



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**

**JUÍZO DE DIREITO DA SEXTA VARA CÍVEL**

Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 201 / 203 / 205-A, Castelo, RJ.

Telefone: 3133-3242

E-mail: cap06vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de JOÃO LUIZ SOUZA ROHE, na pessoa de seus Herdeiros JOÃO HENRIQUE CAETANO ROHE e ANNA LAURA LANNES ROHE, e estes por si, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0063324-40.1992.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GIARDINO II contra Espólio de JOÃO LUIZ SOUZA ROHE, JOÃO HENRIQUE CAETANO ROHE e ANNA LAURA LANNES ROHE, na forma abaixo:

A DRA. LUCIANA DE OLIVEIRA LEAL HALBRITTER, Juíza de Direito da Sexta Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao Espólio de JOÃO LUIZ SOUZA ROHE, na pessoa de seus Herdeiros JOÃO HENRIQUE CAETANO ROHE e ANNA LAURA LANNES ROHE, e estes por si, que no dia **05.02.2026, às 12hs:20min**, 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 apregoados e vendidos a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **10.02.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 366 - tendo sido os devedores intimados da penhora conforme fls. 372, 374 e 391 - descrito e avaliado às fls. 923/924 (em 04/04/2022).- **AUTO DE AVALIAÇÃO**: Matrícula do imóvel nº 55145. Inscrição nº 1.647.191-4. Em atendimento a determinação judicial contida no Mandado de Avaliação nº 274/2022/MND, informo a V.Exa., que procedi a vistoria direta do respectivo imóvel, do nº 350, Apartamento 606 situado na Rua Maranhão, no bairro do Méier, Rio de Janeiro. O Imóvel: construído em 1984, intitulado "Condomínio do Edifício Giardino II", situado no mencionado endereço, encontra-se regularmente inscrito e registrado no 1º RGI, sob a matrícula 55145, inscrição nº 1.647.191-4. O imóvel encontra-se no alinhamento da via pública, fachada em alvenaria e laterais e argamassa, pintura na fachada com 06 pavimento, 12 unidades por andar, 03 elevadores, salão de festas, 01 quadra, 01 campinho, sauna, piscina, porteiro 24 horas, prédio gradeado, com interfone e portaria. O Apartamento: com direito a uma vaga de garagem localizada indistintamente em qualquer dos locais para tanto destinados e correspondente fração ideal de 13.318/1000.000 do respectivo terreno, a unidade 606 é uma cobertura, apresenta 70m<sup>2</sup> (na documentação) de área construída, mas de fato, apresenta-se maior, pois existe uma área construída no 2º pavimento da unidade, que é duplex, mas não foi devidamente registrado. Na entrada da unidade, o acesso ao imóvel é por duas portas de madeira, no 1º pavimento um salão, com uma sacada, com vista panorâmica, 01 quarto ambos em piso em mármore branco, 01 banheiro social, 01 cozinha (azulejados até o teto), com dependências completas, uma escada de madeira para acesso ao 2º pavimento, terraço com espaço para churrasco e uma pequena piscina, vista panorâmica, com uma sala de estar, 02 quartos, ambos com suíte, um deles com closet, ambos em piso em mármore branco, um deles apresenta piso danificado em função de troca de tubulação da rede hidráulica que apresentou vazamento. As louças e o acabamento do imóvel estão desgastados pelo tempo e a sujeira, pois o imóvel encontra-se desabitado há vários anos, segundo informações da síndica. Levando em consideração todas as características do imóvel, e o padrão do logradouro, localização, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), sendo na data de expedição do presente edital para R\$ 406.398,63 (quatrocentos e seis mil, trezentos e noventa e oito reais e sessenta e três centavos). OBS.: A referida avaliação será atualizada na data do Leilão.- Conforme Certidão do Primeiro Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 55145, (R-2) em nome de João Luiz Souza Matos Rohe, solteiro; constando ainda da referida matrícula: **(Av-5) – Medida Cautelar**: Nos termos do ofício 392/93-P de 12/05/1993 da 27ª Vara Cível, assinado pelo MM. Juiz Dr. Heleno Ribeiro Pereira Nunes, foi proposta em 22/04/1993, Ação Ordinária por Maria Aparecida Correa Werneck em face de João Luiz Souza Matos Rohe; **(R-7) – Penhora**: Nos termos da certidão passada em 08/05/1984 pelo Juízo de Direito da 26ª Vara Cível, extraída dos autos da Ação movida por Waldir Martins contra João Luiz Souza Matos Rohe, contendo auto de penhora e depósito de 30/09/1993, foi penhorado o imóvel acima.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 1647191-4): R\$ 3.999,83 (três mil, novecentos e noventa e nove reais e oitenta e três centavos), referente aos exercícios de 2022 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 708388-4): R\$ 713,08 (setecentos e treze reais e oito centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2024.- 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.- Ficam os executados intimados 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

editor 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.- A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido.- 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 suprido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dez dias do mês de dezembro 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, Marcia Teixeira Amaral, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Luciana de Oliveira Leal Halbriter - Juíza de Direito.