

## Vara Única do Foro da Comarca de Águas de Lindóia/SP

**EDITAL DE 1º, 2º E 3º LEILÃO** e intimação na **FALÊNCIA DE NOVA LINDÓIA HOTÉIS E TURISMO S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.119.585/0001-76, na pessoa da **Administradora Judicial EXPERTISEMAIS SERVIÇOS CONTÁBEIS E ADMINISTRATIVOS EIRELI**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.615.744/0001-49, representada por **ELIZA FAZAN**, inscrita no CRC sob o nº 1SP194878/O-4; bem como do **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** na pessoa do seu Procurador; e da **PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DE SÃO PAULO** na pessoa do seu Procurador. O **Dr. Fabio Akira Nakama**, MM. Juiz de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de Águas de Lindóia/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º, 2º e 3º Leilão dos bens, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte** da empresa **NOVA LINDÓIA HOTÉIS E TURISMO S/A - processo nº 1001456-04.2016.8.26.0035 - controle nº 2126/2016**, e que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DOS IMÓVEIS** - Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro oficial [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada dos bens a serem apregoados. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar os bens deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda dos bens autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO E PRESENCIAL**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 15/07/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 30/07/2024 a partir das 15:00 h, sucessivamente com intervalo de 30 segundos para cada lote**, onde serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 30/07/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 14/08/2024 a partir das 15:00 h, sucessivamente com intervalo de 30 segundos para cada lote**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o **3º Leilão**, que terá início no **dia 14/08/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 29/08/2024 a partir das 15:00 h, sucessivamente com intervalo de 30 segundos para cada lote**, onde serão aceitos os maiores lances ofertados, conforme preceitua o §3º-A do art. 142 da Lei 11.101/05. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. Cumpre informar que cabe ao Leiloeiro a definição de critérios para participação do leilão, com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances, nos termos do art. 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela rede de internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), ou de viva voz no dia do encerramento do 1º, 2º e 3º leilão a partir **das 14:00 horas**, no Auditório localizado na Alameda Santos, nº 787, 13º andar, conjunto 132 - Jd. Paulista - São Paulo/SP, em igualdade de condições. **DOS DÉBITOS** - Os bens serão apregoados sem quaisquer ônus, os quais serão de responsabilidade da massa falida, exceto se o arrematante for: I - sócio da sociedade falida, ou sociedade controlada pelo falido; II - parente, em linha reta ou colateral, até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; III - identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão. Parágrafo Único: O arrematante deverá arcar com todos os custos relativos à transferência do bem para seu nome, tal como as despesas de ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e seu registro no RGI respectivo. **DA CAUÇÃO** - O arrematante dos Lotes cujo valor de arrematação exceda R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) deverá depositar 10% (dez por cento) do valor da arrematação no prazo de 24h (vinte e quatro

horas) do encerramento do leilão, para garantia do Juízo, e tal valor será abatido do saldo remanescente da arrematação, sendo que a quitação do preço deverá ocorrer em 24h (vinte e quatro horas) após o deferimento do lance pelo Juízo responsável. No caso de indeferimento do lance, o valor depositado poderá ser levantado integralmente pelo arrematante. **DA COMISSÃO** - O arrematante que não se qualificar para cláusula da caução ou não optar pela mesma deverá efetuar o pagamento do preço dos bens arrematados, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. **DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no email [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo, o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895, §7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo, que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. **PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. **DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar a comissão ao Leiloeiro Oficial no prazo de 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito, que ficará disponível no site do leiloeiro ou será enviada por e-mail, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação dos bens. A comissão devida ao Leiloeiro Oficial não está incluída 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 e, deduzidas as despesas incorridas. **IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO PELO(A) ARREMATANTE** - Considerando os leilões Judiciais ofertados em nosso site, inclusive, que nas Condições de Venda e Pagamento conforme descritas em edital, há previsão legal para pagamento do arremate é de 24h (vinte e quatro horas) após a arrematação conforme expresso no edital, cumpre informar que o não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, configurará desistência por parte do(a) arrematante, ficando este(a) obrigado(a) a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento), mais despesas no importe de 5% (cinco por cento) do valor do arremate no prazo de até 05 (cinco) dias após o término do leilão. Poderá o Leiloeiro ou a Megaleilões emitir título de crédito 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 21.981/32. Considera-se ainda, tal conduta totalmente desrespeitosa com os(as) demais concorrentes ou licitantes do leilão, bem como, com o(a) Vendedor(a). Por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da MEGALEILÕES. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro banido, os mesmos serão igualmente banidos. **VALE ESCLARECER AINDA, QUE FRAUDAR LEILÃO É CRIME, CONFORME PRECEITUADO NO ARTIGO 358 DO CÓDIGO PENAL. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. As demais condições obedecerão ao que dispõe a Lei 11.101/05 e o Provimento CSM nº 1625/2009, e no que couber, o CPC e o *caput* do artigo 335, do CP. **RELAÇÃO DO IMÓVEL: LOTE Nº 01: MATRÍCULA Nº 9.351 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SERRA NEGRA/SP: IMÓVEL:** Uma área de terras rurais, com a superfície de 12-10-00 ha, ou seja, cinco alqueires, situada no Bairro dos Moreiras, em Águas de Lindóia, desta comarca, confrontando em sua integridade com Nova Lindóia - Hotéis e Turismo S/A; Leopoldino Franco Cardoso; Pedro Cardoso; Prof. Ivan Galvão de França; Estrada Municipal do Bairro dos Moreiras; Loteamento Estâncias

Águas de Lindóia, de propriedade de Evian S/C Ltda, e com Ubirajara Keutenedjian, e que anteriormente confrontava com Dr. Francisco Antonio Tozzi; José Moreira de Souza; José de Oliveira Franco. **Consta na AV.04 desta matrícula** que nos autos do Processo 00026804820038260035 - TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Ofício Judicial de Águas de Lindóia/SP, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOVA LINDÓIA HOTÉIS E TURISMO S/A. **Consta na AV.05 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00012952120108260035 - TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Ofício Judicial de Águas de Lindóia/SP, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOVA LINDÓIA HOTÉIS E TURISMO S/A. **Consta na AV.06 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00016137220154036123, em trâmite na 1ª Vara Federal de Bragança Paulista/SP - TRF3 - Tribunal Regional Federal da Terceira Região, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOVA LINDÓIA HOTEIS E TURISMO S/A. **Consta na AV.07 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00015236420154036123, em trâmite na 1ª Vara Federal de Bragança Paulista/SP - TRF3 - Tribunal Regional Federal da Terceira Região, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOVA LINDOIA HOTÉIS E TURISMO S/A. **Consta na AV.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00011088120154036123, em trâmite na 1ª Vara Federal de Bragança Paulista/SP - TRF3 - Tribunal Regional Federal da Terceira Região, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOVA LINDÓIA HOTÉIS E TURISMO S/A. **Consta na AV.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00000045420154036123, em trâmite na 1ª Vara Federal de Bragança Paulista/SP - TRF3 - Tribunal Regional Federal da Terceira Região, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOVA LINDÓIA HOTÉIS E TURISMO S/A. **Consta na AV.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00010369420154036123, em trâmite na 1ª Vara Federal de Bragança Paulista/SP, TRF3 Tribunal Regional Federal da Terceira Região, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOVA LINDÓIA HOTÉIS E TURISMO S/A. **Consta na AV.11 desta matrícula** que nos autos do processo nº 00006777620174036123, em trâmite na 1ª Vara Federal de Bragança Paulista/SP – TRF3 Tribunal Regional Federal da Terceira Região, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOVA LINDOIA HOTEIS E TURISMO S/A. **INCRA nº 625.019.003.325-8.** Área total 12,1; área utilizada 9,7; área aproveitável 9,7; módulo fiscal 16,0; número de módulos fiscais 0,60, e fração mínima de parcelamento 12,1. **Valor da Avaliação deste Lote: R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais) para setembro de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. LOTE Nº 02: MATRÍCULA Nº 9.485 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SERRA NEGRA/SP: IMÓVEL:** Uma gleba de terras, situada no Bairro da Água Quente, município de Águas de Lindóia, desta comarca, com a área "ad corpus" de 17 alqueires de terras, equivalentes a 41-00-40 ha em pastos, confrontando no seu todo, atualmente, com Nova Lindoia - Hotéis e Turismo S/A, Loteamento Jardim da Encosta, José Luiz Leme Maciel, Ubirajara Keutenedjian, novamente Nova Lindóia - Hotéis e Turismo S/A, Aldo Moraletti, Pedro Cardoso e Loteamento Jardim Mirante das Estâncias do Banco Cidade de São Paulo, e que antes confrontava com terras de Aquiles Mantovani, Joaquim Albino de Souza, herdeiros de Joaquim Augusto Cardoso e outros, Dr. Geraldo Mantovani, Sítio do Brejal, herdeiros do Dr. Francisco Antonio Tozzi e herdeiros do Dr. Teófilo Maciel. **Consta na AV.04 desta matrícula** que nos autos do Processo 00026804820038260035 - TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Ofício Judicial de Águas de Lindóia/SP, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOVA LINDÓIA HOTÉIS E TURISMO S/A. **Consta na AV.05 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00012952120108260035 - TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Ofício Judicial de Águas de Lindóia/SP, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOVA LINDÓIA HOTÉIS E TURISMO S/A. **Consta na AV.06 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00016137220154036123, em trâmite na 1ª Vara Federal de Bragança Paulista/SP - TRF3 - Tribunal Regional Federal da Terceira Região, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOVA LINDÓIA HOTEIS E TURISMO S/A. **Consta na AV.07 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00015236420154036123, em trâmite na 1ª Vara Federal de Bragança Paulista/SP - TRF3 - Tribunal Regional Federal da Terceira Região, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOVA LINDOIA HOTÉIS E

TURISMO S/A. **Consta na AV.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00011088120154036123, em trâmite na 1ª Vara Federal de Bragança Paulista/SP - TRF3 - Tribunal Regional Federal da Terceira Região, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOVA LINDÓIA HOTÉIS E TURISMO S/A. **Consta na AV.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00000045420154036123, em trâmite na 1ª Vara Federal de Bragança Paulista/SP - TRF3 - Tribunal Regional Federal da Terceira Região, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOVA LINDÓIA HOTÉIS E TURISMO S/A. **Consta na AV.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00010369420154036123, em trâmite na 1ª Vara Federal de Bragança Paulista/SP, TRF3 Tribunal Regional Federal da Terceira Região, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOVA LINDÓIA HOTÉIS E TURISMO S/A. **Consta na AV.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00006777620174036123, em trâmite na 1ª Vara Federal de Bragança Paulista/SP - TRF3 Tribunal Regional Federal da Terceira Região, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOVA LINDÓIA HOTEIS E TURISMO S/A. **INCRA nº 625.019.002.704-8.** Área total 93,0; área utilizada 69,8; área aproveitável 74,6; módulo fiscal 16,0; número de módulos fiscais 4,66, e fração mínima de parcelamento 15,0. **Valor da Avaliação deste Lote: R\$ 7.400.000,00 (sete milhões e quatrocentos mil reais) para setembro de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**LOTE Nº 03; MATRÍCULA Nº 20.804 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SERRA NEGRA/SP: IMÓVEL: CONFORME AV.01** - Uma área de Terras com a superfície de 1.360,00 metros quadrados (hum mil, trezentos e sessenta metros quadrados), localizada à antiga estrada municipal que ligava Águas de Lindoia (Thermas) ao Bairro da Ponte Nova no município de Itapira, atualmente Avenida Paulista que une a cidade (centro) ao Bairro dos Moreiras, no perímetro urbano, em Águas de Lindoia, desta comarca, a qual fica dentro das seguintes medidas e confrontações:- tem início na estaca 01, que se acha cravada do lado esquerdo da Avenida Paulista, no sentido de quem demanda cidade-bairro, donde segue até a estaca 02, na distância de 34,91 metros (trinta quatro metros e noventa e um centímetros) e rumo de 41º 38' 13" SE; da estaca 02, deflete à direita e segue até a estaca 03, na distância de 16,45 metros (dezesesseis metros e quarenta e cinco centímetros) e rumo de 29º 19' 22" SW; da estaca 03, deflete à direita e segue até a estaca 04, na distância de 10,97 metros (dez metros e noventa e sete centímetros) e rumo de 35º 43' 03" SW; da estaca 04, deflete à direita e segue até a estaca 05, na distância de 9,48 metros (nove metros e quarenta e oito centímetros) e rumo de 52º 43' 43" SW; da estaca 05, deflete à direita e segue até a estaca 06, na distância de 15,92 metros (quinze metros e noventa e dois centímetros) e rumo de 38º 36' 58" NW; da estaca 06, deflete à direita e segue até a estaca 07, na distância de 11,52 metros (onze metros e cinquenta e dois centímetros) e rumo de 25º 04' 08" NW; da estaca 07, deflete à direita e segue até a estaca 08, na distância de 26,02 metros (vinte e seis metros e dois centímetros) e rumo de 10º 38' 05" NW, sempre confrontando com terras de propriedade de Nova Lindoia-Hotéis e Turismo S/A; finalmente, da estaca 08, deflete à direita e segue confinando com a Avenida Paulista, na distância de 19,41 metros (dezenove metros e quarenta e um centímetros) até a estaca 01, onde teve início. **Consta na AV.03 desta matrícula** que nos autos do Processo 00026804820038260035 - TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Ofício Judicial de Águas de Lindoia/SP, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOVA LINDÓIA HOTÉIS E TURISMO S/A. **Consta na AV.04 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00012952120108260035 - TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Ofício Judicial de Águas de Lindoia/SP, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOVA LINDÓIA HOTÉIS E TURISMO S/A. **Consta na AV.05 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00016137220154036123, em trâmite na 1ª Vara Federal de Bragança Paulista/SP - TRF3 - Tribunal Regional Federal da Terceira Região, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOVA LINDÓIA HOTEIS E TURISMO S/A. **Consta na AV.06 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00015236420154036123, em trâmite na 1ª Vara Federal de Bragança Paulista/SP - TRF3 - Tribunal Regional Federal da Terceira Região, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOVA LINDÓIA HOTÉIS E TURISMO S/A. **Consta na AV.07 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00011088120154036123, em trâmite na 1ª Vara Federal de Bragança Paulista/SP - TRF3 - Tribunal

Regional Federal da Terceira Região, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOVA LINDÓIA HOTÉIS E TURISMO S/A. **Consta na AV.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00000045420154036123, em trâmite na 1ª Vara Federal de Bragança Paulista/SP - TRF3 - Tribunal Regional Federal da Terceira Região, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOVA LINDÓIA HOTÉIS E TURISMO S/A. **Consta na AV.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00010369420154036123, em trâmite na 1ª Vara Federal de Bragança Paulista/SP, TRF3 Tribunal Regional Federal da Terceira Região, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOVA LINDÓIA HOTÉIS E TURISMO S/A. **Consta na AV.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00006777620174036123, em trâmite na 1ª Vara Federal de Bragança Paulista/SP – TRF3 Tribunal Regional Federal da Terceira Região, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOVA LINDOIA HOTEIS E TURISMO S/A. **Valor da Avaliação deste Lote: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) para setembro de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Águas de Lindóia, 24 de maio de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/escrivã, conferi e subscrevi.

---

**Dr. Fabio Akira Nakama**  
**Juiz de Direito**