

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.

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 13:00H E COM TÉRMINO DIA 12/06/2026 ÀS 13:00H**, 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 13:01H E COM TÉRMINO DIA 29/06/2026 ÀS 13:00H**, 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 13:01H E COM TÉRMINO DIA 14/07/2026 ÀS 13:00H**, onde serão aceitos lances sem valor mínimo, entregando-os a quem ofertar maior valor (Art. 142, §3-A da Lei nº 11.101/2005). **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 ao lance de maior valor. **Na hipótese de Arrematação em 3ª Praça**, sendo o maior lance à vista, em condições de pagamento iguais ou melhores que dos demais lances (em igual ou menor número de parcelas), o procedimento será o mesmo das 1ª e 2ª Praças, sem necessidade de apreciação judicial. Contudo, **exclusivamente** caso o maior lance seja parcelado e haja **lances em disputa com melhores condições de pagamento** – à vista ou com menos parcelas – os lances serão **submetidos à apreciação judicial para homologação**, de modo que os pagamentos, exclusivamente nesta hipótese, serão realizados após homologação judicial da arrematação.

LOTE ÚNICO: APARTAMENTO Nº 92, SITUADO NO ED. CLÁUDIA, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 165.899 DO 14º CRI DE SÃO PAULO/SP. Apartamento nº 92 do Edifício Cláudia. Área útil 60,741m², Área total 103,597m², Fração ideal do terreno 1,4577%, conforme Laudo de Avaliação. Descrição conforme a matrícula: “APARTAMENTO nº 92, localizado no 9º andar do EDIFÍCIO CLÁUDIA, situado na Rua dos Caciques, nº 71, na Saúde – 21º Subdistrito. UM APARTAMENTO com a área útil de 60,741m², área comum de 42,856m² e a área total de 103,597m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 1,4577%”. **PROPRIETÁRIO(A):** Columbus Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ/MF 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital. **CADASTRO MUNICIPAL:** 047.039.0110-2. **ÔNUS / GRAVAMES:** **AV.1:** Consta a existência de sentença de falência da proprietária

COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, autos nº 00.569507-4. **DÉBITOS FISCAIS:** Não constam débitos desta natureza, conforme Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários expedida pelo sistema eletrônico da Prefeitura do Município de São Paulo – SP, conforme pesquisa junto à secretaria municipal da fazenda realizada em fevereiro de 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\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais) conforme Laudo de Avaliação às fls. 567/600 dos autos.

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). 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.

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. **OBSERVAÇÃO:** Nos termos do art. 21 da Resolução nº 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.

LANÇO VENCEDOR: 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 ao lance de maior valor. Na hipótese de Arrematação em 3ª Praça, sendo o maior lance à vista, em condições de pagamento iguais ou melhores

que dos demais lances (em igual ou menor número de parcelas), o procedimento será o mesmo das 1ª e 2ª Praças, sem necessidade de apreciação judicial. Contudo, **exclusivamente** caso o maior lance seja parcelado e haja **lances em disputa com melhores condições de pagamento** – à vista ou com menos parcelas – os lances serão **submetidos à apreciação judicial para homologação**, de modo que os pagamentos, exclusivamente nesta hipótese, serão realizados após homologação judicial da arrematação.

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.

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 (sempre aplicável às 1ª e 2ª praças), ou da comunicação da homologação judicial do lanço vencedor (excepcionalmente 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).

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 lanço vencedor, deverá ser paga pelo arrematante nos mesmo prazos estabelecidos para pagamento à vista e do valor da entrada do lance parcelado, dentro de **24 horas do encerramento do leilão** ou, excepcionalmente,

da comunicação da **homologação judicial** do lance vencedor, na conta bancária a ser informada.

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.

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