Secretaria de Administração

EDITAL DE LEILÃO

Nº 004/2026

PREÂMBULO: O **MUNICÍPIO DE ÁGUAS DE SÃO PEDRO** do Estado do São Paulo, doravante denominado simplesmente "MUNICÍPIO", pessoa jurídica de direito público interno inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45739174/0001-09, com sede na Praça Prefeito Geraldo Azevedo, no 115, centro, CEP: 13.528-007, representada pelo Excelentíssimo Prefeito Municipal, no uso de suas atribuições legais, por sua COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DE LEILÃO nomeada nos termos da Portaria nº 417, de 24 de setembro de 2.026, publicada na página 4, da Edição 1467 do Diário Oficial do Município em 25/09/2026, composta pelos servidores públicos: Walmir Herminio, Alexandre Marques Quadrado e Luciano Junior Estevam, sob a presidência do primeiro, doravante denominada simplesmente "COMISSÃO DE ACOMPAHAMENTO DE LEILÃO", e pelo Leiloeiro Oficial designado(a), **FAZ SABER,** aos(às) interessados que tomarem conhecimento deste Edital, que fará realizar **LICITAÇÃO**, na modalidade **LEILÃO**, tipo **MAIOR LANCE**, tendo por **OBJETO** a alienação de bens imóveis pertencentes ao patrimônio do Município. A licitação se processará nos termos deste Edital e em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, demais legislação aplicável e de acordo com as condições estabelecidas neste Edital.

1. DO OBJETO

1.1. Realização de Leilão Público *online* por Plataforma Eletrônica para alienação de bens imóveis pertencentes ao patrimônio do MUNICÍPIO, conforme relação de lotes e especificações descritas no ANEXO I e consoante disposições expressas no ANEXO II (Termo de Referência).

2. DO LOCAL, DATA E HORÁRIO

2.1. O Leilão Público será realizado na forma *online* pela Plataforma Eletrônica disponível na página da rede mundial de computadores sob a *URL* www.sumareleiloes.com.br, nas seguintes datas e horários:

Praça Prefeito Geraldo Azevedo, 115, Centro - CEP 13.528-007
Águas de São Pedro/SP - Telefone: (19) 3482-7100
http://www.aguasdesaopedro.sp.gov.br

LOTES	DATA E HORÁRIO DA ABERTURA DO RECEBIMENTO DE LANCES	DATA E HORÁRIO DO ENCERRAMENTO DA DISPUTA ONLINE
01 À 02	APÓS A PUBLICAÇÃO DESTE EDITAL	10/12/2026 às 10h00min

3. DOS BENS

3.1. Os bens estão relacionados, descritos e avaliados no ANEXO I e serão vendidos no estado em que se encontram, sem qualquer garantia, pressupondo-se tenham sido previamente vistoriados pelo(a) arrematante, não cabendo, pois, a respeito deles, qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas.

3.2. Não cabe ao Leiloeiro Oficial ou ao MUNICÍPIO qualquer responsabilidade posterior, como, concessão de abatimento no preço em decorrência das qualidades intrínsecas ou extrínsecas dos bens ou mesmo por conta de vícios redibitórios, consertos, reparos e providências quanto à sua transferência após arrematação, pressupondo-se terem sido previamente vistoriados, bem como conhecidos e aceitos os termos do certame pelos licitantes.

3.3. Os imóveis serão vendidos em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o(a) arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir(em) complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do(s) imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato/arrematação ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

3.4. O(a) Arrematante deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a 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, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o MUNICÍPIO ou o(a) Leiloeiro(as) Oficial responsáveis por qualquer levantamento ou providências neste sentido, bem como por contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

3.5. A descrição dos lotes se sujeita às correções apregoadas no momento do leilão, para cobertura de omissões ou eliminação de distorções acaso verificadas

3.6. As fotos dos bens disponibilizadas no website **www.sumareleiloes.com.br**, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecer conforto ao(s) interessado(s). Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote/imóvel, deve-se dar somente após visitação física (prévia à realização do leilão) ou concordância com a visualização dos imóveis apenas pelas imagens e vídeos exibidos e análise das documentações dos imóveis.

4. DAS VISITAS E VISTORIAS

4.1. Os(as) interessados(as) nos imóveis objeto do leilão poderão visitá-los e vistoriá-lo(s) em sua localização cujas informações estão disponíveis no endereço eletrônico do(a) Leiloeiro (www.sumareleiloes.com.br) e no ANEXO I. As visitas poderão ser realizadas até o dia útil antecedente à data de encerramento do leilão.

4.2. Não serão aceitos lances condicionados à vistoria futura dos imóveis, posto que é obrigação do(a) interessado(a) em participar do certame efetuar a vistoria antes de sua realização.

4.3. Os bens imóveis estarão expostos à visitação pública nos seus respectivos endereços e, aqueles em que haja edificação, será necessário agendamento com membro da COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DE LEILÃO do Município de Águas de São Pedro do Estado de São Paulo, bem como poderá ser realizada nos dias **03/12/2026 e 04/12/2026, das 08:00 às 11:00 horas** (horário de Brasília), devendo ser previamente agendada junto à Secretaria de Administração, com os agentes públicos Walmir Herminio ou Alexandre Marques Quadrado, pelo telefone (19) 3482-7100 – Ramal 413 ou pelos e-mails walmir.herminio@aguasdesaopedro.sp.gov.br e alexandre.marques@aguasdesaopedro.sp.gov.br

4.4. As fotografias e imagens dos imóveis divulgadas no *site* utilizado pelo(a) Leiloeiro Oficial disponível na *URL* www.sumareleiloes.com.br são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos(às) interessados(as), procederem à prévia visita e vistoria.

5. DOS VALORES

5.1. Os bens serão vendidos em lotes, observados os valores mínimos atribuídos conforme avaliações realizadas descritas no Laudo de Avaliação constante do ANEXO III, constantes da coluna “VALOR MÍNIMO” da tabela expressa no ANEXO I.

6. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

6.1. Poderão participar do Leilão e oferecer lances as pessoas físicas ou jurídicas, por seu(sua) representante legal, desde que devidamente inscritos(as) no Cadastro de Pessoa Física (CPF/MF) ou no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ/MF).

6.2. Não poderão participar do LEILÃO:

6.2.1. Menores de 18 (dezoito);

6.2.2. Funcionário(a) Público(a) municipal, direta ou indiretamente, direta ou indireta, bem como pessoas jurídicas das quais estes participem, seja a que título for.

6.2.3. Membros da COMISSÃO DE LEILÃO.

6.3. Os(as) licitantes não poderão alegar, para fins e efeitos de direito, o desconhecimento das regras e condições contidas neste Edital, no Termo de Referência e na legislação pertinente reguladora da matéria.

7. DO CREDENCIAMENTO

7.1. Os(as) interessados(as) deverão se inscrever/cadastrar para o Leilão com antecipação mínima de 2 (dois) dias da data de abertura prevista no item 4.1, mediante acesso à página www.sumareleiloes.com.br e encaminhar os seguintes documentos:

7.1.1. Pessoas Física:

7.1.1.1. Fotografia de seu rosto com documento com foto ao lado;
7.1.1.2. Comprovante de endereço;
7.1.1.3. Documento com foto (RG, CNH ou Funcional).
7.1.1.4. Certidão de casamento e documentos do cônjuge, se o caso.

7.1.2. Pessoas Jurídicas:

7.1.2.1. CNPJ/MF emitido pela Receita Federal com consulta de quadro societário da empresa (Consulta QSA);
7.1.2.2. RG ou CNH do(a) sócio(a) administrador(a);
7.1.2.3. Contrato Social e Cartão CNPJ;

7.2. O(a) interessado(a)/usuário(a) deverá ser plenamente capaz nos termos da legislação civil em vigor.

7.3. O(a) interessado(a)/usuário(a) declara que tem capacidade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste Edital, no Termo de Referência e na legislação pertinente reguladora da matéria.

7.4. Os documentos mencionados no item 7.1 deverão ser anexados após o preenchimento da inscrição/cadastro no *site* www.sumareleiloes.com.br, seguindo-se as orientações nele disponibilizadas.

7.5. Com o cadastro realizado com sucesso, e após o recebimento dos documentos acima exigidos, será encaminhado via *e-mail* a informação de cadastro ativo, tornando apto o(a) licitante para realizar seus lances.

7.6. O Leiloeiro Oficial designado examinará previamente os documentos de credenciamento nos termos deste Edital e do Termo de Referência (ANEXO II).

7.7. Para participar do leilão o(a) usuário(a) deverá ACEITAR os termos e condições estabelecidos na Plataforma disponível no endereço eletrônico www.sumareleiloes.com.br.

8. DAS CONDIÇÕES GERAIS

8.1. O leilão será realizado por lotes, conforme discriminado no ANEXO I e os valores são os mínimos aprovados pela COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DE LEILÃO.

8.2. O MUNICÍPIO, conforme previsão legal contida no inciso XL do art. 5º e II do § 2º do art. 31 da Lei Federal nº 14.133/2021, não alienará os bens dos lotes cujos lances ou ofertas não sejam iguais ou maiores do que o valor expresso no ANEXO I.

8.3. No momento em que os(as) interessados(a) não mais se dispuserem a realizar novos lances, o Leiloeiro Oficial identificará o(a) ofertante do maior lance e lhe adjudicará o lote em questão.

8.4. Para cada lote será realizado o mesmo procedimento.

8.5. A participação no Leilão implica no conhecimento e aceitação, por parte dos(as) concorrentes das exigências e condições estabelecidas neste Edital, no Termo de Referência (ANEXOII) e na legislação pertinente reguladora da matéria.

8.6. Os casos omissos serão resolvidos pela COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DE LEILÃO e pelo Leiloeiro Oficial.

8.7. O(a) Arrematante é responsável pela utilização e destino dos bens arrematados e responderá, civil e criminalmente, pelo seu uso e destinação em desacordo com as restrições estabelecidas neste edital e na legislação em vigor.

9. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO

9.1. O critério de julgamento será o de maior lance.

10. DO PROCEDIMENTO

Praça Prefeito Geraldo Azevedo, 115, Centro - CEP 13.528-007
Águas de São Pedro/SP - Telefone: (19) 3482-7100
http://www.aguasdesaopedro.sp.gov.br

10.1. O Leilão Público será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Carlos Eduardo Sorgi da Costa com Matrícula na JUCESP sob nº 1039. Contrato nº 92/2026 – Processo Administrativo n° 02/2025, Chamamento 02/2025, prestador dos serviços de levantamento, inventário, preparação, organização, realização e condução do Leilão Público, acompanhado pelos demais membros da COMISSÃO DE LEILÃO.

10.2. O Leilão Público será realizado *online* pela Plataforma Eletrônica disponível na página da rede mundial de computadores sob a *URL* www.sumareleiloes.com.br, atendendo à forma da legislação vigente e as disposições expressas neste Edital e no Termo de Referência.

10.3. Os(as) interessados(as) deverão previamente se inscrever/cadastrar para o Leilão, mediante acesso à página www.sumareleiloes.com.br, seguindo os procedimentos expressos em referido *site* para este fim, observado o disposto no item 7.

10.4. Após a efetiva inscrição/cadastro, será atribuído a cada participante um *LOGIN* e SENHA para possibilitar a participação no certame.

10.5. Os lances deverão ser ofertados exclusivamente pela rede mundial de computadores, por meio da Plataforma do Leiloeiro Oficial disponível no endereço eletrônico www.sumareleiloes.com.br.

10.6. Somente poderão participar da fase dos lances os(as) licitantes que apresentarem os documentos de credenciamento e estarem devidamente cadastrados(as) junto ao *site* www.sumareleiloes.com.br, consoante as disposições expressas neste Edital e no Termo de Referência (ANEXO II).

10.7. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O(a) usuário(a) é responsável por todos os lances registrados em seu nome, que não serão anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

10.8. Os lances serão ofertados para um lote de cada vez, obedecida a sequência da tabela constante do ANEXO I do presente Edital, os quais deverão ser acima do valor mínimo atribuído conforme avaliação realizada e descrita no Laudo de Avaliação constante processo administrativo nº 35/2026, referente ao Leilão nº 004/2026.

10.9. Serão considerados apenas os lances de valor igual ou superior ao dos valores mínimos atribuídos conforme avaliações realizadas e descritas no Laudo de Avaliação constante processo administrativo nº 35/2026, referente ao Leilão nº 004/2026.

10.10. A partir do preço mínimo, ficará a cargo do Leiloeiro Oficial, durante os pregões, estabelecer a diferença mínima para os lances subsequentes.

10.11. O Leiloeiro Oficial, atendidas as conveniências do MUNICÍPIO, poderá retirar qualquer lote do Leilão.

10.12. O lote não arrematado será devolvido ao acervo para ser novamente apregoado pelo Leiloeiro Oficial no mesmo evento, imediatamente após o pregão do último lote constante do ANEXO I deste Edital.

10.13. O MUNICÍPIO reserva-se ao direito de não liberar os bens que não alcançarem os preços mínimos de venda.

10.14. Será declarado vencedor o **maior lance**, desde que o(a) licitante tenha apresentado de forma regular os documentos de credenciamento solicitados no item 7 deste Edital, lavrando-se Ata que será assinada pelo Leiloeiro Oficial.

10.15. É defeso ao(à) arrematante responsável pelo lance vencedor, ceder, permutar, vender ou de qualquer forma negociar o bem arrematado antes do pagamento ao MUNICÍPIO.

10.16. Encerrado o Leilão, será lavrada ata circunstanciada dos trabalhos de desenvolvimento da licitação, em especial os fatos relevantes.

10.17. A ata será assinada, ao seu final, pelo Leiloeiro Oficial.

11. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

11.1. O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação sobre o(s) lote(s) arrematado (art. 7 da Resolução CNJ nº 236/2016). A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas eventuais despesas incorridas.

Praça Prefeito Geraldo Azevedo, 115, Centro - CEP 13.528-007
Águas de São Pedro/SP - Telefone: (19) 3482-7100
http://www.aguasdesaopedro.sp.gov.br

12. DO PAGAMENTO

12.1. Os pagamentos são irretratáveis e não haverá devolução dos valores pagos em razão de desistência da compra, descumprimento deste Edital, do Termo de Referência (ANEXO II) e da legislação pertinente reguladora da matéria.

12.2. No caso de pagamento **à vista**, o arrematante deverá efetuar o pagamento do lance em sua integralidade, acrescido da comissão do leiloeiro, conforme disposto no item 11, após o encerramento do leilão, no prazo máximo de 24 (vinte quatro) horas. O pagamento deverá ser realizado exclusivamente por meio de transferência via PIX, utilizando se o QR Code ou a chave "copia e cola" disponibilizados diretamente na plataforma. Para efetuar o pagamento, o arrematante deverá selecionar o(s) lote(s) desejado(s), clicar em "enviar ao carrinho", sendo então direcionado à página contendo todas as informações necessárias para a quitação.
Atenção: Não serão fornecidas chaves PIX por e-mail, telefone ou qualquer outro meio externo à plataforma. Qualquer pagamento deverá ser efetuado única e exclusivamente em favor da empresa Atena Preparadora de Leilões (Sumaré Leilões).

12.3. O(a) arrematante além do valor referente a arrematação do bem imóvel, deverá pagar no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, a comissão do(a) Leiloeiro Oficial correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor, nos termos do parágrafo único do Decreto nº 21.981/32 que regulamenta o exercício da profissão, mediante transferência via PIX, utilizando se o QR Code ou a chave "copia e cola" disponibilizados diretamente na plataforma.
Atenção: Não serão fornecidas chaves PIX por e-mail, telefone ou qualquer outro meio externo à plataforma. Qualquer pagamento deverá ser efetuado única e exclusivamente em favor da empresa Atena Preparadora de Leilões (Sumaré Leilões).

12.4. Na hipótese do(a) Arrematante não efetuar o pagamento nos termos dispostos neste Edital e no Termo de Referência (ANEXO II), perderá o direito ao bem que será levado a novo leilão, bem como ficará impedido(a) de licitar ou contratar com a Administração Pública Direta e Indireta do MUNICÍPIO, pelo prazo de 3 (três) anos nos termos do § 4º do art. 156 da Lei 14.133/2021, sendo, ainda, declarado inidôneo de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública Direta e Indireta de todos os entes federativos, pelo prazo de 3 (três) anos, nos termos do § 5º do art. 156 da Lei 14.133/2021.

12.5. Integralizado o pagamento pelo(a) Arrematante, o MUNICÍPIO exime-se de toda e qualquer responsabilidade por avarias e perda total ou parcial que venha sofrer o bem arrematado e não transferido no prazo previsto neste Edital e no Termo de Referência (ANEXO II).

12.6. Não serão restituídos os pagamentos pelos bens leiloados que, por qualquer razão, não venham a ser do agrado do(a) Arrematante, visto que todos os bens ficarão à disposição dos(as) interessados para visita e vistoria. A simples participação no leilão já implica na aceitação do estado em que se encontram os bens.

12.7. Após a arrematação, que se consuma com a homologação eletrônica, não será aceita em nenhuma hipótese a desistência pelo(a) Arrematante quanto aos lotes por ele(a) arrematados. O não pagamento e ou desistência sujeitará o(a) Arrematante ao pagamento de multa no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor do lance em prol do MUNICÍPIO e multa no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance em prol do Leiloeiro Oficial, consoante o expresso nos termos e condições de uso existente na página www.sumareleiloes.com.br, que foi aceito pelo(a) Arrematante.

13. DA ENTREGA, IMISSÃO DE POSSE, LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA E DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS

13.1. Arrematados os imóveis, o MUNICÍPIO encaminhará os documentos para o Tabelionato de Notas da Comarca competente para lavratura da Escritura Pública a ser outorgada.

13.2. Após a confirmação do recebimento integral do valor de arrematação na hipótese de pagamento à vista e da comissão do Leiloeiro Oficial, o(a) Arrematante terá o prazo de 15 (quinze) dias para entregar ao MUNICÍPIO toda documentação necessária à lavratura da Escritura Pública, sendo que as partes envidarão esforços para sanar quaisquer exigências necessárias à formalização e registro da mesma, o qual deverá ser feito no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por igual período, contados a partir da expiração do prazo de 15 (quinze) dias acima expresso.

13.3. Caso não seja possível a transferência da propriedade por culpa exclusiva do(a) arrematante, poderá o MUNICÍPIO considerar rescindido o negócio jurídico, incidindo multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da compra e venda/arrematação em favor do MUNICÍPIO, perdendo o(a) arrematante o valor pago pela comissão do(a) Leiloeiro Oficial.

Praça Prefeito Geraldo Azevedo, 115, Centro - CEP 13.528-007
Águas de São Pedro/SP - Telefone: (19) 3482-7100
http://www.aguasdesaopedro.sp.gov.br

13.4. Ficará a critério do MUNICÍPIO no casos de ausência de entrega dos documentos necessários à lavratura da Escritura Pública no prazo acordado ou inércia do(a) arrematante em assinar a referida Escritura Pública em prazo igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias contados do pagamento, rescindir o negócio sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação ao(à) Arrematante, realizando apenas a devolução dos valores nominais já pago pelo(a) arrematante, deduzida a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor de arrematação incidente nestes casos, sem prejuízo de serem tomadas as medidas judiciais pertinentes, ficando o imóvel novamente liberado para a venda, não se devolvendo neste caso a comissão do Leiloeiro Oficial.

13.5. Outorgada a Escritura Pública, o(a) arrematante deverá apresentar ao MUNICÍPIO no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura da mesma, o instrumento devidamente registrado no Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de São Pedro-SP, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do MUNICÍPIO, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do condomínio ao qual o imóvel eventualmente pertença.

13.6. Na hipótese do imóvel ser arrematado por arrematante casado(a) sob o regime de comunhão universal ou parcial de bens, bem como convivente em união estável, será necessária a aposição da assinatura do cônjuge/companheiro(a) quando da formalização da Escritura Pública.

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

13.8. A transmissão da posse direta (para imóvel desocupado) ou indireta (para imóvel ocupado) pelo MUNICÍPIO, se dará na data do registro da respectiva escritura pública, ficando o(a) arrematante, entretanto, responsável por todas as obrigações relativas ao imóvel, como tributos, taxas, débitos e despesas condominiais, inclusive aquelas anteriores à arrematação, cujos pagamentos não foram feitos pelo MUNICÍPIO.

13.9. Caso haja a constatação pelo MUNICÍPIO acerca de eventual inadimplemento dos tributos, contribuições, taxas ou despesas condominiais após a confirmação do pagamento, o MUNICÍPIO comunicará o(a) arrematante, por meio de notificação direcionada ao(s) endereço(s) eletrônico(s) constante(s) na Ata de Leilão, sobre a irregularidade, devendo o(a) arrematante comprovar regularização no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas após o envio da notificação, sob pena de pagamento de multa pecuniária ao MUNICÍPIO no valor de 10% (dez por cento) do valor do tributo em atraso, sem prejuízo do reembolso de eventual tributo pago por este último, a fim de manter a regularidade fiscal do imóvel e do MUNICÍPIO até a efetiva transferência da propriedade junto à matrícula do imóvel.

Praça Prefeito Geraldo Azevedo, 115, Centro - CEP 13.528-007
Águas de São Pedro/SP - Telefone: (19) 3482-7100
http://www.aguasdesaopedro.sp.gov.br

13.10. A inércia do(a) arrematante em realizar a regularização da situação nos termos e prazo do Item acima, ensejará ao MUNICÍPIO a possibilidade de resolver o negócio, caso ainda não tenha sido formalizada e/ou registrada a transferência da propriedade, sem prejuízo das demais medidas legais cabíveis. Havendo a resolução do negócio o MUNICÍPIO devolverá ao arrematante o valor nominal, sem correção ou atualização monetária, com a dedução da multa de 10% (dez por cento) sobre o valor de arrematação, sem prejuízo da aplicação do disposto no Item 12.10 acima.

13.11. Serão de responsabilidade do(a) arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s), tais como, imposto de transmissão (ITBI), taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do MUNICÍPIO, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação, débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes e quaisquer outras que vierem a ser necessárias, ou que não tenham sido mencionadas neste Edital. O(a) arrematante declara-se ciente de que todas as despesas e providências necessárias para transferência do imóvel para seu nome serão de sua única e exclusiva responsabilidade, ainda que os eventuais cadastros perante a Prefeitura estejam em nome do MUNICÍPIO ou de terceiros(as), cooperando o MUNICÍPIO com os documentos necessários para efetiva transferência.

13.12. Caso o(s) imóvel(is) esteja(m) ocupado(s) por terceiro(s), o(a) arrematante assume o risco da arrematação do(s) imóvel(is) no estado em que efetivamente se encontra(m), independentemente de conseguir(em) adentrar no(s) imóvel(is) para verificar sua(s) condição(ões).

13.13. O(a) arrematante declara-se ciente de que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes deverá(ão) ser por ele(s) integralmente custeada(s) e acompanhada(s), não tendo o MUNICÍPIO qualquer responsabilidade sobre tal ato, inclusive nos casos de eventual vício ou má condução dos processos de imissão na posse já em curso, nos quais o(a) arrematante vier a substituir o MUNICÍPIO. O MUNICÍPIO não se responsabiliza pelo eventual insucesso do(a) arrematante em ação de Imissão na posse.

13.14. Caberá exclusivamente ao(à) arrematante a responsabilidade de conferir quaisquer informações disponibilizadas na(s) descrição(ões) do(s) imóvel(is), principalmente quando houver a informação de que as mesmas se referem a dados extraídos de laudos de avaliação realizados por empresas terceirizadas, considerando que estas informações não constam na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is), não podendo, portanto, arguir qualquer responsabilização do MUNICÍPIO ou do(a) Leiloeiro Oficial por eventual omissão nas informações descritas neste Edital.

13.15. O(a) arrematante deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a 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, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do(s) imóvel(is), não ficando MUNICÍPIO responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O MUNICÍPIO não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

13.16. O(a) arrematante fica informado(a) e ciente que inexistem pendências e/ou ações judiciais de conhecimento do MUNICÍPIO relacionadas ao(s) imóvel(is). É de responsabilidade do(a) arrematante realizar a devida *due diligence* no(s) imóvel(is) de seu interesse para obter informações sobre eventuais ações judiciais.

14. DAS OBRIGAÇÕES DO LEILOEIRO OFICIAL

14.1. O Leiloeiro Oficial sujeita-se às responsabilidades e sanções expressas no Decreto nº 21.981/32, Instrução Normativa DREI nº 72/2019 do Ministério da Economia e demais disposições legais aplicáveis ao exercício da profissão.

14.2. O Leiloeiro Oficial deverá apresentar relatórios e extrato consolidado e individualizado (ou documento equivalente) de cada lote vendido, contendo, obrigatoriamente: o nome do arrematante, o bem arrematado, o valor da avaliação e o valor lançado, e outras informações necessárias.

14.3. O relatório deverá, também, em separado, contemplar os bens que não foram arrematados.

15. DOS ESCLARECIMENTOS

15.1. O Edital e seus anexos poderão ser obtidos no sítio eletrônico oficial da Prefeitura Municipal www.aguasdesaopedro.sp.ov.br e na página www.sumareleiloes.com.br.

15.2. Quaisquer esclarecimentos sobre este Edital poderão ser obtidos junto ao e-mail: walmir.herminio@aguasdesaopedro.sp.gov.br, com antecedência de até 1 (um) dia útil da data fixada para recebimento das propostas.

15.3. Qualquer pessoa, física ou jurídica, é parte legítima para solicitar esclarecimentos em relação ao presente Edital, desde que o faça no prazo expresso na Lei nº 14.133/2021.

15.4. As dúvidas surgidas neste edital serão interpretadas de acordo com a Lei nº 14.133/2021 e na omissão desta pela COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DE LEILÃO e PELO Leiloeiro Oficial, que deverá levar em conta os princípios gerais de direito e legislações correlatas.

15.5. Os prazos estabelecidos neste edital serão contados em dias corridos, exceto quando expressamente indicado em contrário.

16. DA IMPUGNAÇÃO

16.1. Qualquer pessoa, física ou jurídica, é parte legítima para impugnar este edital, desde que o faça com antecedência de até 03 (três) dias úteis da data fixada para abertura do Leilão Público, observado o disposto no art. 164 Lei nº 14.133/2021.

16.2. A impugnação ao edital deverá ser enviada para o e-mail walmir.herminio@aguasdesaopedro.sp.gov.br.

16.3. A COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DE LEILÃO e o Leiloeiro Oficial deverão decidir sobre a impugnação, se possível, 01 (um) dia antes da abertura do certame.

Praça Prefeito Geraldo Azevedo, 115, Centro - CEP 13.528-007
Águas de São Pedro/SP - Telefone: (19) 3482-7100
http://www.aguasdesaopedro.sp.gov.br

16.4. Não será motivo para alteração do edital ou acatamento à impugnação, pequena falha ou especificação que não prejudique a boa interpretação ou até mesmo aos princípios fundamentais e legais.

16.5. Quando o acolhimento da impugnação implicar em alteração do edital, capaz de afetar a formulação das propostas, será designada nova data para a realização do Leilão.

16.6. A impugnação feita tempestivamente por licitante não o impedirá de participar do Leilão até o trânsito em julgado da decisão.

16.7. Não será conhecida a impugnação apresentada fora do prazo, de forma diversa à prevista neste edital ou que não atenda aos demais pressupostos de admissibilidade previstos na Lei 14.133/2021.

17. DOS RECURSOS

17.1. Qualquer licitante poderá apresentar recurso ao Leiloeiro Oficial, no prazo de 03 (três) dias úteis, a contar da intimação do ato ou lavratura da ata, nos casos previstos nas alíneas do inciso I do artigo 165 da Lei nº 14.133/2021.

17.2. O recurso deverá ser interposto perante o Protocolo Geral da Prefeitura Municipal ou enviado para o e-mail walmir.herminio@aguasdesaopedro.sp.gov.br

17.3. Interposto, o recurso será comunicado por publicação no Diário Oficial do Município aos demais licitantes, que poderão contrarrazoá-lo em igual prazo. Findo esse período, contrarrazoado ou não o recurso, o Leiloeiro poderá, no prazo de 03 (três) dias úteis, reconsiderar a sua decisão ou encaminhá-lo, devidamente informados, à COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DE LEILÃO.

17.4. Quaisquer argumentos ou subsídios concernentes à defesa da licitante, que pretender reconsideração total ou parcial das decisões do(a) Leiloeiro, deverão ser apresentados por escrito.

Praça Prefeito Geraldo Azevedo, 115, Centro - CEP 13.528-007
Águas de São Pedro/SP - Telefone: (19) 3482-7100
http://www.aguasdesaopedro.sp.gov.br

18. DAS ADVERTÊNCIAS

18.1. O MUNICÍPIO poderá adiar, suspender, alterar ou revogar o Leilão, no todo ou em parte, modificar as condições estabelecidas neste Edital e retirar qualquer lote posto à venda, sem que assista aos(às) interessados(as) qualquer direito à indenização ou reclamação.

18.2. Na hipótese de arguição de ilegalidades ou vícios insanáveis, o MUNICÍPIO poderá declarar a nulidade do procedimento, no todo ou em parte, em despacho fundamentado, de ofício ou mediante provocação de terceiros.

18.3. Na hipótese de declaração de nulidade do procedimento, não terá o(a) Arrematante direito à restituição do valor pago, se houver, de qualquer forma, concorrido para a prática da ilegalidade.

18.4. Todos(as), durante o procedimento do leilão, que cometerem ilícitos penais sujeitam-se às penas dos crimes tipificados nos artigos 335, 337-F, 337-I, 337-K, 337-L e 337-N, todos os Código Penal.

19. DAS SANÇÕES

19.1. O(a) arrematante que deixar de cumprir os dispositivos contidos neste Edital será considerado infrator e sujeito às sanções administrativas previstas nos incisos II, III e IV do artigo 155 e seguintes da Lei 14.133/2021.

19.2. As sanções previstas nos subitens acima são aplicáveis também às licitantes que se envolvam na prática de atos ilícitos, nocivos ao Leilão.

20. DISPOSIÇÕES FINAIS

20.1. O presente Edital não importa em obrigação de venda, desde que as ofertas sobre os bens não atinjam o valor do lance inicial (lance mínimo) estabelecido no ANEXO I.

20.2. A participação do Leilão implica no conhecimento e aceitação, por parte dos(as) licitantes, das exigências e condições estabelecidas no presente Edital e ANEXOS I e II, bem como dos termos e condições estabelecidas na Plataforma Eletrônica disponível no endereço eletrônico www.sumareleiloes.com.br.

20.3. A equipe do leiloeiro oficial estará disponível para auxiliar os interessados que desejam participar do leilão, pelo Telefone/Whatsapp: (19) 3803-9000 ou e-mail: imoveis@sumareleiloes.com.br.

20.4. O Edital terá sua publicação em sua forma resumida, no Diário Oficial Do Município de Águas de São Pedro – SP, acessível no sítio eletrônico www.aguasdesaopedro.sp.gov.br .

20.5. Eventuais dúvidas serão dirimidas com a COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DE LEILÃO desta Prefeitura Municipal.

21. DO FORO

21.1. Fica eleito o Foro da Comarca de São Pedro – SP, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente Leilão Público, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, caso não sejam sanadas pela Prefeitura Municipal.

Águas de São Pedro, 29 de outubro de 2026.

JOAO VICTOR BARBOZA:39896275890

Digitally signed by JOAO VICTOR BARBOZA:39896275890
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=VideoConferencia, OU=12700240000188, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=(em branco), CN=JOAO VICTOR BARBOZA:39896275890
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026-11-05 11:05:57

JOÃO VICTOR BARBOZA
PREFEITO MUNICIPAL

CARLOS EDUARDO SORGI DA COSTA
LEILOEIRO OFICIAL
MATRÍCULA JUCESP Nº 1039

Praça Prefeito Geraldo Azevedo, 115, Centro - CEP 13.528-007
Águas de São Pedro/SP - Telefone: (19) 3482-7100
http://www.aguasdesaopedro.sp.gov.br

ANEXO I – RELAÇÃO DOS BENS MÓVEIS

LOTE	MATRÍCULA	DESCRIÇÃO	ÁREA DE TERRENO	ENDEREÇO	VALOR DA AVALIAÇÃO
1	46.855	Prédio Comercial com área construída de 472,00m², composta por dois pavimentos, salão principal, salas laterais de apoio, banheiro e mezanino no piso superior	1.627m²	Rua Marechal Humberto de Alencar Castelo Branco, nº 387, Jardim Iporanga, Águas de São Pedro - SP	R$ 1.8000.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais)
2	46.854	Terreno Urbano – Lote 7-A da Quadra 55	4.051m²	Rua dos Tucanos, s/nº, Jardim Iporanga, Águas de São Pedro - SP	R$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil)

Praça Prefeito Geraldo Azevedo, 115, Centro - CEP 13.528-007
Águas de São Pedro/SP - Telefone: (19) 3482-7100
http://www.aguasdesaopedro.sp.gov.br

ANEXO II

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Realização de Leilão Público *online* por Plataforma Eletrônica para alienação de bens imóveis pertencentes ao patrimônio do Município de Águas de São Pedro do Estado de São Paulo, conforme relação de lotes e especificações descritas no ANEXO I.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. Destaca-se o contexto da necessidade de proceder ao processo de alienação de bens imóveis, a ser conduzido pela Administração Pública Municipal, em atenção ao inciso XXI do art. 37 e art. 175 da Constituição Federal, Lei 14.133/2021, Lei Orgânica do Município e demais dispositivos de regência.

2.2. Assim, compete à Administração Pública Municipal desenvolver, propor e implementar modelos, mecanismos, processos e procedimentos para aquisição, contratação, alienação e gestão de bens e serviços.

2.3. Saliente-se que a Administração Municipal, por não contar com profissionais ou deter conhecimento para consecução do objeto proposto, sem que resultasse em investimentos e despesas que não são justificáveis, uma vez que envolveria a gestão de diversos serviços agregados como de pessoal, capacitação, equipamentos, veículos, combustíveis, deslocamento etc., efetuou a contratação de leiloeiro oficial. (Contrato nº 92/2026 – Processo Administrativo n° 02/2025, Chamamento 02/2025), para prestação de serviços de levantamento, inventário, preparação, organização, realização e condução de Leilões Públicos para venda de bens móveis inservíveis (ociosos, antieconômicos, irrecuperáveis, sucatas e outros), bens imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal, através de plataforma eletrônica e por Leiloeiro Oficial devidamente registrado na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo.

2.4. Saliente-se que a Lei nº 14.133/2021, no inciso XL do art. 5º e art. 31, expressam que o leilão: modalidade de licitação para alienação de bens imóveis ou de bens móveis inservíveis ou legalmente apreendidos a quem oferecer o maior lance.

2.5. Quanto ao Leiloeiro Público Oficial, a profissão é disciplinada pelos Decretos nº 21.981/1932 e nº 22.427/1933, que preveem todos os direitos e deveres intrínsecos e extrínsecos ao exercício da profissão, estabelecem os critérios para registro e definem as Juntas Comerciais Estaduais como órgãos competentes para fiscalização.

2.6. Por sua vez, a condução do procedimento de Leilão, dentre outras exigências, requer sistema que possibilite a realização da sessão via *Web*, simultaneamente e em tempo real, com local para realização do Leilão com infraestrutura digital acessível ao público interessado, domínio da capacidade de negociação e outros itens que integram a logística necessária à condução da sessão.

2.7. A possibilidade de participação no Leilão via *Web* amplia significativamente o número de potenciais Arrematantes-Compradores(as), torna a disputa mais acirrada, aumenta a eficácia nos lances, como também diminui a possibilidade de combinação de preços. Este recurso permite que o Arrematante-Comprador(a) ofereça seus lances quando o leilão estiver sendo realizado, utilizando um computador, *tablet, smartphone* etc.

2.8. A fiscalização e acompanhamento do procedimento licitatório ficará a cargo da COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DE LEILÃO nomeada nos termos da Portaria nº 417, de 24 de setembro de 2.026, publicada na página 4, da Edição 1467 do Diário Oficial do Município em 25/09/2026, composta pelos servidores públicos: Walmir Herminio, Alexandre Marques Quadrado e Luciano Junior Estevam, sob a presidência do primeiro.

3. DO LOCAL, DATA E HORÁRIO

3.1. O Leilão Público será realizado na forma *online* pela Plataforma Eletrônica disponível na página da rede mundial de computadores sob o *URL* www.sumareleiloes.com.br, nas seguintes datas e horários:

LOTES	DATA E HORÁRIO DA ABERTURA DO RECEBIMENTO DE LANCES	DATA E HORÁRIO DO ENCERRAMENTO DA DISPUTA ONLINE
01 À 02	APÓS A PUBLICAÇÃO DESTE EDITAL	10/12/2026 às 10h00min

Praça Prefeito Geraldo Azevedo, 115, Centro - CEP 13.528-007
Águas de São Pedro/SP - Telefone: (19) 3482-7100
http://www.aguasdesaopedro.sp.gov.br

4. DOS BENS

4.1. Os bens estão relacionados, descritos e avaliados no ANEXO I e serão vendidos no estado em que se encontram, sem qualquer garantia, pressupondo-se tenham sido previamente vistoriados pelo(a) Arrematante, não cabendo, pois, a respeito deles, qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas.

4.2. Não cabe ao Leiloeiro Oficial ou ao MUNICÍPIO qualquer responsabilidade posterior, como, concessão de abatimento no preço em decorrência das qualidades intrínsecas ou extrínsecas dos bens ou mesmo por conta de vícios redibitórios, consertos, reparos e providências quanto à sua transferência após arrematação, pressupondo-se terem sido previamente vistoriados, bem como conhecidos e aceitos os termos do certame pelos licitantes.

4.3. Os imóveis serão vendidos em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontra(m), sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o(a) arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir(em) complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do(s) imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato/arrematação ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

4.4. O(a) Arrematante deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a 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, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o MUNICÍPIO ou o Leiloeiro Oficial responsáveis por qualquer levantamento ou providências neste sentido, bem como por contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

4.5. A descrição dos lotes está sujeita às correções apregoadas no momento do leilão, para cobertura de omissões ou eliminação de distorções acaso verificadas.

4.6. As fotos dos bens disponibilizadas no website **www.sumareleiloes.com.br**, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecer conforto ao(s) interessado(s). Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote/imóvel, deve-se dar somente após visitação física (prévia à realização do leilão) ou concordância com a visualização dos imóveis apenas pelas imagens e vídeos exibidos e análise das documentações dos imóveis.

5. DAS VISITAS E VISTORIAS

5.1. Os(as) interessados(as) nos imóveis objeto do leilão poderão visitá-los e vistoriá-lo(s) em sua localização cujas informações estão disponíveis no endereço eletrônico do(a) Leiloeiro (www.sumareleiloes.com.br) e no ANEXO I. As visitas poderão ser realizadas até o dia útil antecedente à data de encerramento do leilão.

5.2. Não serão aceitos lances condicionados à vistoria futura dos imóveis, posto que é obrigação do(a) interessado(a) em participar do certame efetuar a vistoria antes de sua realização.

5.3. Os bens imóveis estarão expostos à visitação pública nos seus respectivos endereços e será dirigida por agente público do Município de Águas de São Pedro do Estado de São Paulo, bem como poderá ser realizada nos dias **03/12/2026 e 04/12/2026, das 08:00 às 11:00 horas** (horário de Brasília), devendo ser previamente agendada junto à Secretaria Municipal de Administração com os agentes públicos, Sr. Walmir Herminio ou, Sr. Alexandre Marques Quadrado, pelo telefone (19) 3482-7100 – Ramal 213, ou e-mail walmir.herminio@aguasdesaopedro.sp.gov.br

5.4. As fotografias e imagens dos imóveis divulgadas no *site* utilizado pelo(a) Leiloeiro Oficial disponível na *URL* www.sumareleiloes.com.br são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos(às) interessados(as), procederem à prévia visita e vistoria.

6. DOS VALORES

6.1. Os bens serão vendidos em lotes, observados os valores mínimos atribuídos conforme avaliações realizadas descritas no Laudo de Avaliação constante no processo administrativo do leilão nº 004/2026 (Processo nº 35/2026), constantes da coluna “VALOR MÍNIMO” da tabela expressa no ANEXO I.

Praça Prefeito Geraldo Azevedo, 115, Centro - CEP 13.528-007
Águas de São Pedro/SP - Telefone: (19) 3482-7100
http://www.aguasdesaopedro.sp.gov.br

7. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

7.1. Poderão participar do Leilão e oferecer lances as pessoas físicas ou jurídicas, por seu(sua) representante legal, desde que devidamente inscritos(as) no Cadastro de Pessoa Física (CPF/MF) ou no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ/MF).

7.2. Não poderão participar do LEILÃO:

7.2.1. Menores de 18 (dezoito);
7.2.2. Funcionário(a) Público(a) municipal, direta ou indiretamente, direta ou indireta, bem como pessoas jurídicas das quais estes participem, seja a que título for;
7.2.3. Membros da COMISSÃO DE LEILÃO.

7.3. Os(as) licitantes não poderão alegar, para fins e efeitos de direito, o desconhecimento das regras e condições contidas no Edital, neste Termo de Referência e na legislação pertinente reguladora da matéria.

8. DO CREDENCIAMENTO

8.1. Os(as) interessados(as) deverão se inscrever/cadastrar para o Leilão com antecipação mínima de 2 (dois) dias da data de abertura prevista no item 4.1, mediante acesso à página www.sumareleiloes.com.br e encaminhar os seguintes documentos:

8.1.1. Pessoas Física:

8.1.1.1. Fotografia de seu rosto com documento com foto ao lado;
8.1.1.2. Comprovante de endereço;
8.1.1.3. Documento com foto (RG, CNH ou Funcional);
8.1.1.4. Certidão de casamento e documentos do cônjuge, se for o caso.

8.1.2. Pessoas Jurídicas:

8.1.2.1. CNPJ/MF emitido pela Receita Federal com consulta de quadro societário da empresa (Consulta QSA);

Praça Prefeito Geraldo Azevedo, 115, Centro - CEP 13.528-007
Águas de São Pedro/SP - Telefone: (19) 3482-7100
http://www.aguasdesaopedro.sp.gov.br

8.1.2.2. RG ou CNH do(a) sócio(a) administrador(a);
8.1.2.3. Contrato Social e Cartão CNPJ;

8.2. O(a) interessado(a)/usuário(a) deverá ser plenamente capaz nos termos da legislação civil em vigor.

8.3. O(a) interessado(a)/usuário(a) declara que tem capacidade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas no Edital, neste Termo de Referência e na legislação pertinente reguladora da matéria.

8.4. Os documentos mencionados no item 8.1 deverão ser anexados após o preenchimento da inscrição/cadastro no *site* www.sumareleiloes.com.br, seguindo-se as orientações nele disponibilizadas.

8.5. Com o cadastro realizado com sucesso, e após o recebimento dos documentos acima exigidos, será encaminhado via *e-mail* a informação de cadastro ativo, tornando apto o(a) licitante para realizar seus lances.

8.6. O Leiloeiro Oficial designado examinará previamente os documentos de credenciamento nos termos do Edital e deste Termo de Referência.

8.7. Para participar do leilão o(a) usuário(a) deverá ACEITAR os termos e condições estabelecidos na Plataforma disponível no endereço eletrônico www.sumareleiloes.com.br.

9. DAS CONDIÇÕES GERAIS

9.1. O leilão será realizado por lotes, conforme discriminado no ANEXO I e os valores são os mínimos aprovados pela COMISSÃO DE LEILÃO.

9.2. O MUNICÍPIO conforme previsão legal contida no inciso XL do art. 5º e II do § 2º do art. 31 da Lei Federal nº 14.133/2021, não alienará os bens dos lotes cujos lances ou ofertas não sejam iguais ou maiores do que o valor expresso no ANEXO I.

9.3. Durante o leilão podem ser realizadas ofertas sucessivas de lances para cada lote, sempre com valores que superem o lance anteriormente efetuado. Não serão admitidos lances com valores idênticos ou que visem a igualar a oferta de algum(a) interessado(a).

Praça Prefeito Geraldo Azevedo, 115, Centro - CEP 13.528-007
Águas de São Pedro/SP - Telefone: (19) 3482-7100
http://www.aguasdesaopedro.sp.gov.br

9.4. No momento em que os(as) interessados(a) não mais se dispuserem a realizar novos lances, o Leiloeiro Oficial identificará o(a) ofertante do maior lance e lhe adjudicará o lote em questão.

9.5. Para cada lote será realizado o mesmo procedimento.

9.6. A participação no Leilão implica no conhecimento e aceitação, por parte dos(as) concorrentes das exigências e condições estabelecidas no Edital, neste Termo de Referência e na legislação pertinente reguladora da matéria.

9.7. Os casos omissos serão resolvidos pela COMISSÃO DE LEILÃO e pelo Leiloeiro Oficial.

9.8. O(a) Arrematante é responsável pela utilização e destino dos bens arrematados e responderá, civil e criminalmente, pelo seu uso e destinação em desacordo com as restrições estabelecidas no edital e na legislação em vigor.

10. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO

10.1. O critério de julgamento será o de maior lance.

11. DO PROCEDIMENTO

11.1. O Leilão Público será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Carlos Eduardo Sorgi da Costa com Matrícula na JUCESP sob nº 1039. Contrato nº 92/2026 – Processo Administrativo n° 02/2025, Chamamento 02/2025, prestador dos serviços de levantamento, inventário, preparação, organização, realização e condução do Leilão Público, acompanhado pelos demais membros da COMISSÃO DE LEILÃO.

11.2. O Leilão Público será realizado online pela Plataforma Eletrônica disponível na página da rede mundial de computadores sob a *URL* www.sumareleiloes.com.br, atendendo à forma da legislação vigente e as disposições expressas neste Edital e no Termo de Referência.

Praça Prefeito Geraldo Azevedo, 115, Centro - CEP 13.528-007
Águas de São Pedro/SP - Telefone: (19) 3482-7100
http://www.aguasdesaopedro.sp.gov.br

11.3. Os(as) interessados(as) deverão previamente se inscrever/cadastrar para o Leilão, mediante acesso à página www.sumareleiloes.com.br, seguindo os procedimentos expressos em referido *site* para este fim, observado o disposto no item 7.

11.4. Após a efetiva inscrição/cadastro, será atribuído a cada participante um *LOGIN* e SENHA para possibilitar a participação no certame.

11.5. Os lances deverão ser ofertados exclusivamente pela rede mundial de computadores, por meio da Plataforma do Leiloeiro Oficial disponível no endereço eletrônico www.sumareleiloes.com.br.

11.6. Somente poderão participar da fase dos lances os(as) licitantes que apresentarem os documentos de credenciamento e estarem devidamente cadastrados(as) junto ao *site* www.sumareleiloes.com.br, consoante as disposições expressas neste Edital e no Termo de Referência (ANEXO II).

11.7. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O(a) usuário(a) é responsável por todos os lances registrados em seu nome, que não serão anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

11.8. Os lances serão ofertados para um lote de cada vez, obedecida a sequência da tabela constante do ANEXO I do presente Edital, os quais deverão ser acima do valor mínimo atribuído conforme avaliação realizada e descrita no Laudo de Avaliação constante do ANEXO III.

11.9. Serão considerados apenas os lances de valor igual ou superior ao dos valores mínimos atribuídos conforme avaliações realizadas e descritas no Laudo de Avaliação constante do ANEXO III.

11.10. A partir do preço mínimo, ficará a cargo do Leiloeiro Oficial, durante os pregões, estabelecer a diferença mínima para os lances subsequentes.

11.11. O Leiloeiro Oficial, atendidas as conveniências do MUNICÍPIO, poderá retirar qualquer lote do Leilão.

11.12. O lote não arrematado será devolvido ao acervo para ser novamente apregoado pelo Leiloeiro Oficial no mesmo evento, imediatamente após o pregão

Praça Prefeito Geraldo Azevedo, 115, Centro - CEP 13.528-007
Águas de São Pedro/SP - Telefone: (19) 3482-7100
http://www.aguasdesaopedro.sp.gov.br

do último lote constante do ANEXO I deste Edital.

11.13. O MUNICÍPIO reserva-se ao direito de não liberar os bens que não alcançarem os preços mínimos de venda.

11.14. Será declarado vencedor o **maior lance**, desde que o(a) licitante tenha apresentado de forma regular os documentos de credenciamento solicitados no item 7 deste Edital, lavrando-se Ata que será assinada pelo Leiloeiro Oficial.

11.15. É defeso ao(à) arrematante responsável pelo lance vencedor, ceder, permutar, vender ou de qualquer forma negociar o bem arrematado antes do pagamento ao MUNICÍPIO.

11.16. Encerrado o Leilão, será lavrada ata circunstanciada dos trabalhos de desenvolvimento da licitação, em especial os fatos relevantes.

11.17. A ata será assinada, ao seu final, pelo Leiloeiro Oficial.

12. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

12.1. O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação sobre o(s) lote(s) arrematado (art. 7 da Resolução CNJ nº 236/2016). A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas eventuais despesas incorridas.

13. DO PAGAMENTO

13.1. Os pagamentos são irretratáveis e não haverá devolução dos valores pagos em razão de desistência da compra, descumprimento deste Edital, do Termo de Referência (ANEXO II) e da legislação pertinente reguladora da matéria.

13.2. O(a) arrematante além do valor referente a arrematação do bem imóvel, deverá pagar no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, a comissão do Leiloeiro Oficial correspondente a 5% (cinco

Praça Prefeito Geraldo Azevedo, 115, Centro - CEP 13.528-007
Águas de São Pedro/SP - Telefone: (19) 3482-7100
http://www.aguasdesaopedro.sp.gov.br

por cento) sobre o valor do lance vencedor, nos termos do parágrafo único do Decreto nº 21.981/32 que regulamenta o exercício da profissão, mediante transferência via PIX, utilizando se o QR Code ou a chave "copia e cola" disponibilizados diretamente na plataforma.

Atenção: Não serão fornecidas chaves PIX por e-mail, telefone ou qualquer outro meio externo à plataforma. Qualquer pagamento deverá ser efetuado única e exclusivamente em favor da empresa Atena Preparadora de Leilões (Sumaré Leilões).

13.3. Na hipótese do(a) Arrematante não efetuar o pagamento nos termos dispostos neste Edital e no Termo de Referência (ANEXO II), perderá o direito ao bem que será levado a novo leilão, bem como ficará impedido(a) de licitar ou contratar com a Administração Pública Direta e Indireta do MUNICÍPIO, pelo prazo de 3 (três) anos nos termos do § 4º do art. 156 da Lei 14.133/2021, sendo, ainda, declarado inidôneo de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública Direta e Indireta de todos os entes federativos, pelo prazo de 3 (três) anos, nos termos do § 5º do art. 156 da Lei 14.133/2021.

13.4. Integralizado o pagamento pelo(a) Arrematante, o MUNICÍPIO exime-se de toda e qualquer responsabilidade por avarias e perda total ou parcial que venha sofrer o bem arrematado e não transferido no prazo previsto neste Edital e no Termo de Referência (ANEXO II).

13.5. Não serão restituídos os pagamentos pelos bens leiloados que, por qualquer razão, não venham a ser do agrado do(a) Arrematante, visto que todos os bens ficarão à disposição dos(as) interessados para visita e vistoria. A simples participação no leilão já implica na aceitação do estado em que se encontram os bens.

13.6. Após a arrematação, que se consuma com a homologação eletrônica, não será aceita em nenhuma hipótese a desistência pelo(a) Arrematante quanto aos lotes por ele(a) arrematados. O não pagamento e ou desistência sujeitará o(a) Arrematante ao pagamento de multa no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor do lance em prol do MUNICÍPIO e multa no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance em prol do Leiloeiro Oficial, consoante expresso nos termos e condições de uso existente na página www.sumareleiloes.com.br, que foi aceito pelo(a) Arrematante.

Praça Prefeito Geraldo Azevedo, 115, Centro - CEP 13.528-007
Águas de São Pedro/SP - Telefone: (19) 3482-7100
http://www.aguasdesaopedro.sp.gov.br

14. DA ENTREGA, IMISSÃO DE POSSE, LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA E DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS

14.1. Arrematados os imóveis, o MUNICÍPIO encaminhará os documentos para o Tabelionato de Notas da Comarca competente para lavratura da Escritura Pública a ser outorgada.

14.2. Após a confirmação do recebimento integral do valor de arrematação na hipótese de pagamento à vista e da comissão do Leiloeiro Oficial, o(a) Arrematante terá o prazo de 15 (quinze) dias para entregar ao MUNICÍPIO toda documentação necessária à lavratura da Escritura Pública, sendo que as partes envidarão esforços para sanar quaisquer exigências necessárias à formalização e registro da mesma, o qual deverá ser feito no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por igual período, contados a partir da expiração do prazo de 15 (quinze) dias acima expresso.

14.3. Caso não seja possível a transferência da propriedade por culpa exclusiva do(a) arrematante, poderá o MUNICÍPIO considerar rescindido o negócio jurídico, incidindo multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da compra e venda/arrematação em favor do MUNICÍPIO, perdendo o(a) arrematante o valor pago pela comissão do(a) Leiloeiro Oficial.

14.4. Ficará a critério do MUNICÍPIO no casos de ausência de entrega dos documentos necessários à lavratura da Escritura Pública no prazo acordado ou inércia do(a) arrematante em assinar a referida Escritura Pública em prazo igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias contados do pagamento, rescindir o negócio sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação ao(à) Arrematante, realizando apenas a devolução dos valores nominais já pago pelo(a) arrematante, deduzida a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor de arrematação incidente nestes casos, sem prejuízo de serem tomadas as medidas judiciais pertinentes, ficando o imóvel novamente liberado para a venda, não se devolvendo neste caso a comissão do Leiloeiro Oficial.

14.5. Outorgada a Escritura Pública, o(a) arrematante deverá apresentar ao MUNICÍPIO no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura da mesma, o instrumento devidamente registrado no Cartório de Registro Imobiliário, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou

Praça Prefeito Geraldo Azevedo, 115, Centro - CEP 13.528-007
Águas de São Pedro/SP - Telefone: (19) 3482-7100
http://www.aguasdesaopedro.sp.gov.br

quando houver pendências documentais do MUNICÍPIO, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do condomínio ao qual o imóvel eventualmente pertença.

14.6. Na hipótese do imóvel ser arrematado assinada por arrematante casado(a) sob o regime de comunhão universal ou parcial de bens, bem como convivente em união estável, será necessária a aposição da assinatura do cônjuge/companheiro(a) quando da formalização da Escritura Pública.

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

14.8. A transmissão da posse direta (para imóvel desocupado) ou indireta (para imóvel ocupado) pelo MUNICÍPIO, se dará na data do registro da respectiva escritura pública, ficando o(a) arrematante, entretanto, responsável por todas as obrigações relativas ao imóvel, como tributos, taxas, débitos e despesas condominiais, assumindo o arrematante a responsabilidade por todos os débitos a partir da arrematação.

14.9. Caso haja a constatação pelo MUNICÍPIO acerca de eventual inadimplemento dos tributos, contribuições, taxas ou despesas condominiais após a confirmação do pagamento, o MUNICÍPIO comunicará o(a) arrematante, por meio de notificação direcionada ao(s) endereço(s) eletrônico(s) constante(s) na Ata de Leilão, sobre a irregularidade, devendo o(a) arrematante comprovar regularização no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas após o envio da notificação, sob pena de pagamento de multa pecuniária ao MUNICÍPIO no valor de 10% (dez por cento) do valor do tributo em atraso, sem prejuízo do reembolso de eventual tributo pago por este último, a fim de manter a regularidade fiscal do imóvel e do MUNICÍPIO até a efetiva transferência da propriedade junto à matrícula do imóvel.

14.10. A inércia do(a) arrematante em realizar a regularização da situação nos termos e prazo do Item acima, ensejará ao MUNICÍPIO a possibilidade de resolver o negócio, caso ainda não tenha sido formalizada e/ou registrada a transferência da propriedade, sem prejuízo das demais medidas legais cabíveis. Havendo a resolução do negócio o MUNICÍPIO devolverá ao arrematante o valor nominal, sem correção ou atualização monetária, com a dedução da multa de 10% (dez por cento) sobre o valor de arrematação, sem prejuízo da aplicação do disposto no Item 12.10 acima.

14.11. Serão de responsabilidade do(a) arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s), tais como, imposto de transmissão (ITBI), taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do MUNICÍPIO, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação, débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes e quaisquer outras que vierem a ser necessárias, ou que não tenham sido mencionadas neste Edital. O(a) arrematante declara-se ciente de que todas as despesas e providências necessárias para transferência do imóvel para seu nome serão de sua única e exclusiva responsabilidade, ainda que os eventuais cadastros perante a Prefeitura estejam em nome do MUNICÍPIO ou de terceiros(as), cooperando o MUNICÍPIO com os documentos necessários para efetiva transferência.

14.12. Caso o(s) imóvel(is) esteja(m) ocupado(s) por terceiro(s), o(a) arrematante assume o risco da arrematação do(s) imóvel(is) no estado em que efetivamente se encontra(m), independentemente de conseguir(em) adentrar no(s) imóvel(is) para verificar sua(s) condição(ões).

14.13. O(a) arrematante declara-se ciente de que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes deverá(ão) ser por ele(s) integralmente custeada(s) e acompanhada(s), não tendo o MUNICÍPIO qualquer responsabilidade sobre tal ato, inclusive nos casos de eventual vício ou má condução dos processos de imissão na posse já em curso, nos quais o(a) arrematante vier a substituir o MUNICÍPIO. O MUNICÍPIO não se responsabiliza pelo eventual insucesso do(a) arrematante em ação de Imissão na posse.

14.14. Caberá exclusivamente ao(à) arrematante a responsabilidade de conferir quaisquer informações disponibilizadas na(s) descrição(ões) do(s) imóvel(is), principalmente quando houver a informação de que as mesmas se referem a dados extraídos de laudos de avaliação realizados por empresas terceirizadas, considerando que estas informações não constam na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is), não podendo, portanto, arguir qualquer

responsabilização do MUNICÍPIO ou do Leiloeiro Oficial por eventual omissão nas informações descritas neste Edital.

14.15. O(a) arrematante deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a 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, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do(s) imóvel(is), não ficando MUNICÍPIO responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O MUNICÍPIO não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

14.16. O(a) arrematante fica informado(a) e ciente que inexistem pendências e/ou ações judiciais de conhecimento do MUNICÍPIO relacionadas ao(s) imóvel(is). É de responsabilidade do(a) arrematante realizar a devida *due diligence* no(s) imóvel(is) de seu interesse para obter informações sobre eventuais ações judiciais.

15. DAS OBRIGAÇÕES DO LEILOEIRO OFICIAL

15.1. O Leiloeiro Oficial sujeita-se às responsabilidades e sanções expressas no Decreto nº 21.981/32, Instrução Normativa DREI nº 72/2019 do Ministério da Economia e demais disposições legais aplicáveis ao exercício da profissão.

15.2. O Leiloeiro Oficial deverá apresentar relatórios e extrato consolidado e individualizado (ou documento equivalente) de cada lote vendido, contendo, obrigatoriamente: o nome do arrematante, o bem arrematado, o valor da avaliação e o valor lançado, e outras informações necessárias.

15.3. O relatório deverá, também, em separado, contemplar os bens que não foram arrematados.

Águas de São Pedro, 29 de outubro de 2026.

JOAO VICTOR BARBOZA: 39896275890

Digitally signed by JOAO VICTOR BARBOZA: 39896275890
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=VideoConferencia, OU=12700240000188, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=(em branco), CN=JOAO VICTOR BARBOZA:39896275890
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026-11-05 11:07:24

JOÃO VICTOR BARBOZA
PREFEITO MUNICIPAL

Praça Prefeito Geraldo Azevedo, 115, Centro - CEP 13.528-007
Águas de São Pedro/SP - Telefone: (19) 3482-7100
http://www.aguasdesaopedro.sp.gov.br