



12/06/2026

Número: 0715643-21.2019.8.07.0001

Classe: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Órgão julgador: 4ª Vara Cível de Brasília

Endereço: Praça Municipal Lote 1 Bloco B, -, 9º Andar, ala B, Sala 9.070-1, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900

Última distribuição : 11/06/2019

Valor da causa: R\$ 16.222,15

Assuntos: Cédula Hipotecária, Hipoteca, Obrigação de Fazer / Não Fazer

Nível de Sigilo: 0 (Público)

Justiça gratuita? NÃO

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? NÃO

Partes	Advogados
NEGRAO, FERRARI SOCIEDADE DE ADVOGADOS (EXEQUENTE)	
	RICARDO NEGRAO (ADVOGADO)
JFE2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ("EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL") (EXEQUENTE)	
ITAU UNIBANCO S.A. (EXEQUENTE)	
FONSECA, YOSHINAGA E SALMERON ADVOGADOS ASSOCIADOS (EXEQUENTE)	
	FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR (ADVOGADO) GUILHERME SUEKI CARDOSO YOSHINAGA (ADVOGADO) LEONARDO KENZO CARDOSO YOSHINAGA (ADVOGADO) BRUNA FONSECA MEIRA (ADVOGADO)
ANDRE GUSTAVO VITORINO (EXECUTADO)	
	ALINE ALVES FERNANDES (ADVOGADO)

Outros participantes	
ADRIANO DE SOUZA CARDOSO (LEILOEIRO)	
ITAU UNIBANCO S.A. (INTERESSADO)	
FERNANDO CEZAR TOBIAS DA SILVA (LEILOEIRO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
279513957	12/06/2026 19:10	Edital	Edital



TJDFT

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

4ª Vara Cível de Brasília

Praça Municipal Lote 1 Bloco B, -, 9º Andar, ala B, Sala 9.070-1, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF - CEP: 70094-900

E-mail: 04vcivel.bsb@tjdft.jus.br

Horário de atendimento: 12:00h às 19:00h

EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL

Cartório: 4ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA

Processo: 0715643-21.2019.8.07.0001

Executado: ANDRE GUSTAVO VITORINO

Advogado: ALINE ALVES FERNANDES (0047281ADF)

Exequente: NEGRAO, FERRARI SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Advogado: RICARDO NEGRAO (138723SP)

Exequente: FONSECA, YOSHINAGA E SALMERON ADVOGADOS ASSOCIADOS

Advogados: FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR (33896DF), GUILHERME SUEKI CARDOSO YOSHINAGA (30024DF), LEONARDO KENZO CARDOSO YOSHINAGA (2750700DF), BRUNA FONSECA MEIRA (50331DF)

Interessado: ITAU UNIBANCO S.A.

Código Leilojus: #2181

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Giordano Resende Costa**, Juiz(a) de Direito da **4ª VARA CÍVEL 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 **WWW.CAPITALLEILOES.COM.BR**, sendo conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **ADRIANO DE SOUZA CARDOSO**, portador(a) do CPF nº **699.776.071-68**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº **33**.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):

O **1º pregão** inicia-se no dia **13 de julho de 2026, às 12h00min**, por valor equivalente ou superior a **100,00%** 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 no sistema sem interrupção até o próximo evento.

O 2º pregão inicia-se no dia **16 de julho de 2026, às 12h00min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **50,00%** da avaliação, conforme decisão de ID **275002936**.

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

- **Sala nº 301, situada no 3º pavimento, Entrada “A”, Bloco “F”, Conjunto “A”, Ed. Vision Work Live, Quadra 01, Setor Hoteleiro Norte (SH/Norte), Brasília-DF, com área privativa de 37,05 m2, área de uso comum de divisão não proporcional de 8,15 m2, área de uso comum de divisão proporcional de 10,65 m2, área total de 55,85 m2, com matrícula no 2º Ofício de Registro de Imóveis. Dados do registro do imóvel: 114.515. Inscrição do imóvel no registro fazendário: 52342735.**
Avaliação: **R\$ 307.000,00 (trezentos e sete mil reais)**, em 17/10/2024, conforme avaliação de ID 215391074.

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

Os débitos anteriores ao leilão de natureza propter rem (como débitos condominiais) e os débitos tributários anteriores (como IPTU e Taxa de Limpeza Pública - TLP, ou IPVA) sub-rogam-se sobre o valor da arrematação, nos termos do art. 908, §1º do CPC e art. 130, parágrafo único do CTN. Para terem preferência sobre os demais créditos, o arrematante deverá informar tais débitos no processo judicial, apresentando extratos comprobatórios (arts. 323, 908, §§ 1º e 2º, do CPC e art. 130, parágrafo único, do CTN). Caberá ainda à parte interessada verificar outros débitos incidentes sobre o imóvel que não constem dos autos, conforme determina o art. 18 da Resolução 236/CNJ. Os débitos tributários e condominiais não cobertos pelo valor da arrematação são de responsabilidade do arrematante. GRAVAMES: Conforme certidão de ônus acostada aos autos datada de 19/11/2024 (Id 218288995), constam na matrícula do imóvel os seguintes gravames: R. 07 – HIPOTECA em favor do banco Itaú Unibanco S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, e R. 18 – PENHORA determinada pelo Juízo da 4ª Vara Cível de Brasília-DF (processo nº 0715643-21.2019.8.07.0001). De acordo com a documentação juntada aos autos do processo: Credor Hipotecário (Banco Itaú): “o referido contrato encontra-se em aberto e adimplente, apresentando saldo devedor no valor de R\$244.414,61” (ID 279482806). Débitos de condomínio até 11.06.2026: R\$81.876,22 (ID 279482808); Débitos de IPTU/TLP, certidão emitida em 12.06.2026: R\$ 19.114,33 (ID 279482809).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:

R\$ 20.846,64 (vinte mil oitocentos e quarenta e seis reais e sessenta e quatro centavos), atualizado até 28.04.2026, conforme consta no Cálculo de ID 273907489.

CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro (www.capitalleiloes.com.br), aceitando os termos e condições informados. Após a finalização do cadastro será encaminhado ao interessado via e-mail uma mensagem de confirmação de cadastro juntamente com a senha de acesso ao sistema. O simples cadastro no site não habilita o usuário a participar dos leilões eletrônicos. Para participar dos leilões eletrônicos é necessário após o cadastro realizar login no site do Leiloeiro com a senha enviada por e-mail, clicar em “MEUS DADOS” e proceder com o envio do RG, CPF/CNPJ (no caso de pessoa jurídica será necessário também o envio do Contrato Social, do RG e do CPF do sócio-administrador) e do

Comprovante de Endereço (arts. 12 e 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ). Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior. A(s) foto(s) do(s) bem(ns) constante(s) do site do Leiloeiro são meramente ilustrativas de modo que havendo divergências prevalecerá a descrição do(s) bem(ns) constante(s) do edital.

O bem a ser leilado encontra-se em poder de **O devedor ANDRÉ GUSTAVO VITORINO – CPF nº 852.131.521-04**. 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 do(a) leiloeiro(a) 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 ARREMATAÇÃO:

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 4ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA, que poderá ser emitida pelo(a) leiloeiro(a).

COMISSÃO DO(A) LEILOEIRO(A):

A comissão devida ao(a) 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(a) leiloeiro(a) oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acessar o sítio eletrônico do TJDF (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 TJDF (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.

**DOCUMENTO DATADO E ASSINADO ELETRONICAMENTE CONFORME
CERTIFICAÇÃO DIGITAL**

O documento está assinado eletronicamente e, portanto, possui plena validade legal, nos termos da Lei n. 11.419/2006 e da Portaria Conjunta n. 53, de 23 de julho de 2014, razão pela qual é dispensada a impressão de cópias em papel. A autenticidade dos documentos digitais pode ser confirmada no link disponível nos rodapés das páginas.