EDITAL DE LEILÃO 85/2026 – NORMAS E CONDIÇÕES

Leiloeiro Oficial: Caio Marcos Campos Caldeira, Mat. JUCEMG 1398

1. EMPRESA VENDEDORA

1.1. COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO OESTE MINEIRO LTDA. - SICOOB CREDICOPA, com sede à Rua Olegário Maciel, nº 443, Centro, CEP: 38.700-122, Patos de Minas/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 71.297.899/0001-02.

2. OBJETO DO LEILÃO

2.1. Bem imóvel, conforme descrição constante do **Anexo 1** deste edital, objeto de alienação extrajudicial decorrente de venda direta promovida pelo COMITENTE, nos termos da legislação civil aplicável, não se caracterizando relação de consumo.

2.2. A 1ª Praça terá início no dia 10 de dezembro de 2026, às 08 horas, e se encerrará no dia 10 de dezembro de 2026, às 10 horas. Não havendo lance igual ou superior após finalização da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 10 de dezembro de 2026, às 13 horas, e se encerrará em 10 de dezembro de 2026, às 15 horas.

3. DIA, HORÁRIO E FORMA DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO

3.1. Os interessados poderão oferecer lances exclusivamente por meio eletrônico, através do portal www.tratoforteleiloes.com.br, em ambiente digital dotado de fé pública, conduzido por Leiloeiro Oficial, nos termos do Decreto nº 21.981/1932.

3.2. A divulgação on-line terá início em 23/11/2026.

4. VISITAÇÃO E CIÊNCIA DO ESTADO DO IMÓVEL

4.1. As imagens divulgadas são meramente ilustrativas. Compete exclusivamente aos interessados realizar visita prévia ao imóvel, assumindo total ciência das condições físicas, ambientais, produtivas, acessos, benfeitorias, confrontações e situação de ocupação.

5. DOS LANCES

5.1. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, em caráter ad corpus, não respondendo o COMITENTE ou o Leiloeiro por vícios aparentes ou ocultos.

5.2. Serão aceitos lances exclusivamente via internet, de usuários devidamente cadastrados e habilitados. Deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital. Estando com o cadastro ativo poderão participar online os interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio de seu site. Para participação no leilão, o interessado deverá estar com seu CPF/CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

5.3. O proponente declara possuir capacidade civil, legitimidade e recursos financeiros para cumprir todas as obrigações decorrentes da arrematação.

5.4. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis, sujeitos à homologação do COMITENTE.

5.5 Os lances oferecidos online não garantem direitos ao ARREMATANTE em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito. No caso de problemas técnicos relativos à participação do leilão na forma online, será dada preferência e continuidade do certame para aqueles que estiverem participando da forma proposta.

5.5. O valor mínimo autorizado pelo COMITENTE não será divulgado publicamente, sendo que, os valores iniciais publicados no leilão, são mera referência a fim de se evitar ofertas de lances "vis".
5.6. Os lances ofertados serão encaminhados para apreciação do COMITENTE e estarão sujeitos a sua aprovação para a homologação da venda, sendo que a finalização do leilão somente se dará após a homologação.
5.7. Após a oferta do lance, este não poderá ser cancelado e/ou retirado, não cabendo desistência da oferta, e o proponente deverá efetuar o pagamento caso seja o vencedor do leilão, conforme item 10.1.

6. CONDUÇÃO DO LEILÃO

6.1. A ordem e o encerramento do pregão ficarão a critério exclusivo do Leiloeiro.

6.2. O imóvel será vendido a quem oferecer o maior lance, desde que igual ou superior ao valor mínimo autorizado.

6.3. O encerramento de cada lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro. Respeitado o tempo mínimo de 30 segundos, o Leiloeiro poderá realizar o encerramento do lote de forma deliberada, sendo assim, para maior segurança do licitante, sugerimos que envie os lances nos primeiros 30 segundos de apregoamento.

6.4. Fica reservado o direito de alterar a composição e/ou agrupamento de lotes do leilão, antes ou durante a realização do mesmo, bem como incluir ou excluir lotes, sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação.

6.5. Na hipótese de o leilão encerrar-se sem a apresentação de lances válidos, fica desde já autorizado ao LEILOEIRO o recebimento de ofertas posteriores ao encerramento do certame, as quais serão encaminhadas ao COMITENTE para análise e eventual aceitação, a seu exclusivo critério.
O recebimento de tais ofertas não descaracteriza, não invalida e não compromete o caráter competitivo, público e isonômico do leilão realizado, tampouco implica obrigação de aceitação por parte do COMITENTE, tratando-se de mera faculdade negocial posterior, em consonância com as práticas usuais de alienação extrajudicial.

Eventual aceitação de proposta posterior estará condicionada à aprovação expressa do COMITENTE e ao integral cumprimento, pelo proponente, de todas as condições previstas neste edital, inclusive quanto ao pagamento do preço, comissão do Leiloeiro e demais encargos

aplicáveis.

7. LANCES CONDICIONAIS

7.1. Caso o maior lance não atinja o valor mínimo autorizado, poderá ser aceito como lance condicional, sujeito à aprovação do COMITENTE no prazo de até 10 (dez) dias úteis. No caso de desistência ou arrependimento do lance ou proposta efetuada, dentro desse período, o ARREMATANTE ficará obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento). Poderá o Leiloeiro 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. Caso a empresa COMITENTE não aprove o valor ofertado, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo proponente nem pelo comitente.

8. VALORES E COMISSÃO

8.1. O imóvel poderá ser adquirido à vista ou conforme condições previstas no Anexo 2 – Formas de Pagamento.

8.2. O ARREMATANTE pagará ao Leiloeiro comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação.

9. PAGAMENTO E FORMALIZAÇÃO DA VENDA

9.1. O pagamento do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro deverá ocorrer em até 24 (vinte e quatro) horas após a homologação do lance.

9.2. Não será admitida a utilização de FGTS, financiamento imobiliário ou carta de crédito.

9.3. A escritura pública de compra e venda será outorgada após a quitação integral do preço.

9.4. A posse será transmitida após o registro da escritura na matrícula do imóvel.

9.5. Nos casos específicos, é obrigatória, por parte do ARREMATANTE, a contratação de seguros conforme determina o art. 5, IV da Lei 9.514/97, bem como de danos físicos aos imóveis.

9.6. Até a data da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra com ou sem Alienação Fiduciária é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo COMITENTE, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do ARREMATANTE, b) por impossibilidade documental, c) quando a venda não atender aos interesses do COMITENTE (ainda que enquadrada nas condições do leilão), ou e nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao ARREMATANTE a quantia por ele eventualmente paga pelos imóveis arrematados até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

9.7. Em relação aos imóveis arrematados à vista, será outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra pelo COMITENTE. O Tabelião de Notas responsável pela lavratura das escrituras públicas de Compra e Venda com ou sem Alienação Fiduciária será escolhido pelo COMITENTE. Caso haja pendências documentais, ficará facultado ao COMITENTE celebrar Compromisso Particular de Venda e Compra. Nessa hipótese, a Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada somente após a regularização das pendências documentais por parte do COMITENTE, sendo

lavrada em até 45 (quarenta e cinco) dias da quitação do preço dos imóveis e do cumprimento, pelo ARREMATANTE, das demais obrigações assumidas no contrato.

9.8. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer a critério do COMITENTE, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra dos bens moveis e imóveis, excluindo-se o valor pago a título de sinal, impostos, taxas e a comissão do Leiloeiro independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo. Caso, contudo, o ARREMATANTE tenha arrematado os imóveis à vista e pago todo o valor, será feita a devolução dos valores nominais anteriormente mencionados, descontando-se 20% (vinte por cento) do valor pago pelos imóveis a título de multa, impostos, taxas e a comissão do Leiloeiro.

9.9. Todos os prazos acima referidos poderão ser prorrogados caso haja pendências documentais até a regularização destas.
9.10. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do ARREMATANTE, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos, hipótese em que o COMITENTE não poderá ser responsabilizado no caso de atraso.

9.11. A transmissão da posse direta (para imóveis desocupados) ou indireta (para imóveis ocupados) pelo COMITENTE se dará na data do registro das respectivas escrituras públicas na matrícula imobiliária.

9.12. O pagamento feito por meio de cheque será confirmado após a sua regular compensação.

9.13. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra o ARREMATANTE deverá apresentar ao COMITENTE, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data de assinatura, o instrumento devidamente registrado no Registro Imobiliário, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do COMITENTE, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelos imóveis junto à administração do condomínio ao qual os imóveis eventualmente pertença bem como alteração de titular junto as concessionárias de água e energia.

10. DESPESAS E ENCARGOS

10.1. Serão de exclusiva responsabilidade do ARREMATANTE todas as despesas necessárias à transferência do imóvel, tais como ITBI (se aplicável), ITR, CCIR, CAR, georreferenciamento, certificação no INCRA, escrituras, registros, averbações, emolumentos cartorários, taxas, impostos, certidões, bem como eventuais débitos pretéritos, multas ambientais, exigências administrativas e regularizações fundiárias ou ambientais, ainda que referentes a períodos anteriores à arrematação.

11. CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO IMÓVEL RURAL

11.1. O imóvel é vendido como unidade rural, em caráter ad corpus, com suas áreas de reserva legal, áreas de preservação permanente (APP), servidões, limitações administrativas e ambientais existentes ou a serem apuradas.

11.2. O ARREMATANTE declara-se ciente e responsável pelo cumprimento integral da legislação

rural e ambiental aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964), Lei nº 13.465/2017, Código Florestal (Lei nº 12.651/2012) e normas expedidas pelo INCRA e órgãos ambientais competentes.

11.3. A regularidade do Cadastro Ambiental Rural (CAR), Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), ITR, georreferenciamento e eventuais passivos ambientais ou produtivos serão de inteira responsabilidade do ARREMATANTE.

11.4. O ARREMATANTE adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

12. OCUPAÇÃO E DESOCUPAÇÃO

12.1. O imóvel poderá encontrar-se ocupado, arrendado, cedido em parceria agrícola, comodato ou sob qualquer outra forma de posse por terceiros.

12.2. A eventual existência de contratos de arrendamento, parceria ou ocupação não será garantida pelo COMITENTE, competindo exclusivamente ao ARREMATANTE a adoção das medidas necessárias à manutenção, rescisão ou imissão na posse, inclusive judiciais, às suas expensas.

12.3. O ARREMATANTE deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o COMITENTE, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O COMITENTE não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

13. PENALIDADES

13.1. O não pagamento dos valores de arrematação e comissão do Leiloeiro, no prazo estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do ARREMATANTE, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e a favor do COMITENTE o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito 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.

13.2. O ARREMATANTE que descumprir com as obrigações e pagamento poderá ter o seu cadastro bloqueado e impossibilitado de participar de leilões on-line e presenciais futuros.

13.3. Fica ratificado desde já, que qualquer forma de manipulação, acordo, combinação, ou

fraude por parte dos licitantes ou qualquer outra pessoa, que prejudique o leilão, principalmente à combinação de lances e/ou propostas, será imediatamente comunicado a Autoridade Policial e ao Ministério Público, para que tomem as devidas medidas pertinentes, como previsto na Lei 8.666/93.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. A participação no leilão implica aceitação integral, irrevogável e irretratável de todas as condições previstas neste edital.

14.2. O presente leilão rege-se pelo Decreto nº 21.981/1932, Código Civil Brasileiro e demais normas aplicáveis, não se aplicando o Código de Defesa do Consumidor, por inexistir relação de consumo.

14.3. O COMITENTE reserva-se no direito de presentes razões de ordem administrativa, comercial, operacional ou de interesse público, revogar total ou parcial o procedimento licitatório, em qualquer fase, com a devolução de todos os pagamentos realizados, a título de sinal, mesmo depois de julgadas as propostas, sem que caiba aos ARREMATANTES o direito à indenização, ressarcimento ou declaração de qualquer espécie.

14.4. O arrematante se torna responsável por todas as obrigações relativas ao imóvel a partir da data da arrematação. Isso inclui tributos, taxas e, crucialmente, despesas condominiais anteriores à arrematação que não tenham sido pagas pelo vendedor.

14.5. O arrematante é exclusivamente responsável por realizar uma auditoria completa sobre o imóvel, incluindo a busca por ações judiciais não listadas no Anexo do edital. A simples existência de uma ação judicial, mesmo que não informada no edital, não dá ao arrematante o direito de desistir da arrematação.

14.6. O COMITENTE e o Leiloeiro não respondem por vícios ocultos, passivos ambientais, produtivos ou fundiários, nos termos do art. 1.102 do Código Civil.

14.7. Os esclarecimentos e informações a respeito do leilão serão feitos pelo Leiloeiro, através do telefone (61) 9.99194662. Ou por e-mail no tratoforteleiloes@gmail.com.

14.8. Fica eleito o foro da Comarca de Unaí/MG para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente edital, com exclusão de qualquer outro.

Unaí/MG 23 de novembro de 2026.

CAIO MARCOS CAMPOS CALDEIRA

Assinado de forma digital por CAIO MARCOS CAMPOS CALDEIRA
Dados: 2026.11.23 23:06:05 -03'00'

Caio Marcos Campos Caldeira

Leiloeiro Público Oficial – Mat. JUCEMG 1398

ANEXO 1

1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

1 - LOTE URBANO

Matrícula: 12.924 – CRI de Buritis/MG.

Tamanho: 300m² (trezentos metros quadrados).

Localização: Rua Ulisses Pereira Dos Santos, SN, Lote 02 / Quadra 13 - Estância Dos Ipês II.

Município: Buritis/MG.

IMÓVEL: Um lote ou terreno para construção, situado nesta cidade e Comarca de Buritis, na Rua "ULISSES PEREIRA DOS SANTOS", no Bairro ESTÂNCIA DOS IPÊS II, identificado pelo nº 02 da Quadra 13 medindo 12,00 metros na frente e nos fundos; 25,00 metros pelas laterais, num total de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), limitando-se: "pela frente, com a Rua Ulisses Pereira dos Santos; pelos fundos com o lote nº 34; pela direita com o lote nº 03; e pela esquerda com o lote nº 01".

PRAÇA	DATA	HORÁRIO	VALOR
1° PRAÇA	10/12/2026	08h às 10h	R$ 80.000,00
2° PRAÇA	10/12/2026	13h às 15h	R$ 50.000,00

2 - LOTE URBANO

Matrícula: 12.925 – CRI de Buritis/MG

Tamanho: 300m² (trezentos metros quadrados).

Localização: Rua Ulisses Pereira Dos Santos, SN, Lote 03 / Quadra 13 - Estância Dos Ipês II.

Município: Buritis/MG

IMÓVEL: Um lote ou terreno para construção, situado nesta cidade e Comarca de Buritis, na Rua "ULISSES PEREIRA DOS SANTOS", no Bairro ESTÂNCIA DOS IPÊS II, identificado pelo nº 03 da Quadra 13 medindo 12,00 metros na frente e nos fundos; 25,00 metros pelas laterais, num total de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), limitando-se: "pela frente, com a Rua Ulisses Pereira dos Santos; pelos fundos com o lote nº 33; pela direita com o lote nº 04; e pela esquerda com o lote nº 02".

PRAÇA	DATA	HORÁRIO	VALOR
1° PRAÇA	10/12/2026	08h às 10h	R$ 80.000,00
2° PRAÇA	10/12/2026	13h às 15h	R$ 50.000,00

3 - LOTE URBANO

Matrícula: 12.798 – CRI de Buritis/MG

Tamanho: 300m² (trezentos metros quadrados).

Localização: Rua Alzira Rodrigues De Araújo, no Bairro Estância Dos Ipês II – Lote 17 da Quadra 07.

Município: Buritis/MG

IMÓVEL: Um lote ou terreno para construção, situado nesta cidade e Comarca de Buritis, na Rua "ALZIRA RODRIGUES DE ARAÚJO", no Bairro ESTÂNCIA DOS IPÊS II, identificado pelo nº 17 da Quadra 07 medindo 12,00 metros na frente e nos fundos e 25,00 metros pelas laterais, num total de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), limitando-se: "pela frente, com a Rua Alzira Rodrigues de Araújo; pelos fundos com o lote nº 04; pela direita com o lote nº 18; e pela esquerda com o lote nº 16".

PRAÇA	DATA	HORÁRIO	VALOR
1° PRAÇA	10/12/2026	08h às 10h	R$ 90.000,00
2° PRAÇA	10/12/2026	13h às 15h	R$ 65.000,00

ANEXO 2 – FORMAS DE PAGAMENTO:

1) À vista;

Propostas podem ser encaminhadas para apreciação do Comitente.

(*) O COMITENTE PODERÁ RECUSAR, APÓS OCORRÊNCIA DO LEILÃO, AS ARREMATAÇÕES COM PARCELAMENTO, A SEU CRITÉRIO.

(**) O ARREMATANTE QUE OPTAR POR PAGAMENTO PARCELADO CONFORME CONDIÇÕES ACIMA AUTORIZA, A PARTIR DO MOMENTO DO LANCE, O COMITENTE A FAZER AS CONSULTAS DE CPF NOS CADASTROS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO E BACEN.

(***) A ESCRITURA DEFINITIVA SERÁ PASSADA AO FINAL DO PAGAMENTO, DE ACORDO COM A REGRA E INTERPRETAÇÃO DO CARTÓRIO AONDE O BEM ESTÁ MATRICULADO.

(****) O COMITENTE, A SEU CRITÉRIO, CASO O VALOR SEJA FINANCIADO, PODERÁ INCLUIR AS DESPESAS COM ITBI E REGISTRO DO IMÓVEL, PARA QUE O IMÓVEL SEJA ALIENADO AO ARREMATANTE, FICANDO COMO GARANTIA A FAVOR DO COMITENTE.