



**LEILÃO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA
HIDROMINERAL DE SERRA NEGRA
EDITAL DE ABERTURA LEILÃO ELETRÔNICO Nº 001/2026**

1. PREÂMBULO

1.1. A Prefeitura Municipal da Estância Turística Hidromineral de Serra Negra, através da Comissão Permanente de Licitação, em conformidade com Lei 14.133/2021, suas alterações e demais legislações aplicáveis, torna público que procederá a realização de **LEILÃO PÚBLICO EXCLUSIVAMENTE ELETRÔNICO**, do tipo maior lance, de propriedade do município, a ser conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial **HELICIO KRONBERG**, devidamente matriculado perante a JUCESP sob nº 1.259, o qual será regido pelas normas constante do presente instrumento.

1.2. O presente edital encontra-se a disposição dos interessados no Setor de Licitações, assim como poderá ser retirado no site do município (www.serranegra.sp.gov.br/), solicitado por e-mail (contato@kronbergleiloes.com.br) ou ainda, retirado no site do leiloeiro <https://www.kronleiloes.com.br/>.

2. DO LOCAL E DATA.

2.1. **O leilão será realizado em duas tentativas, sendo a oferta de lances realizada em datas de 14/10/2026, com encerramento das regressivas para oferta de lances às 10h00min.**

2.2. A oferta de lances será realizada exclusivamente através do site <https://www.kronleiloes.com.br/>.

2.3. O arrematante deverá pagar ao leiloeiro o valor correspondente a **4,75% (quatro vírgula setenta e cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, a título de comissão, a ser quitado conforme as disposições previstas neste Edital.

3. BENS A SEREM LEILOADOS E VALOR DE AVALIAÇÃO.

3.1. O presente leilão tem por finalidade, conforme avaliação prévia realizada pelo município, a alienação do imóvel, ofertado no estado de conservação em que se encontra sem garantias:



ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR DE AVALIAÇÃO
1	Terreno + Edificação (empreendimento hoteleiro), localizado na Rua Antonio Jorge José, 450, Serra Negra/SP. Com 38.219,00 m² de área total de terreno, 7.846,78 m² de Área Total Construída. Terreno: O terreno, em que foi implantado a planta do hotel, possui topografia acidentada, porém com topografia adequada ao projeto, frente para a referida rua, e encerra uma área remanescente de 36.513,02 m², resultante da área de 38.219,00 m² de acordo com as matrículas, deduzindo-se a área de servidão de passagem de 1.705,98 m², conforme memorial descritivo. Edificação: em vistoria, que o prédio possui 8 pavimentos, assim descritos: Pavimento Térreo: Recepção, salão de estar, sala de lareira, salão de jogos, dois banheiros, um feminino e outro masculino, salão de festas com bar e sala de som, brinquedoteca, sala de recreação, salas de escritórios, almoxarifado, rouparia, lavanderia, câmara fria e dois vestiários e seus respectivos banheiros para empregados 1º Pavimento: Cozinha, restaurante, salão de jogos e sala de ginástica. 2º Pavimento: Auditório, 16 suítes, copa, rouparia e depósito. 3º Pavimento: Piscina aquecida, terraço, 14 suítes, copa, rouparia e depósito. 4º ao 7º Pavimento: 14 suítes, copa, rouparia e depósito Características da Edificação: Área total construída: 7.846,78 m² (Extraída do Projeto) Padrão de construção: Médio superior (escritório) – Lim. inferior (Condição original) Depreciação física: 51,67 % (Estimado custo de 2 % para demolição) Matrículas 37.749 e 15.674 do 1º CRI de Serra Negra/SP.	R\$ 25.900.000,00

4. DA PARTICIPAÇÃO.

4.1. Os interessados em participar do leilão, deverão realizar o credenciamento através da plataforma <https://www.kronleiloes.com.br/>, de forma prévia e com limite de até 48 (quarenta e oito horas) antes do início do leilão.

4.2. Poderão participar do leilão pessoas físicas devidamente cadastradas em situação regular no cadastro de pessoa física – CPF, devendo apresentar documento de identificação pessoal com foto e comprovante de endereço.



4.3. Poderão participar do leilão pessoas jurídicas devidamente constituídas e inscritas no CNPJ, devendo ser representada por sócio administrador, o qual deverá apresentar cópia autenticada do contrato social e alterações se houver, (por qualquer meio) ou por meio de procurador, desde que apresente instrumento de procuração com finalidade específica de participação no leilão e apresente, igualmente, cópia autenticada do contrato social e alterações se houver, por qualquer meio.

4.4. A documentação necessária compreende os seguintes itens:

4.4.1. Pessoa Física:

- I) Registro Geral (RG);
- II) Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF);
- III) Comprovante de residência;
- IV) Certidão de Estado Civil;
- V) Documento do cônjuge, se houver;

4.4.2. Pessoa Jurídica:

- I) Registro Geral (RG) do representante legal da empresa;
- II) Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF) do representante legal da empresa;
- III) Declaração de endereço comercial;
- IV) Contrato Social e última alteração se houver, autenticados;

4.5. Não poderão participar da presente licitação os interessados que estejam cumprindo a sanção prevista no inciso III ou IV do art. 156 da Lei nº 14.133/21.

4.6. Não poderão participar do certame: (I) os servidores em exercício da Prefeitura Municipal da Estância Turística Hidromineral de Serra Negra, (II) os menores de 18 (dezoito) anos, não emancipados; (III) os membros da Equipe do Leiloeiro.

4.7. O credenciamento junto a plataforma implica a responsabilidade legal do interessado ou seu representante legal e a presunção de sua capacidade técnica para a realização das transações inerentes ao leilão eletrônico.

4.8. Não será permitida a alteração de dados cadastrais para o respectivo leilão objeto do presente edital após a efetivação do lance.



4.9. A participação no Leilão Eletrônico dar-se-á por meio da digitação do login e senha privativa do interessado, cabendo ao mesmo, responsabilidade por qualquer transação efetuada ou por seu representante, não cabendo ao provedor do sistema, à Kronberg Leilões, responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros. Após a efetivação do lance, não é permitida a alteração de dados cadastrais para o respectivo leilão objeto do presente edital.

5. DO LANCE E ARREIMATE.

5.1. Será admitida a oferta de lances somente por meio do sítio eletrônico <https://www.kronleiloes.com.br/>. Para tanto os interessados deverão se cadastrar previamente no sítio eletrônico, observando as regras estabelecidas e aceitando as condições de venda previstas para o certame.

5.2. A oferta de lances, implica de forma automática e irrevogável a aceitação de todas as condições previstas no presente edital, não podendo alegar desconhecimento.

5.3. Os lances recebidos poderão ser cobertos por lance imediatamente superior, conforme incremento e temporização mínima definido pelo leiloeiro, os quais ficarão dispostos durante o leilão, podendo ambos sofrerem alterações durante o ato, para eventual cobertura. Não havendo lance superior, o sistema/leiloeiro encerrará a contagem e será definido o lance vencedor.

5.4. O leiloeiro iniciará o ato ofertando o imóvel na data e horário definido, tendo como lance mínimo o valor equivalente ao da avaliação.

5.5. Encerrada a regressiva do primeiro leilão, sem que haja novos lances, constará no sistema a informação de lote “arrematado”, será considerado vendido, com registro na plataforma sem possibilidade de reabertura.

5.6. 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 (4,75% - quatro virgula setenta e 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.



5.7. O credenciamento junto ao provedor do sistema implica a responsabilidade legal do interessado ou seu representante legal e a presunção de sua capacidade técnica para a realização das transações inerentes ao Leilão Eletrônico.

5.8. Ao ofertar lances, o licitante declara ter ciência de que os lances ofertados não caracterizam direito adquirido e, portanto, desde já renuncia a qualquer valor requerido a título de indenização e/ou reembolso, qualquer direito ou qualquer ação, não podendo, em hipótese alguma, alegar desconhecimento desta possibilidade.

5.9. Durante a realização do leilão fica proibida a cessão, a qualquer título, dos direitos adquiridos pelo arrematante. Uma vez ofertado e registrado o lance, será irretratável e irrevogável, não se admitindo a sua desistência, sob pena de aplicação de multa e proibição de participação em outros leilões de integrantes do Sistema Superbid e do mesmo leiloeiro

5.10. O leilão será realizado em data de 14/10/2026, com encerramento das regressivas para oferta de lances às 10h00min, no sítio eletrônico <https://www.kronleiloes.com.br/>.

6. DA VISITAÇÃO.

6.1. O lote possui caráter "AD-CORPUS", bem como as fotos e demais imagens possuem caráter meramente ilustrativo, devendo cada interessado visitar o imóvel de forma prévia, não podendo alegar desconhecimento posterior. Do mesmo modo, deverá o interessado buscar informações sobre a localização esta junto à prefeitura municipal, lindeiros e outras referências que possam de fato localizar o imóvel, não podendo alegar qualquer tipo de desconhecimento após o leilão. O imóvel será vendido livre e desembaraçado de quaisquer dívidas.

6.2. O bem, objeto do presente leilão, poderá ser vistoriado e examinado nas datas de 03/09/2026 a 13/10/2026, mediante prévio agendamento com o município, no horário agendado entre 08h e 17h, situação em que serão acompanhados pelos servidores municipais presentes no local.

6.3. É de responsabilidade dos interessados o deslocamento até o local dos bens para a vistoria, ocasião em que não serão aceitas reclamações posteriores com relação a quantidade, qualidade dos bens.



6.4. Para maiores informações acerca do agendamento, deverão os interessados entrar em contato com o Sr. Wanderlei Lona e/ou Danilo Garcia através do telefone (19) 3892-9700 ou através do e-mail wanderlei.moraes@serranegra.sp.gov.br

7. DO ESTADO DOS BENS.

7.1. O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes da data do leilão, não se aceitando reclamações ou desistências decorrentes de omissão no exame e visitação prévia ao imóvel.

7.2. As fotos e descrição deste edital são meramente ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado em que se encontra. Não serão aceitas: reclamação posterior à arrematação/aquisição, desistência à arrematação/aquisição, rescisão do contrato ou pedido de abatimento proporcional do preço, compensação ou modificação na forma ou condição de pagamento, em qualquer hipótese.

7.3. Os licitantes não poderão alegar desconhecimento das características; do estado de conservação e condições do imóvel; da sua situação jurídica; das cláusulas deste edital e do conteúdo de seus anexos, bem como da legislação pertinente. O presente edital obriga as partes, seus herdeiros e sucessores.

7.4. As medidas e confrontações das áreas dos imóveis e/ou benfeitorias, eventualmente constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados ao Edital.



7.5. Divergências entre a real situação dos bens e sua documentação (quanto a especificações, área, metragens, divisas e confrontações, demolição e/ou averbação de obras civis ou outra), ou para a sua regularização ou, ainda, parcelamento, desmembramento, remembramento, unificação, desapropriação, georreferenciamento, ratificação e/ou homologação de imóveis rurais junto ao INCRA e demais órgãos competentes, instituição e regularização da área de reserva legal, e particular do patrimônio natural e de outras limitações e restrições de caráter ambiental envolvendo os imóveis rurais, subdivisão ou retificação de área ou de metragens, do nome da rua/endereço porventura incorretos, retificação do número da indicação fiscal ou do número do cadastro no INCRA/CCIR, Receita Federal/ITR ou outro órgão, colocação/reposição/regularização de divisas (secas e/ou outras) etc., descontaminação do solo, inclusive eventuais procedimentos administrativos/medidas judiciais cabíveis, danos decorrentes e/ou outros, deverão ser regularizadas pelo arrematante, não cabendo invocar direito, defeito ou vício oculto, abatimento proporcional do preço, compensação ou modificação na forma ou condição de pagamento, direito, ressarcimento ou indenização a qualquer título e a qualquer tempo por parte do município ou do leiloeiro.

7.6. Para todos os efeitos, considera-se a venda dos bens imóveis como sendo "ad corpus", não cabendo qualquer reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades das áreas/imóveis, cabendo aos interessados vistoriarem os bens/áreas antes de ofertarem lances no leilão, inclusive no que se refere às edificações existentes nos imóveis, se houver.

7.7. Os interessados deverão, previamente à arrematação/aquisição, cientificar-se das restrições impostas pela legislação (inclusive ambiental caso existam), municipal, estadual e/ou federal, aplicável aos imóveis, no tocante ao uso do solo, zoneamento, localização/situação, ratificação e/ou homologação de imóveis rurais junto ao INCRA e demais órgãos competentes e, ainda, quanto às obrigações e direitos decorrentes de convenção e regulamento/regimento interno de condomínio, quando for o caso, não sendo aceitas reclamações após o leilão.



7.8. Na hipótese de o imóvel encontrar-se ocupado, ou que venha a ser invadido/ocupado no decorrer do presente processo licitatório, ou após a sua arrematação/aquisição, todas as gestões, providências, despesas e demais consequências com a desocupação – inclusive eventuais procedimentos administrativos/medidas judiciais cabíveis, danos decorrentes, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante/adquirente observado o art. 880, §2º, I do CPC.

7.9. Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação dos imóveis, deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação.

7.10. Na hipótese de o imóvel arrematado encontrar-se tombado ou ser considerado como Unidade de Interesse de Preservação - UIP pelo Município ou qualquer outro órgão, caberá ao arrematante observar a legislação pertinente, principalmente no que se refere a conservação do bem e restrições de uso.

7.11. A partir da expedição da carta de arrematação o arrematante passará a arcar com todos os custos do bem arrematado (taxas de condomínio, IPTU, ITR, despesas com manutenção, dentre outros).

8. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO.

8.1. Os pagamentos dos bens arrematados, acrescido da comissão do leiloeiro poderão ser realizados da seguinte forma:

8.2. Dos valores devidos ao Leiloeiro:

8.3. O arrematante deverá pagar ao leiloeiro **à vista**, independente da forma de pagamento do valor de arremate, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas após o recebimento da liquidação pelo leiloeiro, através de boleto/demais meios de pagamento disponibilizados na área do arrematante na plataforma www.kronleiloes.com.br, o valor integral de sua comissão, correspondente a 4,75% (quatro vírgula setenta e cinco por cento), calculados sobre o valor do lance vencedor, ambos a serem quitados conforme as disposições previstas neste Edital.

8.4. Do imóvel arrematado:

8.5. 1ª Opção de pagamento:



8.6. O pagamento do lance, será realizado à vista, acrescido do valor da comissão do leiloeiro, deverá ser feito, em até 48 (quarenta e oito) horas após a arrematação

8.7. 2ª Opção de Pagamento:

8.8. Parcelado, será exigido um sinal de (25%) do valor total do lance, acrescido da comissão do leiloeiro na forma determinada no item 8.3, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, e o saldo remanescente em até 20 (vinte) parcelas, com vencimento a cada 30 (trinta) dias da arrematação, incidindo correção monetária pelo IPCA e juros de 0,50% ao mês do saldo devedor, prestações mensais sucessivas e corrigidas, através de boleto/demais meios de pagamento disponibilizados na área do arrematante na plataforma www.kronleiloes.com.br.

8.9. O parcelamento estará condicionado à formalização de termo de compromisso e confissão de dívida, oportunidade em que será descrita garantia imobiliária, ou fiança bancária, devendo haver aceite da garantia expresso pelo Município de Serra Negra/SP.

8.9.1. O pagamento deverá ser efetuado pelo arrematante ou por terceiros por ele autorizado, não tendo o Município ou o leiloeiro qualquer responsabilidade por pagamento feito em duplicidade e/ou por equívoco.

8.9.2. Efetivados pagamentos, os comprovantes deverão ser enviados para o e-mail: liquidacao@kronbergleiloes.com.br, juntamente com os seguintes documentos previstos no presente edital.

8.9.3. O não pagamento das verbas dispostas nos itens 8.3 e 8.8 dentro do prazo de 48 (quarenta e oito) horas da arrematação ou do recebimento da liquidação pelo leiloeiro, dará causa a anulação da arrematação, salvo hipótese da impossibilidade de pagamento devidamente justificado e aceito pela Administração, cujo prazo será reaberto uma única vez pelo prazo de 24 (vinte e quatro) horas para quitação.

8.9.4. Em caso de opção pelo pagamento parcelado, o pagamento de qualquer das parcelas, não gerará, em hipótese alguma, a presunção de que tenham sido pagas aquelas com vencimento anterior.



8.9.5. Em caso de opção pelo pagamento parcelado, as parcelas em atraso implicarão na incidência automática de correção monetária pro rata die de acordo com o IPCA sobre o débito vencido, mais os juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa de 10% (dez por cento) sobre o total apurado.

8.9.6. Caso o arrematante não pague o bem arrematado nos prazos previstos, será desclassificado e serão aplicadas as penalidades previstas no presente edital.

8.9.7. Não havendo o devido pagamento do bem arrematado, poderá o leiloeiro realizar a convocação do segundo colocado para que este se pronuncie sobre o interesse em realizar a arrematação pelo valor do lance vencedor e/ou pelo valor do lance imediatamente abaixo daquele não pago e/ou por último, pelo valor do último lance ofertado.

8.9.8. Em caso de manifestação negativa do licitante convocado, o leiloeiro estará autorizado a realizar o chamamento dos demais, nas mesmas condições supramencionadas, até o limite do 4º colocado (se houver).

8.10. Ocorrerá a rescisão automática da arrematação e consequentemente do contrato, independentemente de qualquer notificação ou interposição judicial ou extrajudicial, devendo o COMPRADOR pagar ao município, à título de perdas e danos previamente convencionadas o valor de 10% do bem arrematado, caso se verifique: I - o não pagamento referente a parcela à vista, bem como da comissão prevista nos itens 8.3 e 8.8, todos deste artigo; II - o descumprimento de quaisquer das obrigações assumidas no leilão.

8.10.1. Poderá o Município, em vez de considerar rescindido o presente Contrato, face ao inadimplemento de 02 (duas) parcelas, consecutivas ou não, em considerar, automaticamente, vencidas todas as demais prestações, acrescidas de todos os acréscimos contratuais e legais, excluindo do seu total, quando for o caso, as prestações devidamente quitadas e exigir o adimplemento no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas.



8.10.2. Ocorrendo a rescisão da arrematação, seja por inadimplemento das obrigações assumidas pelo arrematante, seja por qualquer outro motivo a ele imputável, todos e quaisquer desembolsados, a qualquer título, à exceção de comissão de leiloeiro, serão integralmente revertidos em favor do Município, constituindo-se em perdas e danos e cláusula penal compensatória pela quebra do vínculo contratual e pelos prejuízos advindos da frustração do certame, independentemente de prévia notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e não obsta a aplicação das multas e penalidades específicas estabelecidas neste Edital.

8.10.3. Na hipótese de rescisão do contrato por inadimplemento, em que se opere a reversão dos valores pagos ao Município, parte desses montantes será destinada a cobrir as custas, encargos, despesas processuais, honorários advocatícios e todos os demais custos correlatos à eventual propositura e condução de ação judicial tendente à retomada da posse e da propriedade do imóvel, além dos custos de medidas extrajudiciais correlatas.

8.10.4. A quitação integral do valor da arrematação, acrescida da comissão do leiloeiro e de todos os demais encargos pertinentes, representa a condição resolutiva para a plena e incondicional aquisição da propriedade do imóvel pelo arrematante, concedendo-lhe o direito à posse definitiva e à subsequente lavratura e registro do título translativo, consoante a sistemática de aquisição da propriedade imobiliária delineada nos artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil.

8.11. As Notas de Venda em Leilão serão emitidas em nome do arrematante, CONFORME CADASTRO REALIZADO NA PLATAFORMA KRONLEILOES, e conforme os documentos relacionados no presente edital. Não será permitida emissão em nome de terceiro estranho ao ato da arrematação.

9. DA CIÊNCIA E INTIMAÇÃO.

9.1. A partir da publicação do presente edital, assim como do acesso, cadastro e eventual lance efetivado na plataforma, os licitantes e interessados demonstram a sua ciência e concordância tácita e irrevogável a respeito de todas as condições previstas neste edital, não podendo alegar desconhecimento.



9.2. Ficam desde já, intimados eventuais terceiros interessados, inclusive locatários, possuidores, qualquer pessoa e seus representantes legais, ficando todos cientes da realização deste leilão, bem como dia, hora e local da realização do presente leilão.

10. POSSE DO BEM E DOCUMENTAÇÃO PARA FORMALIZAÇÕES DE TRANSFERÊNCIAS.

10.1. Após o leilão e confirmados os pagamentos, será materializada a Ata, documento com força executiva. Após formalização da Ata, terá o município o prazo de até 30 (trinta) dias para formalizar o Instrumento Particular de Compra e Venda, para assinatura das partes. Assinado o contrato, terá o arrematante o prazo de até 60 (sessenta) dias para encaminhar a documentação ao Tabelionato para que seja materializada a Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel. Por fim, materializada a escrituração, o arrematante terá o prazo de até 90 (noventa) dias para materializar o respectivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis do local do imóvel.

10.2. A escolha do tabelião de notas, responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente ao Comitente.

10.3. Finalizado o registro perante o CRI, deverá o arrematante comprovar junto ao município a materialização do registro, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel.

10.4. A posse do bem será transferida ao arrematante em até 15 (quinze) dias após a materialização da ata, mediante fornecimento pelo leiloeiro da ATA DE LEILÃO E NOTA DE VENDA ao arrematante.

10.5. É proibido ao arrematante do lance vencedor, ceder, permutar, vender ou de qualquer forma, negociar o bem arrematado, antes da assinatura da escritura e entrega do imóvel que trata este edital.

10.6. Serão de responsabilidade única e exclusiva do arrematante/adquirente - não cabendo pleitear direito, abatimento proporcional do preço, compensação ou modificação na forma ou condição de pagamento, ressarcimento ou indenização a qualquer título e a qualquer tempo por parte do município todas as gestões, providências, documentos e despesas necessárias à transferência de propriedade dos bens arrematados/adquiridos.



10.7. A partir da data da arrematação/aquisição/leilão, independente da assinatura da respectiva Escritura, é de responsabilidade do arrematante/adquirente o pagamento e cumprimento dos seguintes encargos:

- a) todos os impostos, taxas e contribuições/declarações de qualquer natureza (IPTU ou INCRA/CCIR, Receita Federal/ITR, IBAMA/Ato Declaratório Ambiental – ADA, CNA/Contribuição Sindical Rural e outros), faturas de energia elétrica e de água, condomínio, se houver, e quaisquer outros encargos/obrigações não relacionadas, incidentes sobre o bem, devidos ou gerados a partir da data da arrematação/aquisição do bem;
- b) todos os impostos, taxas e contribuições de qualquer natureza, custas, emolumentos e/ou quaisquer outras despesas decorrentes ou relacionadas com a transferência de propriedade ou da cessão de direitos, tais como: ITBI, Taxas, laudêmio, foro, alvará, lavratura da escritura pública, registro/averbação no competente registro imobiliário, certidões, reconhecimento de firmas, autenticações, e demais documentos necessários;
- c) regularização de obras civis não devidamente averbadas/aprovadas, e/ou averbadas, porém inexistentes, junto ao respectivo Registro de Imóveis, Prefeitura, INSS, IAP, Corpo de Bombeiros e demais órgãos competentes;
- d) georreferenciamento do imóvel arrematado, quando for o caso, perante o INCRA, IAP, Registro de Imóveis, e demais órgãos competentes, inclusive eventuais providências relativas aos confrontantes, bem como a correspondente Escritura de Rerratificação;

10.8. Enquanto não assinada a respectiva Escritura Pública de Compra e Venda, eventual descumprimento de qualquer cláusula, condição ou obrigação constante do edital e seus anexos, ou do correspondente Termo de Arrematação, ou a desistência, inclusive presumida (quando decorridos os prazos estabelecidos neste edital) do lote arrematado, ensejará, a critério do município, a abertura de procedimento administrativo interno para a tomada das medidas legais cabíveis (extrajudicial e/ou judicial, se for o caso), objetivando:



- a) a formalização da respectiva escritura pública, ou o cumprimento de qualquer outra cláusula, condição ou obrigação pendente; ou
- b) o desfazimento da arrematação/aquisição, com o cancelamento da alienação, e subsequente retomada da propriedade do bem, disponibilizando-o para nova alienação.

11.8.1. Em nenhuma das hipóteses supramencionadas a comissão do leiloeiro será devolvida.

11.9. A compra e venda de imóvel rural sujeita-se as disposições da legislação em vigor.

11.10. Eventuais débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos serão de responsabilidade do município até a data do leilão. A partir do leilão, todos os tributos, taxas e demais despesas correrão por conta do arrematante.

11.11. Também correrão por conta do arrematante todas as despesas e providências relativas a partir da aquisição do imóvel no Leilão, dentre outras as seguintes: Escritura pública, Registro público, imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões exigidas pelo Tabelionato ou pelo Registro de Imóveis competente, ainda que tais documentos sejam de parte da vendedora, emolumentos cartorários, registro, averbações, desocupação do imóvel, levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, despesas decorrentes das alterações cadastrais perante órgãos públicos e condomínios, dentre outras, vinculadas à aquisição, transferência e efetiva posse do imóvel, tais como regularizações, demarcações, unificações, desmembramentos e outras mais que se fizerem necessárias.

12. DAS PENALIDADES.

12.1. Os lances são irretratáveis e irrevogáveis, não podendo alegar o lançador qualquer problema técnico ou desconhecimento das regras do leilão. Para o caso de desistência da arrematação, descumprimento de qualquer dos pagamentos mencionados ou prática de qualquer ato que prejudique o leilão, além de ser declarado inidôneo para participar de outros leilões realizados pelo mesmo leiloeiro e município, criminalmente estará o descumpridor / autor, sujeito aos Artigos 331 e 335 do Código Penal, servindo a ata do leilão documento hábil para encaminhamento à autoridade policial competente para apuração do cometimento dos crimes e devidas providências.



12.2. Para o caso de desistência da arrematação ou não pagamento de qualquer das obrigações (arrematação / comissão do leiloeiro), o arrematante perderá o direito ao bem, sendo considerado vencedor o lance subsequente, mediante comunicação pelo leiloeiro, com devido adendo à ata circunstanciada.

12.3. Aquele que desistir ou não pagar o valor integral das obrigações, perderá os valores eventualmente desembolsados, em favor do município se pagou parcialmente o bem e em favor do leiloeiro se pagou parcialmente a comissão. Ainda, será aplicada multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação, revertida em favor do município, bem como multa de 4,75% (quatro vírgula e setenta e cinco por cento), sobre o valor da arrematação, revertida em favor do leiloeiro, servindo a ata circunstanciada como documento hábil para cobranças, tanto na esfera extrajudicial quanto na judicial, devendo cada interessado, município e/ou o leiloeiro, promoverem suas cobranças, nos termos do Artigo 39 da Lei 21.981/32.

12.4. Ainda, o arrematante desistente será suspenso de participar de novos leilões realizados pelo município ou pelo mesmo leiloeiro, sendo, ainda, declarado inidôneo, nos termos do disposto no Art. 156, Inciso I a IV, Lei nº 14.133/2021 e posteriores alterações, bem como estará praticando o crime previsto no Artigo 335 do Código Penal, razão pela qual a ata circunstanciada materializada pelo leiloeiro será encaminhada à autoridade policial competente para as devidas apurações.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS.

13.1. Os licitantes que não atenderem as exigências deste Edital, serão automaticamente impedidos de participarem. O presente regramento é válido para todos os licitantes, participantes na modalidade on-line. A simples participação no leilão pressupõe aceitação tácita aos termos do presente edital, não podendo nenhum licitante alegar desconhecimento do regramento.

13.2. A descrição dos lotes se sujeita a correções apregoadas no momento do leilão, ou informadas mediante notas de "ERRATA", devidamente publicadas no site do município, assim como na plataforma de leilão, para a abertura de omissões ou eliminações de distorções acaso verificadas.



13.2.1. O leiloeiro reserva-se no direito de eventuais erros de digitação ou dados inseridos neste edital ou na plataforma de realização do leilão on-line, os quais não podem causar qualquer nulidade ao leilão, sendo plenamente passíveis de correção, antes, durante e depois do leilão. Eventuais erros ou divergências na descrição do imóvel não podem ser alegadas ou utilizadas como justificativa para desistência da arrematação ou pleito de qualquer tipo de indenização, eis que cabe ao interessado diligenciar até o imóvel e órgãos públicos a fim de fazer o levantamento exato do imóvel ofertado em leilão.

13.3. Após o lance aceito, nunca inferior ao valor mínimo estabelecido no edital, o leiloeiro observará os documentos constantes do cadastro realizado na plataforma da Kronberg Leilões para emissão da nota de venda em leilão.

13.4. Para o caso de evicção, a indenização será correspondente ao preço de venda, reajustado pelo INPC, sem direito à devolução da comissão do Leiloeiro, não podendo o arrematante reivindicar outros valores a título de indenização, tampouco aquelas elencadas nos artigos 488 e 450 do Código Civil Brasileiro, e ainda por benfeitorias realizadas após a arrematação.

13.5. Conforme legislação em vigor, o imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação e localização, qualquer tipo de vício ou erro, que não conheceu a situação dos imóveis e as condições físicas e documentais que se encontram, sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa prévia da situação do imóvel, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutica, 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, arcando com as respectivas despesas e regularização, não sendo cabível pleitear a extinção da venda em tais hipóteses. O vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.



13.6. Poderá o leiloeiro, mediante solicitação e autorização do município, alterar valores, excluir, incluir ou modificar lotes, de forma antecipada ou durante o leilão, desde que não tenha sido iniciado o pregão daquele lote específico. Havendo a retirada de qualquer lote do leilão, os lances recebidos na modalidade eletrônica serão considerados, automaticamente, cancelados/nulos. Do mesmo modo, sendo retirado qualquer lote, não haverá pregão sobre o referido item na forma presencial.

13.7. Após o envio do lance através do portal não será mais possível a sua desistência ou retirada, sendo o participante responsável por todas as informações por ele disponibilizadas, inclusive sobre o uso/fornecimento de seu login e senha a terceiros, ficando sujeito às penalidades previstas na legislação em vigor. Não se admitirá desistência sob alegação de que foi dado lance em lote equivocado e/ou desconhecimento das cláusulas do presente edital.

13.7.1. No caso de desistência e/ou inadimplência, o arrematante pagará a comissão do leiloeiro, e multa de 20% (vinte por cento), calculada sobre o valor da arrematação, bem como ficará sujeito às sanções legais independente de interpelação judicial ou extrajudicial.

13.7.2. Em hipótese alguma será devolvida a taxa de comissão do leiloeiro, a qual será devida mesmo quando houver desistência da arrematação.

13.8. Fica reservado ao município o direito de receber e aceitar lances condicionais, podendo ou não ser aceitos pelo Comitente, mediante ato fundamentado, até que o valor de avaliação seja atingido.

13.9. As imagens utilizadas no site e divulgação são meramente ilustrativas, devendo o interessado visitar o imóvel de forma presencial.

13.10. Fica reservado o direito ao município, de revogar por conveniência administrativa ou ainda anular o presente Leilão, do mesmo modo transferi-lo, sem que caibam reclamações ou indenizações por parte dos interessados em arremate de bens, ficando a critério do município e do Leiloeiro Oficial contratado, definirem em conjunto a próxima data do leilão bem como o devido adendo ao contrato com a devida justificativa.



13.11. Eventuais dúvidas deverão ser esclarecidas antes da realização do leilão, pois não serão aceitas reclamações posteriores. Os casos omissos no presente edital serão resolvidos nos termos da legislação vigente.

13.12. Dos atos do Leiloeiro Oficial neste Leilão, cabem recursos administrativos nas formas previstas em lei. A presente licitação é regida pelo presente Edital. Casos omissos, bem como as dúvidas suscitadas, serão resolvidas pela Procuradoria/Dep. Jurídico da /Prefeitura Municipal da Estância Turística Hidromineral de Serra Negra, que se valerá dos dispositivos regedores da matéria.

13.13. Os participantes obrigam-se a acatar de forma definitiva e irremediável as condições aqui estabelecidas, as quais são de conhecimento público.

14. DOS RECURSOS

14.1. Dos atos da Administração caberá recurso, por parte de qualquer licitante, no prazo de 03 (três) dias úteis a contar da lavratura da ata do leilão.

14.1.1. Em conformidade com o art. 166 da Lei 14.133/21, em se tratando da aplicação das sanções previstas nos incisos I, II e III do caput do art. 156 desta Lei caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação. Em seu parágrafo único, “o recurso de que trata o caput deste artigo será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.”



14.2. O recurso será dirigido, por escrito, à autoridade da Prefeitura Municipal da Estância Turística Hidromineral de Serra Negra, por intermédio da que praticou o ato recorrido através do sistema ou e-mail contato@krobergleiloes.com.br, a qual poderá reconsiderar sua decisão, no prazo de 3 (três) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, fazê-lo subir, devidamente informados, devendo, neste caso, a decisão ser proferida dentro do prazo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento do recurso.

Serra Negra, 31 de agosto de 2026..

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA HIDROMINERAL DE
SERRA NEGRA

DR. Elmir Kalil Abi Chedid
Prefeito Municipal

HELICIO

KRONBERG:08518

784824

Assinado de forma digital por

HELICIO

KRONBERG:08518784824

Dados: 2026.08.31 09:46:34

-03'00'

HELICIO KRONBERG
Leiloeiro Público Oficial.

Christian Capato
OAB/SP 255.084
Procurador do Município