

DITAL DE LEILÃO DE IMÓVEIS 001/2026 – NORMAS E CONDIÇÕES

1. DO PREÂMBULO

1.1. COOPERATIVA DE CRÉDITO SAROM - **SICOOB SAROM** com sede na Rua 15 de novembro, nº 31, Bairro Centro na cidade São Roque de Minas/MG – CEP: 37928–000, inscrita no CNPJ sob o nº 66.402.207/0001-09, denominada COMITENTE vem tornar público que fará realizar, Leilão Online dos bens especificado no ANEXO I, através de **Fernando Caetano Antunes Moreira inscrito na JUCEMG 445 Leiloeiro oficial** e de acordo com as regras e especificações deste Edital:

1.2. Devedor

1.2.1. **EDUARDO HENRIQUE MATOS GARCIA**, brasileiro, solteiro, maior, produtor agropecuário, inscrito no CPF sob o nº 098.636.746-05, RG nº MG-16.537.031-SSP/MG, residente e domiciliado na Rua João Paulo Salgado, nº 48, Bairro Centro, Córrego Danta/MG, CEP 38990-000.

1.3. Garantidores fiduciários.

1.3.1. **ROGÉRIO MARCOS GARCIA**, brasileiro, produtor agropecuário, casado, inscrito no CPF sob o nº 449.829.096-87, RG nº MG-3.210.983-SSP/MG, casado aos 13/10/1984 e s/m **TÂNIA MARIA DE MATOS GARCIA**, brasileira, funcionária pública municipal, casada, inscrita no CPF: 557.124.606-53, RG N° M-3.696.777SSP/MG, residente e domiciliados na rua João Paulo Salgado, nº 48, Bairro Centro, Córrego Danta/MG, CEP 38990-000.

2. DO OBJETO

2.1. Constitui objeto do presente edital imóveis de não uso da Cooperativa, relacionados no “Anexo I” deste edital.

2.2. O bem doravante mencionado será vendido no estado e condições que se encontra, pressupondo-se que tenham sido previamente examinados pelos licitantes, não cabendo qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades e condições intrínsecas e extrínsecas.

2.3. As fotos constantes do site www.mgl.com.br são meramente ilustrativas, devendo o ARREMATANTE visitar e vistoriar o bem.

3- DO HORÁRIO E LOCAL DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

3.1. Poderá os interessados oferecer lance através do site www.mgl.com.br devendo com antecedência proceder ao cadastramento junto ao mesmo estando ciente das normas por ele impostas.

3.2. Os lances se iniciarão no dia 17/04/2026 e se encerrarão no dia 08/06/2026 a partir das 13 horas.

3.3. Caso o bem não seja vendido, na data indicada o Leiloeiro fica autorizado a promover a venda dos imóveis pelo valor a ser definido pelo COMITENTE nas seguintes datas subsequentes designadas: **25/05/2026 e 08/06/2026** às 13:00 horas.

4. DO HORÁRIO, LOCAL E VISITAÇÃO DO BEM

4.1. Os bens objeto deste Leilão poderá ser visitados pelos interessados no local, horário e data especificada conforme agendamento feito conosco:

4.1.1. Telefone de contato para agendamento: 0800 242 2218; (37)9 9908-2820.

4.1.2. Caso o bem não seja vendido na primeira data, as visitas poderão ser feitas nos cinco dias (dias úteis) que antecedem ao leilão das datas subsequentes pelos interessados no local, horário e data especificados.

4.2. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, não cabendo ao COMITENTE ou ao Leiloeiro qualquer responsabilidade por defeitos ou vícios de qualquer natureza, ou qualquer responsabilidade em realizar consertos, reparos, desmonte ou mesmo providências com a retirada ou transporte do material arrematado.

5. DA FORMALIZAÇÃO DE CONSULTAS

5.1. Os pedidos de esclarecimentos deverão ser enviados nominalmente ao Leiloeiro em até 02 (dois) dias úteis anteriores à data fixada para o leilão, através do telefone 0800 242 2218 ou via e-mail secretario21@fernandoleiloeiro.com.br.

6. DAS VISITAS PRÉVIAS AO IMÓVEL.

6.1. As fotos divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem à visita prévia à realização do leilão, sendo que as imagens não representam nenhum tipo de vinculação ou garantia.

7. LANCES.

7.1. Os lances poderão ser ofertados eletronicamente através do site/portal www.mgl.com.br, mediante proposta na sessão presencial do leilão ou mediante envio de “Proposta para Compra” previamente.

7.2. O bem será leiloado no estado de conservação em que se encontra, não cabendo à Contratante e ao Leiloeiro qualquer responsabilidade quanto à conservação, reparos ou mesmo as providências quanto à transferência ou desocupação do bem, sendo que eventual ação de imissão na posse será de responsabilidade do ARREMATANTE.

7.3. Serão aceitos lances via internet, daqueles que estiverem devidamente cadastrados no site. 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, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de leilão e nas normas impostas pelo site. Para acompanhamento do leilão e participação de forma online, 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. 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, imprevistos 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.

7.4. 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.

7.5. Fica reservado ao COMITENTE, a critério e sem previa comunicação, o direito de vender ou não o(s) imóveis(is) ou bem(ns) móveis(is), pelo maior lance alcançado ou então, por outro valor ofertado que não

o lance maior, bem como retirar, desdobrar, reunir os imóveis em lotes, ou voltar lances, sempre por intermédio do Leiloeiro Oficial, bem como alterar ou revogar no todo ou parte o presente Edital sem que caiba ao ARREMATANTE direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza, não cabendo o mesmo alegar desconhecimento.

7.6. Caso o COMITENTE pretenda retirar seus bens do leilão, tanto imóveis quando bens moveis, será cobrado uma taxa de 2% do valor do bem referente aos gastos como: redes sociais, publicidade em sites relacionados, mala direta postal e telemarketing.

7.7. Os lances ofertados serão encaminhados para apreciação do COMITENTE e estarão sujeitos a sua aprovação para homologação da venda, sendo que o leilão só será finalizado após a homologação do COMITENTE.

7.8. Após a oferta do lance o mesmo 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 12.1.

8. PROPOSTA PARA COMPRA.

8.1. As propostas serão apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 2), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

8.2. A proposta deverá ser encaminhada em até 24 horas anteriores ao leilão, diretamente para o escritório do Leiloeiro, na Rua Idalina Dornas, 13, B. Universitário, Itaúna/MG, CEP: 35.681-156 ou por e-mail, uma "Proposta para Compra" acompanhada dos documentos de identificação (Pessoa física: cédula de identidade, CPF e comprovante de endereço. Pessoa Jurídica: Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado da Ata de Eleição da Diretoria).

9. CONDUÇÃO DO LEILÃO.

9.1. O imóvel pertencente ao COMITENTE.

9.2. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro no início da arrematação de cada lote de bens.

9.3. 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 o mesmo envie os lances nos primeiros 30 segundos de apregoamento.

9.4. O bem será vendido a quem maior lance oferecer desde que iguais ou superiores aos valores mínimos determinados pelo COMITENTE.

9.5. Os valores mínimos determinados pelo COMITENTE não serão divulgados, sendo que, os valores iniciais publicados no leilão, são mera referência a fim de se evitar ofertas de lances "vis".

9.6. 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.

10. LANCES CONDICIONAIS.

10.1. Quando o maior lance oferecido não atingir o valor mínimo definido pelo COMITENTE, o Leiloeiro poderá acolher "lances condicionais" os quais estarão sujeitos a posterior aprovação pelo COMITENTE. Os "lances condicionais" serão válidos pelo prazo de 10 (dez) dias úteis após a data do leilão. 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.

11. DOS VALORES.

11.1. Os imóveis estão sendo ofertados para pagamento somente à vista.

11.2. Caberá ao ARREMATANTE, o pagamento ao Leiloeiro da comissão legal de 5 % (cinco por cento) sobre o valor total do (s) bem (s) arrematado (s).

11.4. Em caso de acordo entre as partes, caberá ao Devedor o pagamento ao Leiloeiro da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do acordo.

12. DO PAGAMENTO E DA FORMALIZAÇÃO DA VENDA.

12.1. O ARREMATANTE que tenha participado do leilão online, receberá via e-mail os dados para depósito na conta bancária indicada pelo Leiloeiro. Os depósitos dos valores da comissão do Leiloeiro (5%), assim como do pagamento total da arrematação, deverão ser realizados no prazo máximo de 48 horas após a realização do leilão (ou aprovação do lance), sendo que os comprovantes deverão ser enviados para o e-mail secretario21@fernandoleiloeiro.com.br.

12.2. Não é permitida a utilização do FGTS, de financiamento imobiliário e nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

12.3. 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 ao imóvel.

12.4. 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 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 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 pelo imóvel arrematado 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.

12.5. Todos os instrumentos públicos e particulares necessários à formalização da compra e venda serão formalizados no mínimo em 90 (noventa) dias contados da realização do leilão.

12.6. 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 o imóvel 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 pelo imóvel a título de multa, impostos, taxas e a comissão do Leiloeiro.

12.7. Todos os prazos acima referidos poderão ser prorrogados caso haja pendências documentais até a regularização destas, a critério único e exclusivo do COMITENTE.

12.8. Vencida a documentação 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.

12.9. 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, ficando o ARREMATANTE, entretanto, a partir da confirmação do pagamento do preço do imóvel arrematado a vista, responsável por todas as obrigações relativas ao imóvel, como tributos, taxas e despesas condominiais, inclusive aquelas anteriores à arrematação.

12.10. Eventual ação de imissão na posse de imóveis ocupados ficará sob a responsabilidade do ARREMATANTE, que exonera o COMITENTE de quaisquer responsabilidades em relação a tal.

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

12.12. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra o ARREMATANTE deverá apresentar ao COMITENTE, no prazo de até 60 (sessenta) 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 pelo imóvel junto à administração do condomínio ao qual o imóvel eventualmente pertença bem como alteração de titular junto as concessionárias de água e energia, sob pena do ARREMATANTE incorrer em multa de 5% (cinco por cento) em favor do COMITENTE.

12.13. Em se tratando de imóvel locado, na forma do art. 27 da Lei nº8245, de 18.10.91, no mínimo em igualdade de condições com o ARREMATANTE, o locatário tem preferência na aquisição do imóvel, observado o contido no item 17. Conhecido o lance vencedor, e desde que o ARREMATANTE não se trate de condômino e o imóvel seja indivisível, o SICOOB SAROM oferecerá o direito de preferência ao locatário, que deverá exercê-lo no prazo de 30 (trinta), previsto no art. 28 da Lei nº8.245/91.

12.14. Em se tratando de imóvel arrendado, na forma do art. 92 da Lei nº 4.504, de 30.11.64, no mínimo em igualdade de condições com o ARREMATANTE, o arrendatário tem preferência na aquisição do imóvel. Conhecido o lance vencedor, e desde que o ARREMATANTE não se trata de condômino e o imóvel seja indivisível, o SICOOB SAROM oferecerá o direito de preferência ao arrendatário, que deverá exercê-lo no prazo de 30 (trinta) dias, previsto no art. 92 §3o da Lei no 4.504/64.

12.15. Em se tratando de imóvel ocupado por permissionário, por analogia à Lei no 8.245/91, na forma do seu art. 27, o ocupante tem preferência na aquisição do imóvel. Conhecido o lance vencedor, e desde que o ARREMATANTE não se trate de condômino e o imóvel seja indivisível, o SICOOB SAROM oferecerá o direito de preferência ao permissionário, que deverá exercê-lo no prazo de 30 (trinta) dias, previsto no art. 28 da Lei no 8.245/91. Não havendo interesse na compra, o permissionário terá mais 30 (trinta) dias, a partir do vencimento dos primeiros 30 (trinta), para desocupação do imóvel.

13. DA PREFERÊNCIA NA COMPRA

13.1. Conforme disposição do artigo 843, § 1º do Código de Processo Civil o coproprietário do bem tem preferência na aquisição do mesmo desde que ofereça o mesmo valor e as mesmas condições de pagamento de outros interessados.

14. DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS.

14.1. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) e constituição da Alienação Fiduciária, tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do COMITENTE, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação.

15. DA VENDA EM CARÁTER AD CORPUS E CONFORME O ESTADO FÍSICO DOS IMÓVEIS.

15.1. Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, 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.

15.2. Caso o imóvel esteja ocupado por terceiros, o ARREMATANTE assume o risco da arrematação do imóvel no estado em que efetivamente se encontra, independentemente de conseguir adentrar no imóvel para verificar suas condições.

15.3. O ARREMATANTE declara-se ciente que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes deverá ser por ele integralmente custeada e acompanhada, não tendo o COMITENTE qualquer responsabilidade sobre tal ato.

15.4. O imóvel será vendido na situação em que se encontram registrados no Cartório de Registro de Imóveis onde estão matriculados, e nas condições fiscais em que se apresentarem perante os órgãos públicos, obrigando-se o ARREMATANTE, de maneira irrevogável e irretroatável, a promover as regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias e Receita Federal, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto aos cartórios e órgãos competentes, o que ocorrerá às expensas do ARREMATANTE.

16. DA CIENTIFICAÇÃO PRÉVIA ACERCA DE EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES DE USO DOS IMÓVEIS.

16.1. 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 enfiteútica, 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.

17. PENALIDADES.

17.1. 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.

17.2. O ARREMATANTE que descumprir com as obrigações e pagamento poderá ter o seu cadastro bloqueado e impossibilitado de participar de leilões online e presenciais futuros.

17.3. 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:

(...)

Art. 90. Frustrar ou fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o caráter competitivo do procedimento licitatório, com o intuito de obter, para si ou para outrem, vantagem decorrente da adjudicação do objeto da licitação:

Pena - detenção, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa

(...)

Art. 93. Impedir, perturbar ou fraudar a realização de qualquer ato de procedimento licitatório:

Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, e multa.

(...)

Art. 95. Afastar ou procura afastar licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo:

Pena - detenção, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa, além da pena correspondente à violência.

Parágrafo único. Incorre na mesma pena quem se abstém ou desiste de licitar, em razão da vantagem oferecida.

18. DISPOSIÇÕES GERAIS.

18.1. O pagamento relativo à arrematação e a comissão do Leiloeiro, fica subordinado a Condição Resolutiva, ou seja, a não compensação do cheque, por insuficiência de fundos, sustação ou qualquer outro motivo, implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo COMITENTE, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato.

18.2. A responsabilidade do COMITENTE pela evicção ficará limitada à devolução do valor recebido pela venda, excluída a comissão do Leiloeiro. Referida responsabilidade abrangerá, também, o reembolso de valores comprovadamente despendidos pelo ARREMATANTE a título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária (IPTU ou ITR, conforme o caso), desde que comprovado pelo ARREMATANTE, o impedimento ao exercício da posse direta do imóvel. Referidos valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do ARREMATANTE até a data da restituição, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel, a menos que expressamente autorizadas pelo COMITENTE.

18.3. As fotos dos bens disponibilizadas no site do Leiloeiro, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecerem conforto

aos interessados. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visitação física e análise das documentações dos imóveis.

18.4. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo ARREMATANTE das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal 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 regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

18.5. Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link “Cadastre-se” no portal do Leiloeiro.

18.6. Os bens objeto deste leilão pode ser oriundos de Consolidação de Propriedade em Alienação Fiduciária. Neste caso, houve a intimação do Devedor Fiduciante para purga da mora, bem como o cumprimento de todo procedimento de execução extrajudicial, que culminou com a consolidação do(s) imóvel(is) descritos nos Anexos, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97. Em sequência, a fim de cumprir o disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/97, serão realizados 1º (primeiro) e, se necessário 2º (segundo) leilões pelos valores descritos nos §§ 1º e 2º do referido artigo. Não havendo êxito nestes leilões implica na adjudicação do(s) bem(ns) e exoneração da dívida, conforme dispõe o art. 27, §5º da Lei nº 9.514/97. Deste modo, poderá os leilões representar oferta pública do(s) respectivo(s) imóvel(is), não vinculada à Lei nº 9.514/97.

18.7. 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.

18.8. O pagamento relativo ou sinal e a comissão do Leiloeiro, fica subordinado à Condição Resolutiva, ou seja, a não compensação do cheque, por insuficiência de fundos, sustação ou qualquer outro motivo, implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo COMITENTE, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato.

18.9 O ARREMATANTE declara estar ciente que o COMITENTE não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário ou comerciante e que o Leiloeiro é mero mandatário, ficando assim, eximido de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos ocultos que possam existir no bem alienado, nos termos do art. 1.102 do Código Civil Brasileiro, como também por indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras, em qualquer hipótese ou natureza.

18.10. Os esclarecimentos e informações a respeito do leilão serão feitos pelo Leiloeiro, através do telefone 0800 242 2218, por e-mail, secretario21@fernandoleiloeiro.com.br, escritório na Rua Idalina Dornas, nº 13, Bairro Universitário, Itaúna/MG, CEP: 35681-156.

19. DAS PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

19.1. Os ARREMATANTES estão informados e cientes das pendências representadas por ações judiciais relacionadas aos imóveis, conforme descrição das ações relativas a cada unidade no Anexo I do presente edital.

19.2. Nos casos acima discriminados onde existem pendências representadas por ações judiciais, a arrematação implicará na transmissão ao ARREMATANTE dos direitos de aquisição do(s) imóvel(is)

arrematado(s), sob a condição da improcedência da ou das respectivas ações judiciais movidas pelo antigo mutuário e conseqüente livre desembaraço do imóvel para todos os fins de direitos.

19.3. Caso, após a formalização da arrematação, seja distribuída em desfavor do COMITENTE eventual ação judicial e, ao final desta(s), mediante trânsito em julgado, seja invalidada a consolidação da propriedade, os leilões públicos promovidos pelo COMITENTE ou a adjudicação em favor do COMITENTE, a arrematação do ARREMATANTE será automaticamente rescindida, reembolsados pelo COMITENTE os valores pagos pelo ARREMATANTE, excluída a comissão do Leiloeiro, que deverá ser restituída pelo próprio Leiloeiro, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o ARREMATANTE, nesta hipótese de rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o ARREMATANTE, caso exerça a posse do imóvel, desocupá-lo em 15 dias, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal do COMITENTE.

19.4. Tendo em vista as arrematações de imóveis com pendência de ações judiciais conforme disposto no Anexo I, obriga-se o ARREMATANTE a substituir o COMITENTE no polo ativo da ação de imissão na posse movida pelo COMITENTE em face do(a) antigo(s) devedor(es) fiduciante(s), conforme relacionado no Anexo I deste edital, respectivamente em relação ao imóvel arrematado.

19.4.1. O instrumento de substabelecimento dos poderes ad judicia e especiais para a ação em questão, SEM RESERVAS, assinado pelos advogados do COMITENTE em favor dos advogados indicados pelo ARREMATANTE, ser-lhe-á entregue juntamente com a documentação de formalização da presente arrematação, não se responsabilizando o VENDENDOR pelo eventual insucesso na ação de imissão na posse, decorrente de eventual vício processual na condução da respectiva demanda, pelo causídico eleito pelo ARREMATANTE.

19.4.2. A partir da substituição processual, todas as despesas judiciais, processuais e advocatícias correlatas ao mencionado processo serão integralmente assumidas pelo ARREMATANTE.

19.4.3. O ARREMATANTE possui ciência inequívoca e total concordância quanto à (às) ação (ões) judicial(ais) relacionada(s) no Anexo I Edital, e também em relação ao procedimento de consolidação da propriedade fiduciária e/ou adjudicação praticados pelo COMITENTE, declarando o ARREMATANTE, neste ato, que, tendo analisado o conteúdo dos procedimentos de expropriação extrajudicial e da(s) ação(ões) judicial(is), em curso, mediante a assistência técnica de advogado especializado, nada tem a opor, acrescentar, criticar ou impugnar quanto à constituição e liquidação da alienação fiduciária que anteriormente incidia sobre o imóvel objeto deste instrumento e quanto à condução do(s) processo(s) judicial(is), relacionado(s) no presente Edital, inclusive no que tange aos atos, ações ou omissões ali ocorridos, sendo vedada, por conseguinte, qualquer alegação relacionada à condução, forma, omissão ou tramitação dos procedimentos de execução extrajudicial e do(s) processo(s) judicial(is) relacionados ao(s) imóvel(is) por ele adquirido(s) para fins de resolução ou rescisão da presente negociação.

19.5. Os encargos tributários e condominiais do imóvel arrematado que incidirem até a data da arrematação serão de responsabilidade do COMITENTE. Assim, somente aqueles encargos pagos após a data da arrematação pelo ARREMATANTE serão passíveis de ressarcimento por parte do COMITENTE nos casos de invalidação da consolidação da propriedade, dos leilões ou da adjudicação transitada em julgado, ressalvado o período de posse direta exercida pelo ARREMATANTE no imóvel, que continuará sendo de sua responsabilidade.

19.6. Para os casos relacionados no Anexo I deste Edital, nos quais não tenha sido distribuída a correlata ação de Reintegração de Posse/ Imissão na Posse, ressalvado o disposto no item 12.2, fica desde já cientificado o ARREMATANTE que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais

pertinentes deverão ser por ele integralmente custeada e acompanhada, não tendo o COMITENTE qualquer responsabilidade sobre tal ato.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Roque de Minas/MG, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.

São Roque de Minas/MG, 16 de abril de 2026.

COOPERATIVA DE CRÉDITO SAROM– SICOOB SAROM, CNPJ: 66.402.207/0001-09

Anexo 1- Imóvel:

Item Nº	Descrição	Avaliação R\$
01	<p>Um imóvel urbano, situado na cidade Córrego Danta/MG. Na rua João Paulo Salgado nº 48, lote de terreno urbano, com área descrita na matrícula de 453,20m² com uma casa, com todas as benfeitorias, instalações e pertences com a área construída averbada de 60,00m² possuindo o terreno as medidas e confrontações.</p> <p>Observação: Na vistoria foi possível confirmar que a edificação que o imóvel possui é de 170,00 m² de construção, sendo divergente da matrícula.</p> <p>Matrícula nº20.829, Livro nº2-CR do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Luz/MG.</p>	<p>1ºPraça</p> <p>R\$203.170,55</p>

Anexo 2 – Proposta De Compra

Ao Leiloeiro Público Oficial,

Envio minha proposta para aquisição do (s) lote (s) de bens abaixo descritos;

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

Descrição do (s) lote (s):

Valor da Proposta: R\$ _____
(_____)

Mais comissão de 5% referente à comissão do Leiloeiro.

Dados do proponente:

Nome/Razão Social:	CPF/CNPJ: RG/Insc. Est.
Profissão:	Estado Civil:
Cônjuge:	
CPF:	RG:
Endereço:	Nº
Complemento:	Bairro: CEP:
Cidade:	UF:
Tel.:	Cel.:
E-mail:	

Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do leilão, assumindo inteira responsabilidade,

_____, de _____ de 20____.

Ass.: _____.

Enviar a presente proposta, devidamente preenchida, assinada e digitalizada para o e-mail secretario21@fernandoleiloeiro.com.br ou pelo WhatsApp (37) 9 9908-2820.