

## EDITAL DE LEILÃO – NORMAS E CONDIÇÕES

**Leiloeiro Público Oficial:** Paulo Roberto Araújo de Oliveira Bessa - JUCEMG nº 1020.

**Leiloeiro Rural:** Luciano Almeida Viana - Sindicato Nacional Leiloeiros Rurais nº 0215.

### 1. DA EMPRESA VENDEDORA:

1.1. **COOPERATIVA DE CRÉDITO CARLOS CHAGAS LTDA**, sociedade cooperativa inscrita no CNPJ sob o n.º 41.753.500/0001-81, com endereço na Avenida Capitão João Pinto, n.º 17-B, Centro, Carlos Chagas/MG, CEP 39864-000.

### 2. DO OBJETO DO LEILÃO:

DESCRIÇÃO	VALOR DE AVALIAÇÃO	VALOR DE VENDA (2ª PRAÇA)
IMÓVEL RURAL denominado "ESMERALDA", situada na zona rural do Córrego Água Fria, Distrito de Ibirajá, neste município de Itanhém, em terreno Titulado sob nº 17.435 de 19/01/1955, registrado no CRI de Caravelas, livro 3-E, fls. 10 a 11, sob nº de ordem 5.416; do qual foi desmembrada a área de (96ha.78a.34ca). Contendo benfeitorias, uma casa para colonos, cercas de arame farpados e um curral. Confrontações: Manoel Pereira da Rocha, Wellington Ferreira de Aguiar, Claudio Dutra, Antônio José Mota Vieira, Pedro Zulqueito. Cadastrado no INCRA sob nº 325.040.015.180-3 e na Receita Federal sob nº 0600244-7. MATRÍCULA 2.712, livro 2-J do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhém-BA.	R\$ 1.577.140,00 (um milhão quinhentos e setenta e sete mil, cento e quarenta reais)	R\$ 1.124.782,80 (Um milhão, cento e vinte e quatro mil, setecentos e oitenta e dois reais e oitenta centavos)

### 3. DO DIA E HORÁRIO DO LEILÃO:

3.1. Os interessados poderão oferecer lances eletrônicos através do portal [www.bessaleiloes.com.br](http://www.bessaleiloes.com.br) e e-mail: [bessaleiloes@gmail.com](mailto:bessaleiloes@gmail.com), devendo com antecedência proceder ao cadastramento junto ao portal/site cientificando das normas por ali impostas.

3.2. Os lances eletrônicos/on-line somente serão aceitos pelo link [www.bessaleiloes.com.br](http://www.bessaleiloes.com.br) e iniciarão no dia **15/05/2026** às 08h00min, sendo os lances referentes ao **VALOR DE AVALIAÇÃO** até o dia **10/06/2026** às 14h00min.

3.3. Caso o bem objeto do leilão não seja vendido em primeira praça, será aberta a segunda praça do leilão, recebendo os lances eletrônicos/on-line na forma do item 3.2, para o **VALOR DE VENDA** até a data de **10/06/2026** às 14h30min.

3.4. É de inteira responsabilidade dos interessados o acesso ao portal [www.bessaleiloes.com.br](http://www.bessaleiloes.com.br) ou do envio de mensagens ao endereço de e-mail: [bessaleiloes@gmail.com](mailto:bessaleiloes@gmail.com), seja para o

oferecimento dos lances, inclusive, aos lances eletrônicos/on-line que ocorrerão na forma do item 3.2 ou para outras comunicações.

#### **4. DAS FOTOS, VÍDEOS E DA VISITA PRÉVIA AO IMÓVEL:**

4.1. As fotos e vídeos do imóvel divulgadas nos meios digitais são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem com a visita prévia à realização do leilão, seja em primeira praça ou após aberta a segunda praça do leilão. As visitas poderão ser agendadas pelos interessados via e-mail: [bessaleiloes@gmail.com](mailto:bessaleiloes@gmail.com).

#### **5. DOS LANCES:**

5.1. Os lances ocorrerão exclusivamente através dos canais oficiais da leiloeira e poderão ser ofertados pelos interessados através do “PORTAL” [www.bessaleiloes.com.br](http://www.bessaleiloes.com.br) ou, ainda, mediante envio da “Proposta para Compra”, para o e-mail: [bessaleiloes@gmail.com](mailto:bessaleiloes@gmail.com).

5.2. 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 do bem.

#### **6. DAS ORIENTAÇÕES DE COMO PARTICIPAR DO LEILÃO ONLINE:**

6.1. Serão aceitos lances via internet, somente daqueles que estiverem devidamente cadastrados no site e aprovado pelo sistema. Estando com o cadastro ativo poderão participar on-line 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.

6.2. Para o acompanhamento do leilão e participação de forma on-line, os interessados deverão efetuar cadastro prévio no site do leiloeiro, enviar a documentação necessária, bem como anuir com as 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 on-line não garantem direitos ao proponente/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 de natureza diversa, sejam quais forem os motivos, inclusive, àquelas pela ocorrência de caso fortuito ou força maior, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e ou intempéries, que são assumidos com exclusividade pelos interessados ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

6.3. Para participação do leilão on-line, os interessados deverão estar com seu CPF/CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

#### **7. DA PROPOSTA PARA COMPRA PARCELADA:**

7.1. As propostas para compra parcelada serão apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 1), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas e ou entrelinhas.

7.2. A proposta deverá ser encaminhada em até 48 horas anteriores ao leilão para o e-mail [bessaleiloes@gmail.com](mailto:bessaleiloes@gmail.com). A “Proposta para Compra” deverá ser 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).

7.3 As propostas serão analisadas e poderão ser exigidas garantias para o exercício da opção.

## **8. DA CONDUÇÃO DO LEILÃO:**

8.1. A ordem do pregão dos lotes ficará a critério do Leiloeiro.

8.2. 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.

8.3. O encerramento de cada lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro. Permanecendo no mínimo por 30 (trinta) segundos, sem que haja ofertas, o tempo poderá ser prorrogado. 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.

8.4. Os bens serão vendidos a quem maior lance oferecer desde que iguais ou superiores aos valores mínimos determinados ou descritos no item 2. DO OBJETO DO LEILÃO.

8.5. 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 aos interessados ou quem quer que seja.

## **9. DOS LANCES CONDICIONAIS:**

9.1. Quando o maior lance oferecido não atingir o valor mínimo definido neste Edital, o Leiloeiro poderá acolher "lances condicionais" não podendo nunca ser inferior a 50% do valor da avaliação. 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 vendedora não aprove o valor ofertado, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo proponente.

## **10. DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO E DA COMISSÃO:**

10.1. O valor do lance deverá ser quitado à vista e em uma única parcela. Na hipótese de arrematação on-line, o valor do lance deverá ser quitado no prazo máximo de 72 horas após o encerramento do leilão, conforme as regras divulgadas neste Edital.

10.2. Caberá ao arrematante, o pagamento da comissão de 5 % (cinco por cento) ao Leiloeiro, a ser calculada sobre o valor total do bem arrematado, em conta a ser informada pelo mesmo.

## **11. DA FORMALIZAÇÃO DA VENDA:**

11.1. O arrematante receberá via e-mail os dados para depósito da comissão na conta bancária indicada pelo Leiloeiro.

11.2. O valor referente ao pagamento total da arrematação deverá ser realizado pelo arrematante, no prazo máximo de 72 horas após a realização do leilão on-line (ou aprovação do lance), assinando o arrematante uma Cédula de Crédito Bancária em caso de pagamento de COMPRA PARCELADA que está condicionada no item 7.

11.3. Não será permitida em hipóteses alguma a utilização de valores vinculados ao FGTS, de financiamento imobiliário ou tampouco de cartas de crédito para adquirir o imóvel do leilão.

**11.4. O parcelamento dos bens arrematados poderá ocorrer após análise prévia das condições e documentos apresentados pelo arrematante.**

11.5. 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 VENDEDOR, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do COMPRADOR, inclusive que sejam posteriores ao leilão; b) por impossibilidade documental de transferência; c) quando o COMPRADOR 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, ainda que não ligada direta ou indiretamente ao VENDEDOR; d) quando a venda não atender aos interesses do VENDEDOR (ainda que enquadrada nas condições do leilão); ou, e) nos casos previstos em lei.

11.6. Em qualquer das hipóteses do item 11.5. ou por outras ainda existentes, será restituída ao COMPRADOR a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, impostos e eventuais taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o COMPRADOR, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização a que tempo ou título for.

11.7. Em relação ao imóvel arrematado à vista, será outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra pelo VENDEDOR diretamente ao COMPRADOR, ficando vedado direcioná-la a terceiro. O Tabelião de Notas responsável pela lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda com ou sem Alienação Fiduciária será escolhido pelo VENDEDOR. Caso haja pendências documentais, ficará facultado ao VENDEDOR celebrar Compromisso Particular de Venda e Compra ou Instrumento de Crédito Bancário com garantia de Alienação Fiduciária em seu favor. Nessa hipótese, a Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada somente após a regularização das pendências documentais por parte do VENDEDOR, sendo lavrada em até 90 (noventa) dias da quitação do preço do imóvel e do cumprimento, pelo COMPRADOR, das demais obrigações assumidas no contrato.

11.8. 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.

11.9. Não ocorrendo à assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do COMPRADOR, poderá ocorrer a critério do VENDEDOR, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, 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 COMPRADOR 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.

11.10. Todos os prazos acima referidos poderão ser prorrogados, caso haja pendências documentais até a regularização destas.

11.11. Caso vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do COMPRADOR, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção

de novos documentos, hipótese em que o VENDEDOR não poderá ser responsabilizado no caso de atraso.

11.12. A transmissão da posse direta (para imóveis desocupados) ou indireta (para imóveis ocupados) pelo VENDEDOR se dará na data do registro das respectivas escrituras públicas na matrícula imobiliária, ficando o COMPRADOR, entretanto, a partir da confirmação do pagamento do sinal (para imóveis parcelados) ou 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 caso existam.

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

11.14. Após outorgada Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura, o instrumento devidamente registrado no Registro Imobiliário ou a certidão de inteiro teor com a obrigação então cumprida, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do VENDEDOR, 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.

## **12. DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS:**

12.1. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado e constituição da Alienação Fiduciária, tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do Vendedor, 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 enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

## **13. DA VENDA EM CARÁTER AD CORPUS E CONFORME O ESTADO FÍSICO DO IMÓVEL:**

13.1. O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, 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.

13.2. Caso o imóvel anunciado neste Edital esteja ocupado por terceiros, o COMPRADOR assume o risco da arrematação do imóvel no estado em que efetivamente se encontra, independentemente de conseguir adentrar no imóvel para verificar as suas condições.

13.3. O COMPRADOR 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 VENDEDOR qualquer responsabilidade sobre tal ato após a arrematação do imóvel.

## **14. DAS PENALIDADES:**

14.1. 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 perderá a favor do VENDEDOR o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas.

14.2. 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.

## **15. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:**

15.1. 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 Vendedor, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato. A hipótese de condição resolutiva aplica-se a todas as formas de pagamento vigentes.

15.2. A responsabilidade do VENDEDOR pela evicção ficará limitada à devolução do valor recebido pela venda, excluída a comissão do leiloeiro. A referida responsabilidade abrangerá, também, o reembolso de valores comprovadamente despendidos pelo COMPRADOR a título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária (IPTU ou ITR, conforme o caso), desde que comprovado pelo COMPRADOR, o impedimento ao exercício da posse direta do imóvel. Os referidos valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do COMPRADOR 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 expressamente e por escrito pelo VENDEDOR.

15.3. As fotos e vídeos dos bens disponibilizadas no site do leiloeiro, 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 visita física e análise das documentações dos imóveis.

15.4. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo COMPRADOR 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.

15.5. Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link "Cadastro" no portal do leiloeiro.

## **16. DAS PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS:**

16.1. Os COMPRADORES estão informados e cientes das possíveis pendências representadas por ações judiciais relacionadas ao imóvel.

16.2. Para o caso relacionado acima, caso seja necessária Ação de Reintegração de Posse ou de Imissão na Posse, ressalvado inclusive no disposto no item 14.2, 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 VENDEDOR qualquer responsabilidade sobre tal ato, inclusive, no que se refere aos honorários de advogados.

16.3. Fica eleito o Foro da Comarca de Governador Valadares/MG, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.

Carlos Chagas/MG, 13 de abril de 2026.

---

Cooperativa de Crédito Carlos Chagas Ltda  
CNPJ nº 41.753.500/0001-81

---

Paulo Roberto Araújo de Oliveira Bessa  
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL - JUCEMG 1020

---

Luciano Almeida Viana  
Sindicato Nacional Leiloeiros Rurais nº 0215

## ANEXO 1 – PROPOSTA DE COMPRA

Ao Leiloeiro Público Oficial,

Envio minha proposta para aquisição do lote abaixo descrito:

Lote (s): 01 Leilão: SICOOB CARLOS CHAGAS Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Descrição: IMÓVEL RURAL denominado “ESMERALDA”, situada na zona rural do Córrego Água Fria, Distrito de Ibirajá, neste município de Itanhém, em terreno Titulado sob nº 17.435 de 19/01/1955, registrado no CRI d Caravelas, livro 3-E, fls. 10 a 11, sob nº de ordem 5.416; do qual foi desmembrada a área de (96ha.78a.34ca). Contendo benfeitorias, uma casa para colonos, cercas de arame farpados e um curral. Confrontações: Manoel Pereira da Rocha, Wellington Ferreira de Aguiar, Claudio Dutra, Antônio José Mota Vieira, Pedro Zulqueito. Cadastrado no INCRA sob nº 325.040.015.180-3 e na Receita Federal sob nº 0600244-7. MATRÍCULA 2712, livro 2-J – CRI Itanhém-BA.

Valor da Proposta: R\$ \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ )  
\_\_\_\_\_ )

Mais comissão de 5% referente à comissão do leiloeiro.

### Dados do proponente COMPRADOR:

Nome/Razão Social:

CPF/CNPJ:

RG/Insc.Est.

Profissão:

Estado Civil:

Cônjuge:

CPF:

RG:

Endereço:

Número:

Complemento:

Bairro:

Cep:

Cidade:

UF

Tel. fixo:

Tel. cel:

Email:

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

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

Ass: \_\_\_\_\_.