

**EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL****Cartório: 3ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS DE BRASÍLIA****Processo: 0710513-74.2024.8.07.0001****Autor(es)/Exequente(s): CREDIBILIDADE EMPRESA SIMPLES DE CREDITO E FINANCIAMENTO LTDA****Réu(s)/Executado(s): EDUARDO CRAVO JUNIOR****Advogado(s): EMMANUEL GUEDES FERREIRA (21393DF), EMMANUEL GUEDES FERREIRA (21393DF), LUCIANO CORREA DE OLIVEIRA (134393SP) e outro(s).****Interessado(s): SWELL CONSULTORIA E ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA (21.867.629/0001-03), COBRAPIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA (61.130.712/0001-10), JOSE LUIZ PEREIRA VIZEU (052.122.458-69)****Código Leilojus: #1457**

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **ANDRE GOMES ALVES**, Juiz(a) de Direito da **3ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS DE BRASÍLIA**, no uso das atribuições que a lei lhe confere, torna público que, no(s) dia(s) e hora abaixo especificado(s) será(ão) levado(s) a LEILÃO o(s) bem(ns) descrito(s) no presente edital.

**FORMA DE REALIZAÇÃO:**

O leilão realizar-se-á de forma **eletrônica** por meio do portal <https://www.flexleiloes.com.br/home/> e será conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **JOSÉ LUIZ PEREIRA VIZEU**, portador do CPF nº **052.122.458-69**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº 37.

**DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):**

O **1º pregão** inicia-se no dia **24 de novembro de 2025, às 14h00min**, por valor equivalente ou superior a **75,00%** da avaliação, permanecendo aberto por 10 minutos. O sistema estará disponível para recepção de lances, com no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º pregão (art. 11 da Resolução 236/2016 do CNJ). Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á sem interrupção até o próximo evento.

O **2º pregão** inicia-se no dia **27 de novembro de 2025, às 14h00min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **50,00%** da avaliação, conforme decisão de ID **251232182**.

Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em 03 (três) minutos e assim sucessivamente a cada lance efetuado nos últimos 03 (três) minutos, para que todos os USUÁRIOS interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (artigo 21 da Resolução



236 CNJ de 13 de julho de 2016), passados 03 (três) minutos sem novo lance, o leilão será encerrado.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do **leiloeiro(a)** e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a apreciação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail.

## **DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DO BEM**

•**Imóvel localizado no Conjunto 1.460 no 14º andar do Edifício C.B.I., situado à Rua Formosa 367, no 7º subdistrito – Consolação, com área de 528,33m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 90/5.600 avos no terreno (conforme Certidão de Ônus do imóvel, de matrícula nº 21492 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP). Nos termos do Laudo de Avaliação de Folha ID 237997817, foi constatado que o escritório no 14º do Edifício CBI Esplanada, apresenta bom estado de conservação, com as paredes pintadas e teto em gesso. O escritório possui piso frio em cerâmica e é subdividido em seis salas, contendo ainda banheiro social e sala de jantar. Ainda foi constatado que nas vias principais do bairro há variedade de comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são a Rua Conselheiro Crispiniano, Av. Prestes Maia e Av. Vinte e três de Maio. Há infraestrutura de iluminação pública, energia elétrica, transporte urbano (metrô e ônibus), esgoto, coleta de lixo, além de praças e parques nas imediações.. Dados do registro do imóvel: 21492. Inscrição do imóvel no registro fazendário: 006.027.0123-6.**

**Avaliação: R\$ 2.413.000,00 (dois milhões e quatrocentos e treze mil reais), conforme avaliação de ID 237997817.**

## **DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP e IPVA), ÔNUS REAIS E OUTRAS:**

Cadastro SQL do imóvel de nº 006.027.0123-6 (Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de São Paulo/SP). O imóvel em questão não possui débitos de IPTU/TLP vincendos, vencidos ou em dívida ativa na data de setembro de 2025. Com relação a dívidas condominiais, não foi possível verificar junto a administradora se o imóvel possui débitos em atraso. Portanto, caberá aos interessados a verificação de débitos incidentes sobre o bem que não constem dos autos ou do edital (art. 18 da Resolução 236/CNJ). Os débitos anteriores ao leilão incidirão sobre o preço da arrematação (Art. 908, §1º do CPC C/C Art. 130 Parágrafo Único CTN) e deverão ser informados por extratos pelo Arrematante no processo judicial para terem preferência sobre os demais créditos e débitos. (Art. 323, Art. 908 §1º e §2º CPC e Art. 130, Parágrafo Único do CTN).

## **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:**

**R\$ 2.064.082,38 (dois milhões e sessenta e quatro mil e oitenta e dois reais e trinta e oito centavos), conforme consta no Cálculo de ID 190649278.**



## CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro [www.flexleiloes.com.br](http://www.flexleiloes.com.br), aceitar os termos e condições informados e encaminhar para o e-mail [contato@flexleiloes.com.br](mailto:contato@flexleiloes.com.br), o Contrato de Participação em Leilão On-line com assinatura reconhecida em cartório e cópias dos seguintes documentos: Pessoa Física: RG, CPF, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for Pessoa Jurídica: CNPJ, contrato social, comprovante de endereço, documentos pessoais dos sócios (RG e CPF) e/ou procuração com firma reconhecida da assinatura. (Resolução 236/2016 CNJ, arts. 12 a 14).

A venda será efetuada no estado de conservação e ocupação em que se encontra(m) o(s) bem(ns), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, não cabendo responsabilização do leiloeiro ou do Juízo por vícios ocultos ou não. São de responsabilidade do arrematante os atos de transferência de propriedade, baixa de gravames, imissão na posse, taxas e emolumentos do depósito público, se houver (art. 901, caput, § 1º e § 2º e art. 903 do Código de Processo Civil), bem como eventuais demandas para desocupação do imóvel.

O bem a ser leiloado encontra-se em poder de **COBRAPIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, endereço Rua Formosa nº 367, Conjunto 1460, Subdistrito - Consolação - São Paulo/SP. A venda será efetuada no estado de conservação em que se encontra o bem, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, não cabendo responsabilização da leiloeira ou do Juízo por vícios ocultos ou não. São de responsabilidade do arrematante os atos de transferência de propriedade, baixa de gravames e imissão na posse, bem como taxas e emolumentos do depósito público, se houver. (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do Código de Processo Civil).

## PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATÇÃO:

**A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante, no prazo de 24h (vinte e quatro horas) da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC), através de guia de depósito judicial em favor do Juízo desta 3ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS DE BRASÍLIA, que poderá ser emitida pelo(a) leiloeiro(a).**

## COMISSÃO DO(A) LEILOEIRO(A):

A comissão devida ao(à) leiloeiro(a) será de **5.00% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, mediante pagamento de guia de depósito judicial, vinculado ao respectivo juízo, conforme Provimento Judicial 51/2020 do TJDF.

Não será devida a comissão ao leiloeiro na hipótese de desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.



Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o leiloeiro fará jus à comissão.

## **DISPOSIÇÕES GERAIS:**

Eventual ressarcimento ao depositário das despesas com a desmontagem, a remoção, o transporte, a transferência, a guarda e a conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, correrão por conta do arrematante, mediante pagamento de guia de depósito judicial.

**O(A) leiloeiro(a) fica desde já desobrigado(a) de proceder à leitura do presente edital, presumindo-se de conhecimento de todos os interessados. O(A) leiloeiro(a) público oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº. 236 de 13/07/2016 do CNJ.**

**ATENÇÃO:** o Leiloeiro Oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acessar o sítio eletrônico do TJDFT ([www.tjdft.jus.br](http://www.tjdft.jus.br)) para acompanhar o desenrolar da arrematação e, se necessário for, deverá constituir advogado para requerer diligências e demais providências pertinentes após a realização da arrematação, nos termos do art. 103 do CPC.

Fica o(a) leiloeiro(a) autorizado(a) a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

Nos termos do provimento Judicial 51/2020, o(a) leiloeiro(a) Oficial ou o arrematante poderão usufruir da assinatura eletrônica ou da assinatura digital no auto de arrematação utilizando certificado digital A3 ou equivalente, na forma da normatização do ICP-Brasil, conforme decisão judicial.

Em relação aos lances ocorridos, os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão do(a) leiloeiro(a) em até 24 horas, o(a) leiloeiro(a) comunicará imediatamente o fato ao Juízo (podendo incorrer nas penalidades legais, conforme Artigos 335 e 358 do Código Penal), informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, à critério do juízo, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação ou esta será resolvida, na forma do art. 903, § 1º, III. ficando o arrematante faltoso impedido de participar de eventual novo leilão, na



forma do art. 897, ambos do CPC.

Ficam os interessados intimados com a publicação do presente edital, que será feita na página do TJDFT ([www.tjdft.jus.br](http://www.tjdft.jus.br)). Nos termos do art. 887, §1º do Código de Processo Civil e em site especializado do(a) leiloeiro(a) e por todos os meios de comunicação por ele escolhidos para maior divulgação da venda.

Nos termos do art. 889, parágrafo único, do Código de Processo Civil, caso o(s) executado(s) revel e sem advogado nos autos, não seja encontrado para intimação, considera-se intimado por meio do presente edital.

**Brasília, 2 de outubro de 2025.**

**Lorena Evelyn Lôbo Resende**

*Técnico Judiciário Assinado por delegação.*

