

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 **FEX – FONTANA EXPERTS CONSULTORIA, ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL E PERÍCIAS LTDA.** (CNPJ: 63.097.096/0001-78), 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.**

O **DR. ADLER BATISTA OLIVEIRA NOBRE**, MM. Juiz 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), portal de leilões on-line, com escritório à Avenida Indianópolis nº 1.337 – Indianópolis – São Paulo/SP, levará a público, pregão de venda e arrematação na modalidade online, em **1ª PRAÇA COM INÍCIO DIA 28/05/2026 ÀS 14:00H E COM TÉRMINO DIA 12/06/2026 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 12/06/2026 ÀS 14:01H E COM TÉRMINO DIA 29/06/2026 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 29/06/2026 ÀS 14:01H E COM TÉRMINO DIA 14/07/2026 ÀS 14:00H**, onde serão aceitos lances sem valor mínimo. Na hipótese de Arrematação em 1ª ou 2ª Praça, será lavrado Auto de Arrematação e expedida a Guia Judicial para pagamento, sem a necessidade de prévia apreciação e homologação judicial. Na 3ª Praça todos os lances serão **CONDICIONAIS** e submetidos à apreciação judicial para homologação. Todos os pagamentos relativos à Arrematação em 3ª Praça somente serão realizados após homologação judicial da arrematação.

LOTE 01: IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 115.850 DO 16º CRI DE SÃO PAULO/SP. APARTAMENTO Nº 1903, LOCALIZADO NO 9º ANDAR DO “EDIFÍCIO DOUBLE TREE PARK”, RUA LOUREIRO DA CRUZ, Nº 35, COM ÁREA ÚTIL DE 40,41800m² E ÁREA TOTAL DE 84,931550m² (COM UMA VAGA DE GARAGEM INDETERMINADA). Descrição conforme a matrícula: “*IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 1903, Tipo ‘C’, localizado no 19º andar, do ‘EDIFÍCIO DOUBLE TREE PARK’ situado à Rua Loureiro da Cruz nº 35, esquina da Rua Pires da Mota, no 37º subdistrito – Aclimação, contendo área útil de 40,41800m², área comum (inclusive 01 – uma – vaga indeterminada na garagem) de 44,51355m² encerrando a área total de 84,931550m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,494587%.*”. **PROPRIETÁRIA:** Columbus Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ/MF 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital. **CONTRIBUINTE:** 033.051.0009-5 (maior área). **ÔNUS / GRAVAMES:** **AV.1: HIPOTECA** a favor do BANCO SAFRA S/A. **AV.2: ARRECAÇÃO/INDISPONIBILIDADE** extraída dos autos falimentares nº 00.569507-4. **DÉBITOS FISCAIS:** Contribuinte (SQL) extraído da matrícula com situação “cancelado” e regular em relação a débitos tributários durante sua vigência, conforme pesquisas realizadas

junta à Secretaria Municipal de São Paulo/SP em março/2026. **Número de contribuinte (SQL) atual vinculado à unidade autônoma não encontrado.** Impossibilidade de consulta de débitos fiscais relacionados ao cadastro vigente da unidade autônoma por falta de informações de cadastro. **DÉBITOS CONDOMINIAIS:** Não localizado nos autos extrato, detalhamento ou atualização de débitos condominiais do imóvel objeto desta matrícula. **VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DO LOTE:** R\$435.000,00 (quatrocentos e trinta e cinco mil reais).

LOTE 02: IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 165.274 DO 14º CRI DE SÃO PAULO/SP. APARTAMENTO Nº 413, LOCALIZADO NO 4º ANDAR DO EDIFÍCIO MOEMA STUDIUM, AVENIDA MIRUNA Nº 399, INDIANÓPOLIS, 24º SUBDISTRITO, COM ÁREA ÚTIL DE 38,250m² E ÁREA TOTAL DE 50,520m². Descrição conforme a matrícula: *“IMÓVEL: APARTAMENTO nº 413, localizado no 4º andar do EDIFÍCIO MOEMA STUDIUM, SITUADO na Avenida Miruna nº 399, em Indianópolis – 24º Subdistrito. UM APARTAMENTO com área útil de 38,250m², área comum de 12,270m², área total de 50,520m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,6057% no terreno do condomínio”.* **PROPRIETÁRIO(A):** Columbus Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ/MF 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital. **CONTRIBUINTE:** 045.305.0077-2. **ÔNUS / GRAVAMES:** **AV.1:** Consta a existência de **sentença de falência** da proprietária COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, autos nº 00.569507-4. **AV.2: ARRECADAÇÃO** determinada nos autos do processo falimentar nº 00.569507-4. **DÉBITOS FISCAIS:** Em dívida ativa com parcelamento constam débitos que totalizam R\$6.226,00, correspondentes aos exercícios de 2017 a 2023. Em dívida ativa consta o valor de R\$1.164,30, referente ao ano de 2024 e com situação em aberto constam os exercícios de 2025 e 2026, que somam R\$2.689,50, e os valores estão sujeitos à atualização, conforme informação extraída do Demonstrativo Unificado do Contribuinte (DUC) disponibilizado pela Secretaria Municipal de São Paulo em março/2026. **DÉBITOS CONDOMINIAIS:** Não localizado nos autos extrato, detalhamento ou atualização de débitos condominiais do imóvel objeto desta matrícula. **VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DO LOTE:** R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais).

LOTE 03: IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 165.283 DO 14º CRI DE SÃO PAULO/SP. VAGA INDETERMINADA Nº 152 (APENAS PARA EFEITO DE IDENTIFICAÇÃO E DISPONIBILIDADE) DA GARAGEM LOCALIZADA NOS 1º E 2º SUBSOLOS E PAVIMENTO TÉRREO DO EDIFÍCIO MOEMA STUDIUM, AVENIDA MIRUNA, Nº 399, EM INDIANÓPOLIS, 24º SUBDISTRITO, COM ÁREA ÚTIL DE 20,938m². Descrição conforme a matrícula: *“IMÓVEL: VAGA INDETERMINADA nº 152 (apenas para efeito de identificação e disponibilidade) da garagem localizada nos 1º e 2º subsolos e pavimento térreo do EDIFÍCIO MOEMA STUDIUM, Avenida Miruna, nº 399, em Indianópolis – 24º Subdistrito. UMA VAGA para estacionamento e guarda de um automóvel de passeio, sujeita ao uso de manobrista, com área útil e total de 20,938m², fração ideal no terreno de 1.1255%”.* **PROPRIETÁRIO(A):** Columbus Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ/MF 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital. **CONTRIBUINTE:** 045.305.0211-2. **ÔNUS / GRAVAMES:** **AV.1:** Consta a existência de sentença de falência da proprietária COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, autos nº 00.569507-4. **AV.2: ARRECADAÇÃO** determinada nos autos do processo falimentar nº 00.569507-4. **DÉBITOS FISCAIS:** Contribuinte (SQL) extraído da matrícula com situação “cancelado” e regular em relação a débitos tributários durante sua vigência, conforme pesquisas realizadas junta à Secretaria Municipal de São Paulo/SP em março/2026. **Número de contribuinte (SQL) atual vinculado à unidade autônoma não encontrado.** Impossibilidade de consulta de débitos fiscais relacionados ao cadastro vigente da unidade autônoma por falta de informações de cadastro. **DÉBITOS CONDOMINIAIS:** Não localizado nos autos extrato, detalhamento ou atualização de débitos condominiais do imóvel objeto desta matrícula. **VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DO LOTE:** R\$ 43.000,00 (quarenta e três 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.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: É obrigação do arrematante a análise e o conhecimento de todas as circunstâncias e peculiaridades acerca de sua arrematação, inclusive: a apuração da existência de quaisquer ônus que recaiam sobre o bem arrematado; a verificação do estado de conservação e documentação do bem arrematado; o pagamento tempestivo do lance e da comissão da Leiloeira Oficial; a regularização da representação processual, nos autos do feito onde houve a arrematação, por meio de Advogado devidamente constituído; o recolhimento de tributos, taxas e quaisquer despesas relativas à regularização registral do bem arrematado, quais sejam os emolumentos cartorários, IPVA, IPTU, débitos com o INCRA, eventual saldo devedor de débitos condominiais (se houver), eventual saldo devedor de débitos de Alienação Fiduciária (se houver), despesas com remoção de bens, requerimento e cumprimento de desocupação e imissão na posse, depósito judicial de bens móveis, certidões, registros, débitos ambientais, e quaisquer outros relativos à regularização registral e/ou documental do bem arrematado.

VISITAÇÃO: As visitas deverão ser solicitadas via e-mail (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 correrá por conta e risco do arrematante.

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, serão aceitos lances sem valor mínimo, e os lances serão condicionais, submetidos à análise e homologação judicial.

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 E SINAL (ENTRADA) DO PAGAMENTO PARCELADO:** O depósito do valor da arrematação ou do sinal igual ou superior a 25% do valor do lance vencedor deve ser efetuado no prazo de até 24 horas (ou no primeiro dia útil subsequente ao) do encerramento do leilão (aplicável às 1ª e 2ª praças), ou da comunicação da homologação judicial do lanço vencedor (aplicável à 3ª praça), através da guia de depósito judicial remetida ao R. Juízo do processo. **PAGAMENTO PARCELADO:** Depósito

do sinal igual ou superior a 25% do valor do lance vencedor, no prazo estabelecido, 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).

As obrigações de pagamentos dentro do prazo de 24 horas após o encerramento do leilão aplicam-se apenas às arrematações em 1ª e 2ª praças. Em caso de arrematação em 3ª praça, todos pagamentos ocorrerão após a homologação judicial do lance vencedor.

LANCES: O sistema da FV LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados. **Registro de Lances em 1ª e 2ª Praças:** O sistema aceitará lances para pagamento parcelado somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for registrado um lance à vista, os lances na forma parcelada não serão mais aceitos pelo sistema. No entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento entre lances à vista e a prazo, a qualquer momento, para permanecer na disputa. **Registro de Lances em 3ª Praça:** O sistema aceitará lances à vista e lances a prazo concomitantemente. **Todos os lances em 3ª Praça serão CONDICIONAIS.** O resultado do certame será submetido à apreciação judicial para análise da conveniência e viabilidade do lance para a Massa Falida. 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** (ou no primeiro dia útil subsequente ao) do encerramento do leilão (aplicável às 1ª e 2ª praças), ou da comunicação da homologação judicial do lance vencedor (aplicável à 3ª praça), 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, ou ainda, no endereço da FV LEILÕES, Avenida Indianópolis nº 1.337 – 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.

DR. ADLER BATISTA OLIVEIRA NOBRE
Juiz de Direito