

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEIS RURAIS

SICOOB CREDITIROS

COMITENTE VENDEDOR: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE TIROS E MATUTINA LTDA.
- SICOOB CREDITIROS, pessoa jurídica inscrita no CNPJ nº 42.880.617/0001-99, com sede na Praça Santo Antônio, nº 16, Centro, Tiros/MG, CEP 38.880-000.

LEILOEIRO: RAFAEL ARAÚJO GOMES, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na JUCEMG sob o nº 941, CPF nº 071.301.136-00, com endereço profissional na Avenida Cesário Alvim, nº 3048, Uberlândia/MG, telefone (34) 99116-3933, e-mail rafaelleiloeiro@gmail.com e site www.rafaelleiloeiro.com.br.

1. DO OBJETO

1.1. O presente edital disciplina a alienação, por leilão extrajudicial, dos cinco imóveis rurais descritos neste instrumento, disponibilizados pelo COMITENTE VENDEDOR, mediante disputa pública e aberta, realizada simultaneamente nas modalidades online e presencial.

1.2. Os imóveis serão ofertados no estado físico, documental, registral, ambiental, fiscal, de conservação e de ocupação em que se encontram, em caráter ad corpus, cabendo ao interessado realizar previamente todas as diligências que considerar necessárias.

2. DAS DATAS E DA MODALIDADE

Primeiro leilão: 20 de Outubro de 2026, às 10h, horário de Brasília/DF.

Segundo leilão: 27 de Outubro de 2026, às 10h, horário de Brasília/DF.

2.1. O leilão será realizado simultaneamente nas modalidades online, por meio do site www.rafaelleiloeiro.com.br, e presencial, na sede do SICOOB CREDITIROS, situada na Praça Santo Antônio, nº 16, Centro, Tiros/MG, CEP 38.880-000, com lances públicos, sucessivos e visíveis em tempo real aos participantes.

2.2. O primeiro leilão terá como lance mínimo o valor de avaliação indicado para cada lote. Não havendo arrematação, o lote seguirá para o segundo leilão, no qual será admitido lance mínimo correspondente a 70% (setenta por cento) do respectivo valor de avaliação, resultante da aplicação de desconto de 30% (trinta por cento), conforme os valores indicados neste edital.

2.3. Os horários indicados poderão sofrer extensão automática caso sejam ofertados lances nos minutos finais, conforme regra exibida na plataforma do leiloeiro, encerrando-se o lote somente após o transcurso do período sem novo lance.

3. DOS IMÓVEIS E DOS VALORES

As descrições abaixo foram consolidadas a partir dos laudos de avaliação fornecidos pelo COMITENTE. Para a publicação definitiva, deverão ser conferidas com as certidões de matrícula atualizadas e com eventuais documentos complementares.

LOTE 01 - FAZENDA SANTA MARTA

Matrícula: nº 7.211, Livro 2-X, folha 11, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tiros/MG.

Localização: zona rural do Município de Tiros/MG; acesso descrito no laudo por estrada vicinal, a aproximadamente 37,6 km da sede municipal.

Área: 122,9013 hectares, conforme a matrícula nº 7.211 e a identificação registral constante do laudo de avaliação.

Descrição: imóvel de relevo predominantemente ondulado, com solos de baixa fertilidade, vegetação nativa de campo e áreas de vegetação rasteira, áreas de preservação permanente e reserva legal, grotas internas e uma represa. O laudo informa inexistirem construções, instalações ou benfeitorias vegetais significativas.

Avaliação e lance mínimo do primeiro leilão: R\$ 515.000,00 (quinhentos e quinze mil reais).

Lance mínimo do segundo leilão: R\$ 360.500,00 (trezentos e sessenta mil e quinhentos reais).

LOTE 02 - FAZENDA DIAS I

Matrícula: nº 12.629 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tiros/MG.

Localização: zona rural do Município de Tiros/MG, região de Fragata/Cedro do Abaeté/Nau de Guerra, conforme roteiro constante do laudo.

Área: 107,2595 hectares, conforme a identificação do imóvel no laudo de avaliação.

Descrição: imóvel com aptidão para pastagens, cobertura de vegetação nativa e braquiária, topografia apropriada à pecuária e banhado pelo Córrego Tobias. O laudo relaciona cercas, curral de arame liso e tábuas com aproximadamente 200 m², bebedouro de 4.000 litros e sistema de energia solar com duas placas.

Avaliação e lance mínimo do primeiro leilão: R\$ 1.943.500,00 (um milhão, novecentos e quarenta e três mil e quinhentos reais).

Lance mínimo do segundo leilão: R\$ 1.360.450,00 (um milhão, trezentos e sessenta mil, quatrocentos e cinquenta reais).

LOTE 03 - FAZENDA BARRA DOS TIROS

Matrícula: nº 11.630, CNM nº 043471.2.0011630-04, Livro 2-RG, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tiros/MG.

Localização: zona rural do Município de Tiros/MG, coordenadas aproximadas 18°45'5,48"S e 45°55'3,30"O, com acesso pela região da comunidade do Espia.

Área: 145,2500 hectares.

Cadastro	Ambiental	Rural:	MG-3168903-0CC7.2CFD.7CC5.4FAD.9901.ECF5.C176.D5E5.
-----------------	------------------	---------------	---

Descrição: imóvel às margens do Rio Abaeté, com áreas consolidadas e vegetação nativa, relevo suave ondulado, ondulado e forte ondulado, aptidão para pecuária e culturas anuais, composto por reserva legal, área de preservação permanente, pastagem natural e pastagem formada. Possui cercas de arame liso com aproximadamente 400 metros lineares, conforme o laudo.

Avaliação e lance mínimo do primeiro leilão: R\$ 2.741.600,00 (dois milhões, setecentos e quarenta e um mil e seiscentos reais).

Lance mínimo do segundo leilão: R\$ 1.919.120,00 (um milhão, novecentos e dezenove mil, cento e vinte reais).

LOTE 04 - FAZENDA FLEXADAS

Matrícula: nº 12.898 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tiros/MG.

Localização: zona rural do Município de Tiros/MG, com acesso pela MG-352, sentido Matutina, conforme roteiro constante do laudo.

Área e composição descritas no laudo: 31,00 hectares de pastagem, 8,13 hectares de mata nativa e 0,042 hectare indicado como infraestrutura.

Descrição: imóvel com topografia adequada para pastagens, pastagem formada em braquiária, áreas de reserva legal e preservação permanente e nascentes perenes. O laudo relaciona aproximadamente 1.700 metros de cercas e casa-sede com área indicada de aproximadamente 40 m².

Avaliação e lance mínimo do primeiro leilão: R\$ 1.339.620,00 (um milhão, trezentos e trinta e nove mil, seiscentos e vinte reais).

Lance mínimo do segundo leilão: R\$ 937.734,00 (novecentos e trinta e sete mil, setecentos e trinta e quatro reais).

LOTE 05 - FAZENDA NOSSA SENHORA DE FÁTIMA

Matrícula: nº 13.310 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tiros/MG.

Localização: zona rural do Município de Tiros/MG, nas proximidades do Rio Abaeté, coordenadas aproximadas 18°47'57,38"S e 45°54'51,66"O, conforme imagem e informações constantes do laudo.

Área: 123,4894 hectares, conforme a identificação do imóvel no laudo de avaliação.

Descrição: imóvel com aptidão para pastagens, topografia apropriada, cobertura vegetal nativa e banhado pelo Rio Abaeté. O laudo relaciona cercas, casa-sede, barracão e sala de ordenha.

Avaliação e lance mínimo do primeiro leilão: R\$ 1.208.894,00 (um milhão, duzentos e oito mil, oitocentos e noventa e quatro reais).

Lance mínimo do segundo leilão: R\$ 846.225,80 (oitocentos e quarenta e seis mil, duzentos e vinte e cinco reais e oitenta centavos).

4. DO CADASTRO E DA HABILITAÇÃO

4.1. Poderão participar pessoas físicas ou jurídicas capazes, regularmente cadastradas e habilitadas na plataforma www.rafaelleiloeiro.com.br.

4.2. O interessado deverá fornecer dados verdadeiros, enviar os documentos solicitados e concluir sua habilitação com antecedência, responsabilizando-se pelas informações e pelos atos praticados mediante seu usuário e senha.

4.3. O COMITENTE e o LEILOEIRO poderão solicitar documentos complementares para identificação, representação, capacidade financeira, prevenção à lavagem de dinheiro, financiamento do terrorismo, integridade, análise cadastral e cumprimento da legislação aplicável.

4.4. Serão impedidos de participar aqueles que tenham restrição legal ou contratual, que apresentem documentação falsa, ilegível, vencida ou incompleta, ou que pratiquem ato destinado a manipular a disputa.

5. DOS LANCES E DA ARREMATAÇÃO

5.1. Os lances poderão ser ofertados presencialmente, no local indicado no item 2.1, ou pela plataforma eletrônica www.rafaelleiloeiro.com.br, em valores iguais ou superiores ao lance mínimo e respeitando o incremento indicado para cada lote. Os lances presenciais e eletrônicos participarão da mesma disputa, em igualdade de condições.

5.2. Cada lance é irrevogável e irretratável, obrigando o ofertante, ressalvadas as hipóteses de falha comprovadamente atribuível à plataforma ou de decisão fundamentada do COMITENTE por impedimento jurídico, cadastral ou de conformidade.

5.3. Será considerado vencedor o participante que ofertar o maior lance válido, igual ou superior ao mínimo do respectivo leilão, sujeito à confirmação da regularidade cadastral e documental e à formalização da venda.

5.4. Os bens serão arrematados pelos maiores lances válidos que atinjam, no mínimo, o lance mínimo estabelecido para o respectivo lote e leilão, não ficando a venda sujeita a posterior aprovação discricionária do COMITENTE, ressalvadas irregularidade cadastral, fraude, impedimento legal ou descumprimento deste edital.

5.5. O LEILOEIRO poderá recusar ou cancelar lance identificado como inexecutável, fraudulento, realizado por participante impedido ou contrário às regras deste edital, preservando o histórico e comunicando o COMITENTE.

6. DO PAGAMENTO DO PREÇO

6.1. O preço da arrematação poderá ser pago à vista ou mediante financiamento imobiliário obtido pelo arrematante junto ao SICOOB CREDITIROS ou à instituição financeira de sua escolha, observadas as condições deste edital.

6.2. Na hipótese de pagamento à vista, o preço da arrematação será pago diretamente ao COMITENTE VENDEDOR, na conta bancária, forma e prazo indicados na comunicação de arrematação e no instrumento de compra e venda.

6.3. Na hipótese de financiamento bancário, o arrematante deverá pagar, no ato da arrematação: I - sinal correspondente a 10% (dez por cento) do valor do lance vencedor, diretamente ao COMITENTE VENDEDOR, como garantia irrevogável do negócio; e II - comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor, diretamente ao LEILOEIRO.

6.4. O saldo remanescente do preço deverá ser integralmente pago ao COMITENTE VENDEDOR no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos, contados da data da arrematação, por meio dos recursos liberados no financiamento ou por recursos próprios do arrematante.

6.5. O arrematante terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data da arrematação, para obter e comprovar a aprovação do financiamento, mediante apresentação ao COMITENTE VENDEDOR de carta de crédito, termo de aprovação, declaração formal ou documento equivalente emitido pela instituição financeira responsável pela operação.

6.6. A contratação, a aprovação e a liberação do crédito são de responsabilidade exclusiva do arrematante. A recusa, demora, exigência adicional ou não aprovação do financiamento não poderá ser imputada ao COMITENTE VENDEDOR ou ao LEILOEIRO e não suspenderá nem prorrogará os prazos previstos neste edital.

6.7. Não apresentada a comprovação da aprovação do financiamento no prazo previsto no item 6.5, considerar-se-á automaticamente, no primeiro dia útil subsequente ao vencimento, que o crédito não foi aprovado ou obtido, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. O negócio será desfeito por culpa exclusiva do arrematante, ficando o sinal integralmente retido pelo COMITENTE VENDEDOR, sem direito a restituição e sem prejuízo da comissão do LEILOEIRO e das demais penalidades previstas neste edital.

6.8. O não pagamento integral do preço no prazo previsto no item 6.4 acarretará o cancelamento da arrematação, a perda do sinal pago e a aplicação das demais medidas e penalidades previstas neste edital e na legislação aplicável.

6.9. Após a confirmação do pagamento do sinal e da comissão do LEILOEIRO, o COMITENTE VENDEDOR disponibilizará ao arrematante os documentos de sua responsabilidade necessários à instrução do financiamento, tais como documentos societários, cópia disponível da matrícula, certidões e outros documentos habitualmente exigidos pela instituição financeira. A obtenção de matrícula atualizada, avaliações bancárias, certidões pessoais do arrematante e demais documentos ou providências que não sejam de responsabilidade do COMITENTE VENDEDOR correrá por conta do arrematante.

7. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

7.1. O arrematante pagará diretamente ao LEILOEIRO comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação, além do preço do imóvel, no prazo e pelos meios indicados na plataforma ou na comunicação de arrematação.

7.2. A comissão não integra o preço do imóvel e será devida com a arrematação. A desistência ou o inadimplemento imputável ao arrematante não afastará sua exigibilidade.

8. DA VISITAÇÃO E DAS DILIGÊNCIAS

8.1. A visitação deverá ser previamente agendada com o LEILOEIRO pelo telefone (34) 99116-3933, observadas as orientações de acesso e os horários disponibilizados para cada imóvel.

8.2. O interessado deverá examinar as matrículas, laudos, mapas, CAR, CCIR, ITR, certidões, situação ambiental, ocupação, acessos, limites, confrontações, disponibilidade hídrica e demais elementos relevantes, não podendo alegar desconhecimento após o lance.

8.3. Fotografias, mapas, medidas e descrições possuem caráter informativo. Para a identificação jurídica dos imóveis, prevalecerão as respectivas matrículas e os documentos oficiais, sendo a alienação realizada em caráter ad corpus.

9. DO ESTADO DOS IMÓVEIS E DA POSSE

9.1. Os imóveis serão vendidos ad corpus, no estado em que se encontram, com suas acessões, benfeitorias, servidões, limitações, restrições ambientais, ocupações e eventuais necessidades de regularização.

9.2. Conforme informação prestada pelo COMITENTE, os imóveis encontram-se desocupados.

9.3. A posse será transmitida ao adquirente na forma e no prazo estabelecidos no instrumento de alienação, cabendo-lhe, após a aquisição, promover por sua conta e risco as providências relativas a acessos, cadastros, licenças e demais regularizações que se mostrarem necessárias.

10. DOS DÉBITOS DESPESAS E TRIBUTOS

10.1. Os Lotes 02 (Fazenda Dias I) e 04 (Fazenda Flexadas) possuem passivos ambientais objeto de Termos de Ajustamento de Conduta disponibilizados aos interessados. Conforme informado pelo COMITENTE, as multas referentes às infrações anteriores são de responsabilidade dos antigos proprietários; a cooperativa conduz a regularização das medidas reparatórias até a venda, cabendo ao adquirente dar continuidade às obrigações de recuperação e regularização ambiental incidentes sobre o imóvel após a aquisição, observados os respectivos termos e a legislação aplicável.

10.2. Serão de responsabilidade do arrematante as despesas posteriores à aquisição e, salvo disposição expressa diversa, ITBI, escritura, emolumentos, registro, georreferenciamento, certificação, retificação de área, demarcação, desmembramento, licenças e demais atos necessários à transferência ou utilização do imóvel.

11. DA FORMALIZAÇÃO DA VENDA

11.1. A alienação será formalizada pelo instrumento indicado pelo COMITENTE, após a quitação do preço, da comissão e das demais obrigações aplicáveis.

11.2. O arrematante deverá fornecer documentos e assinar os instrumentos no prazo que lhe for comunicado. O atraso injustificado caracterizará inadimplemento.

11.3. A propriedade somente será transferida com o registro do título aquisitivo na matrícula do imóvel, na forma da legislação civil e registral.

12. DAS PENALIDADES

12.1. O arrematante inadimplente perderá o direito à aquisição e ficará sujeito ao pagamento da comissão do leiloeiro, multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e ressarcimento das despesas e perdas e danos, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

12.2. O participante poderá ser suspenso da plataforma e impedido de participar de futuros leilões em caso de fraude, conluio, manipulação de lances, falsidade documental, uso indevido de cadastro ou descumprimento deste edital.

13. DA PLATAFORMA E DAS COMUNICAÇÕES

13.1. O participante é responsável por sua conexão, equipamentos e envio tempestivo dos lances. Não serão aceitas alegações de falha do dispositivo ou da internet do usuário.

13.2. Em caso de indisponibilidade relevante da plataforma, o LEILOEIRO poderá suspender, reabrir ou remarcar o lote, comunicando a decisão pelos canais disponíveis.

13.3. As comunicações serão encaminhadas aos dados cadastrados pelo participante, que deverá mantê-los atualizados.

14. DA PROTEÇÃO DE DADOS E DA INTEGRIDADE

14.1. Os dados pessoais serão tratados para cadastro, habilitação, condução do leilão, prevenção a fraudes, cumprimento de obrigações legais e formalização da venda, observada a Lei nº 13.709/2018 e as políticas aplicáveis do Sicoob.

14.2. Os participantes deverão observar as regras de integridade, anticorrupção, prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo, podendo ser exigidas informações sobre origem de recursos e beneficiário final.

15. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. O COMITENTE poderá retirar, suspender ou adiar qualquer lote antes da arrematação por motivo jurídico, administrativo, comercial ou de regularização, mediante comunicação, sem direito a indenização ao participante.

15.2. A participação implica conhecimento e aceitação integral deste edital, dos documentos disponibilizados e das regras da plataforma.

15.3. Os casos omissos serão decididos pelo COMITENTE e pelo LEILOEIRO, observada a legislação aplicável, a transparência e a igualdade entre os participantes.

15.4. Fica eleito o foro da Comarca de Tiros/MG para dirimir controvérsias decorrentes deste leilão, ressalvada competência legal inderrogável.

Tiros/MG, 29 de Setembro de 2026.

**COOPERATIVA DE CRÉDITO DE TIROS E MATUTINA LTDA.
SICOOB CREDITIROS
COMITENTE VENDEDOR**



Documento assinado digitalmente

RAFAEL ARAÚJO GOMES

Data: 29/09/2026 11:33:33-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

RAFAEL ARAÚJO GOMES
Leiloeiro Público Oficial - JUCEMG nº 941