

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

### 3ª VARA DE RECUPERAÇÕES JUDICIAIS E FALÊNCIAS DA COMARCA DA CAPITAL/SP

**EDITAL DE 1ª, 2ª e 3ª PRAÇA** para venda dos bens imóveis abaixo descritos, pertencentes a **MASSA FALIDA DE COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 56.303.415/0001-99), anteriormente denominada **CONSTRUTORA BOGHOSIAN LTDA** e **INTIMAÇÃO** de seus representantes legais, **TODOS OS INTERESSADOS, CREDORES**, Administradora Judicial nomeada **EXCELIA CONSULTORIA E NEGÓCIOS LTDA** (CNPJ: 05.946.871/0001-16), representada por Maria Isabel Fontana OAB/SP: 285.743, **MINISTÉRIO PÚBLICO** e **FAZENDAS PÚBLICAS. PROCESSO FALIMENTAR** (principal) nº 0569507-85.2000.8.26.0100. **INCIDENTE DE ALIENAÇÃO DO ATIVO PARA EXPROPRIAÇÃO DOS BENS** nº 0040152-52.2021.8.26.0100.

A **DRA. MARIA RITA REBELLO PINHO DIAS**, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca da Capital - SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **FALÊNCIA DE COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, anteriormente denominada **CONSTRUTORA BOGHOSIAN LTDA.**, (decretação da falência em 10/07/2001 conforme r. sentença às fls. 205/208 dos autos principais), e com fulcro na Lei nº 11.101/2005, Código de Processo Civil, Resolução 236/2016 do CNJ e Art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, a leiloeira **FLAVIA CARDOSO SOARES - JUCESP nº 948**, através da plataforma eletrônica **FV LEILÕES** ([www.fvleiloes.com.br](http://www.fvleiloes.com.br)), portal de leilões online, com escritório à Avenida Indianópolis nº 2.029 – Indianópolis – São Paulo/SP, levará a público, pregão de venda e arrematação na modalidade online, em **1ª PRAÇA COM INÍCIO DIA 20/10/2023 ÀS 15:00H E COM TÉRMINO DIA 06/11/2023 ÀS 15:00H**, ENTREGANDO A QUEM MAIS DER VALOR IGUAL OU SUPERIOR AO DA AVALIAÇÃO, E NÃO HAVENDO LICITANTES NA 1ª PRAÇA, FICA DESDE JÁ DESIGNADA A **2ª PRAÇA COM INÍCIO DIA 06/11/2023 ÀS 15:01H E COM TÉRMINO DIA 21/11/2023 ÀS 15:00H**, ONDE SERÃO ACEITOS LANCES IGUAIS OU SUPERIORES A 50% DO VALOR DE AVALIAÇÃO, E NÃO HAVENDO LICITANTES NA 2ª PRAÇA, FICA DESDE JÁ DESIGNADA A **3ª PRAÇA COM INÍCIO DIA 21/11/2023 ÀS 15:01H E COM TÉRMINO DIA 06/12/2023 ÀS 15:00H**, ONDE SERÃO ACEITOS LANCES SEM VALOR MÍNIMO, ENTREGANDO A QUEM OFERTAR MAIOR VALOR (ART. 142, §3-A, LEI Nº 11.101/2005).

**LOTE 01** – APARTAMENTO Nº 171, SITUADO NO ED. PORTOBELLO, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 110.093 DO 14º CRI DE SÃO PAULO/SP. Apartamento nº 171, 17º Andar, do Edifício Portobello. Área útil 199,19m², Área comum 95,525m², Área total 294,715m², Fração ideal do terreno 3,968%. **Compartimentos:** Sala, lavabo, copa, cozinha, banheiro, 3 suítes e área de serviço, sem vagas de garagem, conforme laudo avaliatório. Descrição conforme a matrícula: APARTAMENTO Nº 171, localizado no 17º andar do 'EDIFÍCIO PORTOBELLO', situado à Avenida Jacutinga, nº 657, esquina da Alameda dos Arapanés, em Indianópolis – 24º Subdistrito. Proprietária: Columbus Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ/MF 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital. Registro anterior: Av.8/matr. 87.781 deste registro. **ÔNUS E AVERBAÇÕES DA MATRÍCULA: Av.1/110.093** Averbação para constar a alteração da natureza jurídica da CONSTRUTORA BOGHOSIAN S/A, transformada em sociedade comercial por quotas de responsabilidade limitada, com a denominação de CONSTRUTORA BOGHOSIAN LTDA. **Av.2/110.093** Averbação para constar a alteração da razão social da CONSTRUTORA BOGHOSIAN LTDA, passando a denominar-se COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. **Av.3/110.093** Averbação para constar a existência de sentença de falência da COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, decretada nos autos do Processo nº 00.569507-4. **Av.4/110.093** Averbação para constar que o imóvel, objeto desta matrícula, foi ARRECADADO, tornando-o indisponível. **Av.5/110.093** Averbação para constar a existência de PENHORA decretada nos autos da Execução Civil nº 0124013-53.2009.8.26.0100,

movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTOBELLO em face de FERNANDO BATISTA CRUVINEL. **Av.6/110.093** Averbação para constar a retificação da Av.5, estabelecendo que a penhora decretada recai sobre os direitos que os executados possuem sobre o imóvel desta matrícula e das matrículas de nº 110.150, 110.151 e 110.152. **DOS DÉBITOS FISCAIS:** Constan débitos inscritos em dívida ativa no valor de R\$ 545.872,52 (quinhentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e setenta e dois reais e cinquenta e dois centavos) e débitos referentes ao IPTU de 2023 no valor de R\$ 13,489,82 (treze mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e oitenta e dois centavos), ambos atualizados até agosto de 2023. **Laudo de Avaliação às fls. 187/223:** R\$ 1.934.000,00 (hum milhão, novecentos e trinta e quatro mil reais). Imóvel ocupado. **Contribuinte:** 041.142.0321-4. **Débitos de Condomínio:** Não localizado nos autos extrato, detalhamento ou atualização de débitos condominiais do imóvel objeto desta matrícula. LOCALIZAÇÃO: Avenida Jacutinga, nº 657, Indianópolis, São Paulo – SP. **VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DO LOTE:** R\$ 1.934.000,00 (hum milhão, novecentos e trinta e quatro mil reais) em dezembro de 2022.

**LOTE 02 – VAGA DE GARAGEM Nº 52, SITUADO NO ED. PORTOBELLO, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 110.150 DO 14º CRI DE SÃO PAULO/SP.** Vaga de garagem indeterminada nº 52, subsolo do Edifício Portobello. Área útil 22,336m<sup>2</sup>, fração ideal do terreno 0,15035%, no terreno do condomínio. Descrição conforme a matrícula: VAGA nº 52 (apenas para efeito de disponibilidade de registro) da garagem localizada nos 1º subsolo, do 'EDIFÍCIO PORTOBELLO', situado à Avenida Jacutinga, nº 657. Esquina da Alameda dos Arapanés, em Indianópolis – 24º Subdistrito. UMA VAGA de uso indeterminado, sujeita a manobrista, com área útil e total de 22,336m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,15035%, no terreno do condomínio.

Proprietária: Columbus Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ/MF 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital. Registro anterior: Av.8/Matr.87.781 deste registro.

Av. 1/110.150 Averbação para constar a alteração da CONSTRUTORA BOGHOSIAN S/A em sociedade comercial por quotas de responsabilidade limitada, com a denominação de CONSTRUTORA BOGHOSIAN LTDA. Av.2/110.150 Averbação para constar a alteração da razão social da CONSTRUTORA BOGHOSIAN LTDA. para COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Av. 3/110.150 Averbação para constar a existência de sentença de falência da proprietária COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., decretada nos autos do Processo Falimentar nº 00.569507-4. **DOS DÉBITOS FISCAIS:** Constan débitos inscritos em dívida ativa no valor de R\$ 3.471,48 (três mil, quatrocentos e setenta e um reais e quarenta e oito centavos) e débitos referentes ao IPTU de 2023 no valor de R\$ 536,84 (quinhentos e trinta e seis reais e oitenta e quatro centavos), ambos atualizados até agosto de 2023.

**Laudo de Avaliação às fls. 224/255:** R\$ 49.000,00 (quarenta e nove mil reais). **Contribuinte:** 041.142.0288-9. **Débitos de Condomínio:** Não localizado dos autos extrato, detalhamento ou atualização de débitos do imóvel objeto desta matrícula. LOCALIZAÇÃO: Avenida Jacutinga, nº 657, Indianópolis, São Paulo – SP. **VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DO LOTE: R\$ 49.000,00 (quarenta e nove mil reais).**

**LOTE 03 – VAGA DE GARAGEM Nº 53, SITUADO NO ED. PORTOBELLO, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 110.151 DO 14º CRI DE SÃO PAULO/SP.** Vaga de garagem indeterminada nº 53, subsolo do Edifício Portobello. Área útil 22,336m<sup>2</sup>, fração ideal do terreno 0,15035%, no terreno do condomínio. Descrição conforme a matrícula: VAGA nº 53 (apenas para efeito de disponibilidade de registro) da garagem localizada nos 1º subsolo, do 'EDIFÍCIO PORTOBELLO', situado à Avenida Jacutinga, nº 657. Esquina da Alameda dos Arapanés, em Indianópolis – 24º Subdistrito. UMA VAGA de uso indeterminado, sujeita a manobrista, com área útil e total de 22,336m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,15035%, no terreno do condomínio.

Proprietária: Columbus Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ/MF 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital. Registro anterior: Av.8/Matr.87.781 deste registro.

Av. 1/110.151 Averbação para constar a alteração da CONSTRUTORA BOGHOSIAN S/A em sociedade

comercial por quotas de responsabilidade limitada, com a denominação de CONSTRUTORA BOGHOSIAN LTDA. Av.2/110.151 Averbação para constar a alteração da razão social da CONSTRUTORA BOGHOSIAN LTDA. para COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Av. 3/110.151 Averbação para constar a existência de sentença de falência da proprietária COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., decretada nos autos do Processo Falimentar nº 00.569507-4. **DOS DÉBITOS FISCAIS:** Constan débitos inscritos em dívida ativa no valor de R\$ 3.471,48 (três mil, quatrocentos e setenta e um reais e quarenta e oito centavos) e débitos referentes ao IPTU de 2023 no valor de R\$ 536,84 (quinhentos e trinta e seis reais e oitenta e quatro centavos), ambos atualizados até agosto de 2023.

**Laudo de Avaliação às fls. 256/287:** R\$ 49.000,00 (quarenta e nove mil reais). **Contribuinte:** 041.142.0289-7. **Débitos de Condomínio:** Não localizado dos autos extrato, detalhamento ou atualização de débitos do imóvel objeto desta matrícula. **LOCALIZAÇÃO:** Avenida Jacutinga, nº 657, Indianópolis, São Paulo – SP. **VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DO LOTE: R\$ 49.000,00 (quarenta e nove mil reais).**

**LOTE 04 – VAGA DE GARAGEM Nº 54, SITUADO NO ED. PORTOBELLO, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 110.152 DO 14º CRI DE SÃO PAULO/SP.** Vaga de garagem indeterminada nº 54, subsolo do Edifício Portobello. Área útil 22,336m<sup>2</sup>, fração ideal do terreno 0,15035%, no terreno do condomínio. **Descrição conforme a matrícula:** VAGA nº 54 (apenas para efeito de disponibilidade de registro) da garagem localizada nos 1º subsolo, do ‘EDIFÍCIO PORTOBELLO’, situado à Avenida Jacutinga, nº 657. Esquina da Alameda dos Arapanés, em Indianópolis – 24º Subdistrito. UMA VAGA de uso indeterminado, sujeita a manobrista, com área útil e total de 22,336m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,15035%, no terreno do condomínio.

Proprietária: Columbus Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ/MF 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital. Registro anterior: Av.8/Matr.87.781 deste registro.

Av. 1/110.152 Averbação para constar a alteração da CONSTRUTORA BOGHOSIAN S/A em sociedade comercial por quotas de responsabilidade limitada, com a denominação de CONSTRUTORA BOGHOSIAN LTDA. Av.2/110.152 Averbação para constar a alteração da razão social da CONSTRUTORA BOGHOSIAN LTDA. para COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Av. 3/110.152 Averbação para constar a existência de sentença de falência da proprietária COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., decretada nos autos do Processo Falimentar nº 00.569507-4. **DOS DÉBITOS FISCAIS:** Constan débitos inscritos em dívida ativa no valor de R\$ 3.471,48 (três mil, quatrocentos e setenta e um reais e quarenta e oito centavos) e débitos referentes ao IPTU de 2023 no valor de R\$ 536,84 (quinhentos e trinta e seis reais e oitenta e quatro centavos), ambos atualizados até agosto de 2023.

**Laudo de Avaliação às fls. 256/287:** R\$ 49.000,00 (quarenta e nove mil reais). **Contribuinte:** 041.142.0290-0. **Débitos de Condomínio:** Não localizado dos autos extrato, detalhamento ou atualização de débitos do imóvel objeto desta matrícula. **LOCALIZAÇÃO:** Avenida Jacutinga, nº 657, Indianópolis, São Paulo – SP. **VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DO LOTE: R\$ 49.000,00 (quarenta e nove mil reais).**

**DOS DÉBITOS/ÔNUS:** Os bens serão vendidos livres e desembaraçados de quaisquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor – (“aquisição originária”), inclusive as de natureza tributária e trabalhista de acordo com art. 141, da Lei 11.101/2005: *“Na alienação conjunta ou separada de ativos, inclusive da empresa ou de suas filiais, promovida sob qualquer das modalidades de que trata o art. 142: I – todos os credores, observada a ordem de preferência definida no art. 83 desta Lei, sub-rogam-se no produto da realização do ativo; II – o objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho. § 1º O disposto no inciso II do caput deste artigo não se aplica quando 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; ou III – identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão (Art. 141, I e II da lei nº 11.101.2005/Art. 130, p.u. do CTN).

**OS BENS SERÃO VENDIDOS NO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EM QUE SE ENCONTRAM, SEM GARANTIAS, CONSTITUINDO ÔNUS DOS INTERESSADOS A SUA VERIFICAÇÃO ANTES DAS DATAS DESIGNADAS PARA A ALIENAÇÃO JUDICIAL ELETRÔNICA.**

**VISITAÇÃO:** As visitas deverão ser solicitadas via e-mail ([logistica@fvleiloes.com.br](mailto:logistica@fvleiloes.com.br)). A liberação das visitas *in loco* fica condicionada a prévia autorização do responsável pela guarda do imóvel, ou ainda, do juízo competente e na sua impossibilidade, a arrematação será por conta e risco do interessado.

**VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM:** Na primeira praça, o valor mínimo para a venda dos bens apreçados será o valor da sua respectiva avaliação. Na segunda praça, o valor mínimo para a venda dos bens apreçados será de 50% sobre o valor da sua respectiva avaliação. Na terceira praça, os bens serão alienados sem valor mínimo, entregando-os a quem ofertar maior lance.

**OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Todas as providências e despesas relativas à vistoria, transferência patrimonial, custas, emolumentos, certidões, ITBI, registro, desocupação/posse, demais documentações e atos pertinentes, correrão por conta do arrematante, que se obriga a promover as medidas que se fizerem indispensáveis para a regularização do bem (judiciais, ou não).

**PAGAMENTO DO LANÇO E CONDIÇÕES DE VENDA:** O pagamento poderá ser efetuado **à vista ou parcelado** e deverá ser depositado pelo arrematante nos autos do processo, através de Guia de Depósito Judicial, gerada no Portal de Custas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjisp/pages/guia/publica/>), Art. 267, NSCGJ. **PAGAMENTO À VISTA:** O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24 horas (ou no primeiro dia útil subsequente ao) do encerramento do leilão, através da guia de depósito judicial remetida ao R. Juízo do processo. **PAGAMENTO PARCELADO:** Depósito do sinal igual ao superior a 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24 horas (ou primeiro dia útil subsequente) do encerramento do leilão, através da guia de depósito judicial remetida ao R. Juízo do processo, e o restante em até 30 parcelas\*, corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP (<https://www.tjsp.jus.br/Download/Tabelas/TabelaDebitosJudiciais.pdf>) e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeito a apreciação do M.M Juiz da causa, ficando desde já consignado que proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado mesmo que mais vultoso. (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, e §9 do NCP). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao M.M Juízo competente para aplicação das medidas cabíveis, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código do Processo Civil (Art. 270 das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP).

**LANCES:** O sistema da FV LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados. Os lances, em ambas as modalidades, serão recebidos concomitantemente e, caso necessário, submetidos à apreciação do juízo da falência. O participante poderá alterar a forma de pagamento, entre lances à vista e a prazo, a qualquer momento para permanecer na disputa. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao término final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**OBSERVAÇÃO:** Estão impedidos de participar do leilão e arrematar os bens da Falida o leiloeiro,

Administrador Judicial e demais pessoas indicadas no § 1º do artigo 141 da Lei 11.101/2005 e Art. 890, do Código de Processo Civil.

**PAGAMENTO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, comissão esta não inclusa no valor do lance vencedor, que será paga pelo arrematante, e não será devolvida em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, e deduzidas as despesas incorridas. Além da comissão sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a guarda e conservação dos bens (Art. 7º, Resolução 236/2016 CNJ). A **comissão** do leiloeiro, não inclusa no valor do lance vencedor, deverá ser paga pelo arrematante no prazo de **24 horas do encerramento do leilão**, na conta bancária a ser informada. O **ressarcimento** das custas despendidas com a guarda e conservação do bem, não inclusa no valor do lance vencedor, deverá ser paga pelo arrematante, **na data da imissão na posse**, na conta bancária a ser informada.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação, através do Tel.: (11) 3842-3333, e-mail: [contato@fvleiloes.com.br](mailto:contato@fvleiloes.com.br), ou ainda, no endereço da FV LEILÕES, Avenida Indianópolis nº 2.029 – Indianópolis – São Paulo/SP.

Ficam todos os **CREDORES, MINISTÉRIO PÚBLICO, FAZENDAS PÚBLICAS, ADMINISTRADOR JUDICIAL, FALIDA, SEUS REPRESENTANTES LEGAIS E DEMAIS INTERESSADOS INTIMADOS**, das designações supra através do presente edital. Não constam nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. E para que produza os seus jurídicos efeitos de direito, é expedido o presente edital, que será publicado pela Imprensa Oficial do Estado e afixado por extrato, no lugar de costume, na forma da lei.

**DRA. MARIA RITA REBELLO PINHO DIAS**

Juíza de Direito