LEILÃO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE ITÁPOLIS
EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO Nº 03/2026
PROCESSO N° 1.160/2025 – EDITAL Nº 01/2025

1. PREÂMBULO

1.1. O Município de Itápolis/SP, pessoa jurídica de direito público, através de seu Agente de Contratação e equipe e apoio, sob o interesse do Setor de Licitações, em conformidade com a Lei 14.133/2021, suas alterações e demais legislações aplicáveis, torna público que procederá a realização de LEILÃO PÚBLICO EXCLUSIVAMENTE ELETRÔNICO DE IMÓVEIS, do tipo maior lance, de propriedade do Município de Itápolis/SP, a ser conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial HELCIO KRONBERG, devidamente matriculado perante a JUCESP sob o 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 do Município de Itápolis/SP, assim como poderá ser retirado no site do Município de Itápolis/SP (www.itapolis.sp.gov.br/), solicitado por e-mail (d.compras@itapolis.sp.gov.br ou 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 10/12/2026 (primeira tentativa) e 14/12/2026 (segunda tentativa), ambos 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 pagará ao leiloeiro, o valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a título de comissionamento, que deverá ser quitado em conformidade com as regras 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 de Itápolis/SP e autorização da Lei Municipal n.º 46/2025, a alienação dos bens, relacionados em lotes conforme seguem, ofertados no estado de conservação em que se encontram, sem garantias:

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR DE AVALIAÇÃO
1	Uma área de terras, com cinquenta (50) hectares, exatos, encravada nas fazendas “Mar da Espanha”, “Ribeirão dos Porcos” e “Santa Maria”, neste distrito, município e comarca, localizado dentro das divisas certas e delimitadas, a saber: tem início seu perímetro no ponto em que a estrada que demanda para a propriedade do Sr. Abibi Mucari se inicia na rodovia SP-333; daí, segue pela rodovia sentido Itápolis/Borborema com rumo SE 84º 42 ‘38” NW numa distância de oitocentos e oitenta e dois (882) metros e trinta e cinco (35) centímetros; daí, deflete à direita e segue com um rumo SW 14º 50’53”NE, numa distância de novecentos e dezessete (917) metros e setenta (70) centímetros, até encontrar o córrego Gengibre; daí, deflete à direita e segue sentido contrário do córrego, numa distância de seiscentos (600) metros, até encontrar o lado oposto da estrada que demanda para a propriedade do Sr. Abibi Mucari; daí deflete à direita, com rumo SE 16º31’11” NW, numa distância de 623 (623) metros, até encontrar o ponto de partida; desmembrado de um todo maior. A propriedade rural em questão apresenta características relevantes que influenciam diretamente seu valor de mercado. Localizada estrategicamente com acesso direto à rodovia SP-333, um importante eixo de ligação regional, o imóvel beneficia-se de excelente conectividade para o escoamento de produção, acesso a insumos e deslocamento de pessoas. Adicionalmente, a propriedade possui acesso facilitado a represa, o que representa um potencial significativo para diversas atividades, agregando valor ao imóvel em função da disponibilidade hídrica. No que concerne à infraestrutura existente, a propriedade conta com caixa d'água, essencial para o armazenamento e distribuição de água para consumo e atividades rurais, e energia elétrica, um fator básico que	R$ 8.593.712,25

Assinado por 1 pessoa: VLADIMIR DO CARMO REGGIANI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://itapolis.1doc.com.br/verificacao/BB81-F7E9-95FB-1978 e informe o código BB81-F7E9-95FB-1978

	viabiliza diversas operações. A propriedade também dispõe de barrações, estruturas que, apesar de necessitarem de reforma, representam um ativo importante. Com a devida revitalização, esses espaços podem ser utilizados para armazenamento de maquinário, implementos agrícolas, produtos colhidos ou mesmo para atividades de apoio à produção, aumentando a funcionalidade e o potencial produtivo da propriedade. Endereço Rodovia SP - 333, KM 194 – Itápolis/SP. Matrícula nº 10.615 do Registro de Imóveis de Itápolis/SP. Inscrito no INCRA sob o nº 618.101.011.240.	

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 do Município de Itápolis/SP, (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.

Assinado por 1 pessoa: VLADIMIR DO CARMO REGGIANI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://itapolis.1doc.com.br/verificacao/BB81-F7E9-95FB-1978 e informe o código BB81-F7E9-95FB-1978

5. DA FASE DE PROPOSTAS INICIAIS FECHADAS.

5.1. A partir da publicação do edital de leilão, serão admitidas ofertas de propostas para arrematação do imóvel, através do sítio eletrônico https://www.kronleiloes.com.br/, até a data e horário estabelecidos para a aberura da sessão para lances.

5.2. As propostas possuirão caráter sigiloso para os demais licitantes.

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

6. DO LANCE E ARREMATE.

6.1. Será admitida a oferta de lances 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.

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

6.3. Os lances recebidos poderão ser cobertos por lance imediatamente superior, conforme incremento e temporização mímina 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.

6.4. **Em primeira tentativa**, o leiloeiro iniciará o ato ofertando o imóvel na data e horário definido, tendo como lance mínimo o valor equivalente ao da avaliação, ou o valor da maior proposta na fase anterior caso esta supere o valor de avaliação do bem.

6.5. 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.

6.6. Na hipótese de que não sejam registrados lances em primeira tentativa, o imóvel será novamente ofertado **em segunda tentativa**, admitindo **lances condicionais** com valor mínimo equivalente a **70% do valor de avaliação**.

6.7. Quando o maior lance oferecido não atingir o valor mínimo de venda em primeira tentativa, **o Leiloeiro irá apresentar lances condicionais ao Município de Itápolis/SP, os quais estarão sujeitos a posterior aprovação pelo Comitente. Os lances condicionais serão válidos pelo prazo de 10 (dez) dias úteis após a data do leilão**.

6.8. Caso haja homologação, pelo Comitente, do lance condicional ofertado , será o licitante comunicado através dos contatos informados em seu cadastro na plataforma do leiloeiro e, assim, iniciado o prazo para que realize o pagamento do valor de arremate na forma estabelecida por este edital.

6.9. 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.

6.10. Caso o Comitente não aprove o valor ofertado, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo proponente. Ao ofertar o 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.

Assinado por 1 pessoa: VLADIMIR DO CARMO REGGIANI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://itapolis.1doc.com.br/verificacao/BB81-F7E9-95FB-1978 e informe o código BB81-F7E9-95FB-1978

6.11. 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 S e do mesmo leiloeiro

6.12. O leilão será realizado em datas de 10/12/2026 (primeira tentativa) e 14/12/2026 (segunda tentativa), ambos com encerramento das regressivas para oferta de lances às 10h00min, no sítio eletrônico https://www.kronleiloes.com.br/.

7. DA VISITAÇÃO.

7.1. Os lotes possuem 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 ao Município de Itápolis, 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.

7.2. O bem, objeto do presente leilão, poderá ser vistoriado e examinado, mediante prévio agendamento com o Município de Itápolis**.** Os interessados na vistoria e exame dos referidos itens, comparecer na Rodovia SP - 333, KM 194 – Itápolis/SP, no horário agendado entre 08h e 11h, situação em que serão acompanhados pelos servidores municipais presentes no local.

7.3. 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.

7.4. Para maiores informações acerca do agendamento, deverão os interessados entrar em contato com o Sr. Murilo Remanzini Arroyo através do telefone (16) 3263-8000 ou através do e-mail d.patrimonio@itapolis.sp.gov.br.

8. DO ESTADO DOS BENS.

8.1. 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.

8.2. 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.

8.3. 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.

8.4. 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.

8.5. 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

Assinado por 1 pessoa: VLADIMIR DO CARMO REGGIANI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://itapolis.1doc.com.br/verificacao/BB81-F7E9-95FB-1978 e informe o código BB81-F7E9-95FB-1978

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 de Itápolis/SP ou do leiloeiro.

8.6. 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.

8.7. 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.

8.8. 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.

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

8.10. 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.

8.11. 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).

9. DO PAGAMENTO DO VALOR DA ARREMATAÇÃO E COMISSÃO DO LEILOEIRO.

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

9.2. Comissão do Leiloeiro:

9.2.1. O arrematante deve pagar ao leiloeiro, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas após o recebimento da liquidação pelo leiloeiro, o valor integral de sua comissão, correspondente a 5% (cinco por cento) do lance vencedor.

9.3. Do imóvel arrematado:

9.4. 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, através de boleto/demais meios de pagamento disponibilizados na área do arrematante na plataforma www.kronleiloes.com.br.

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

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

Assinado por 1 pessoa: VLADIMIR DO CARMO REGGIANI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://itapolis.1doc.com.br/verificacao/BB81-F7E9-95FB-1978 e informe o código BB81-F7E9-95FB-1978

9.4.3. O não pagamento das verbas dispostas nos itens 9.2 e 9.4 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.

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

9.4.5. 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.

9.4.6. 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).

9.5. 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 de Itápolis/SP, 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 do Leiloeiro prevista nos itens 9.2 e 9.4, todos deste artigo; II - o descumprimento de quaisquer das obrigações assumidas no leilão.

9.6. 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.

10. DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

10.1. Nas hipóteses em que houver previsão legal do exercício do direito de preferência, este deverá ser exercido em igualdade de condições com eventuais outros interessados/licitantes, cabendo ao titular do direito acompanhar o leilão e exercer seu direito de preferência, com base no maior lance (e nas mesmas condições de pagamento) recebido pelo leiloeiro durante o leilão ou com base no valor do lance inicial (quando não comparecerem interessados na arrematação do bem), até a assinatura do auto de arrematação ou homologação do leilão pela autoridade competente, sob pena de preclusão, devendo, para tanto, recolher o preço e a taxa de comissão do leiloeiro. Ficam os interessados cientes que o direito ao exercício de preferência será analisado pela comitente vendedora, não cabendo tal análise pelo leiloeiro.

11. DA CIÊNCIA E INTIMAÇÃO.

11.1. 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.

11.2. 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.

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

12.1. Após o leilão e confirmados os pagamentos, será materializada a Ata, documento com força executiva. Após formalização da Ata, terá o Município de Itápolis/SP 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 de Venda do Imóvel. Por fim, materializada a escrituração, o arrematante terá o

Assinado por 1 pessoa: VLADIMIR DO CARMO REGGIANI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://itapolis.1doc.com.br/verificacao/BB81-F7E9-95FB-1978 e informe o código BB81-F7E9-95FB-1978

prazo de até 90 (noventa) dias para materializar o respectivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis do local do imóvel.

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

12.3. Finalizado o registro perante o CRI, deverá o arrematante comprovar junto ao Município de Itápolis/SP a materialização do registro, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel.

12.4. 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.

12.5. 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.

12.6. 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 de Itápolis/SP - todas as gestões, providências, documentos e despesas necessárias à transferência de propriedade dos bens arrematados/adquiridos.

12.7. 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;

12.8. 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 de Itápolis/SP, 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.

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

Assinado por 1 pessoa: VLADIMIR DO CARMO REGGIANI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://itapolis.1doc.com.br/verificacao/BB81-F7E9-95FB-1978 e informe o código BB81-F7E9-95FB-1978

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

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

12.11. 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.

13. DAS PENALIDADES.

13.1. 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 de Itápolis/SP, 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.

13.2. 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.

13.3. Aquele que desistir ou não pagar o valor integral das obrigações, perderá os valores eventualmente desembolsados, em favor do Município de Itápolis/SP 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 de Itápolis/SP, bem como multa de 5% (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 de Itápolis/SP e/ou o leiloeiro, promoverem suas cobranças, nos termos do Artigo 39 da Lei 21.981/32.

13.4. Ainda, o arrematante desistente será suspenso de participar de novos leilões realizados pelo Município de Itápolis/SP 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.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS.

14.1. 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.

14.2. 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 de Itápolis/SP, assim como na plataforma de leilão, para a abertura de omissões ou eliminações de distorções acaso verificadas.

14.2.1. 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

Assinado por 1 pessoa: VLADIMIR DO CARMO REGGIANI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://itapolis.1doc.com.br/verificacao/BB81-F7E9-95FB-1978 e informe o código BB81-F7E9-95FB-1978

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.

14.3. 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.

14.4. Ocorrendo reivindicação judicial ou gravames sobre o imóvel, em razão de fatos anteriores à data da transferência da posse ao comprador, os resultados das demandas ou baixas após o trânsito em julgado serão de responsabilidade do vendedor (Município de Itápolis/SP). 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.

14.5. 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 enfitêutica, 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.

14.6. Poderá o leiloeiro, mediante solicitação e autorização do Município de Itápolis/SP, 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.

14.7. 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.

14.7.1. 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.

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

14.8. Fica reservado ao Município de Itápolis/SP 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.

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

14.10. Fica reservado o direito ao Município de Itápolis/SP, 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 de Itápolis/SP e do Leiloeiro Oficial contratado, definirem em conjunto a próxima data do leilão bem como o devido adendo ao contrato com a devida justificativa.

Assinado por 1 pessoa: VLADIMIR DO CARMO REGGIANI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://itapolis.1doc.com.br/verificacao/BB81-F7E9-95FB-1978 e informe o código BB81-F7E9-95FB-1978

14.11. 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.

14.12. 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 do Município de Itápolis/SP, que se valerá dos dispositivos regedores da matéria.

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

15. DOS RECURSOS

15.1. Dos atos da Administração caberá recurso, por parte de qualquer licitante, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da lavratura da ata do leilão.

15.1.1. 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."

15.2. O recurso será dirigido, por escrito, à autoridade do Município de Itápolis/SP, 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 5 (cinco) dias úteis, contado do recebimento do recurso.

Itápolis, 13 de novembro de 2026.

PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITÁPOLIS/SP

HELCIO KRONBERG
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Assinado por 1 pessoa: VLADIMIR DO CARMO REGGIANI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://itapolis.1doc.com.br/verificacao/BB81-F7E9-95FB-1978 e informe o código BB81-F7E9-95FB-1978

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: BB81-F7E9-95FB-1978

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

VLADIMIR DO CARMO REGGIANI (CPF 093.XXX.XXX-83) em 17/11/2026 09:37:17 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc << Autoridade Certificadora Raíz da 1Doc (Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://itapolis.1doc.com.br/verificacao/BB81-F7E9-95FB-1978