

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR E INTIMAÇÃO DAS PARTES

O Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito **LEONARDO DE CASTRO GOMES, Juiz Titular da 17ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ**, nos termos do art. 879, I, e seguintes do Código de Processo Civil, FAZ SABER, a quantos que o presente virem ou dele tiverem conhecimento, que a partir da publicação do presente edital de alienação na internet, estará aberto prazo para recebimento de propostas de aquisição judicial dos bens penhorados no processo abaixo relacionado até o **dia 14 de novembro de 2026 às 14:00 horas**. As propostas deverão ser encaminhadas ao Leiloeiro Judicial credenciado perante o TJ-RJ, Dr. **IGOR BARROS DE MIRANDA CARVALHO**, matriculado na Jucerja sob o nº: 242, através do e-mail: contato@mirandacarvalholeiloes.com.br.

As propostas recebidas durante o período estipulado para alienação do bem ficarão expostas no portal www.mirandacarvalholeiloes.com.br e serão comunicadas nos autos após o seu recebimento.

LOCAIS DE DIVULGAÇÃO: www.mirandacarvalholeiloes.com.br / www.grupolance.com.br / www.olx.com.br / www.vivareal.com.br

Processo nº: 0236362-97.2009.8.19.0001

Exequente: William Joseph Sweeney V

Executada: Brazil in Búzios Empreendimentos Turísticos Ltda. Me.

Interessado(a)s: Cláudia Maria Monteiro Leal (CPF: 789.522.047-00), Steritec Incorporações Imobiliárias Ltda. (CNPJ: 08.178.054/0001-53), Alexandre e Ana Comércio e Serviços Ltda. (CNPJ: 04.026.510/0001-99), Carlos Eduardo de Lima Maia (CPF: 053.847.287-10) e Luis Eduardo Ladeira Nardelli (CPF: 120.860.127-05); Sweeney International Importação e Exportação de Bebidas Ltda. (CNPJ: 08.736.378/0001-60)

DO BEM:

LOTE ÚNICO

Conforme os laudos de avaliação de fls.: 734/735, 904/906 e auto de retificação de fls.: 2.143/2.144, trata-se do imóvel composto pelas matrículas abaixo descritas:

1) Direitos aquisitivos sobre o Lote de Terreno nº: 39 (Trinta e Nove) da Quadra "C" do Loteamento denominado "Praia de João Fernandes", situado em zona urbana deste Município de Armação dos Búzios, Estado do Rio de Janeiro, inscrito atualmente na Municipalidade sob o 15.01.012.0002.0001, o qual tem as seguintes medidas e confrontações: Com testada para a rua 09, lado direito de quem vai da Rua 01, em frente à Praia João Fernandes, para a Rua 01 (trecho final), distante 214,10m do início da curva de concordância com a Rua 01, lado direito de quem vai do viradouro para a Rua 01 do Loteamento da Área 01, medindo de frente 25,00m em curva externa subordinada a um raio de 173,00m, nos fundos mede 38,60m, à direita 57,00m, confrontando nos fundos com o lote 01, à direita com o lote 40 e à esquerda com o lote 38, com uma área de 1,813,00m². Matriculado sob o nº: 296 no Ofício Único de Armação dos Búzios/RJ;

ÔNUS: Constam as seguintes averbações/registros na matrícula do imóvel: R.02 Penhora proveniente dos presentes autos.

2) Direitos aquisitivos sobre o Lote de Terrena n.º: 42 (Quarenta e Dois) da Quadra "C" do Loteamento denominado "Praia de João Fernandes", situado em zona urbana deste Município de Armação dos Búzios, Estado do Rio de Janeiro, inscrito atualmente na Municipalidade sob o n.º: 09.01.006.0042.0001, o qual tem as seguintes medidas e confrontações: Com testada para a Rua 09, lado direito de quem vai da Rua 01, em frente à Praia João Fernandes, para a Rua 01 (Trecho Final), distante 289,10m do início da curva de concordância com a Rua 01, lado direito, de quem vai do viradouro para a Rua 01 do Loteamento da área 01, medindo de frente 25,00m e fundos, por 72,00m de ambos os lados; confrontando nos fundos com os lotes n.ºs.: 49 e 45; à direita com os Lotes n.ºs.: 43 e 44 e à esquerda com o Lote n.º: 41, com uma área de 1.800,00m². Matriculado sob o n.º: 489 no Ofício Único de Armação dos Búzios/RJ;

ÔNUS: Constam as seguintes averbações/registros na matrícula do imóvel: R.03 Penhora proveniente dos presentes autos.

3) Direitos aquisitivos sobre o Lote de Terreno 41 (Quarenta e Um) da Quadra "C" do Loteamento denominado "Praia de João Fernandes" situado em zona urbana deste Município de Armação dos Búzios, Estado do Rio de Janeiro. CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES: com testada para a Rua 9, lado direito de quem vai da Rua 1, em frente à Praia João Fernandes, para a Rua 1 (trecho final), distante 264,10m do início da curva de concordância com a Rua 1, lado direito de quem vai do viradouro para a Rua 1 do Loteamento da Área 1, medindo 25,00m de frente e fundos por 72,00m de ambos os lados, confrontando nos fundos com o Lote 49; à direita com o Lote 42 e à esquerda com o Lote 40, perfazendo uma área total de 1,800,00m². Matriculado sob o n.º: 4.875 no Ofício Único de Armação dos Búzios/RJ;

ÔNUS: Constam as seguintes averbações/registros na matrícula do imóvel: R.05 Penhora proveniente dos presentes autos.

4) Direitos aquisitivos sobre o Lote de Terreno n.º: 40 (quarenta) da Quadra "C", do Loteamento, denominado "Praia de João Fernandes", zona urbana do Município de Armação dos Búzios/RJ. CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES: O terreno com testada para a Rua nove, lado direito de quem vai da Rua um, em frente à Praia João Fernandes, para a Rua um (trecho final), distante 239,00m do início da curva de concordância com a Rua um, lado direito de quem vai do viradouro para a Rua Um do Loteamento da Área Um, medindo 25,00m de frente, em 2 segmentos, respectivamente, de 8,20m em curva externa subordinada a um raio de 173,00 mais 16,80m em reta, 25,00m nos fundos confrontando com o Lote n.º 49, do lado direito com o Lote n.º 41, do lado esquerdo com os Lotes n.ºs.: 1 e 39, perfazendo uma área total de 1.800,00m². Matriculado sob o n.º: 6.714 no Ofício Único de Armação dos Búzios/RJ;

ÔNUS: Constam as seguintes averbações/registros na matrícula do imóvel: AV.01 – Termo de preservação de área de floresta; R.05 Penhora proveniente dos presentes autos.

5) Direitos aquisitivos sobre o Lote de Terreno n.º: 01 (um) da Quadra "C", do Loteamento denominado "Praia de João Fernandes", zona urbana do Município de Armação do Búzios/RJ. CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES: O terreno com testada para a Rua 4, lado esquerdo de quem vai da Rua 5 para o Viradouro, distante 225,00m do início da curva de concordância com a Rua 5, lado esquerdo de quem vai da Rua João Fernandes para a Rua 6, medindo de frente 38,70m em três segmentos, respectivamente, de 11,60m em reta mais 12,10m em curva externa subordinada a um raio de 20,00m

mais 15,00m em reta, 16,40m. nos fundos; 55,60m do lado direito, 15,00m do lado esquerdo, alargando o terreno para a esquerda, por onde confronta com o Lote nº.: 40 mais 38,60m aprofundando o terreno, por onde confronta com o Lote nº.: 39 mais 38,60m, confrontando com o Lote 38, configurando os dois últimos segmentos um ângulo obtuso externo, confrontando nos fundos com o Lote nº.: 37 e à direita com o Lote nº.: 02, perfazendo uma área total de 1.800,00 m². Matriculado sob o nº: 6.715 no Ofício Único de Armação dos Búzios/RJ;

ÔNUS: Constam as seguintes averbações/registros na matrícula do imóvel: AV.01 – Termo de preservação de área de floresta; R.05 Penhora proveniente dos presentes autos.

Conforme os laudos de avaliação de fls.: 734/735, 904/906 e 2.143/2.144, trata-se do Hotel Apuã (atualmente Eny Boutique Hotel). Referido hotel é composto de: lobby, que compreende toda a recepção, escritório e dois banheiros, tendo duas suítes na parte de cima e três apartamentos Standard na parte inferior, mais dezessete suítes em todo o complexo comercial hoteleiro; uma rouparia; duas piscinas pequenas de mil litros e uma outra piscina média de 70 mil litros, mais dois banheiros; um restaurante; garagem com vagas coletivas; uma cozinha; todo o telhado é de telhas canal; toda a estrutura é de madeira, alvenaria, e vidros Blindex, obedecendo determinações técnicas de estruturas da Prefeitura de Armação dos Búzios/RJ. Todos os caminhos que levam às dependências do hotel são de mármore muito bem zelado, higienizado, limpo, com atendimento de primeira categoria.

O empreendimento possui a inscrição municipal nº: 01090010892001.

Constam débitos de IPTU no valor de R\$ 432.935,56, atualizado até maio de 2026.

Constam os seguintes recursos pendentes de julgamento: Processo nº: AREsp nº 2940200 / RJ (STJ)

Não consta o registro da aquisição anterior e averbação das construções nas matrículas dos imóveis.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua João Fernandes, nº.: 42, Armação dos Búzios/RJ

VALOR DA EXECUÇÃO: R\$ 8.421.429,98 atualizado até maio de 2026

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)

VALOR DA AVALIAÇÃO CORRIGIDA ATÉ MAIO DE 2026: R\$ 20.929.957,79, conforme tabela de correção monetária do TJ-RJ.

CONDIÇÕES DA VENDA

1. PRAZO:

O procedimento para a realização da venda por INICIATIVA PARTICULAR por intermédio do Leiloeiro Igor Barros de Miranda Carvalho, Jucerja nº: 242, não deverá exceder o prazo de 180 dias a contar da data de publicação do despacho que determinou a venda por iniciativa particular do bem acima mencionado.

2. VALOR MÍNIMO DE PROPOSTAS E VALOR MÍNIMO DA VENDA:

O valor mínimo para o envio de propostas/alienação será de 50% do valor da avaliação atualizada.

3. COMISSÃO DO LEILOEIRO:

Na hipótese de deferimento da proposta, o proponente adquirente deverá pagar ao Leiloeiro a comissão de corretagem no valor correspondente a 3% (três por cento) sobre o preço da alienação. A comissão devida não está inclusa no valor da proposta, e não será devolvida ao proponente adquirente, salvo se a alienação for invalidada por determinação judicial, por razões alheias à vontade do proponente adquirente, deduzidas as despesas incorridas.

4. PREFERÊNCIA:

Ocorrendo propostas de idêntico valor, observar-se-á a seguinte ordem:

- a) o pagamento à vista;
- b) a proposta com menor número de parcelas;
- c) a proposta que, embora menor, apresentar índice de atualização monetária e/ou juros incidentes sobre as parcelas, de modo que ao final do parcelamento, o valor total seja superior à proposta concorrente.

5. FORMAS DE PAGAMENTO:

- a) À VISTA: No prazo máximo e improrrogável de 48 horas a contar da intimação do deferimento da proposta vencedora.
- b) A PRAZO: A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea quando se tratar de bem móvel, ou por hipoteca do próprio bem imóvel quando se tratar de bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. Lembrando que se houver outra proposta está ficará condicionada à análise do Juízo, nos termos do Art. 895 do CPC.

6. ALIENAÇÃO:

A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do leiloeiro e do adquirente, expedindo-se:

I - a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel;

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra (ad corpus), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes de ofertar a proposta, não podendo alegar posteriormente desconhecimento das condições, características e estado de conservação.

7. RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS:

As propostas deverão ser enviadas para o e-mail: contato@mirandacarvalholeiloes.com.br e estar devidamente identificadas com a qualificação completa do proponente, assim como de todos os documentos que comprovem a qualificação, como comprovante de estabelecimento/residência, cartão CNPJ/CPF, contrato social e demais documentos pertinentes.

Todas as propostas recebidas serão devidamente comunicadas nos autos e no site.

8. ÔNUS:

A alienação será precedida pelas regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter propter rem no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

9. PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:

Com a alienação, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante.

10. DESOCUPAÇÃO:

A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel.

11. DISPOSIÇÕES FINAIS:

Fica autorizado ao Leiloeiro ou a quem ele designar, efetuar visitas ao local onde se encontram os bens submetidos à venda por iniciativa particular, acompanhados ou não de interessados na alienação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça. É vedado aos depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de incorrer em ato atentatório à dignidade da Justiça, com imposição de multa de até vinte por cento do valor da causa, nos termos do § 2º do artigo 77 do CPC. A publicação do edital servirá como ciência, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais, dos respectivos patronos e de terceiros com gravames sobre os bens penhorados. Ficam os interessados cientes de que poderão existir outros ônus sobre os bens objeto da alienação judicial, bem como sobre a circunstância do estado de conservação dos bens não corresponder ao descrito nos autos de avaliação, motivos pelos quais deverão verificar por conta própria a existência de outros ônus sobre os bens e o seu real estado de conservação. Não se harmonizando as propostas com as condições fixada para efetivação da alienação, a questão será submetida à apreciação judicial. A falta de interessados na aquisição no prazo assinalado será comunicada ao Juízo, que determinará as providências cabíveis. A alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos 5 (cinco)

dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação das pessoas indicadas no art. 889 do CPC; (Alterado pelo Provimento CG Nº 17/2016).

Dê-se ciência ao exequente: **WILLIAM JOSEPH SWEENEY V**, e aos executados **BRAZIL IN BÚZIOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS LTDA. ME.**, bem como aos interessados **Cláudia Maria Monteiro Leal** (CPF: 789.522.047-00), **Steritec Incorporações Imobiliárias Ltda.** (CNPJ: 08.178.054/0001-53), **Alexandre e Ana Comércio e Serviços Ltda.** (CNPJ: 04.026.510/0001-99), **Carlos Eduardo de Lima Maia** (CPF: 053.847.287-10) e **Luis Eduardo Ladeira Nardelli** (CPF: 120.860.127-05) e **Sweeney International Importação e Exportação de Bebidas Ltda.** (CNPJ: 08.736.378/0001-60), os quais deverão se reportar ao conteúdo do edital para informações quanto às condições estabelecidas para realização da alienação por iniciativa particular (venda direta).

Rio de Janeiro, 20 de maio de 2026.

DR. LEONARDO DE CASTRO GOMES
JUIZ DE DIREITO
17ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/RJ

IGOR BARROS DE MIRANDA CARVALHO
LEILOEIRO OFICIAL
JUCERJA Nº: 242