

COMARCA DA CAPITAL – RJ
JUÍZO DE DIREITO DA 07ª VARA CÍVEL
Av. Erasmo Braga, 115, C, 204, 206 e 208, Lâmina I, Castelo, Rio de Janeiro / RJ.
CEP. 20020-903, Tel.: (21) 3133-2147, e-mail: cap07vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO ELETRÔNICO e INTIMAÇÃO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança – Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício, proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MANHATTAN TOWER em face de E.S. HOLDING ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A - Processo nº 0228777-13.2017.8.19.0001, passado na forma abaixo:

A Dra. TANIA PAIM CALDAS DE ABREU, Juíza de Direito da 07ª Vara Cível da Comarca da Capital / RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente o Executado, que no dia **22/10/2026, às 14:00 horas, através do site de leilões: www.wmsleiloes.com.br**, pelo Leiloeiro Público WILKERSON MACHADO DOS SANTOS, matrícula nº 151 da JUCERJA, devidamente credenciado no TJRJ, nos termos do art. 879, inciso II, será apregoado e vendido por meio do leilão eletrônico, a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **29/10/2026, no mesmo horário e site acima mencionado**, por preço não inferior a 70% do valor da avaliação, de acordo com o despacho ID 1479, conforme prevê o Art. 891, § único do CPC, os imóveis penhorados nos ID 1271 e 1272, descritos e avaliados nos ID 1365/1367 e 1382/1384: I) LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: **Salão 1401 do Edifício “Manhattan Tower” construído no terreno designado por lote 1 do P.A. 41962, situado na Av. Rio Branco nº 89, Centro, Rio de Janeiro / RJ., e a correspondente fração ideal de – 110/10.000 do citado terreno**, que é resultante do remembramento dos terrenos dos prédios à Av. Rio Branco nºs 87/97 e rua da Alfândega nºs 55, 57, e 59, na freguesia da Candelária, medindo 52,80m de frente pela Av. Rio Branco; nos fundos mede 19,80 metros mais 5,80m aprofundando o terreno no sentido dos fundos para a frente, mais 0,15m estreitando o terreno, mais 3,87m aprofundando o terreno no sentido dos fundos para a frente, mais 0,55 metros alargando o terreno, mais 3,53m aprofundando o terreno no sentido dos fundos para a frente, mais 0,30m alargando o terreno mais 0,80m aprofundando o terreno dos fundos para a frente, mais 35,30m alargando o terreno, confrontando parte com o prédio 53 da rua da Alfândega e parte com os prédios nºs 54, 56, 58 e 58-A da Rua Buenos Aires; à direita mede 2,40m no canto chanfrado na esquina da Av. Rio Branco com a Rua da Alfândega, mais 20,85m pela rua da Alfândega, por onde o referido lote 1 também faz testada; à esquerda mede 2,40m em canto chanfrado na esquina da Av. Rio Branco com a rua Buenos Aires, mais 7,20m pela rua Buenos Aires, por onde o referido lote também faz testada. Caracterizado e dimensionado na matrícula nº 29284 do 7º Serviço Registral de Imóveis. Com inscrição no IPTU sob o nº. 1.927.686-4 situado na Avenida Rio Branco nº 89 salão 1401, Centro, nesta cidade, tipologia para utilização somente comercial, com duzentos e doze metros quadrados de área edificada. Idade de 1993. Com formato para sala na posição frente em prédio de uso estritamente comercial com vinte e nove pavimentos. Nos andares 2 a 16 há duas salas por andar e nos andares 17 a 29 há uma sala por andar. Prédio com circuito integrado de câmeras de vigilância, horário de 24H de funcionamento, porém após as 22H é necessária autorização do condomínio para ingresso. O prédio possui seis elevadores modernos e a portaria é climatizada, revestida em granito, com piso de granito, teto rebaixado com iluminação embutida na recepção. Balcão de recepção em granito, portão de entrada de ferro com blindex. Encontra-se bom estado de conservação. AVALIO O BEM IMÓVEL, nos termos na matrícula nº 29284 do 7º Serviço Registral de

Imóveis, pelo valor de Mercado, em R\$900.000,00 (novecentos mil reais); atualizado na data da expedição do presente Edital em R\$ 939.707,00 (novecentos e trinta e nove mil e setecentos e sete reais). Consta na matrícula nº 29284 do 7º Ofício do RGI, em: R.5 – VENDA – o imóvel descrito na matrícula adquirido por E.S. HOLDING ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 42.586.602/0001-12; AV.06 – INDISPONIBILIDADE, nos termos do Ofício nº 0009.000443-2/2016 da 9ª Vara Federal Criminal do Rio de Janeiro / RJ; e R.07 – PENHORA, por determinação do Juízo da 7ª Vara Cível da Comarca da Capital / RJ, objeto da presente Ação. Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, sobre o imóvel constam débitos de IPTU (Inscrição nº 1.927.686-4) dos exercícios de 2017 a 2026 no valor aproximado de R\$ 397.907,57, e conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo FUNESBOM, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 6.378,27, referente aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 830832-2).

II) LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: **Salão 1402 do Edifício “Manhattan Tower” construído no terreno designado por lote 1 do P.A. 41962, situado na Av. Rio Branco nº 89, Centro, Rio de Janeiro / RJ., e a correspondente fração ideal de – 110/10.000 do citado terreno**, que é resultante do remembramento dos terrenos dos prédios à Av. Rio Branco nºs 87/97 e rua da Alfândega nºs 55, 57, e 59, na freguesia da Candelária, medindo 52,80m de frente pela Av. Rio Branco; nos fundos mede 19,80 metros mais 5,80m aprofundando o terreno no sentido dos fundos para a frente, mais 0,15m estreitando o terreno, mais 3,87m aprofundando o terreno no sentido dos fundos para a frente, mais 0,55 metros alargando o terreno, mais 3,53m aprofundando o terreno no sentido dos fundos para a frente, mais 0,30m alargando o terreno mais 0,80m aprofundando o terreno dos fundos para a frente, mais 35,30m alargando o terreno, confrontando parte com o prédio 53 da rua da Alfândega e parte com os prédios nºs 54, 56, 58 e 58-A da Rua Buenos Aires; à direita mede 2,40m no canto chanfrado na esquina da Av. Rio Branco com a Rua da Alfândega, mais 20,85m pela rua da Alfândega, por onde o referido lote 1 também faz testada; à esquerda mede 2,40m em canto chanfrado na esquina da Av. Rio Branco com a rua Buenos Aires, mais 7,20m pela rua Buenos Aires, por onde o referido lote também faz testada. Caracterizado e dimensionado na matrícula nº 29283 do 7º Serviço Registral de Imóveis. Com inscrição no IPTU sob o nº. 1.927.687-2 situado na Avenida Rio Branco nº 89 salão 1402, Centro, nesta cidade, tipologia para utilização somente comercial, com trezentos e onze metros quadrados de área edificada. Idade de 1993. Com formato para sala na posição frente em prédio de uso estritamente comercial com vinte e nove pavimentos. Nos andares 2 a 16 há duas salas por andar e nos andares 17 a 29 há uma sala por andar. Prédio com circuito integrado de câmeras de vigilância, horário de 24H de funcionamento, porém após as 22H é necessária autorização do condomínio para ingresso. O prédio possui seis elevadores modernos e a portaria é climatizada, revestida em granito, com piso de granito, teto rebaixado com iluminação embutida na recepção. Balcão de recepção em granito, portão de entrada de ferro com blindex. Encontra-se bom estado de conservação. AVALIO O BEM IMÓVEL, nos termos na matrícula nº 29283 do 7º Serviço Registral de Imóveis, pelo valor de Mercado, em R\$1.320.000,00 (um milhão, trezentos e vinte mil reais); atualizado na data da expedição do presente Edital em R\$ 1.378.236,93(um milhão, trezentos e setenta e oito mil, duzentos e trinta e seis reais e noventa e três centavos). Consta na matrícula nº 29283 do 7º Ofício do RGI, em: R.5 – VENDA – o imóvel descrito na matrícula adquirido por E.S. HOLDING ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 42.586.602/0001-12; AV.06 – INDISPONIBILIDADE, nos termos do Ofício nº 0009.000443-2/2016 da 9ª Vara Federal Criminal do Rio de Janeiro / RJ; e R.07 – PENHORA, por determinação do Juízo da 7ª Vara Cível da Comarca da

Capital / RJ, objeto da presente Ação. Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, sobre o imóvel constam débitos de IPTU (Inscrição nº 1.927.687-2) dos exercícios de 2017 a 2026 no valor aproximado de R\$ 573.464,42, e conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo FUNESBOM, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 8.117,64, referente aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 2771197-7). Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o parágrafo único do artigo 130 do CTN. As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Parte Judicial, estão apresentadas nos autos. Consta ainda relacionado à presente Ação, Agravo de Instrumento – Cível, Processo nº 0029109-49.2026.8.19.0000, pendente de julgamento. 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.wmsleiloes.com.br) e solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade eletrônica, 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. Na forma do artigo 892, caput do CPC, a arrematação ou adjudicação, far-se-á à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.tjrj.jus.br), 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 de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário ou PIX. 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 pró-rata), sem prejuízo da reposição das despesas. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico. 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. O direito de preferência na arrematação, na forma do §§ 2º e 3º do art. 892, deverá ser requerido por escrito ao Juízo, ficando condicionado ao pagamento do preço da arrematação e da comissão do Sr. Leiloeiro. O interessado em adquirir o bem em prestações deverá fazer a proposta de aquisição do bem, na forma do art. 895 do CPC. E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente Edital, que será publicado no sítio eletrônico do leiloeiro público: www.wmsleiloes.com.br, na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, ficando o(s) executado(s), meeiro, inventariante e herdeiro(s), o(s) coproprietário(s), o(s) titular(es) do foro e enfiteuse, o(s) usufrutuário(s), o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, pelo presente edital intimados da hasta pública, suprimindo assim a exigência contida no Art. 889 do CPC. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos dez dias do mês de setembro de 2026. Eu, Bruno Costa Gonçalves da Silva, Matrícula: 01-32306, Chefe

Edital publicado no site www.wmsleiloes.com.br no dia 15/09/2026, na forma do Art. 887, § 2º, CPC.

da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Dra. TANIA PAIM CALDAS DE ABREU - Juíza de Direito.