

## 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 17/01/2024 ÀS 14:00H E COM TÉRMINO DIA 24/01/2024 ÀS 14:00H**, 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 24/01/2024 ÀS 14:01H E COM TÉRMINO DIA 31/01/2024 ÀS 14:00H**, 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 31/01/2024 ÀS 14:01H E COM TÉRMINO DIA 07/02/2024 ÀS 14:00H**, onde serão aceitos lances não inferiores a 20% (vinte por cento) do valor de avaliação, conforme decisão de fls. 1.491/1.495.

**LOTE 01: VAGA DE GARAGEM INDETERMINADA, SITUADA NO ED. CLÁUDIA, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 165.900 DO 14º CRI DE SÃO PAULO/SP.** Vaga de garagem s/nº, subsolo do Edifício Cláudia. Área útil 10,000m², Área total 25,391 m², Fração ideal do terreno 0,1786%, piso cimentado, conforme laudo avaliatório. Descrição conforme a matrícula: Descrição: VAGA INDETERMINADA, localizada no subsolo do EDIFÍCIO CLÁUDIA, situado na Rua dos Cacicques, 71, Saúde, 21º Subdistrito. UMA VAGA sujeita a manobrista, com área útil total de 25,391 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,1786%. Proprietária Columbus Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ/MF 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital. Registro anterior: Av. 248/Matr.24.356 deste registro. Contribuinte: 047.039.0137-4. Av. 1/165.900 Averbação para constar existência da sentença de falência da proprietária COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, autos nº 00.569507-4. Laudo de Avaliação às fls. 601/632: R\$ 31.500,00. Contribuinte: 047.039.0137-4 [débitos municipais IPTU, R\$ 41.570,26 (exercício 2023), dívida ativa: não encontrados lançamentos]. Débitos de Condomínio: Não localizado dos autos extrato, detalhamento ou atualização de débitos do imóvel objeto desta matrícula. LOCALIZAÇÃO: Rua dos Cacicques, 71, Saúde, São Paulo – SP. VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DO LOTE: R\$ 31.500,00 (trinta e um mil e quinhentos reais).

**LOTE 02: VAGA DE GARAGEM INDETERMINADA, SITUADA NO ED. CLÁUDIA, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 165.901 DO 14º CRI DE SÃO PAULO/SP.** Vaga de garagem s/nº, subsolo do Edifício Cláudia. Área útil 10,000m², Área total 25,391 m², Fração ideal do terreno 0,1786%, piso cimentado,

conforme laudo avaliatório. Descrição conforme a matrícula: VAGA INDETERMINADA, localizada no subsolo do EDIFÍCIO CLÁUDIA, situado na Rua dos Caciques, 71, Saúde, 21º Subdistrito. UMA VAGA sujeita a manobrista, com área útil total de 25,391 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,1786%. Proprietária Columbus Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ/MF 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital. Registro anterior: Av. 248/Matr.24.356 deste registro. Contribuinte: 047.039.0137-4. Av. 1/165.901 Averbação para constar existência da sentença de falência da proprietária COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, autos nº 00.569507-4. Laudo de Avaliação às fls. 633/664: R\$ 31.500,00. Contribuinte: 047.039.0137-4 [débitos Municipais IPTU, R\$ 41.570,26 (exercício 2023), dívida ativa: não encontrados lançamentos]. Débitos de Condomínio: Não localizado dos autos extrato, detalhamento ou atualização de débitos do imóvel objeto desta matrícula. LOCALIZAÇÃO: Rua dos Caciques, 71, Saúde, São Paulo – SP. VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DO LOTE: R\$ 31.500,00 (trinta e um mil e quinhentos reais)

**LOTE 03: VAGA DE GARAGEM INDETERMINADA, SITUADA NO ED. CLÁUDIA, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 165.902 DO 14º CRI DE SÃO PAULO/SP.** Vaga de garagem s/nº, subsolo do Edifício Cláudia. Área útil 10,000m<sup>2</sup>, Área total 25,391 m<sup>2</sup>, Fração ideal do terreno 0,1786%, piso cimentado, conforme laudo avaliatório. Descrição conforme a matrícula: VAGA INDETERMINADA, localizada no subsolo do EDIFÍCIO CLÁUDIA, situado na Rua dos Caciques, 71, Saúde, 21º Subdistrito. UMA VAGA sujeita a manobrista, com área útil total de 25,391m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,1786%. Proprietária: Columbus Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ/MF 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital. Registro anterior: Av. 248/Matr.24.356 deste registro. Contribuinte: 047.039.0137-4. Av. 1/165.902, Averbação para constar existência da sentença de falência da proprietária COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, autos nº 00.569507-4. Laudo de Avaliação às fls. 665/696: R\$ 31.500,00. Contribuinte: 047.039.0137-4 [débitos municipais IPTU, R\$ 41.570,26 (exercício 2023), dívida ativa: não encontrados lançamentos]. Débitos de Condomínio: Não localizado dos autos extrato, detalhamento ou atualização de débitos do imóvel objeto desta matrícula. LOCALIZAÇÃO: Rua dos Caciques, 71, Saúde, São Paulo – SP. VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DO LOTE: R\$ 31.500,00 (trinta e um mil e quinhentos reais).

**LOTE 04: VAGA DE GARAGEM INDETERMINADA, SITUADA NO ED. CLÁUDIA, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 165.907 DO 14º CRI DE SÃO PAULO/SP.** Vaga de garagem s/nº, subsolo do Edifício Cláudia. Área útil 10,000m<sup>2</sup>, Área total 25,391 m<sup>2</sup>, Fração ideal do terreno 0,1786%, piso cimentado conforme laudo avaliatório. Descrição conforme a matrícula: VAGA INDETERMINADA, localizada no subsolo do EDIFÍCIO CLAUDIA, situado na Rua dos Caciques, 71, Saúde, 21º subdistrito. UMA VAGA sujeita a manobrista, com área útil total de 25,391 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,1786%. PROPRIETÁRIA Columbus Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ/MF 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital. Registro anterior: Av. 248/Matr.24.356 deste registro. Contribuinte: 047.039.0137-4. Av.1/165.907 Averbação para constar existência da sentença de falência da proprietária COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, autos nº 00.569507-4. Laudo de avaliação às fls. 729/760: R\$ 31.500,00. Contribuinte: 047.039.0137-4 [débitos municipais IPTU, R\$ 41.570,26 (exercício 2023), dívida ativa: não encontrados lançamentos]. Débitos de Condomínio: Não localizado dos autos extrato, detalhamento ou atualização de débitos do imóvel objeto desta matrícula. LOCALIZAÇÃO: Rua dos Caciques, 71, Saúde, São Paulo – SP. VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DO LOTE: R\$ 31.500,00 (trinta e um mil e quinhentos reais).

**LOTE 05: VAGA DE GARAGEM INDETERMINADA, SITUADA NO ED. CLÁUDIA, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 165.908 DO 14º CRI DE SÃO PAULO/SP.** Vaga de garagem s/nº, subsolo do Edifício Cláudia. Área útil 10,000m<sup>2</sup>, Área total 25,391 m<sup>2</sup>, Fração ideal do terreno 0,1786%, piso cimentado conforme laudo avaliatório. Descrição conforme a matrícula: VAGA INDETERMINADA, localizada no subsolo do EDIFÍCIO CLAUDIA, situado na Rua dos Caciques, 71, Saúde, 21º subdistrito. UMA VAGA sujeita a manobrista, com área útil total de 25,391 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno

de 0,1786%. PROPRIETÁRIA Columbus Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ/MF 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital. Registro anterior: Av. 248/Matr.24.356 deste registro. Contribuinte: 047.039.0137-4. Av.1/165.908 Averbação para constar existência da sentença de falência da proprietária COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, autos nº 00.569507-4. Laudo de Avaliação às fls. 761/792: R\$ 31.500,00. Contribuinte: 047.039.0137-4 [débitos municipais IPTU, R\$ 41.570,26 (exercício 2023), dívida ativa: não encontrados lançamentos]. Débitos de Condomínio: Não localizado dos autos extrato, detalhamento ou atualização de débitos do imóvel objeto desta matrícula. LOCALIZAÇÃO: Rua dos Caciques, 71, Saúde, São Paulo – SP. VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DO LOTE: R\$ 31.500,00 (trinta e um mil e quinhentos 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 apregoados será o valor da sua respectiva avaliação. Na segunda praça, o valor mínimo para a venda dos bens apregoados será de 50% sobre o valor da sua respectiva avaliação. Na terceira praça, o valor mínimo será de 20% sobre o valor da sua respectiva avaliação, conforme decisão de fls. 1.491/1.495.

**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/portaltjsp/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 vultuoso. (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, e §9 do NCPC). 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, ou seja, o sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for recebido um lance à vista, os lances na forma parcelada não serão mais recebidos. No entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento, entre lances à vista e a prazo, a qualquer momento, para registrar novos lances e permanecer na disputa. Nos termos do art. 21 da Resolução 236/2016 do CNJ, sobrevivendo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (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