



EDITAL DE LEILÃO DE IMÓVEL URBANO – RECEBIMENTO DE PROPOSTAS FECHADAS

COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ARCOS LTDA. – SICOOB ARCOMCREDI, instituição financeira não bancária, sociedade cooperativa de responsabilidade limitada, de pessoas, de natureza simples e sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ sob o n. 71.230.338/0001-88, localizada na Avenida Magalhães Pinto, n. 233, Bairro Centro, em Arcos/MG, CEP 35.598-003, por meio de sua Diretoria Executiva e Conselho de Administração, torna público aos interessados que realizará leilão, em 17/11/2026, para alienação de bem imóvel, na modalidade propostas em envelopes lacrados, nos termos das condições abaixo estabelecidas.

1. DO OBJETO

A Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Arcos Ltda. - Sicoob Arcomcredi, por meio do presente edital, comunica que realizará a alienação do seguinte bem imóvel:

LOTE N. 04 (QUATRO), DA QUADRA N. 07 (SETE), SITUADO NA RUA SAFIRA, DO BAIRRO NOVO SION, NA CIDADE DE ARCOS/MG, DE FORMA QUADRANGULAR, COM ÁREA TOTAL DE 300,00M² (TREZENTOS METROS QUADRADOS), SENDO 12 (DOZE) METROS DE FRENTE PARA A SOBREDITA RUA, IGUAL DIMENSÃO NO FUNDO, CONFRONTANDO COM O LOTE NÚMERO 11 (ONZE), VINTE E CINCO (25) METROS DO LADO DIREITO DE QUEM DA RUA OLHA PARA O LOTE, CONFRONTANDO COM O LOTE NÚMERO TRÊS (03) E IGUAL DIMENSÃO DO LADO ESQUERDO, CONFRONTANDO COM LOTE NÚMERO CINCO (05).

FOI PROCEDIDA A AVERBAÇÃO (AV-4) NA MATRÍCULA DO IMÓVEL, UMA EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL, COM DOIS PAVIMENTOS, COBERTA DE LAJE, TELHADO DE TELHAS E FIBROCIAMENTO, PISOS EM PORCELANATO, TETO REBAIXADO EM GESSO, EQUIPADA COM INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, HIDRÁULICA E SANITÁRIA, COM 25 CÔMODOS, SENDO:

- PRIMEIRO PAVIMENTO: UMA SALA DE ESTAR CONJUGADA COM UMA SALA DE JANTAR, UM QUARTO (SENDO SUÍTE), UM BANHEIRO PRIVATIVO (SUÍTE), UM LAVABO, UMA COZINHA E UMA COPA CONJUGADA, UM HALL DE ESCADAS, UM HALL



DE ENTRADA (FUNDO) UMA DESPENSA, UMA VARANDA GOURMET, UMA LAVANDERIA E UMA GARAGEM;

- SEGUNDO PAVIMENTO: 04 (QUATRO) QUARTOS (SENDO UM SUÍTE), UM BANHEIRO PRIVATIVO (SUÍTE), UM BANHEIRO SOCIAL, UM HALL DE CIRCULAÇÃO, UM HALL DE ESCADA, UMA SALA DE TV, 04 (QUATRO) SACADAS E UM ESPAÇO DE LAZER, COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 444,90M², A QUAL LEVOU O N. 332 DA RUA SAFIRA.

MATRÍCULA N. 15.963, LIVRO 2 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ARCOSMG.

O IMÓVEL ESTÁ DESOCUPADO E A VENDA SERÁ AD CORPUS.

A VENDA PARTIRÁ DO LANCE MÍNIMO DE R\$1.300.000,00 (UM MILHÃO E TREZENTOS MIL REAIS) COM SINAL MÍNIMO DE 40% (QUARENTA POR CENTO) DO VALOR DE ARREMATACÃO.

2. DO VALOR MÍNIMO

Somente serão admitidas propostas cujo valor seja igual ou superior a R\$1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), ficando automaticamente desclassificadas aquelas que não atenderem a este critério.

3. DA ENTREGA DAS PROPOSTAS

3.1. A participação no leilão se dará por meio de entrega de propostas que deverão ser apresentadas em envelope opaco, lacrado e identificado apenas com a inscrição: "Proposta para o Leilão do Imóvel Urbano – Matrícula n. 15.963.

3.2. Os envelopes deverão ser protocolados até o dia 16/11/2026, às 15h00min, nas dependências da Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Arcos Ltda. - Sicoob Arcomcredi, sediada na Avenida Magalhães Pinto, n. 233, Bairro Centro, em Arcos/MG, CEP 35.598-003.

3.3. A proposta deverá conter:

- a) identificação completa do proponente;
- b) cópia dos documentos pessoais ou societários;
- c) comprovante de endereço;
- d) valor ofertado, em algarismos e por extenso;



e) declaração expressa de ciência e aceitação das condições deste edital.

4. DA SESSÃO DE ABERTURA DOS ENVELOPES

4.1. A abertura dos envelopes ocorrerá em sessão pública, no dia 17/11/2026 às 15h30min, no mesmo endereço indicado no item 3.2.

4.2. A sessão será conduzida pela Diretoria Executiva, que procederá à análise das propostas e à classificação conforme o valor ofertado.

5. DA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS IMPLICA O PLENO CONHECIMENTO E ACEITAÇÃO INTEGRAL PELO PARTICIPANTE

5.1. De todas as condições e exigências do presente edital, com a observância dos preceitos legais e regulamentares em vigor, sendo o ofertante responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados à Cooperativa e por todas as propostas e transações que forem efetuadas em seu nome, assumindo-as como firmes e verdadeiras, não sendo admissível alegação de ignorância das regras e normas aplicáveis;

5.2. Do estado físico do bem, estando ciente de que correrão por sua conta e risco as providências visando a alteração de seu estado de conservação, inclusive a necessidade de eventuais adaptações das condições de uso, do estado de construções existentes e de fornecimento de água, luz, etc., bem como, as providências de regularização do imóvel perante os entes e órgãos competentes, tais como o município, o cartório de registro de imóveis, a Receita Federal, entre outros, se porventura existentes;

5.3. De que correrão por sua conta e risco as providências para a transferência da propriedade para o seu nome, caso seja vencedor, bem como a regularização de quaisquer pendências registrais, especialmente averbações, e que cabem a ele exclusivamente todos os custos;

5.4. De que as despesas com registro de escritura, taxas, emolumentos ou quaisquer outros necessários à concretização do negócio e à



efetivação da transmissão do bem correrão exclusivamente por conta do adquirente.

5.5. De que a alienação se dá em caráter “ad corpus” e no estado em que o imóvel se encontra, inclusive no que tange à situação registral, tributária, civil, e que o adquirente está ciente de que adquire o imóvel como ele se apresenta, como um todo, sejam elas quais forem não podendo, por conseguinte, reclamar de eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos, degradação ou deterioração do imóvel apregoado etc; e que não poderá o adquirente alegar desconhecimento das condições, características, situação registral e estado de conservação do bem, não sendo cabível pleitear a rescisão da compra e venda ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses ou, ainda, imputar a Cooperativa qualquer responsabilidade neste sentido.

5.6. A COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ARCOS LTDA. – SICOOB ARCOMCREDI é legítima proprietária do imóvel objeto do presente certame, exercendo sobre ele posse mansa, pacífica e desembaraçada, encontrando-se o bem desocupado e disponível para visitação pelos potenciais interessados. A visitação poderá ser realizada até o dia 16 de novembro de 2026, mediante prévio protocolo de manifestação de interesse em participar do leilão, a ser formalizado perante a Cooperativa, ficando o agendamento sujeito à definição prévia de data e horário por seus representantes. A realização da visitação terá caráter exclusivamente facultativo e informativo, destinando-se a possibilitar ao interessado a prévia inspeção das características, condições físicas, estado de conservação, acessões e benfeitorias existentes no imóvel, não constituindo requisito para participação no certame, nem afastando, em qualquer hipótese, a declaração de pleno conhecimento e aceitação das condições do bem decorrente da apresentação da proposta, nos termos deste Edital.

5.7. Propostas enviadas em desacordo com as exigências fixadas neste edital serão declaradas inválidas pela Cooperativa.



6. DAS REGRAS GERAIS PARA APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO

6.1. Os participantes são responsáveis pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados em qualquer fase do leilão.

6.2. A constatação de que qualquer dos documentos apresentados não corresponde à realidade implicará na imediata inabilitação ou desclassificação do participante, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

6.3. Os documentos apresentados deverão ser válidos e vigentes na data da abertura do certame.

6.4. Os documentos que perderem validade e/ou vigência no curso do leilão serão reapresentados válidos e vigentes na data da assinatura do contrato.

6.5. Cada documento apresentado em via física no âmbito do leilão, exceto no caso de certidão disponível na internet, deverá ser original ou cópia autenticada em cartório.

6.6. Não serão aceitos protocolos de entrega ou solicitação de documentos em substituição aos documentos requeridos neste Edital.

7. DAS REGRAS GERAIS DO LEILÃO

7.1. A participação neste leilão implica:

I - Na aceitação plena e irrevogável de todos os termos, cláusulas e condições deste Edital, a observância dos preceitos legais e regulamentares em vigor e a responsabilidade pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados à Cooperativa;

II - No consentimento para publicação da documentação produzida no âmbito do processo, responsabilizando-se o participante pelos ônus advindos da exposição dos dados de terceiros que houver nos documentos que apresentar.

8. DOS PROCEDIMENTOS PARA SELEÇÃO DA MELHOR PROPOSTA



8.1. Aberta as propostas, será verificada a respectiva forma de pagamento ofertada, se à vista ou a prazo, sendo classificada a que ofertar maior valor para aquisição do bem.

8.2. Os dados da proposta serão registrados na Ata da sessão pública, observada a obrigatoriedade do pagamento do percentual mínimo de sinal e das opções de prazo de pagamento indicados neste edital.

9. DOS CRITÉRIOS DE DESEMPATE

Caso existam propostas cujos valores sejam idênticos, o desempate seguirá os seguintes critérios, nesta ordem:

I – Caso as condições de pagamento sejam idênticas será mais bem classificada a que oferecer o maior valor a título de sinal.

II – Caso as condições de pagamento sejam diferentes serão aplicados os seguintes critérios de desempate, nesta ordem:

a) havendo propostas para pagamento à vista, será classificada a que ofertar maior valor para aquisição do imóvel;

b) havendo apenas propostas para pagamento a prazo será declarada vencedora a que oferecer maior valor a título de sinal e, se todas tiverem o mesmo valor a título de sinal, aquela que apresentar o menor prazo para pagamento do saldo remanescente.

9.1. Em caso de empate de duas ou mais propostas, em todos os quesitos dentro de um mesmo item da ordem acima, far-se-á sorteio para verificação da proposta vencedora.

10. DA ARREMATACÃO PELO VENCEDOR

10.1. Será declarado arrematante, o participante que ofertar maior valor para o respectivo imóvel, desde que tenha atendido às condições deste edital.

10.2. No prazo máximo de 2 (dois) dias úteis contados da proposta vencedora, deverá encaminhar à Cooperativa:



a) a documentação de habilitação, em vias originais ou cópias autenticadas:

a.1) DO PARTICIPANTE PESSOA FÍSICA:

- a) documento de identificação civil;
- b) prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);
- c) comprovante de endereço;
- d) comprovante de estado civil.

a.2) DO PARTICIPANTE PESSOA JURÍDICA:

- a) ato constitutivo, contrato ou estatuto social, acompanhado de suas alterações;
- b) prova de inscrição do licitante no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- c) comprovante de endereço;
- d) certidão negativa municipal, estadual e federal.

11. DA FORMALIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO

11.1. O valor ofertado pelo arrematante será pago de acordo com a modalidade (forma de pagamento à vista ou a prazo) indicada pelo participante.

12. DO PAGAMENTO À VISTA

12.1. O participante pagará, em até 2 (dois) dias corridos após a data de publicação da homologação do resultado do leilão, o valor total oferecido pelo imóvel.

12.2. O pagamento será realizado via PIX / TED / depósito identificado, em conta indicada pela cooperativa.

12.3. Se o arrematante não efetuar, tempestivamente, o pagamento acima previsto, decairá do direito à aquisição.”

13. DO PAGAMENTO A PRAZO

13.1. Para pagamento parcelado deverá o participante depositar, a título de sinal, no percentual mínimo de 40% (quarenta por cento) do valor ofertado pelo imóvel.

13.2. No tocante a documentação cadastral, será estipulado o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação da homologação do



leilão, o arrematante apresentará, como condição prévia obrigatória à contratação, os documentos necessários para a Cooperativa avaliar sua situação cadastral.

13.3. O arrematante, pessoa física, comprovará renda compatível com a oferta e apresentar:

- a) se casado, cópia autenticada e atualizada da certidão de casamento e do documento de identificação civil do cônjuge;
- b) comprovante de endereço residencial;
- c) regularidade perante o SISBACEN, SERASA e SPC.

13.4. O arrematante, pessoa jurídica, deverá comprovar faturamento compatível com a oferta e apresentar:

- a) inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), do Ministério da Fazenda;
- b) prova de regularidade perante o INSS;
- c) certificado de regularidade junto ao FGTS, emitido pela Caixa Econômica Federal;
- d) prova de regularidade perante o SISBACEN, SERASA e SPC;
- e) A prova da regularidade fiscal que estiver disponível na internet poderá ser obtida pela Cooperativa que disporá de outros poderes de diligência para verificar a situação do arrematante.

13.5. A venda a prazo ficará condicionada à apresentação dos documentos acima listados, conforme o caso, e à aprovação da documentação cadastral do arrematante.

13.6. Caso a documentação cadastral não seja aprovada, será devolvido ao arrematante o valor recolhido a título de sinal de pagamento como condição de habilitação.

13.7. Neste caso, tendo havido outro(s) participante(s) na disputa pelo imóvel, será notificado o próximo colocado para que quite o sinal mínimo de pagamento, no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da notificação, e, efetuada a quitação, a Cooperativa, além de outras providências legais, o notificará para que apresente sua documentação cadastral, no prazo de 02 (dois) dias úteis contados desta notificação.

13.8. O valor da proposta deverá ser pago nas condições ofertada para pagamento a prazo, deduzido o pagamento a título de sinal e, o saldo remanescente será dividido em parcelas mensais e consecutivas calculadas pelo



sistema *price*, observado o prazo de parcelamento proposto pelo arrematante entre as opções da tabela abaixo, vencendo a primeira prestação 60 (sessenta) dias contados da data de publicação da homologação do leilão, sendo devidos os encargos aplicáveis desde a data da publicação da homologação do leilão.

14. DA TABELA DE ENCARGOS DE ADIMPLÊNCIA CORRESPONDENTE ÀS OPÇÕES DE PRAZO À ESCOLHA DO ARREMATANTE

Forma de pagamento a prazo a ser ofertado, à escolha do participante:

Encargos de adimplência aplicáveis:

Até 12 meses 1,7% a.m.

De 13 a 24 meses 1,8% a.m.

De 25 a 36 meses 2% a.m.

De 37 a 48 meses 2,2% a.m.

15. DOS ENCARGOS FINANCEIROS (TABELA *PRICE*)

15.1. ENCARGOS DE ADIMPLÊNCIA - No período de adimplência serão devidos:

a) juros remuneratórios à taxa efetiva indicada na tabela acima correspondente ao prazo ofertado pelo arrematante, ao mês, exigíveis mensalmente juntamente com as parcelas do principal, calculados a partir da data de publicação da homologação e incidentes sobre o saldo devedor. Os juros incidem desde a data de publicação da homologação até o vencimento da primeira parcela serão calculados e pagos, mensalmente, juntamente com as parcelas de amortização do principal.

15.2. ENCARGOS DE INADIMPLÊNCIA - Além dos encargos de adimplência, juros remuneratórios à taxa indicada na tabela acima, serão devidos adicionalmente os encargos por inadimplemento destacados abaixo, referentes a toda obrigação vencida e não paga, desde a data da exigibilidade inadimplida até a sua correspondente liquidação:



a) juros moratórios calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor da exigibilidade inadimplida ou sobre a totalidade do saldo devedor da operação na hipótese de vencimento antecipado;

b) multa de 2% (dois por cento), exigível sobre o valor da exigibilidade inadimplida ou sobre a totalidade do saldo devedor da operação na hipótese de vencimento antecipado.

16. DA GARANTIA

16.1. Em garantia ao valor do parcelamento e às demais obrigações assumidas, o arrematante dará à Cooperativa, em alienação fiduciária, nos termos da legislação vigente, o próprio imóvel adquirido, com todos os seus pertences e benfeitorias.

16.2. Mediante o registro da escritura pública de compra e venda, estará constituída a alienação fiduciária em nome da Cooperativa, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se o adquirente denominado fiduciante possuidor direto e a Cooperativa possuidor indireto do imóvel objeto da garantia fiduciária.

16.3. O fiduciante obriga-se a guardar o imóvel e pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, inclusive tributários, que incidam ou venham a incidir sobre o referido imóvel ou que sejam inerentes à garantia, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

16.4. A garantia fiduciária constituída abrange o imóvel descrito e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário ao integral cumprimento pelo fiduciante de todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente instrumento, especialmente pagamento.

16.5. Jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Cooperativa.

16.6. No caso de atraso igual ou superior a 90 (noventa) dias no pagamento de quaisquer das prestações devidas, a Cooperativa poderá dar início ao procedimento de intimação para efeito de consolidação da propriedade.

17. DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE

17.1. A transferência da propriedade do imóvel será efetivada mediante lavratura e registro de escritura pública de compra e venda.

17.2. Caberá ao adquirente adotar as providências para lavratura da escritura em até 10(dez) dias da publicação da homologação do adquirente.

17.3. Para concluir a lavratura da escritura pública, o arrematante efetuará o pagamento no prazo previsto neste edital.

17.4. Após o decurso dos prazos devidos, correlato ao tipo de venda, o arrematante será chamado a justificar o atraso, no prazo de 3 (três) dias úteis, sob pena de rescisão do negócio e perda, a título de multa do valor recolhido a título de sinal de pagamento.

17.5. Uma vez lavrada a escritura pública de compra e venda, o arrematante terá o prazo de 10 (dez) dias para registrá-la perante o Cartório de Registro de Imóveis, devendo apresentar à Cooperativa comprovação do protocolo do pedido, sob pena de rescisão do negócio e perda, a título de multa, do valor recolhido a título de sinal de pagamento.

17.6. Realizado o registro da transferência da propriedade, o arrematante deverá apresentar a Cooperativa a certidão atualizada da matrícula do imóvel.

17.7. A assinatura da escritura pública, pelos representantes da Cooperativa, deverá ocorrer na sede da Cooperativa.

17.8. Todas as despesas necessárias à concretização do negócio e à efetivação de transferência de imóvel, inclusive despesas com ITBI, lavratura e averbação/registro de escritura, taxas, emolumentos, ou quaisquer outras, correrão por exclusiva responsabilidade do respectivo arrematante.

18. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Casos omissos serão resolvidos pela Diretoria Executiva e o Conselho de Administração, observadas as normas legais aplicáveis.

18.2. Este edital entra em vigor na data de sua publicação.



Arcos (MG), 27 de outubro de 2026.

**COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ARCOS LTDA. –
SICOOB ARCOMCREDI – CNPJ 71.230.338/0001-88**



Documento assinado digitalmente

JOAO BATISTA CUNHA

Data: 27/10/2026 15:33:21-0300

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



Documento assinado digitalmente

GERALDO JOSE TEIXEIRA

Data: 27/10/2026 15:44:41-0300

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