



TRATOFORTE

LEILÕES

EDITAL DE LEILÃO 56/2026 – NORMAS E CONDIÇÕES **Leiloeiro Oficial: Caio Marcos Campos Caldeira, Mat. JUCEMG 1398**

1. EMPRESA VENDEDORA

1.1. COOPERATIVA DE CRÉDITO NOROESTE DE MINAS LTDA – SICOOB NOROESTE DE MINAS, com sede na Rua São José, 667, Centro, Unai/MINAS GERAIS, MG – CEP: 38.610-026, inscrita no CNPJ sob o nº 86.564.051/0001-61.

2. OBJETO DO LEILÃO

2.1. O presente edital tem por objeto a alienação extrajudicial de bem imóvel, conforme descrição constante do Anexo 1, 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 29 de outubro de 2026, às 08 horas, encerrando-se no dia 29 de outubro de 2026, às 10 horas. Não havendo lance igual ou superior ao valor mínimo autorizado pelo COMITENTE, a 2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 29 de outubro de 2026, às 13 horas, e encerrando-se em 29 de outubro de 2026, às 15 horas.

2.3. O imóvel descrito no Anexo 1 será alienado em lote único, indivisível para fins de arrematação, pelo valor global mínimo estabelecido para cada praça, salvo deliberação expressa e prévia do COMITENTE em sentido diverso.

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 conduzido por Leiloeiro Oficial, nos termos do Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis.

3.2. A divulgação on-line terá início em 15 de setembro de 2026.

4. VISITAÇÃO E CIÊNCIA DO ESTADO DO IMÓVEL

4.1. As imagens eventualmente divulgadas são meramente ilustrativas. Compete exclusivamente aos interessados realizar visita prévia ao imóvel e as diligências que entenderem necessárias, assumindo ciência das condições físicas, ambientais, produtivas, acessos, benfeitorias, confrontações, situação documental e eventual situação de ocupação.

4.2. A ausência de vistoria ou de diligência prévia pelo interessado não poderá ser invocada posteriormente como fundamento para desistir da arrematação, reduzir preço, pleitear indenização ou anular a venda, ressalvadas as hipóteses de dolo, fraude ou omissão deliberada de informação relevante de que o COMITENTE tenha ciência comprovada.

EDITAL: 56/2026 – TRATO FORTE LEILÕES

Na Trato Forte Leilões, unimos tradição e inovação para garantir que cada leilão seja uma oportunidade única, marcada pela confiança e pelo sucesso de todos os envolvidos.



5. DOS LANCES

5.1. O imóvel será vendido no estado físico, documental e de conservação em que se encontra, em caráter ad corpus, cabendo ao interessado avaliar previamente sua conveniência econômica e jurídica.

5.2. Serão aceitos lances exclusivamente via internet, de usuários devidamente cadastrados e habilitados. Os interessados deverão efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro, encaminhar a documentação solicitada e anuir às regras de participação dispostas no portal para obtenção de login e senha, cabendo ao Leiloeiro validar e homologar os cadastros e lances conforme este edital.

5.3. Para participação no leilão, o interessado deverá estar com seu CPF ou CNPJ em situação regular perante a Receita Federal, bem como declarar inexistência de impedimentos cadastrais ou restrições que inviabilizem a formalização da venda.

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

5.5. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis, sujeitos a homologação pelo COMITENTE.

5.6. Os lances oferecidos on-line não garantem direito adquirido ao ARREMATANTE em caso de recusa justificada pelo Leiloeiro, não homologação pelo COMITENTE, falha de sistema, queda de conexão de internet, indisponibilidade técnica ou outra ocorrência alheia ao controle do COMITENTE e do Leiloeiro. Os riscos operacionais da participação on-line são assumidos pelo interessado, sem prejuízo da observância da boa-fé e da lisura do certame.

5.7. O valor mínimo autorizado pelo COMITENTE poderá não ser divulgado publicamente. Os valores iniciais publicados no leilão constituem parâmetros de referência, destinados a orientar a recepção de lances e evitar ofertas manifestamente irrisórias.

5.8. Os lances ofertados serão encaminhados para apreciação do COMITENTE e estarão sujeitos à sua aprovação expressa, sendo que a venda somente será considerada finalizada após a homologação do lance pelo COMITENTE e o integral cumprimento das condições previstas neste edital.

5.9. Após a oferta do lance, este não poderá ser cancelado ou retirado pelo proponente. Caso seja declarado vencedor e tenha o lance homologado, o ARREMATANTE deverá efetuar o pagamento no prazo previsto neste edital.

6. CONDUÇÃO DO LEILÃO

6.1. A ordem, a condução e o encerramento do pregão ficarão a critério do Leiloeiro, EDITAL: 56/2026 – TRATO FORTE LEILÕES

Na Trato Forte Leilões, unimos tradição e inovação para garantir que cada leilão seja uma oportunidade única, marcada pela confiança e pelo sucesso de todos os envolvidos.



observadas as regras deste edital e a legislação aplicável.

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

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, recomendando-se aos licitantes que enviem seus lances nos primeiros 30 segundos de apregoamento para maior segurança operacional.

6.4. Fica reservado ao COMITENTE o direito de alterar a composição ou o agrupamento de lotes antes ou durante a realização do leilão, bem como incluir ou excluir lotes, desde que por motivo justificado, sem que isso importe direito à indenização ou reparação aos interessados.

6.5. Na hipótese de o leilão encerrar-se sem a apresentação de lances válidos, fica 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.

6.6. O recebimento de ofertas posteriores não descaracteriza, invalida ou compromete o caráter competitivo, público e isonômico do leilão realizado, tampouco implica obrigação de aceitação por parte do COMITENTE, tratando-se de faculdade negocial posterior, em consonância com práticas usuais de alienação extrajudicial.

6.7. 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, da comissão do Leiloeiro e dos demais encargos aplicáveis.

7. LANCES CONDICIONAIS

7.1. Caso o maior lance não atinja o valor mínimo autorizado, poderá ser recebido como lance condicional, sujeito à aprovação do COMITENTE no prazo de até 10 dias úteis. Caso o proponente desista ou se arrependa do lance ou proposta durante esse período, ficará obrigado ao pagamento da comissão devida ao Leiloeiro, equivalente a 5% do valor ofertado, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

7.2. Caso o COMITENTE não aprove o valor ofertado em lance condicional, o lance será desconsiderado, sem obrigação de pagamento pelo proponente e sem que seja devida qualquer indenização pelo COMITENTE ou pelo Leiloeiro.

8. VALORES E COMISSÃO

8.1. O imóvel poderá ser adquirido exclusivamente à vista, conforme condições previstas EDITAL: 56/2026 – TRATO FORTE LEILÕES

Na Trato Forte Leilões, unimos tradição e inovação para garantir que cada leilão seja uma oportunidade única, marcada pela confiança e pelo sucesso de todos os envolvidos.



no Anexo 2 – Formas de Pagamento.

8.2. O ARREMATANTE pagará ao Leiloeiro comissão de 5% sobre o valor total da arrematação, em até 24 (vinte e quatro) horas após a homologação do lance, juntamente com o pagamento do preço 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, mediante transferência bancária identificada para as contas indicadas pelo COMITENTE e pelo Leiloeiro, conforme orientações a serem fornecidas ao ARREMATANTE.

9.2. O pagamento da arrematação será realizado exclusivamente à vista, não sendo admitida a utilização de FGTS, financiamento imobiliário, carta de crédito, compensação, dação em pagamento ou qualquer outra modalidade de pagamento parcelado, salvo autorização expressa, prévia e escrita do COMITENTE.

9.3. A escritura pública de compra e venda será outorgada após a quitação integral do preço, da comissão do Leiloeiro e dos encargos de responsabilidade do ARREMATANTE, condicionada à inexistência de impedimento documental, registral, administrativo ou judicial.

9.4. A posse será transmitida após o registro da escritura na matrícula do imóvel, salvo ajuste escrito em sentido diverso pelo COMITENTE.

9.5. Nos casos específicos em que houver exigência legal, contratual ou registral, poderá ser obrigatória, por parte do ARREMATANTE, a contratação de seguros pertinentes, inclusive conforme o art. 5º, IV, da Lei nº 9.514/1997, bem como seguro de danos físicos ao imóvel, quando aplicável.

9.6. Até a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, o COMITENTE poderá cancelar a venda exclusivamente nas seguintes hipóteses: a) constatação de erro material relevante no edital ou na descrição do imóvel; b) existência de impedimento jurídico, documental, registral, administrativo ou judicial que impossibilite ou inviabilize a transferência da propriedade; c) irregularidade cadastral, documental ou financeira do ARREMATANTE que inviabilize a formalização da venda; d) determinação administrativa, regulatória ou judicial; e) ocorrência de circunstância superveniente que torne impossível, ilegal ou juridicamente inadequada a alienação; f) não homologação do lance pelo COMITENTE, nos termos deste edital.

9.7. Nas hipóteses de cancelamento por iniciativa do COMITENTE previstas no item 9.6, o ARREMATANTE terá direito à restituição integral dos valores efetivamente pagos, inclusive comissão do Leiloeiro, impostos e taxas, quando comprovadamente arcados pelo ARREMATANTE em razão direta da arrematação, atualizados pelos índices da caderneta de EDITAL: 56/2026 – TRATO FORTE LEILÕES

Na Trato Forte Leilões, unimos tradição e inovação para garantir que cada leilão seja uma oportunidade única, marcada pela confiança e pelo sucesso de todos os envolvidos.



poupança, sem direito a multa, lucros cessantes, perdas e danos ou qualquer indenização adicional.

9.8. Em relação ao imóvel arrematado à vista, será outorgada Escritura Pública de Compra e Venda pelo COMITENTE. O Tabelião de Notas responsável pela lavratura da escritura será escolhido pelo COMITENTE, salvo disposição legal em sentido diverso.

9.9. Caso haja pendências documentais, ficará facultado ao COMITENTE celebrar Compromisso Particular de Venda e Compra. Nessa hipótese, a Escritura Pública de Compra e Venda será outorgada somente após a regularização das pendências documentais, em até 45 dias contados da quitação do preço e do cumprimento, pelo ARREMATANTE, das demais obrigações assumidas, ressalvada a necessidade de prorrogação por motivo justificável.

9.10. Não ocorrendo a assinatura de quaisquer instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá o COMITENTE cancelar a arrematação, independentemente de notificação judicial, retendo os valores necessários ao ressarcimento das despesas comprovadamente incorridas, inclusive comissão do Leiloeiro, impostos, taxas e multa de 20% sobre o valor do lance homologado, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

9.11. Todos os prazos acima referidos poderão ser prorrogados caso haja pendências documentais, registrais, administrativas, judiciais ou operacionais até a respectiva regularização.

9.12. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro por culpa do ARREMATANTE, ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos, não podendo o COMITENTE ser responsabilizado por atraso decorrente desse fato.

9.13. A transmissão da posse direta, para imóveis desocupados, ou indireta, para imóveis ocupados, pelo COMITENTE, dar-se-á na data do registro da respectiva escritura pública na matrícula imobiliária, salvo disposição expressa em sentido diverso.

9.14. O pagamento feito por meio de cheque, se excepcionalmente aceito pelo COMITENTE, somente será considerado quitado após a regular compensação bancária.

9.15. Outorgada a Escritura Pública de Compra e Venda, o ARREMATANTE deverá apresentar ao COMITENTE, no prazo de até 45 dias contados da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Registro de Imóveis competente, ressalvadas prorrogações autorizadas ou pendências documentais imputáveis ao COMITENTE.

9.16. O ARREMATANTE deverá providenciar, às suas expensas, a substituição do contribuinte perante a Prefeitura Municipal, a alteração de responsabilidade perante eventual administração condominial e a alteração de titularidade junto às concessionárias

EDITAL: 56/2026 – TRATO FORTE LEILÕES

Na Trato Forte Leilões, unimos tradição e inovação para garantir que cada leilão seja uma oportunidade única, marcada pela confiança e pelo sucesso de todos os envolvidos.



de água, energia e demais serviços aplicáveis.

10. DESPESAS E ENCARGOS

10.1. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todos os tributos, taxas, emolumentos cartorários, despesas de escritura, registro, averbações, certidões e demais custos incidentes em razão da transferência da propriedade, assim como os encargos que se tornarem exigíveis após a efetiva transferência da propriedade ou posse, conforme o caso.

10.2. Eventuais débitos anteriores à data da alienação, quando existentes e conhecidos, deverão ser informados previamente aos interessados ou expressamente indicados neste edital, competindo ao COMITENTE sua quitação ou a indicação clara de eventual responsabilidade atribuída ao ARREMATANTE, observada a legislação aplicável e a natureza jurídica de cada débito.

10.3. O ARREMATANTE será responsável por providências, custos e regularizações que decorrerem de sua utilização, destinação, modificação, exploração econômica ou interesse particular sobre O imóvel após a arrematação, inclusive exigências administrativas, urbanísticas, ambientais, condominiais, fiscais ou registrares posteriores.

11. OCUPAÇÃO E DESOCUPAÇÃO

11.1. O imóvel poderá encontrar-se ocupado, arrendado, cedido, locado, em comodato ou sob qualquer outra forma de posse ou detenção por terceiros, cabendo ao interessado verificar previamente a situação fática e documental.

11.2. A eventual existência de contratos de arrendamento, locação, parceria, comodato ou ocupação por terceiros não será garantida pelo COMITENTE, competindo ao ARREMATANTE a adoção das medidas necessárias à manutenção, regularização, rescisão, desocupação ou imissão na posse, inclusive judiciais, às suas expensas, ressalvadas informações expressamente prestadas pelo COMITENTE no edital ou em documento oficial complementar.

11.3. O ARREMATANTE deverá cientificar-se previamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e pelos órgãos públicos municipais, estaduais e federais, especialmente quanto à legislação ambiental, saneamento, uso do solo, zoneamento, servidões, situação enfiteutica, regularidade construtiva, licenças, alvarás, eventuais convenções condominiais e demais obrigações incidentes sobre O imóvel.

11.4. O COMITENTE não se responsabiliza por levantamentos, estudos, licenças, projetos, autorizações, vistorias ou providências de interesse do ARREMATANTE, nem por eventual passivo ambiental, fundiário, urbanístico ou produtivo verificável mediante diligência ordinária, ressalvadas as hipóteses de dolo, fraude ou omissão deliberada de informação relevante de que tenha ciência comprovada.

12. PENALIDADES

EDITAL: 56/2026 – TRATO FORTE LEILÕES

Na Trato Forte Leilões, unimos tradição e inovação para garantir que cada leilão seja uma oportunidade única, marcada pela confiança e pelo sucesso de todos os envolvidos.



12.1. O não pagamento dos valores de arrematação e da comissão do Leiloeiro no prazo estabelecido configurará inadimplemento e poderá acarretar o cancelamento da arrematação, ficando o ARREMATANTE obrigado ao pagamento da comissão devida ao Leiloeiro, equivalente a 5% do valor do lance homologado, e ao pagamento ao COMITENTE de multa equivalente a 20% do valor do lance ou proposta efetuada, destinada ao reembolso das despesas incorridas, sem prejuízo de perdas e danos eventualmente comprovados.

12.2. O Leiloeiro poderá emitir título de crédito ou documento de cobrança para exigência dos valores devidos, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto nº 21.981/1932 e das demais medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis.

12.3. O ARREMATANTE que descumprir as obrigações previstas neste edital poderá ter seu cadastro bloqueado e ficar impossibilitado de participar de leilões on-line e presenciais futuros promovidos pelo Leiloeiro, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

12.4. Qualquer forma de fraude, manipulação, combinação de lances, conluio entre participantes ou prática destinada a comprometer a lisura do leilão será comunicada às autoridades competentes para apuração das responsabilidades civis, administrativas e criminais cabíveis, nos termos da legislação vigente.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

13.2. O presente leilão rege-se pelo Decreto nº 21.981/1932, pelo Código Civil Brasileiro, pela Lei nº 9.514/1997, quando aplicável, e pelas demais normas pertinentes, não se aplicando o Código de Defesa do Consumidor por inexistir relação de consumo entre o COMITENTE e os interessados ou arrematantes.

13.3. O COMITENTE reserva-se o direito de, por razões de ordem administrativa, comercial, operacional, regulatória, jurídica ou de interesse institucional, revogar ou cancelar total ou parcialmente o procedimento, em qualquer fase, desde que por motivo justificado, com a devolução dos valores eventualmente pagos pelo ARREMATANTE, nas condições previstas neste edital, sem que caiba indenização adicional.

13.4. A partir da efetiva transferência da propriedade ou posse, conforme o caso, o ARREMATANTE assumirá integralmente as obrigações futuras incidentes sobre O imóvel, inclusive tributos, taxas, despesas condominiais, encargos administrativos e custos de conservação. Eventuais débitos anteriores à alienação observarão a legislação específica aplicável e as informações expressamente divulgadas neste edital ou em documento complementar disponibilizado pelo COMITENTE.

EDITAL: 56/2026 – TRATO FORTE LEILÕES

Na Trato Forte Leilões, unimos tradição e inovação para garantir que cada leilão seja uma oportunidade única, marcada pela confiança e pelo sucesso de todos os envolvidos.



TRATO FORTE
LEILÕES

13.5. O ARREMATANTE é exclusivamente responsável por realizar auditoria prévia sobre O imóvel, incluindo a análise das matrículas, certidões, ações judiciais, restrições administrativas, situação fiscal, ocupacional, urbanística e ambiental. A existência de ação judicial, restrição ou pendência não informada, mas verificável por diligência ordinária, não conferirá ao ARREMATANTE direito automático de desistir da arrematação, ressalvadas as hipóteses de dolo, fraude ou omissão deliberada de informação relevante.

13.6. O imóvel é alienado no estado físico, documental e de conservação em que se encontra. O COMITENTE e o Leiloeiro não responderão por aspectos conhecidos ou verificáveis mediante diligência ordinária pelo interessado, inclusive vícios aparentes, passivos ambientais, produtivos, urbanísticos ou fundiários, ressalvadas as hipóteses de dolo, fraude ou omissão deliberada de informação relevante de que tenham ciência comprovada.

13.7. Os interessados declaram ter tido acesso prévio à matrícula do imóvel, ao presente edital, aos anexos e às demais informações disponibilizadas pelo COMITENTE ou pelo Leiloeiro, assumindo integral responsabilidade pela avaliação da conveniência econômica e jurídica da aquisição.

13.8. Os esclarecimentos e informações a respeito do leilão serão fornecidos pelo Leiloeiro, por meio do telefone (61) 9.9919-4662 ou pelo e-mail tratoforteileiloes@gmail.com.

13.9. Fica eleito o foro da Comarca de Unaí/MG para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente edital, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Unaí/MG, 14 de setembro de 2026.

Caio Marcos Campos Caldeira
Leiloeiro Público Oficial - Mat. JUCEMG 1398

EDITAL: 56/2026 – TRATO FORTE LEILÕES

Na Trato Forte Leilões, unimos tradição e inovação para garantir que cada leilão seja uma oportunidade única, marcada pela confiança e pelo sucesso de todos os envolvidos.



TRATOFORTE
LEILÕES

ANEXO 1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E VALORES DE PRAÇA

MATRÍCULA: 57.394 (cinquenta e sete mil trezentos e noventa e quatro)

CRI DA MATRÍCULA: Unaí/MG

LOCALIZAÇÃO: RUA PORONGATU – LOTEAMENTO JARDIM AMÉRICA – Nº 07 – QUADRA 01.

TIPO DE USO: Lote ou Terreno para construção

ÁREA TOTAL: 900,00 M² (NOVECIENTOS METROS QUADRADOS)

IMÓVEL: UM LOTE OU TERRENO PARA CONSTRUÇÃO, SITUADO NO MUNICÍPIO E COMARCA DE UNAÍ/MG, NA RUA PORONGATU, NO LOTEAMENTO JARDIM AMÉRICA, IDENTIFICADO PELO Nº 07, DA QUADRA 01, MEDINDO 15,00 M DE FRENTE, 60 M PELA DIREITA, 15 M DE FUNDO E 60,00 M PELA ESQUERDA, PERFAZENDO UM TOTAL DE 900,00 M² (NOVECIENTOS METROS QUADRADOS), COM AS SEGUINTE CONFRONTAÇÕES: PELA FRENTE COM A RUA PORONGATU, PELA DIREITA COM O LOTE 08, PELO FUNDO COM O LOTE 21 E PELA ESQUERDA COM O LOTE 06.

PRAÇA	DATA	HORÁRIO	VALOR
1ª PRAÇA	29/10/2026	08h às 10h	R\$ 1.710.000,00
2ª PRAÇA	29/10/2026	13h às 15h	R\$ 1.430.085,19

EDITAL: 56/2026 – TRATO FORTE LEILÕES

Na Trato Forte Leilões, unimos tradição e inovação para garantir que cada leilão seja uma oportunidade única, marcada pela confiança e pelo sucesso de todos os envolvidos.



ANEXO 2 - FORMAS DE PAGAMENTO

1. À vista.
2. O valor integral da arrematação deverá ser pago no prazo e na forma previstos no item 9 deste edital, mediante transferência bancária identificada para conta indicada pelo COMITENTE.
3. Não será admitida a utilização de FGTS, financiamento imobiliário, carta de crédito, compensação, permuta, parcelamento ou qualquer outra forma de pagamento diferida, salvo autorização expressa, prévia e escrita do COMITENTE, formalizada antes da homologação do lance.
4. Ficam sem efeito quaisquer referências a parcelamento, financiamento, inclusão de despesas no saldo devedor ou escritura definitiva ao final de pagamento parcelado constantes de versões anteriores deste edital.
5. Propostas encaminhadas para apreciação do COMITENTE não obrigam sua aceitação, homologação ou aprovação, preservando-se a faculdade do COMITENTE de recusar propostas que não atendam aos seus critérios internos, ao valor mínimo autorizado, à regularidade documental ou às condições estabelecidas neste edital.