

## 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 LTDA.**, 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; da **PROCURADORIA GERAL DA UNIÃO FEDERAL**, na pessoa de seu procurador; e da **PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, na pessoa do seu Procurador.

A **Dra. Caroline Silva Lisboa**, MM. Juíza 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 do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, não podendo alegar vício após a arrematação. A condição também se aplica à documentação, limites e confrontações do imóvel, que deverão, se necessário, serem regularizados pelo arrematante.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, no qual serão disponibilizados todos os documentos pertinentes, especialmente o laudo de avaliação, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado.

**DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem 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 27/02/2025 às 14:00 h** e se encerrará **dia 14/03/2025 às 14:00 h**, 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 14/03/2025 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 31/03/2025 às 14:00 h**, 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 31/03/2025 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 15/04/2025 às 14:00 h**, 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. Cumpra 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 13:00 horas** no Auditório localizado na Alameda

Santos, nº 787, 13º andar, conjunto 132 – Jd. Paulista – São Paulo/SP, em igualdade de condições.

**DOS DÉBITOS** – O imóvel será apregoado sem quaisquer ônus, sejam débitos de condomínio água, luz, gás, taxas, multas, Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e Imposto Territorial Rural - ITR (aquisição originária), 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 (art. 141, II, § 1º, I, II e III, da lei nº 11.101/05). O arrematante deverá arcar com todos os custos de transferência do imóvel para seu nome, como as despesas de ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e registro do imóvel no RGI respectivo.

**DA CAUÇÃO** - O arrematante cujo valor da 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.

**DO PAGAMENTO** – 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 desfazer a arrematação.

**DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro a comissão de **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do bem, no prazo de 24h (vinte e quatro horas), a contar do encerramento do leilão, através de Depósito ou Boleto bancário, cujos dados serão enviados por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro 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.

**DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada deverão apresentar proposta, enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao MM. Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto, caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sobre 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 ela ser analisada pelo MM. 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.

**IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO PELO(A) ARREMATANTE** - Considerando que nos leilões Judiciais ofertados no site, há previsão legal para pagamento do arremate em 24h (vinte e quatro horas) após a arrematação, conforme Condições de Venda e Pagamento descritas em 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 no sistema, bem como, não será admitido participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da Mega Leilões e caso sejam identificados cadastros vinculados aquele, estes 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, o Provimento CSM nº 1625/2009, a Resolução nº 236/2016 do CNJ e, no que couber, o CPC e o *caput* do artigo 335, do CP.

**RELAÇÃO DO IMÓVEL (Antigo Lote nº 3): MATRÍCULA Nº 20.804 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SERRA NEGRA/SP (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 (dezesseis 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 LINDOIA 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, 18 de dezembro de 2024.

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

---

**Dra. Caroline Silva Lisboa**  
**Juíza de Direito**