



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 28/09/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 10ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga 115, 2º andar - Salas 215 B – CEP: 20210-903, Centro /RJ.

Tel. 3133-2387 e-mail: cap10vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, e INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, **(ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único)**, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VICENTE ARAUJO** em face de **JOSÉ MAURO SAINT JUST KALIFE - Processo nº. 0412723-56.2015.19.0001**, passado na forma abaixo:

O DR. RICARDO CYFER - Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **JOSÉ MAURO SAINT JUST KALIFE - CPF Nº. 363.638.717-00, na forma do Art. 889, Inciso I do CPC**, de que no dia **06/11/2026** a partir das 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões Online - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, estabelecido à Av. Erasmo Braga nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ., tel. 21 2220-0863, correio eletrônico: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **11/11/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma on-line, os imóveis penhorados às fls. 420 (Termo de Penhora); descritos e avaliados às fls. 722/768 e 828/969 como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA - Justificativa: Salas fechadas, sem qualquer pessoa no local no momento da diligência.**

- **1º) IMÓVEL: Sala 701, do edifício sito na Rua Buenos Aires, 90**, e sua correspondente fração ideal de 0,006686 do respectivo terreno, medindo 26 m2, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º RGI, através da Matrícula nº 57389 e na inscrição municipal 0083831-8 (IPTU), sendo que o interior do imóvel não foi objeto de vistoria por este Oficial de Justiça, por ter encontrado a sala fechada, razão pela qual fora efetuada a avaliação de maneira indireta, **valendo ressaltar que o 7º andar é constituído atualmente por dois grupos de salas integradas, um de frente para a Rua Buenos Aires e outro grupo de fundos para a Rua da Alfandega, ambos sem qualquer pessoa no local no momento da avaliação.** **PRÉDIO:** Edificação utilizado para fins comerciais, sem garagem, possuindo 10 (dez andares), servido por 03 (três) elevadores, portaria reformada, piso granito circuito de TV, interfone, segurança 24 hs no local, edifício em bom estado de conservação. **DA REGIÃO:** Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, transportes coletivos (Metro estação Uruguaiana, ônibus e VLT). **METODOLOGIA:** Foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado imobiliário na região (Rua Buenos Aires), nesta data, para ser encontrado o valor médio do metro quadrado no local, com variação nos últimos 12 meses, observado ainda a pandemia por coronavírus que afetou bastante o preço dos imóveis no Centro do Rio de Janeiro. **Avalio indiretamente o imóvel acima, em R\$ 100.000,00 (Cem mil reais).** - Conforme certidão expedida pelo Cartório do 02º RGI, encontra-se matriculado sob o nº. 57389, assim descrito: Sala 701 do Edifício situado na Rua Buenos Aires, nºs 90 e 90-A e sua correspondente fração ideal de 0,006686 do respectivo terreno, constando no **Ato R-3 COMPRA E VENDA:** Em favor de JOSÉ MAURO SAINT JUST KALIFE, brasileiro, separado judicialmente, CPF nº 363.638.717-00, residente e domiciliado em Teresópolis/RJ. RJ, 15/12/2010; **Ato R-4 Penhora em 1º Grau:** Oriunda da própria ação. RJ, 19/03/2020; **Ato R-5 Penhora em 2º Grau:** 17ª VC/RJ - Processo nº 0070172-66.2017.8.19.0001, proposta pelo ESPÓLIO DE EMÍLIAROSADE JESUS. Valor da execução, R\$ 118.197,00. RJ, 20/08/2020. **R-06 ARRESTO:** 1ª VF Teresópolis/RJ – Processo nº 0014088-70.2016.4.02. - Proposto pela FAZENDA NACIONAL, valor da execução, R\$ 3.977.036,58. RJ, 13/05/2022; **AV-7 CONVOCAÇÃO DO ARRESTO OBJETO DO ATO R-06 EM PENHORA:** 1ª VF Teresópolis/RJ – Processo nº 0014088-70.2016.4.02, ação proposta pela União – Fazenda Nacional. Valor da execução, R\$ 3.924.308,31. RJ, 06/09/2022. - Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0083828-4. Área edificada de 26 m2. – Apresenta débitos de (IPTU) nos exercícios de 2014 a 2026, perfazendo o **total de R\$ 33.024,77**,



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

mais os acréscimos legais. Conforme Certidão Negativa de Débito – Inscrição 56970-7 do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, referente à Taxa de Incêndio, apresenta débito nos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo o **total de R\$ 114,15**;

- 2º) IMÓVEL: Sala 702, do prédio nº 90, da Rua Buenos Aires, Centro, Rio de Janeiro-RJ. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º RGI, sob a matrícula nº 57.390 (fls. 428), e pela Inscrição Municipal 0.083.829-2 (IPTU), com um total de 20 m², em prédio construído em 1947, tudo conforme cópias que acompanham o R. Mandado (fls. 493). **DESCRIÇÃO:** Sala sem vaga de garagem, situada em via secundária com todos os serviços inerentes, tais como energia elétrica, iluminação pública, gás, água e internet. No centro comercial da Cidade do Rio de Janeiro. Transporte público variado e de boa qualidade em via próxima. Hospitais, Escolas, Delegacia e Batalhão da Polícia Militar, próximos. Prédio em bom estado de conservação. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Foi utilizado o valor de mercado para compra e venda no mês de junho/2022 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes os sítios de internet das imobiliárias (cópias em anexo). Baseando o valor do metro quadrado em R\$ 5.751,60 (cinco mil, setecentos e cinquenta e um reais, e sessenta centavos). **Avalio o imóvel acima descrito, em 115.032,00 (cento e quinze mil e trinta e dois reais)**. - Conforme certidão expedida pelo Cartório do 02º RGI, encontra-se matriculado sob o nº. 57390, assim descrito: Sala 702 do Edifício situado na Rua Buenos Aires, nºs 90 e 90-A e sua correspondente fração ideal de 0,006686 do respectivo terreno, constando no **Ato R-3 COMPRA E VENDA:** Em favor de JOSÉ MAURO SAINT JUST KALIFE, brasileiro, separado judicialmente, CPF nº 363.638.717-00, residente e domiciliado em Teresópolis/RJ. RJ, 15/12/2010; **Ato R-4: PENHORA:** Oriunda da própria ação. RJ, 19/03/2020; **R-05 ARRESTO:** 1ª VF Teresópolis/RJ – Processo nº 0014088-70.2016.4.02, ação proposta pela FAZENDA NACIONAL, valor da execução, R\$ 3.977.036,58. RJ, 13/05/2022; **AV-6 CONVOCAÇÃO DO ARRESTO OBJETO DO ATO R-05 EM PENHORA:** 1ª VF Teresópolis/RJ – Processo nº 0014088-70.2016.4.02, ação proposta pela União – Fazenda Nacional, valor da execução - Valor de R\$ 3.924.308,31. RJ, 06/09/2022; - Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0083829-2. Área edificada de 20 m2. – Apresenta débitos de (IPTU) nos exercícios de 2014 a 2026, perfazendo o **total de R\$ 29.151,44**, mais os acréscimos legais. Conforme Certidão Negativa de Débito – Inscrição 56971-5 do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, referente à Taxa de Incêndio, apresenta débito nos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo o **total de R\$ 114,15**;

- 3º) IMÓVEL: Sala 703, do prédio nº 90, da Rua Buenos Aires, Centro, Rio de Janeiro-RJ. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º RGI, sob a matrícula 57.391 (fls.432), e pela Inscrição Municipal 0.083.830-0(IPTU), área total de 39m², prédio construído em 1947, tudo conforme cópias que acompanham o R.Mandado (fl.494). **DESCRIÇÃO:** Sala sem vaga de garagem, situada em via secundária com todos os serviços inerentes, tais como energia elétrica, iluminação pública, gás, água e internet. No centro comercial da Cidade do Rio de Janeiro. Transporte público variado e de boa qualidade em via próxima. Hospitais, Escolas, Delegacia e Batalhão da Polícia Militar, próximos. Prédio em bom estado de conservação. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Foi utilizado o valor de mercado para compra e venda no mês de junho/2022 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes, os sítios de internet, das imobiliárias (cópias em anexo). Baseando o valor do metro quadrado em R\$ 5.751,60 (cinco mil, setecentos e cinquenta e um reais, e sessenta centavos). **Avalio o imóvel acima descrito, em 224.312,40 (Duzentos e vinte e quatro mil, trezentos e doze reais, quarenta centavos)**. - Conforme certidão expedida pelo Cartório do 02º RGI, encontra-se matriculado sob o nº. 57391, assim descrito: Sala 703 do Edifício situado na Rua Buenos Aires, nºs 90 e 90-A e sua correspondente fração ideal de 0,006686 do respectivo terreno, constando no **Ato R-3 COMPRA E VENDA:** Em favor de JOSÉ MAURO SAINT JUST KALIFE, brasileiro, separado judicialmente, CPF nº 363.638.717-00, residente e domiciliado em Teresópolis/RJ. RJ, 15/12/2010; **Ato R-4 PENHORA:** Oriunda da própria ação. RJ, 19/03/2020. - Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0083830-0. Área edificada de 39 m2. – Apresenta débitos de (IPTU) nos exercícios de 2018 a 2026, perfazendo o **total de R\$ 30.410,35**, mais os acréscimos legais. Conforme Certidão Negativa de Débito – Inscrição 56972-3 do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, referente à Taxa de Incêndio, apresenta débito nos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo o **total de R\$ 114,15**;

- 4º) IMÓVEL: Sala 704, do prédio nº 90, da Rua Buenos Aires, Centro, Rio de Janeiro-RJ. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º RGI da cidade do Rio de Janeiro, sob a matrícula 57.392 (fls.436), e pela Inscrição Municipal 0.083.831-8(IPTU), área total de 38m², em prédio construído em 1947, tudo conforme cópias que acompanham o R. Mandado (fls.495). **DESCRIÇÃO:** Sala sem vaga de garagem, situada em via secundária com todos os serviços inerentes, tais como energia elétrica, iluminação pública, gás, água e internet. No centro comercial da Cidade do Rio de Janeiro. Transporte público variado e de boa qualidade em via próxima. Hospitais, Escolas, Delegacia e Batalhão da Polícia Militar, próximos. Prédio em bom estado de



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

conservação. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Foi utilizado o valor de mercado para compra e venda no mês de junho/2022 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes os sítios de internet das imobiliárias (cópias em anexo). Baseando o valor do metro quadrado em R\$ 5.751,60 (cinco mil, setecentos e cinquenta e um reais, e sessenta centavos). **Avalio o imóvel acima descrito, em 218.560,80 (Duzentos e dezoito mil, quinhentos e sessenta reais e oitenta centavos).** - Conforme certidão expedida pelo Cartório do 02º RGI, encontra-se matriculado sob o nº. 57392, assim descrito: Sala 704 do Edifício situado na Rua Buenos Aires, nºs 90 e 90-A e sua correspondente fração ideal de 0,006686 do respectivo terreno, constando no ato **R-3 COMPRA E VENDA:** Em favor de JOSÉ MAURO SAINT JUST KALIFE, brasileiro, separado judicialmente, CPF nº 363.638.717-00, residente e domiciliado em Teresópolis/RJ. RJ, 15/12/2010; **R-4: PENHORA:** Oriunda da própria ação. RJ, 19/03/2020; **R-05 ARRESTO:** 1ª VF Teresópolis/RJ – Processo nº 0014088-70.2016.4.02, ação proposta pela FAZENDA NACIONAL, valor da execução, R\$ 3.977.036,58. RJ, 13/05/2022; **AV-6 CONVOCAÇÃO DO ARRESTO OBJETO DO ATO R-05 EM PENHORA:** 1ª VF Teresópolis/RJ – Processo nº 0014088-70.2016.4.02, ação proposta pela União – Fazenda Nacional, valor da execução - Valor de R\$ 3.924.308,31. RJ, 06/09/2022. - Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0083831-8. Área edificada de 38 m2. – Apresenta débitos de (IPTU) nos exercícios de 2014 a 2026, perfazendo o **total de R\$ 37.415,42**, mais os acréscimos legais. Conforme Certidão Negativa de Débito – Inscrição 381355-7 do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, referente à Taxa de Incêndio, apresenta débito nos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo o **total de R\$ 605,44**;

- **5º) IMÓVEL: Sala 705, do edifício sito na Rua Buenos Aires, 90**, e sua correspondente fração ideal de 0,006686 do respectivo terreno, medindo 42 m2, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º RGI, através da Matrícula nº 57390 e na inscrição municipal 0083831-8 (IPTU), sendo que o interior do imóvel não foi objeto de vistoria por este Oficial de Justiça, por ter encontrado a sala fechada, razão pela qual fora efetivada a avaliação de maneira indireta, valendo ressaltar que o 7º andar é constituído atualmente por dois grupos de salas integradas, um de frente para a Rua Buenos Aires e outro grupo de fundos para a Rua da Alfandega, ambos sem qualquer pessoa no local no momento da avaliação. **PRÉDIO:** Edificação utilizada para fins comerciais, sem garagem, possuindo 10 (dez andares), servido por 03 (três) elevadores, portaria reformada, piso granito circuito de TV, interfone, segurança 24 hs no local, edifício em bom estado de conservação. **DA REGIÃO:** Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, transportes coletivos (Metro estação Uruguaiana, ônibus e VLT). **METODOLOGIA:** Foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado imobiliário na região (Rua Buenos Aires), nesta data, para ser encontrado o valor médio do metro quadrado no local, com variação nos últimos 12 meses, observado ainda a pandemia por coronavírus que afetou bastante o preço dos imóveis no Centro do Rio de Janeiro. **Avalio indiretamente o imóvel acima, em R\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais).** - Conforme certidão expedida pelo Cartório do 02º RGI, encontra-se matriculado sob o nº. 57393, assim descrito: Sala 705 do Edifício situado na Rua Buenos Aires, nºs 90 e 90-A e sua correspondente fração ideal de 0,006686 do respectivo terreno, constando no ato **R-3 COMPRA E VENDA:** Em favor de JOSÉ MAURO SAINT JUST KALIFE, brasileiro, separado judicialmente, CPF nº 363.638.717-00, residente e domiciliado em Teresópolis/RJ. RJ, 15/12/2010; **Ato R-4: PENHORA:** Oriunda da própria ação. RJ, 19/03/2020; **R-05 ARRESTO:** 1ª VF Teresópolis/RJ – Processo nº 0014088-70.2016.4.02, ação proposta pela FAZENDA NACIONAL, valor da execução, R\$ 3.977.036,58. RJ, 13/05/2022; **AV-6 CONVOCAÇÃO DO ARRESTO OBJETO DO ATO R-05 EM PENHORA:** 1ª VF Teresópolis/RJ – Processo nº 0014088-70.2016.4.02, ação proposta pela União – Fazenda Nacional, valor da execução - Valor de R\$ 3.924.308,31. RJ, 06/09/2022. - Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0083832-6. Área edificada de 42 m2. – Apresenta débitos de (IPTU) nos exercícios de 2014 a 2026, perfazendo o **total de R\$ 43.628,77**, mais os acréscimos legais. Conforme Certidão Negativa de Débito – Inscrição 2389687-1 do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, referente à Taxa de Incêndio, apresenta débito nos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo o **total de R\$ 605,44**;

- **6º) IMÓVEL: Sala 706, do edifício sito na Rua Buenos Aires, 90**, e sua correspondente fração ideal de 0,006686 do respectivo terreno, medindo 23 m2, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º RGI, através da Matrícula nº 57394 e na inscrição municipal 0083831-8 (IPTU), sendo que o interior do imóvel não foi objeto de vistoria por este Oficial de Justiça, por ter encontrado a sala fechada, razão pela qual fora efetivada a avaliação de maneira indireta, valendo ressaltar que o 7º andar é constituído atualmente por dois grupos de salas integradas, um de frente para a Rua Buenos Aires e outro grupo de fundos para a Rua da Alfandega, ambos sem qualquer pessoa no local no momento da avaliação. **PRÉDIO:** Edificação utilizada para fins comerciais, sem garagem, possuindo 10 (dez andares), servido por 03 (três) elevadores, portaria reformada, piso granito circuito de TV, interfone, segurança 24 hs no local, edifício em bom estado de



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

conservação. **DA REGIÃO:** Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, transportes coletivos (Metro estação Uruguaiana, ônibus e VLT). **METODOLOGIA:** Foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado imobiliário na região (Rua Buenos Aires), nesta data, para ser encontrado o valor médio do metro quadrado no local, com variação nos últimos 12 meses, observado ainda a pandemia por coronavírus que afetou bastante o preço dos imóveis no Centro do Rio de Janeiro. **Avalio indiretamente o imóvel acima, em R\$ 95.000,00 (Noventa e cinco mil reais).** Rio de Janeiro, 04 de julho de 2022. Flávio José Pereira da Rocha, Oficial de Justiça Avaliador, Mat. 01/24.191. - Conforme certidão expedida pelo Cartório do 02º RGI, encontra-se matriculado sob o nº. 57394, assim descrito: Sala 706 do Edifício situado na Rua Buenos Aires, nºs 90 e 90-A e sua correspondente fração ideal de 0,006686 do respectivo terreno, constando no ato **R-3 COMPRA E VENDA:** Em favor de JOSÉ MAURO SAINT JUST KALIFE, brasileiro, separado judicialmente, CPF nº 363.638.717-00, residente e domiciliado em Teresópolis/RJ. RJ, 15/12/2010; **Ato R-4: PENHORA:** Oriunda da própria ação. RJ, 19/03/2020. - Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0083833-4. Área edificada de 23 m2. - Apresenta débitos de (IPTU) nos exercícios de 2014 a 2026, perfazendo o **total de R\$ 21.536,82**, mais os acréscimos legais. Conforme Certidão Negativa de Débito – Inscrição 1883164-4 do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, referente à Taxa de Incêndio, apresenta débito nos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo o **total de R\$ 605,44**;

- 7º) IMÓVEL: Sala 707, do edifício sito na Rua Buenos Aires, 90, e sua correspondente fração ideal de 0,006686 do respectivo terreno, medindo 35 m2, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º RGI, através da Matrícula nº 57394 e na inscrição municipal 0083831-8 (IPTU), sendo que o interior do imóvel não foi objeto de vistoria por este Oficial de Justiça, por ter encontrado a sala fechada, razão pela qual fora efetivada a avaliação de maneira indireta, valendo ressaltar que o 7º andar é constituído atualmente por dois grupos de salas integradas, um de frente para a Rua Buenos Aires e outro grupo de fundos para a Rua da Alfandega, ambos sem qualquer pessoa no local no momento da avaliação. **PRÉDIO:** Edificação utilizada para fins comerciais, sem garagem, possuindo 10 (dez andares), servido por 03 (três) elevadores, portaria reformada, piso granito circuito de TV, interfone, segurança 24 hs no local, edifício em bom estado de conservação. **DA REGIÃO:** Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, transportes coletivos (Metro estação Uruguaiana, ônibus e VLT). **METODOLOGIA:** Foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado imobiliário na região (Rua Buenos Aires), nesta data, para ser encontrado o valor médio do metro quadrado no local, com variação nos últimos 12 meses, observado ainda a pandemia por coronavírus que afetou bastante o preço dos imóveis no Centro do Rio de Janeiro. **Avalio indiretamente o imóvel acima, em R\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais).** - Conforme certidão expedida pelo Cartório do 02º RGI, encontra-se matriculado sob o nº. 57395, assim descrito: Sala 707 do Edifício situado na Rua Buenos Aires, nºs 90 e 90-A e sua correspondente fração ideal de 0,006686 do respectivo terreno, constando no ato **R-3 COMPRA E VENDA:** Em favor de JOSÉ MAURO SAINT JUST KALIFE, brasileiro, separado judicialmente, CPF nº 363.638.717-00, residente e domiciliado em Teresópolis/RJ. RJ, 15/12/2010; **R-4 PENHORA:** Oriunda da própria ação. RJ, 19/03/2020; **R-05 ARRESTO:** 1ª VF Teresópolis/RJ – Processo nº 0014088-70.2016.4.02, ação proposta pela FAZENDA NACIONAL, valor da execução, R\$ 3.977.036,58. RJ, 13/05/2022; **AV-6 CONVOCAÇÃO DO ARRESTO OBJETO DO ATO R-05 EM PENHORA:** 1ª VF Teresópolis/RJ – Processo nº 0014088-70.2016.4.02, ação proposta pela União – Fazenda Nacional, valor da execução - Valor de R\$ 3.924.308,31. RJ, 06/09/2022. - Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0083834-2. Área edificada de 26 m2. - Apresenta débitos de (IPTU) nos exercícios de 2014 a 2026, perfazendo o **total de R\$ 33.225,3**, mais os acréscimos legais. Conforme Certidão Negativa de Débito – Inscrição 1883164-4 do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, referente à Taxa de Incêndio, apresenta débito nos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo o **total de R\$ 605,44**;

- 8º) IMÓVEL: Sala 708, do edifício sito na Rua Buenos Aires, 90, e sua correspondente fração ideal de 0,006686 do respectivo terreno, medindo 26 m2, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º RGI, através da Matrícula nº 57394 e na inscrição municipal 0083831-8 (IPTU), sendo que o interior do imóvel não foi objeto de vistoria por este Oficial de Justiça, por ter encontrado a sala fechada, razão pela qual fora efetivada a avaliação de maneira indireta, valendo ressaltar que o 7º andar é constituído atualmente por dois grupos de salas integradas, um de frente para a Rua Buenos Aires e outro grupo de fundos para a Rua da Alfandega, ambos sem qualquer pessoa no local no momento da avaliação. **PRÉDIO:** Edificação utilizada para fins comerciais, sem garagem, possuindo 10 (dez andares), servido por 03 (três) elevadores, portaria reformada, piso granito circuito de TV, interfone, segurança 24 hs no local, edifício em bom estado de conservação. **DA REGIÃO:** Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, transportes coletivos (Metro estação Uruguiana, ônibus e VLT). **METODOLOGIA:** Foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado imobiliário na região (Rua Buenos Aires), nesta data, para ser encontrado o valor médio do metro quadrado no local, com variação nos últimos 12 meses, observado ainda a pandemia por coronavírus que afetou bastante o preço dos imóveis no Centro do Rio de Janeiro. **Avalio indiretamente o imóvel acima, em R\$ 95.000,00 (Noventa e cinco mil reais).** - Conforme certidão expedida pelo Cartório do 02º RGI, encontra-se matriculado sob o nº. 57396, assim descrito: Sala 708 do Edifício situado na Rua Buenos Aires, nºs 90 e 90-A e sua correspondente fração ideal de 0,006686 do respectivo terreno, constando no ato **R-3 COMPRA E VENDA:** Em nome JOSÉ MAURO SAINT JUST KALIFE, brasileiro, separado judicialmente, CPF nº 363.638.717-00, residente e domiciliado em Teresópolis/RJ. RJ, 15/12/2010; **R-4 PENHORA:** Oriunda da própria ação. RJ, 19/03/2020; **R-05 ARRESTO:** 1ª VF Teresópolis/RJ – Processo nº 0014088-70.2016.4.02, ação proposta pela FAZENDA NACIONAL, valor da execução, R\$ 3.977.036,58. RJ, 13/05/2022; **AV-6 CONVOCAÇÃO DO ARRESTO OBJETO DO ATO R-05 EM PENHORA:** 1ª VF Teresópolis/RJ – Processo nº 0014088-70.2016.4.02, ação proposta pela União – Fazenda Nacional, valor da execução - Valor de R\$ 3.924.308,31. RJ, 06/09/2022. - Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0083835-9. Área edificada de 26 m2. - Apresenta débitos de (IPTU) nos exercícios de 2014 a 2026, perfazendo o total de **R\$ 33.225,3**, mais os acréscimos legais. Conforme Certidão Negativa de Débito – Inscrição 56973-1 do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, referente à Taxa de Incêndio, apresenta débito nos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo o **total de R\$ 605,44.**

- 9º) IMÓVEL: Sala 709, do prédio nº 90, da Rua Buenos Aires, Centro, Rio de Janeiro-RJ. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º RGI, sob a matrícula nº 57.397, e pela Inscrição Municipal de nº 0.083.836-7 (IPTU), com um total de 51 m², em prédio construído em 1947, tudo conforme cópias que acompanham o R. Mandado. **DESCRIÇÃO:** Sala sem vaga de garagem, situada em via secundária com todos os serviços inerentes, tais como energia elétrica, iluminação pública, gás, água e internet. No centro comercial da Cidade do Rio de Janeiro. Transporte público variado e de boa qualidade em via próxima. Hospitais, Escolas, Delegacia e Batalhão da Polícia Militar, próximos. Prédio em bom estado de conservação. O interior da sala não foi objeto de vistoria por conta da pandemia do novo coronavírus que assola todo o planeta por ocasião da diligência, além de não ter sido este OJA subscritor atendido por qualquer pessoa por conta da diligência (11h:30min de 23/10/2020), conforme pode atestar o Sr. Raimundo, porteiro do prédio. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Foi utilizado o valor de mercado para compra e venda no mês de outubro/2020 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes os sítios de internet das imobiliárias. Baseando o valor do metro quadrado em R\$ 4.864,54 (quatro mil, oitocentos e sessenta e quatro reais, e cinquenta e quatro centavos). **Avalio o imóvel acima descrito, em 248.091,54 (duzentos e quarenta e oito mil, noventa e um reais e cinquenta e quatro centavos).** - Conforme certidão expedida pelo Cartório do 02º RGI, encontra-se matriculado sob o nº. 57397, assim descrito: Sala 709 do Edifício situado na Rua Buenos Aires, nºs 90 e 90-A e sua correspondente fração ideal de 0,006686 do respectivo terreno, constando no ato **R-3 COMPRA E VENDA:** Em nome de JOSÉ MAURO SAINT JUST KALIFE, brasileiro, separado judicialmente, CPF nº 363.638.717-00, residente e domiciliado em Teresópolis/RJ. RJ, 15/12/2010; **R-4: PENHORA:** Oriunda da própria ação. RJ, 19/03/2020; **R-05 ARRESTO:** 1ª VF Teresópolis/RJ – Processo nº 0014088-70.2016.4.02, ação proposta pela FAZENDA NACIONAL, valor da execução, R\$ 3.977.036,58. RJ, 13/05/2022; **AV-6 CONVOCAÇÃO DO ARRESTO OBJETO DO ATO R-05 EM PENHORA:** 1ª VF Teresópolis/RJ – Processo nº 0014088-70.2016.4.02, ação proposta pela União – Fazenda Nacional, valor da execução - Valor de R\$ 3.924.308,31. RJ, 06/09/2022. - Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0083836-7. Área edificada de 51 m2. - Apresenta débitos de (IPTU) nos exercícios de 2014 a 2026, perfazendo o **total de R\$ 48.195,13**, mais os acréscimos legais. Conforme Certidão Negativa de Débito – Inscrição 2076467-6 do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, referente à Taxa de Incêndio, apresenta débito nos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo o **total de R\$ 605,44.**

- 10º) IMÓVEL: Sala 710, do edifício sito na Rua Buenos Aires, 90, e sua correspondente fração ideal de 0,006686 do respectivo terreno, medindo 129m2, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º RGI, através da Matrícula nº 57394 e na inscrição municipal 0083831-8 (IPTU), sendo que o interior do imóvel não foi objeto de vistoria por este Oficial de Justiça, por ter encontrado a sala fechada, razão pela qual fora efetuada a avaliação de maneira indireta, valendo ressaltar que o 7º andar é constituído atualmente por dois grupos de salas integradas, um de frente para a Rua Buenos Aires e outro grupo de fundos para a Rua da Alfandega, ambos sem qualquer pessoa no local no momento da avaliação. **PRÉDIO:** Edificação utilizada para fins comerciais, sem garagem, possuindo 10 (dez andares), servido por 03 (três) elevadores, portaria reformada, piso granito, circuito de TV, interfone, segurança 24 hs no local, edifício em bom estado de



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

conservação. **DA REGIÃO:** Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, transportes coletivos (Metro estação Uruguaiana, ônibus e VLT). **METODOLOGIA:** Foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado imobiliário na região (Rua Buenos Aires), nesta data, para ser encontrado o valor médio do metro quadrado no local, com variação nos últimos 12 meses, observado ainda a pandemia por coronavírus que afetou bastante o preço dos imóveis no Centro do Rio de Janeiro. **Avalio indiretamente o imóvel acima, em R\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais).** - Conforme certidão expedida pelo Cartório do 02º RGI, encontra-se matriculado sob o nº. 57398, assim descrito: Sala 710 do Edifício situado na Rua Buenos Aires, nºs 90 e 90-A e sua correspondente fração ideal de 0,006686 do respectivo terreno, constando no **R-3 COMPRA E VENDA:** Em nome de JOSÉ MAURO SAINT JUST KALIFE, brasileiro, separado judicialmente, CPF nº 363.638.717-00, residente e domiciliado em Teresópolis/RJ. RJ, 15/12/2010; **R-6 PENHORA EM 1º GRAU:** Oriunda da própria ação. RJ, 19/03/2020; **R-07 ARRESTO:** 1ª VF Teresópolis/RJ – Processo nº 0014088-70.2016.4.02, ação proposta pela FAZENDA NACIONAL, valor da execução, R\$ 3.977.036,58. RJ, 13/05/2022; **AV- 8 CONVOCAÇÃO DO ARRESTO OBJETO DO ATOR-07 EM PENHORA:** 1ª VF Teresópolis/RJ – Processo nº 0014088-70.2016.4.02, ação proposta pela União – Fazenda Nacional, valor da execução, R\$ 3.924.308,31. RJ, 06/09/2022. - Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0083837-5. Área edificada de 129 m2. – Apresenta débitos de (IPTU) nos exercícios de 2014 a 2026, perfazendo o **total de R\$ 120.461,49**, mais os acréscimos legais. Conforme Certidão Negativa de Débito – Inscrição 56974-9 do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, referente à Taxa de Incêndio, apresenta débito nos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo o **total de R\$ 958,60**.

– A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN c/c artigo 908, §1º do CPC, não havendo sucessão do arrematante em nenhuma dívida, ônus e/ou responsabilidade anterior(es), visto se tratar de arrematação de forma de aquisição originária da propriedade (STJ, Resp 1038800/RJ 2ª Turma, Rel. Min Herman Benjamin).

- As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras.

- Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), bem como a prova de quitação fiscal, será expedida a Carta de Arrematação, além de mandado de entrega do bem (se móvel for) e de imissão na posse (sendo imóvel) imediatamente, em favor do arrematante. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC.

- **Condições de Venda:** O leilão eletrônico será conduzido pelo **Leiloeiro Público Oficial GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO**, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 105, através do portal eletrônico - **site – www.gustavoleiloeiro.com.br**. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.gustavoleiloeiro.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site do Leiloeiro); Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- Na forma do artigo 892, caput do CPC, o pagamento será à vista, ou caução de 30% através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário – PIX, sendo os 70% no prazo de 05 dias. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

disposição do juízo. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do CPC).

- Caso haja proposta, na aquisição do bem em parcelas, o interessado deverá apresentá-la através de petição ao Juízo, antes da realização do Público Leilão, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% do lance, nos termos do Art. 895, I e II do CPC. Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do CPC.

- Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas.

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- Ficam por intermédio deste edital intimados o(s) devedor(es), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, suprimido assim a exigência contida no Art. 889 – Inciso I e § Único do CPC.

– As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas no ato do pregão.

– E para que cheque ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através do site de leilões on-line: www.gustavoleiloeiro.com.br, e www.sindicatodosleiloeirosrj.com, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e afixado no local de costume.

- Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos 25 dias do mês de setembro do ano de 2026. Eu, Fabiane Paes Landim de Oliveira – Chefe da Serventia, Mat. 01/22019, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Ricardo Cyfer – Juiz de Direito.