros leilões divulgados pela Leiloeira, extensivo aos cadastros a ele vinculados. Nos termos do artigo 358 do Código Penal, fraudar leilão é crime.

6. FORMALIZAÇÃO DO DOCUMENTO AQUISITIVO E DESPESAS

6.1. A alienação dos imóveis relacionados no Anexo I será formalizada, mediante a lavratura de Escritura Definitiva de Compra e Venda se pagos à vista ou Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária, se o pagamento for parcelado, em caráter irrevogável e irretratável.

6.1.1. Após a quitação integral do preço e na forma avençada, em até 90 (noventa) dias, após a homologação da arrematação, caso toda a documentação necessária tenha sido obtida será lavrada Escritura Definitiva de Compra e Venda, para o caso de pagamento à vista ou Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, no caso de pagamento a prazo.

6.1.2 Obriga-se o COMPRADOR, na data da outorga da Escritura, a quitar junto ao Ofício de Notas, bem como ao Cartório de registro de Imóveis as custas e emolumentos necessários ao registro da Escritura.

6.2. Ressalvadas as exceções expressamente autorizadas pela VENDEDORA, o COMPRADOR deverá comprovar o registro da transmissão da propriedade na matrícula do imóvel arquivada no Cartório de Registro de Imóveis competente, em até 60 (sessenta) dias contados da outorga da competente Escritura.

6.2.1. No mesmo prazo, o COMPRADOR deverá promover a substituição do contribuinte perante o condomínio e/ou administradora, a Prefeitura Municipal, as concessionárias de serviços públicos e os demais órgãos competentes, comprovando-a à VENDEDORA.

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

6.4. A VENDEDORA se obriga a fornecer aos arrematantes, ficha de matrícula ou transcrição dos imóveis, comprovante de pagamento da última parcela do IPTU, sob sua responsabilidade, Certidão Negativa de Débito ou Positiva com Efeitos de Negativa, junto ao INSS e Certidão de Quitação de Tributos Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal, se for o caso.

6.5. Serão de responsabilidade dos arrematantes todas as providências e despesas necessárias à transferência ou à regularização dos imóveis, tais como: tributos em geral, inclusive ITBI, taxas, alvarás, certidões, escrituras, inclusive de rratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, desmembramentos, serviços de despachante, certidões pessoais em nome da VENDEDORA, recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativos a situações enfiteuticas não declaradas ao tempo da alienação, etc. A escolha do tabelião de notas, responsável pela lavratura das escrituras públicas, caberá exclusivamente à VENDEDORA.

6.6. As minutas das escrituras receberão as alterações que eventualmente se façam necessárias à sua adequação aos termos e condições deste EDITAL, e as que vierem a ser fixadas em normas Municipais, Estaduais ou Federais, aplicáveis à espécie.

6.7. Não sendo firmado o respectivo instrumento de formalização da venda no prazo acima avençado por culpa exclusiva do ARREMATANTE este perderá em proveito da VENDEDORA o valor que tiver adiantado a título de sinal, independentemente de qual tenha sido o motivo do rompimento do contrato, perdendo, ainda, todos os direitos com relação à compra efetuada, independente da modalidade de pagamento adotada ou de qualquer aviso, notificação judicial ou outra medida, seja de que natureza for, ficando o imóvel liberado, de imediato, para nova venda.

7 - EVICÇÃO DE DIREITOS

7.1. A VENDEDORA responderá, em regra, pela evicção de direitos, excetuados os casos em que haja expressa menção das restrições, irregularidades, etc. dos imóveis neste EDITAL, Anexos e materiais de divulgação, ocasião em que o adquirente assume os riscos da aquisição nos termos do art. 448 do Código Civil.

7.2. A VENDEDORA esclarece ainda que se, eventualmente, após a data da realização do Leilão, surgir qualquer ação judicial envolvendo os imóveis alienados, à VENDEDORA apenas se manifestará ao COMPRADOR sobre tais ações após a sua efetiva citação judicial, hipótese em que à VENDEDORA responderá por evicção de direitos, na forma da lei.

8. DIREITO DE PREFERÊNCIA

8.1. No caso de imóvel locado, em condomínio ou outras situações específicas, será assegurado o exercício do direito de preferência para aquisição em condições idênticas àquelas ofertadas pelo arrematante, na forma da Lei. Em caso de locação registrada no Cartório de Registro de Imóveis, e desde que conste cláusula de vigência em caso de alienação, o arrematante se obriga a respeitar e cumprir o contrato em todas as suas cláusulas e condições.

8.2. Nos casos mencionados no dispositivo acima, na descrição dos imóveis constará todas as observações pertinente ao imóvel, inclusive no que tange a locação e ocupação.

9. POSSE

9.1. A posse do imóvel vendido na condição de desocupado, será transmitida ao COMPRADOR após a assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda ou, se a prazo, após a quitação total da Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia.

9.2. Nas situações em que o imóvel arrematado estiver ocupado, locado, arrendado, em comodato ou ainda, por qualquer razão não seja possível à VENDEDORA entregar ao COMPRADOR a posse direta do imóvel, o COMPRADOR assumirá total responsabilidade pelas providências judiciais e extrajudiciais no tocante à sua desocupação, assim como suas respectivas despesas e respectivos riscos, cabendo ao COMPRADOR, previamente à arrematação, certificar-se sobre os custos e procedimentos necessários para tanto, salvo se expressamente previsto de forma diversa neste EDITAL.

10. DO INADIMPLEMENTO E PENALIDADES

10.1. Nas vendas à vista, o não cumprimento do pagamento do saldo do preço acarretará a perda do sinal.

10.2 A qualquer modo, o não pagamento de quaisquer das parcelas do saldo, em seus exatos vencimentos, facultará à VENDEDORA notificar o Comprador, judicial ou extrajudicialmente, com prazo de 15 (quinze) dias para efetuar o pagamento da parcela vencida, devendo o valor não pago ser atualizado monetariamente, desde a data de vencimento até o do efetivo pagamento pelo COMPRADOR, de acordo com a variação do IGPM-FGV e acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*. Vencido

tal prazo, sem a purgação da mora, poderá a Vendedora, a seu critério exclusivo, optar pelo vencimento antecipado de todo o saldo, com os acréscimos acima mencionados, ou considerar o negócio resolvido de pleno direito, retendo o sinal, acrescido de multa não compensatória de até 30% (trinta por cento) do valor da arrematação, sem prejuízo da cobrança de perdas e danos adicionais, se aplicável, ficando o imóvel liberado para ser comercializado novamente pela VENDEDORA, bem como não será devido ao COMPRADOR a devolução do valor pago a título de comissão do LEILOEIRO. Neste caso, o Comprador deverá desocupar o imóvel no prazo máximo de 30 (trinta) dias, se já estiver na posse.

10.3. Caso haja desfazimento de venda, motivada pela VENDEDORA, caberá a devolução dos valores pagos, a título de sinal/pagamento, atualizados monetariamente, em conformidade com a variação positiva "pro rata die" do IPCA, a partir da data dos pagamentos.

Para a devolução do valor pago a título de Comissão do Leiloeiro, independente da forma de pagamento, não caberá a atualização monetária ou qualquer outro ônus.

10.4. A falta de utilização pela VENDEDORA, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhe concedem a Lei, este EDITAL ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

10.5. A não apresentação da documentação descrita no item 3.11, no prazo estipulado, poderá acarretar, a critério exclusivo da VENDEDORA, e sem quaisquer ônus a esta, o automático cancelamento da arrematação.

10.5.1. Alternativamente ao cancelamento, a VENDEDORA poderá, a seu exclusivo critério, desclassificar o lance vencedor e convocar o 2º (segundo) ou o 3º (terceiro) colocado, nesta ordem, para assumir a arrematação nas mesmas condições deste EDITAL, sem que caiba ao arrematante desclassificado qualquer direito a indenização ou à devolução da comissão da Leiloeira.

11. REGRAS DE PARTICIPAÇÃO ONLINE

11.1. Serão aceitos lances via *internet* com participação *online* dos interessados por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade da Leiloeira, através de seu *site*.

11.2. Os interessados na oferta de lances através dessa modalidade estarão sujeitos integralmente às regras contidas no Edital do leilão, sendo pressuposto para a oferta de lances terem capacidade civil para firmar contratos e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas no Edital de Leilão.

11.3. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma *online*, os interessados deverão efetuar prévio cadastro no *site* da Leiloeira www.frazaoleiloes.com.br bem como, anuir às regras de participação dispostas no *site* da Leiloeira para obtenção de "login" e "senha", o que permitirá a oferta de lances, após o recebimento da documentação necessária para a habilitação no leilão em até 24 horas antes do leilão presencial.

11.4. Os lances oferecidos on-line serão apresentados no sistema de leilão no site da Frazão Leilões, não conferindo ao proponente de lances on-line, quaisquer direitos nas seguintes hipóteses, sejam quais forem os motivos: quedas ou falhas de conexão ao sistema, ou a internet, tendo em vista que tais meios são apenas facilitadores de oferta, com os riscos inerentes à ocorrência de eventuais falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, os quais são assumidos exclusivamente pelo proponente interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação à VENDEDORA ou a Leiloeira, a esse respeito.

11.5. O leilão será aberto no *site* www.FrazaoLeiloes.com.br para recebimento dos lances pela internet, e o leilão será encerrado pela Leiloeira Oficial na data, local e horário indicados acima, respeitando-se o que segue: **No pregão de encerramento, em cada lote será aberto um**

cronometro regressivo que indica o tempo restante para encerramento do leilão do lote em questão. Após o sistema iniciar a contagem regressiva de 1 minuto (00:01:00), o lote estará em seus segundos finais de apregoamento. No entanto, caso ocorra algum lance novo quando o cronometro regressivo estiver em menos de 30 segundos (00:00:30), o relógio retornará à contagem regressiva de 30 segundos até zerar. Uma vez zerado o cronometro, o lote está encerrado.

11.6. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pela Leiloeira no início do apregoamento do lote.

11.7. A qualquer momento, a Leiloeira poderá solicitar documentação complementar aos habilitados e, a seu exclusivo critério, cancelar qualquer lance sempre que não for possível autenticar a identidade do interessado.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. A VENDEDORA poderá a seu exclusivo critério e necessidade, negociar condições para pagamentos diferenciados daquelas previstas.

12.2. O interessado em participar do certame deverá analisar cuidadosamente os elementos inerentes a este leilão, de forma que sejam elucidadas eventuais dúvidas antes da apresentação dos lances.

12.3. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser encaminhados, por escrito, a equipe da Leiloeira, pelo e-mail imoveis@frazaoleiloes.com.br em até 3 (três) dias úteis antes da data de realização do leilão.

12.4. As fotos apresentadas no site da Leiloeira na internet são meramente ilustrativas, devendo entre esta e a descrição do lote apresentada nas matrículas, ser considerada a segunda, tendo em vista a venda em caráter "AD CORPUS".

12.5. 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 n.º 22.427 de 1.º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

12.6. Fica eleito o Foro da Comarca de Fortaleza/CE para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas do presente EDITAL e do leilão nele regulado, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Fortaleza/CE, 02 de setembro de 2026.

VENDEDORA:

CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO NORDESTE DO BRASIL – CAPEF
CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO NORDESTE DO BRASIL – CAPEF

LEILOEIRA OFICIAL:

Ana Claudia Carolina Campos Frazão – JUCESP 836

ANEXO – MODELO DE PROPOSTA DE COMPRA

À Frazão Leilões

Envio minha proposta para aquisição do(s) lote(s) abaixo descrito(s), referente ao Leilão CAPEF de 30 de setembro de 2026:

Lote(s): _____ Data: ____/____/____

Descrição do(s) lote(s): _____

Valor da proposta: R\$ _____ (_____), acrescido de 5% (cinco por cento) a título de comissão da Leiloeira.

Forma de pagamento pretendida: () à vista () a prazo, nas condições do item 4.4 do EDITAL

Dados do proponente:

Nome/Razão Social: _____ CPF/CNPJ: _____

RG/Insc. Estadual: _____ Profissão: _____ Estado civil: _____

Cônjuge: _____ CPF: _____ RG: _____

Endereço: _____ Número: _____ Complemento: _____

Bairro: _____ CEP: _____ Cidade: _____ UF: _____

Telefone fixo: _____ Celular: _____ E-mail: _____

Confirmo a oferta acima, ciente e de acordo com todas as normas e condições do EDITAL e de seus Anexos, assumindo total e inteira responsabilidade.

_____, ____ de _____ de 2026.

Assinatura: _____