



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA**  
Avenida Luís Carlos Prestes, s/nº, 2º Andar, Barra da Tijuca, RJ.  
Telefone: 3385-8807  
E-mail: [btj04vciv@tjrj.jus.br](mailto:btj04vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à CLÁUDIO MACÁRIO CONSTRUTORA LTDA, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Ordinária (Processo nº 0035360-92.2013.8.19.0209) proposta por CLÁUDIO MACÁRIO CONSTRUTORA LTDA contra ALBERTO SCHULHAN, na forma abaixo:

A DRA. BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI, Juíza de Direito da Quarta Vara Cível Regional da Barra da Tijuca - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à CLÁUDIO MACÁRIO CONSTRUTORA LTDA, na pessoa de seu representante legal, que no dia **11.09.2025 às 12hs:40min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **17.09.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação conforme decisão de fls. 522/523, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 502 - tendo sido a exequente/reconvinda intimada da penhora conforme fls. 499/500 - descrito e avaliado às fls. 515 (em 03/12/2024).- LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL: Certifico que em cumprimento ao respeitável mandado dirigi-me ao endereço indicado e não logrei êxito em ser atendida no referido imóvel. Desta forma, procedi a AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel: Rua Jornalista Henrique Cordeiro, nº 310, Apto. 806, Bloco 02, Barra da Tijuca, RJ, lavrado sob matrícula de nº 169.797 no 9º Ofício RGI. Observando que de acordo com espelho do IPTU de inscrição imobiliária número 1.958.659-3, o referido Apartamento data de 1994. Apartamento residencial fundos, constando 90 metros quadrados de área construída. AVALIO o referido bem imóvel em: R\$ 990.000,00 (novecentos e noventa mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 1.036.583,87 (hum milhão, trinta e seis mil, quinhentos e oitenta e três reais e oitenta e sete centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 169.797, em nome de Cláudio Macário Construtora Ltda (Av-04), constando ainda da referida matrícula: (R-02/R-05) – Hipoteca em favor do Banco Bradesco S/A; (R-3/Av-04) – Promessa de Compra e Venda: Cláudio Macário Construtora Ltda, prometeu vender o imóvel em caráter irrevogável e irretroatável a Andre Eugenio Leoncio Miranda; (Av-14) – Cessão de Direitos Creditórios: Cláudio Macário Construtora Ltda, cedeu os seus direitos creditórios da promessa de compra e venda registrada nesta matrícula à Gafisa Imobiliária S/A; (Av-15) – Sub-Rogação: A Cessionária Gafisa Imobiliária S/A, sub-rogou-se na obrigação de pagar ao credor Banco Bradesco S/A; (R-20) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 2004.120.046954-5, movida pelo Município do Rio de Janeiro; (R-24) – Arresto: 40ª Vara Cível/RJ – Processo nº 0003666-17.1994.8.19.0001, ação movida por André Eugênio Leônicio Miranda em face de Cláudio Macário Construtora Ltda e Outro.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1958659-3): R\$ 4.263,44 (quatro mil, duzentos e sessenta e três reais e quarenta e quatro centavos), referente aos exercícios de 2021 (2ª cota), 2022 (4ª cota) e 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2174555-9): R\$ 987,78 (novecentos e oitenta e sete reais e setenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024; Condomínio: R\$ 791.764,66 (setecentos e noventa e um mil, setecentos e sessenta e quatro reais e sessenta e seis centavos).- OBS.: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do Artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no Artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.- Fica a exequente/reconvinda intimada dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nesses autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único, e seus incisos do CPC.- Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF; Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro ([www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.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); De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil”; Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 522/523, a seguinte decisão: “... depositar no Banco do Brasil, dentro de um dia, o produto integral da alienação... Arbitro a comissão do(a) leiloeiro(a) em 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação do imóvel, nos termos do artigo 24 do Decreto nº 21.981/32, inclusive por se tratar de leilão judicial, em que o trabalho prescinde da aproximação entre

*as partes interessadas. A comissão será devida pelo arrematante (CPC/2015, artigo 884, parágrafo único) ...".* - O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, na forma do Artigo 895 do CPC. Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% ao Leiloeiro. O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br)) 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, DOC, TED ou PIX; A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos treze dias do mês de agosto de 2025.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Fernanda Celia Abreu Oliveira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Bianca Ferreira do Amaral Machado Nigri - Juíza de Direito.