

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

42.788

FICHA

01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Poder Judiciário - Comarca de Magé

Registro de Imóveis - Cartório do 2.º Ofício

IMÓVEL: Sítio Roncador zona urbana desta cidade e Freguesia de - Na Sa da Piedade de Macé, localizado a Estrada do Contorno da - Guanabara, composta de tres areas com a supercie territorial de 120.056m2, medindo de frente para o dique, junto a porteira existente 226,10m e em continuação dom a faixa de dominio da estrada de contorno da Guanabara, onde existe uma vala, 188m pelo lado direito limite com o Cana 625m, pela esquerda em duas linhas respectivamente 288,00m, 248,30m limite com Dr Clovis Barrouin - Mello ou sucessores, fazendo divisa nos fundos na largura de 90.75m, com João Rocha, e casa cadastrada na PMM sob nº 10.241/1/1. PROPRIETARIO: Modesto Alvares Augusto, casado pelo regime da comunhão de bens com Celeste Alvares Augusto, CI nº 47659 MA de 29-4-68, CPF nº 029.804.107-30, Dr Walder Offredi, casado pelo regime da comunhão de bens com Jeanette Figueiredo Offredi, cirurgião dentista, e medico, CI nº 924749 IFP, de 07-5-79, CPF nº 053.880.907-87, Raimundo Offredi, desquitado, motorista, CI nº 329100 IOF de 09-12-68, CPF nº 078883847-49, o 1º deles motorista todos brasileiros, residentes nesta cidade. REG ANT. lv. 3-AA fls 273 nº 24.541, transcrição nºs 20.803 e 20780. O referido e verdade e dou fe. Macé, 07-02-83. O Oficial.

R-1-15.030-COMPRA E VENDA. Nos termos da escritura de 31-8-82, do cartorio do 2º oficio de Macé, lv. 384/153-D fls 86v/88v. ADQUIRENTES: Modesto Alvares Augusto e outros já qualificados. TRANSMITENTES: a) Esp. de Da Esmeralda Offredi, professo de inventario que tramitou pelo Juizo de Direito desta Comarca, cartorio do 2º oficio, representado por seu inventariante Sr Antonio Offredi, brasileiro, viuvo, proprietario, CI nº 38.398 IPF de 17-10-68, CPF nº 040.301.257-00, residente a av Padre Anchieta, 239, Magé, RJ, Atauslpa Adolfp de Souza e s/m Laudelina Marins de Souza, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, ele funcionario publico, ela do lar, residentes a rua Gil Grafes, 677, Galeão, Ilha do Governador RJ, João Rocha, brasileiro viuvo, proprietario, CI nº 24824 IPF, de 11-4-47, CPF nº 094.718 397-34, residente nesta cidade, todos representados pelo primeiro deles, Antonio Offredi, nos termos e por força dos mandatos destas minhas notas, lavrados respectivamente no livro 40, fls 42 em 4-2-67 e 40 fls 48 em 28-11-72. PREÇO: R\$ 2.000.000,00. ITBI guia nº 24-03772 no valor de R\$ 40.000,00. O referido e verdade e dou fe. Macé, 07-2-83. O Oficial. Em tempo para constar que o Esp. esta devidamente representado por seu viuvo Antonio Offredi, conforme alvara expedido pelo Juizo de Direito da 1ª Vara Cível, assinado pelo MM Juiz de Direito Dr David de Oliveira Varella, O Oficial.

assinada em 06-4-92.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

42.788

FICHA

01

VERSO

R-2-15.030-COMPRA E VENDA DE UMA TERÇA PARTE. Nos termos da escritura de 06-10-82, do cartório do 2º ofício de Mage, lv. 384 153-D fls 808/109v. ADQUIRENTE: Modesto Alvares Augusto, já qualificado. TRANSMITENTE: Raimundo Offredi, já qualificado. ANUENTE: Walder Offredi, e s/m, já qualificados. PREÇO: R\$ 666.666,66.- ITBI guia nº 24-04478 no valor de R\$ 20.000,00. O referido é verdade e dou fe. Mage, 07-2-83. O Oficial.

R-3-15.030-C/VENDA DE UMA TERÇA PARTE. Nos termos da escritura de 08-2-83, do cartório do 2º ofício de Mage, lv. 388/157-D fl 22/23. ADQUIRENTE: Modesto Alvares Augusto, já qualificado. TRANSMITENTES: Walder Offredi e s/m Jeanette Figueiredo Offredi, já qualificados. PREÇO: R\$ 500.000,00. ITBI guia nº 24-00693 no valor de R\$ 20.000,00. O referido é verdade e dou fe. Mage, 28-2-83. O Oficial.

assinada em 06-4-92.

R-4-15.030-COMPRA E VENDA. Nos termos da escritura de 31-10-91 do cartório de Guapimirim, lv. 232, fls 193/194. ADQUIRENTE: Antonio Matias da Silva Offredi, brasileiro, aposentado, casado - no regime da comunhão de bens com Rizete Rodrigues dos Santos, Offredi, residente na rua Leopoldo Teixeira dos Santos, 37, Mage RJ, CI nº 01871247-1 IFP, de 27-6-88, CPF nº 172.971.417-04, - Wilson Pires, brasileiro, motorista, casado no regime da comunhão de bens, com Maria Angelica de Oliveira Botini Pires, CI nº 1004306 IPF, de 09-7-69, CPF nº 099597857-34, residente na rua Olegario Delfim Lopes, 181 Flecheiras, Mage RJ. TRANSMITENTE: Modesto Alvares Augusto e s/m Celêste Alvares Augusto, ele já qualificado, ela do lar, CI nº 206948 MA de 17-5-68, CPF nº 029.804.107-30. PREÇO: R\$ 1.000.000,00. ITBI guia nº 006624 no valor de R\$ 100.000,00. O referido é verdade e dou fe. Mage, 06-4-92. O Oficial.

CONTINUA NA FICHA 02

Registro Geral

MATRÍCULA

42.788



FICHA

02






ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE MAGÉ

Registro de Imóveis - Cartório do 2º Ofício

R - 5 - 15.030/A - COMPRA E VENDA DE 50% DO IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA - Nos termos da escritura lavrada nestas Notas em 18 de junho de 2003, no Livro nº. 477, fls. 093/094, Ato nº. 45. **ADQUIRENTE: VERA LÚCIA NALIN GABRIEL**, brasileira, Empresária, casada pelo regime da comunhão parcial de bens com **ROBERTO DA SILVA GABRIEL**, portadora da CI nº. 06618813-7/IFP de 14/7/92, inscrita no CPF sob o nº. 903.364.027-91, residente e domiciliada na Rua Periandro José de Moura, Travessa B, nº. 65 - Centro - Magé/RJ. **TRANSMITENTE: ANTONIO MATIAS DA SILVA OFFREDI**, e sua mulher **RIZETE RODRIGUES DOS SANTOS OFFREDI**, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, ele aposentado, portador da CI nº. 01871247-1/IFP de 27/6/88, inscrito no CPF sob o nº. 172.971.417-04, ela do lar, portadora da CI nº. 06938846-0/IFP de 31/5/83, inscrita no CPF sob o nº. 028.302.917-00, residentes e domiciliados na Rua Leopoldo Teixeira dos Santos, nº. 37 - Magé/RJ. **PREÇO: 150.000,00**. **ITBI de controle nº. 019393/03** no valor de R\$3.001,12, recolhido na PMM em 18/6/03. Imóvel inscrito na PMM atualmente sob o nº. 1.1.106743. O referido é verdade e dou fé. Magé, 23 de junho de 2003. Eu, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu,  Oficial do Registro Subcrevo 

REGISTRAR
v. RC 065357



R - 6 - 15.030/A - CARTA DE ADJUDICAÇÃO DE 50% DO IMÓVEL - Nos termos da Carta de Adjudicação, expedida em 17/05/2004, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Magé, processo nº. 2000.029.001845-6, MM. Juíza de Direito Dra. Maria Aparecida da Costa Barros, extraída dos autos de Inventário dos bens deixados pela finada **MARIA ANGELICA DE OLIVEIRA BOTINI PIRES**, inscrita no CPF sob o nº. 099.597.857-34, em que foi inventariante **WILSON PIRES JUNIOR**, filho da inventariada, inscrito no CPF sob o nº. 071.901.997-48; passado em favor da **CESSIONARIA VERA LUCIA NALIN GABRIEL**, brasileira, empresaria, casada pelo regime da comunhão parcial de bens com **ROBERTO DA SILVA GABRIEL**, portadora da Identidade nº. 06618813-7, expedida pelo IFP em 14/07/1992, inscrita no CPF sob o nº. 903.364.027-91, residente e domiciliada na Rua Periandro José de Moura, Travessa B, nº. 65, Centro, nesta Cidade de Magé, Estado do Rio de Janeiro, conforme Sentença datada de 12/05/2004; **Imóvel Avaliado em R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais). **Imposto de Transmissão Causa mortis**, foi pago através da Guia nº. 525 004924.4, no valor de R\$ 3.600,00, em 01/03/2004 e o **Imposto Transmissão referente a Cessão** foi pago através da Guia nº. 019395/03, no valor de R\$ 3.001,12 em 18/06/2003. O referido é verdade e dou fé. Magé, 17 de junho de 2004. Eu,  Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E eu,  Oficial do Registro, o subcrevo 

(R).1 ato
RFJ60677 SAA

Registro Geral

MATRÍCULA

42.788

FICHA

02

PRENOTAÇÃO: Certifico que o Mandado de Penhora nº MEF.1401.000373-4/2008, datado de 29/09/2008, expedido pelo Vara Federal Única de Magé, nos Autos do Processo nº 2003.51.14.000650-2, promovida pela FAZENDA NACIONAL em face LOJAS IRMÃOS NALIM LTDA, foi prenotado no livro 1-K, sob o n.º 48.272, fls. 266 em 25/11/2008. O referido é verdade e dou fé. O Oficial,

R - 7 - 15.030-A - PENHORA - Nos termos do Mandado de Penhora, Avaliação e Registro nº MEF.1401.000373-4/2008, datado de 29 de setembro de 2008, Processo nº 2003.51.14.000650-2, assinado pelo Diretora de Secretaria Rafaela Guimarães Peixoto Nogueira, Promovida pela FAZENDA NACIONAL em face LOJAS IRMAOS NALIM LTDA, é averbado a penhora do imóvel acima descrito. **AVALIAÇÃO:** R\$ 326.199,98. em cumprimento ao Mandado do MM Juiz Federal da Vara Federal Única desta Comarca. O referido é verdade e dou fé. Magé, 03 de dezembro de 2008. Eu, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E eu, Oficial do Registro, o subscrevo.

(R) 1. ato
RNG94176 OIM

AV - 8 - 15.030-A - CANCELAMENTO DE PENHORA - Nos termos e de acordo com Ofício OEF.1401000037-9/2010, datado de 26 de abril de 2010, expedido pela 1ª Vara da Justiça Federal de Magé, assinado pelo Diretor de Secretaria em exercício Felipe Botelho Lisboa, é cancelado a Penhora registrada sob R-7 da referida matrícula de ordem do MM Juiz Federal Dr. João Marcelo Oliveira Rocha, **PARTE AUTORA: FAZENDA NACIONAL** como **PARTE RÉ: LOJA IRMÃOS NALIN LTDA**, referente ao processo nº 2003.51.14000650-2 **EMOLUMENTOS: R\$ 86,34; LEI 3217/99: R\$ 17,26; MUTUA: R\$ 8,90; ACOTERJ: R\$ 0,17; FUNDPERJ: R\$ 4,31; FUNPERJ: R\$ 4,31.** O referido é verdade e dou fé. Magé, 29 de julho de 2010. Eu, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E eu, Oficial do Registro, o subscrevo.

(R) 1. ato
RPJ11166 ARV

R - 9 - 15.030-A - COMPRA E VENDA COM CLASULA RESOLUTIVA EXPRESSA - Nos termos da escritura de compra e venda lavrada nas Notas do Cartório do 2º Ofício da Comarca de Magé, no livro nº 1515, as fls. 33/36 e ato nº 16, em 04 de maio de 2012. **OUTORGADO COMPRADOR: JAMARIS EMPREENDIMENTOS, NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Moema, nº 87, 4º andar, Bloco A, conjunto 43, Planalto Paulista, inscrita no CNPJ sob o nº 58.049.420/0001-42, neste ato representada por seu bastante procurador **CASSIANO BITTENCOURT SIQUEIRA**, brasileiro, advogado, divorciado, portador da carteira de identidade nº 18.025.992-1, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 108.082.748-05, residente e domiciliado

vide ficha 03

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

42.788

FICHA

03

**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE MAGÉ

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO

na Rua Pedro Tozo Filho, nº 37, Bairro Loteamento Arboreto dos Jequetibas, Campinas, Estado de São Paulo, nos termos e de acordo com a Procuração lavrada nas notas do Cartório do 12º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo, Tabelião Homero Santi, no livro nº 2992, as fls. 313 a 315, em 03/05/2012, que se arquivam nestas notas para os devidos fins e **INTERBUILD-SOMAR CONSTRUÇÕES LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede no Estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Vergueiro, 1353/1421, conjunto 508, Bairro Vila Mariana, inscrita no CNPJ sob o nº 08.200.042/0001-88, neste ato representada por seu bastante procurador **CASSIANO BITTENCOURT SIQUEIRA**, acima qualificado, nos termos e de acordo com o Substabelecimento lavrado nas notas do Cartório do Tabelionato Campaguone - Campinas, Estado de São Paulo, no livro nº 2445, as fls. 227, em 03/05/2012, o qual por sua vez é oriundo da Procuração lavrada nas mesmas notas, no livro nº 2441, as fls. 311, em 05/04/2012, que se arquivam nestas notas para os devidos fins.

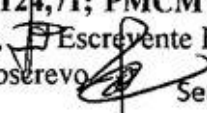

OUTORGANTES VENDEDORES: VERA LÚCIA NALIN GABRIEL E SEU MARIDO ROBERTO DA SILVA GABRIEL, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ela, empresária, portadora da Carteira de identidade nº 06618813-7, expedida pelo IFP, em 14/07/1992, inscrita no CPF sob nº 903.364.027-91; ele, empresário, portador da carteira de identidade nº 053289682, expedida pelo DETRAN/RJ, em 09/07/1979, inscrito no CPF sob o nº 740.946.707-00, residentes e domiciliados na Rua Perianandro José de Moura, Travessa B, nº 65 - Centro, nesta cidade de Magé, Estado do Rio de Janeiro. **PREÇO: R\$ 6.000.000,00 (Seis milhões de reais)**, pagos por cada uma das outorgadas compradoras, na proporção de sua respectiva aquisição, da seguinte forma: a) R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), já pagos a título de sinal e princípio de pagamento, através de transferência bancária para conta corrente de titularidade dos outorgantes vendedores, cujo número foi fornecido por eles, no Banco Bradesco, Agência 1546-6, Conta Corrente 39670-2, a ordem e a disposição dos outorgantes vendedores, importância esta que confessam e declaram haverem recebido em moeda corrente nacional das outorgadas compradoras, pelo que se dá por paga e satisfeita, dando as outorgadas compradoras, plena geral e rasa quitação para nunca mais o repetir; e, b) uma primeira parcela de R\$ 2.500.000,00 (Dois milhões e quinhentos mil reais), que terá vencimento no dia 30/05/2012; c) uma segunda parcela de R\$ 1.725.000,00 (Um milhão setecentos e vinte e cinco mil reais), que terá vencimento no dia 02/07/2012; d) uma terceira parcela no montante do saldo restante de R\$ 1.725.000,00 (Um milhão setecentos e vinte e cinco mil reais), que terá vencimento no dia 30/07/2012. **ITBI: nº 000388/2012, no valor de R\$ 120.003,94**, sobre a avaliação fiscal no valor de R\$ 6.000.000,00, ficando na proporção de 25 % (vinte e cinco por cento) para a outorgada compradora **JAMARIS EMPREENDIMENTOS, NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, acima qualificada e na proporção de 75% (setenta e cinco por cento) para a outorgada compradora **INTERBUILD-SOMAR CONSTRUÇÕES LTDA**. **EMOLUMENTOS: R\$ 679,09; LEI 3217/99: R\$ 135,81; MUTUA: R\$ 10,05; ACOTERJ: R\$ 0,20; FUNDPERJ: R\$ 33,95; FUNPERJ: R\$ 33,95**. O referido é verdade e dou fé. Magé, 10 de Julho de 2012. Eu, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E. eu Oficial de Registro
Subscrevo.



(R).1 ato
RTA24155 P2S

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
42.788	03
	VERSO

Certifico que a presente matrícula é a antiga 15.030-A que foi aberta com a numeração nova atendendo a decisão prolatada no Processo 249342-2012 com base no Provimento nº 23/2012 da CGJ de 21/01/2013. O referido é verdade e dou fé. Magé, 23/09/2013. O Oficial

R - 10 - 42.788 - DAÇÃO EM PAGAMENTO DE 25% - Nos termos da Escritura de Dação e Pagamento, lavrada nestas Notas do 2º Ofício de Magé, no livro 525 as fls. 066/067, ato 38 em 14/10/2015. Prenotado no livro 1-M sob o nº. 76.035 em 16/10/2015. **OUTORGADA CREDORA: INTERBUILD CONSTRUÇÕES LTDA**, com sede na Rua Vergueiro, nº 1.353/1.421, conjunto 08, Vila Mariana, São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.200.042.0001-88, neste ato representada por seu bastante procurador SINOMAR JOSE SILVESTRE, brasileiro, casado, contador, portador da carteira de identidade nº 12.816.301, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 019.898.818-40, residente e domiciliado na Avenida Jose Rocha Bonfim, nº 214, Jardim Santa Genebra, Campinas, São Paulo, nos termos e de acordo com a Procuração lavrada nas notas do Cartório do 15º Ofício da Comarca de São Paulo, Capital, no livro nº 2595, as fls. 67, em 28/08/2015. **OUTORGANTE DEVEDORA: JAMARIS EMPREENDIMENTOS, NEGOCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede em São Paulo, na Avenida Moema, nº 87, 4º andar, Bloco A, conjunto 43, inscrita na CNPJ sob o nº 58.049.420/0001-42, neste ato representada por seu bastante procurador SINOMAR JOSÉ SILVESTRE, acima qualificado. **PREÇO: R\$ 70.283,12** (Setenta Mil, Duzentos e Oitenta e Três Reais e Doze Centavos). **ITBI nº 000345/2015**, no valor de R\$ 38.004,62, sobre a avaliação fiscal no valor de R\$ 1.900.000,00. Consulta de informação de indisponibilidade de Bens de nrs. 0159115101911984, expedidas em 19/10/2014, o referente registro é com relação a 25% que pertence a outorgante devedora, ficando a outorgada credora com 100% da totalidade do Imóvel. **EMOLUMENTOS: R\$ 3.117,90; LEI 3217/99: R\$623,58; MUTUA: R\$12,00; ACOTERJ: R\$ 0,24; FUNDPERJ: R\$155,89; FUNPERJ: R\$155,89; FUNARPEN: R\$124,71; PMCMV: R\$62,35.** O referido é verdade e dou fé. Magé, 19 de Outubro de 2015. Eu,  Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu  Oficial de Registro Subscritevo. Selo Eletrônico Numero: **EAYU 98140 GST**

AV - 11 - 42.788 - BAIXA DE CLAUSULA RESOLUTIVA - Nos termos do requerimento datado de 14/10/2015, Prenotado no livro 1-M sob o nº. 76.035 em 16/10/2015. Assinado por **JAMARIS EMPREENDIMENTOS, NEGOCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, acima qualificada, é averbado a baixa da Clausula Resolutiva, conforme termo de quitação firmado entre Vera Lucia Nalin Gabriel e Roberto da Silva Gabriel, e Jamaris Empreendimentos Negócios e Participações Ltda, ficando o imóvel livre do ônus que o grava. **EMOLUMENTOS: R\$ 106,57; LEI 3217/99: R\$21,31; MUTUA: R\$12,00; ACOTERJ: R\$ 0,24; FUNDPERJ: R\$5,32; FUNPERJ: R\$5,32; FUNARPEN: R\$1,26; PMCMV: R\$1,96.** O referido é verdade e dou fé. Magé, 19 de Outubro de 2015. Eu,  Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu  Oficial de Registro Subscritevo.

Selo Eletrônico Numero: **EAYU 98326 MQY**

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

42.788

FICHA

04

**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE MAGÉ

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO

AV - 12 - 42.788 - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA - procede-se a presente averbação para fazer consta a Execução conforme certidão expedida pelo Cartório da 9ª Vara Cível do Tribunal de Justiça de São Paulo da Comarca de Campinas, expedida em 26/02/2016, processo nº 1005798-15.2016.8.26.0114, Classe -Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda; tendo como EXECUTADO: LEONARDO DE MORAES AVIANI E OUTROS, CPF sob o nº 552.946.181-68; INTERBUILD CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ sob o nº. 08.200.042/0001-88; SORAIA DE FATIMA PIRES AVIANI, CPF sob o nº. 046.873.606.96, EXEQUENTE: MARIA DE LOURDES TEODORO, CPF sob o nº. 141.772.678-48. VALOR DA CAUSA: R\$ 600.515,75 (Seiscentos Mil e quinhentos e Quinze Reais e Setenta e Cinco Centavos). EMOLUMENTOS: R\$ 675,34; LEI 3217/99: R\$ 135,06; MUTUA/ACOTERJ: R\$ 13,54; FUNDPERJ: R\$ 33,76; FUNPERJ: R\$ 33,76; FUNARPEN: R\$ 27,01; PMCMV: R\$ 13,47. O referido é verdade e dou fé. Magé, 13 de Abril de 2016. Eu, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu Oficial do Registro Subcrevo. Selo Eletrônico Numero: *EBLV28281 DPC*

AV - 13 - 42.788 - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA - procede-se a presente averbação para fazer consta a Execução conforme certidão expedida pelo Cartório da 9ª Vara Cível do Tribunal de Justiça de São Paulo da Comarca de Campinas, expedida em 25/05/2016, processo nº 1018300-83.2016.8.26.0114, Classe -Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda; tendo como EXECUTADO: LEONARDO DE MORAES AVIANI, CPF sob o nº 552.946.181-68; INTERBUILD CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ sob o nº. 08.200.042/0001-88; SORAIA DE FATIMA PIRES AVIANI, CPF sob o nº. 046.873.606.96, EXEQUENTE: MARIA DE LOURDES TEODORO, CPF sob o nº. 141.772.678-48. VALOR DA CAUSA: R\$ 4.095.809,27 (quatro milhões, noventa e cinco mil e oitocentos e nove reais e vinte e sete centavos). Prenotado no Livro I-M sob o nº 76.829 em 13/06/2016. EMOLUMENTOS: R\$ 2.928,21; LEI 3217/99: R\$ 585,64; MUTUA/ACOTERJ: R\$ 13,54; FUNDPERJ: R\$ 146,41; FUNPERJ: R\$ 146,41; FUNARPEN: R\$ 117,12; PMCMV: R\$ 58,35; ISS: R\$ 58,56. O referido é verdade e dou fé. Magé, 16 de Junho de 2016. Eu, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu Oficial do Registro Subcrevo. Selo Eletrônico Numero: *EBOD 94805 CUW*

R-14-42.788:- PENHORA:- EXEQUENTE: MARIA DE LOURDES TEODORO. EXECUTADO: LEONARDO DE MORAES AVIANI. CPF sob o nº 552.946.181-68; INTERBUILD CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ sob o nº. 08.200.042/0001-88; SORAIA DE FATIMA PIRES AVIANI, CPF sob o nº. 046.873.606.96. TÍTULO: PENHORA. FORMA DO TÍTULO: Ação de Execução de Título Extrajudicial extraído dos autos do processo nº 1005798-15.2016.8.26.0114, assinado pela Oficial Maior Adelaide Marques de Souza. VALOR DA EXECUÇÃO: R\$ 600.515,75 (seiscentos mil quinhentos e quinze reais

REGISTRO GERAL



MATRÍCULA

42.788



FICHA

04v

VERSO

e setenta e cinco centavos), em data de 07/07/2016. **DEPOSITÁRIO: LEONARDO DE MORAES AVIANI, INTERBUILD CONSTRUÇÕES LTDA, SORAIA DE FATIMA PIRES AVIANI. Prenotado no Livro 1-M sob o nº 76965 em 21/07/2016. EMOLUMENTOS: R\$1.768,63; LEI 3217/99: R\$353,72; MUTUA/ACOTERJ: R\$ 13,54; FUNDPERJ: R\$88,43; FUNPERJ: R\$88,43; FUNARPEN: R\$70,74; PMCMV: R\$34,73; ISS: R\$35,37.** O referido é verdade e dou fé. Magé, 22 de Julho de 2016. Eu,  Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu  Oficial do Registro Subscrevo.

Selo Eletrônico Numero: **EBPM 99829 EWU**

R-15-42.788:- PENHORA:- EXEQUENTE: MARIA DE LOURDES TEODORO. EXECUTADO: LEONARDO DE MORAES AVIANI, CPF sob o nº 552.946.181-68; INTERBUILD CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ sob o nº. 08.200.042/0001-88; SORAIA DE FATIMA PIRES AVIANI, CPF sob o nº. 046.873.606.96. TÍTULO: PENHORA. FORMA DO TÍTULO: Ação de Execução de Título Extrajudicial extraído dos autos do processo nº 1018300-83.2016.8.26.0114, assinado pelo Juiz de Direito Dr. Francisco José Blanco Magdalena. VALOR DA EXECUÇÃO: R\$ 4.095.809,27 (quatro milhões noventa e cinco mil oitocentos e nove reais e vinte e sete centavos), em data de 16/06/2016. DEPOSITÁRIO: LEONARDO DE MORAES AVIANI, INTERBUILD CONSTRUÇÕES LTDA, SORAIA DE FATIMA PIRES AVIANI. Prenotado no Livro 1-M sob o nº 77.088 em 02/09/2016. EMOLUMENTOS: R\$6.122,65; LEI 3217/99: R\$1.224,00; MUTUA/ACOTERJ: R\$ 13,54; FUNDPERJ: R\$306,13; FUNPERJ: R\$306,13; FUNARPEN: R\$244,90; PMCMV: R\$121,80; ISS: R\$122,45. O referido é verdade e dou fé. Magé, 19 de Setembro de 2016. Eu,  Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu  Oficial do Registro Subscrevo.

Selo Eletrônico Numero: **EBSR 61781 KZI**

AV - 16 - 42.788 - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA - procede-se a presente averbação para fazer consta a Execução conforme certidão expedida pelo Cartório da 9ª Vara Cível do Tribunal de Justiça de São Paulo da Comarca de Campinas, expedida em 29/08/2017, processo nº 1039083-62.2017.8.26.0114, **Classe -Assunto:** Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, tendo como **EXECUTADO: INTERBUILD CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ sob o nº. 08.200.042/0001-88 e LEONARDO DE MORAES AVIANI, CPF sob o nº 552.946.181-68; e como EXEQUENTE: ITAU UNIBANCO S/A, CNPJ sob o nº. 60.701.190/0001-04. VALOR DA CAUSA: R\$ 10.813.752,04** (dez milhões oitocentos e treze mil e setecentos e cinquenta e dois reais e quatro centavos). **EMOLUMENTOS: R\$ 105,16; LEI 3217/99: R\$ 21,03; MUTUA/ACOTERJ: R\$ 13,44; FUNDPERJ: R\$ 5,25; FUNPERJ: R\$ 5,25; FUNARPEN: R\$ 4,20; PMCMV: R\$ 1,90; ISS: R\$ 2,10.** O referido é verdade e dou fé. Magé, 29 de Setembro de 2017. Eu,  Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu  Oficial do Registro Subscrevo.

Leonardo Moreira Gomes Passarelli

Selo Eletrônico Numero: **ECGZ 32634 TPB**

REGISTRO GERAL


MATRICULA

42.788

05

Cartório do 2º Ofício de
Magé - RJ

RUA SÃO FIDELIS, N.º 237,
PIABETÁ - RJ - CEP: 25.931-770

R-16- 42.788 : - PENHORA;- EXEQUENTE: PETRONIO GONÇALVES DOS SANTOS, CPF nº. 001.585.206-70. EXECUTADO: FRAMA EDIFICAÇÕES LTDA, CNPJ nº 66.177866/0001-80; INTERBUILD CONSTRUÇÕES LTDA CNPJ 08.200.042/0001-88; FRANCISMARY MARQUES RODRIGUES, nº CPF sob o nº 213.195.188-42; AMILTON BATISTA RODRIGUES, CPF sob o nº. 404.122228-17; A.A.B. RODRIGUES SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL - EIRELI - EPP, CPF sob o nº. 08.750.100/0001-47. **TÍTULO: PENHORA. FORMA DO TÍTULO:** Execução Trabalhista, extraído dos autos do processo nº 0010519-70.2016.5.15.0118, expedido pela Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, Comarca de Itapira, emitido pelo Escrivão/Diretor: Mateus Labigalini Fuini. **VALOR DA EXECUÇÃO:** R\$ 23.731,89 (Vinte e Três Setecentos e trinta e um Reais e Oitenta e Nove centavos), em data de 16/09/2020. **DEPOSITÁRIO: FRAMA EDIFICAÇÕES LTDA. Prenotado no Livro I-Q sob o nº 80.436 em 18/09/2020. EMOLUMENTOS: JG.** O referido é verdade e dou fé. Magé, 28 de Outubro de 2020. Eu,  Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. **Selo Eletrônico Número EDNR 84.143 II.R.**

Leonardo Moreira Gomes Passarelli - Escrevente

Serventia 2º Ofício de Magé
Leonardo Moreira G. Passarelli
Matr.: 94/5522
Escrevente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESPACHO

Agravo de Instrumento nº 2022714-85.2021.8.26.0000
Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial
Relator(a): MAURÍCIO PESSOA
Agravante: Ministério Público do Estado de São Paulo
Agravado: Interbuild Construções Ltda (em Recuperação Judicial)
Interessados: Mga Administração e Consultoria Eireli - Administrador Judicial,
Salvador Ribeiro da Trindade Filho Serra e On Facilities Eirelli EPP
Nº de Origem:2022714-85.2021.8.26.0000

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto contra três decisões proferidas nos autos da recuperação judicial de Interbuild Construções Ltda., a saber: a primeira, que homologou o modificativo ao plano de recuperação judicial, notadamente em relação ao pagamento dos créditos trabalhistas; a segunda, que autorizou “*a designação de nova assembleia geral dos credores de Classes III e IV, para deliberação sobre eventual novo plano*”; a terceira, que suspendeu o “*pagamento das prestações (notadamente aquela a se vencer na data de hoje) aos credores de Classes III e IV, até a notícia de eventual aprovação do novo plano a ser por estes votado*” e que concedeu “*prazo de até 90 dias para que a (nova) assembleia de credores (Classes III e IV) seja realizada, e para que o aditivo ao plano relacionado a esses credores seja apresentado em até 30 dias a contar da publicação desta decisão*”.

Recorre o Ministério Público a sustentar, em síntese, que as rr. decisões recorridas, a despeito de conterem



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

determinações específicas, todas elas possuem como efeito prático a continuidade da empresa em recuperação, mesmo diante do descumprimento do plano pela recuperanda; que a solução exigível é a convalidação da recuperação judicial em falência; que a empresa se encontra inativa; que é nula a cláusula que afasta a decretação da falência em caso de descumprimento do plano, por violar norma de natureza cogente; que não há disposição prevista na Lei nº Lei 11.101/05 que admita a possibilidade de promover-se alterações no plano mediante conclave com participação ativa de uma única classe de credores, como ocorreu na hipótese; que a homologação do conclave parcial levaria à concessão de mais 90 dias para o pagamento dos credores trabalhistas, em afronta à norma cogente (artigo 54 da Lei nº 11.101/05); que antes de publicada a decisão de homologação do conclave parcial, o D. Juízo de origem admitiu a suspensão do pagamento das prestações estabelecidas no plano, pois, caso contrário, restaria novamente caracterizado novo descumprimento do plano e, por consequência, nova causa de convalidação em quebra; que a crise econômica da empresa e seu estado de insolvência vêm muito antes da eclosão da pandemia; que o quadro de colaboradores da empresa foi reduzido ao número de três pessoas, o que revela que não possui nenhum impacto social; que, por outro lado, são inúmeros os prejuízos ao interesse público, caso se insista com as injustificadas e sucessivas benesses à recuperanda; que a concessão da recuperação na hipótese foi equivocada; que a recuperanda descumpriu o plano sucessivas vezes, sendo a decretação da quebra mero corolário lógico; que o leilão do imóvel de Magé-RJ não traz chance de soerguimento da empresa, pois o plano previu



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que “os credores listados na Classe III e IV poderão oferecer seu respectivo crédito arrolado no Quadro Geral de Credores apresentado pelo Sr. Administrador Judicial com a finalidade de adquirir o imóvel localizado na Estrada do Contorno Guanabara, s/n, Sítio Roncador, Município de Magé, Estado do Rio de Janeiro”. Pugna pela concessão de efeito suspensivo para o fim de “suspender o andamento do processo recuperacional na origem”. **Ao final, requer o provimento do recurso para que seja decretada a convalidação da recuperação judicial em falência.**

É o relatório.

As decisões recorridas foram proferidas pelo Dr. Fabricio Reali Zia, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Campinas.

A primeira assim se enuncia:

(...)

Com a notícia da realização, em segunda chamada, da assembleia de credores de Classe I, para votação do aditamento do plano, no que tange ao pagamento dos créditos trabalhistas, aprovado por unanimidade, homologo-o (fls. 4249/4253) para que, no ponto, surta os seus efeitos, notadamente para o início do prazo de pagamento dessa classe.

(...) fls. 4276 (dos autos originários)

A segunda, por sua vez, é a seguinte:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Vistos.

À vista do pedido formulado pela recuperanda às fls. 4310/4316, lastreado nas cláusulas 11.3, 12.4 e 12.5 do plano de recuperação homologado, tendo o legislador adotado o modelo da livre negociação que permitira inclusive nova assembleia para votação de aditamento relacionado aos créditos de Classe I é cabível que se confira aos interessados das demais classes a prerrogativa de ajuste do plano de acordo com as necessidades do caso concreto.

Em outras palavras, pela preservação da empresa e pelo trabalho que vem a recuperanda desenvolvendo, a despeito da crise econômica e da pandemia, ao contratar novas obras, deve-se ter em vista a quebra somente na impossibilidade de soerguimento da empresa observando-se, até eventual aprovação de aditamento, que as obrigações previstas no plano então vigente deverão ser cumpridas em seus exatos termos.

Portanto, sem que haja a suspensão dos prazos, dos pagamentos e das medidas constantes do plano em vigor, autorizo a designação de nova assembleia geral dos credores de Classes III e IV, para deliberação sobre eventual novo plano, devendo a recuperanda comunicar em até 10 dias a data e o local da assembleia, bem como providenciar a minuta de edital para publicação no DJE.

Dê-se ciência ao Ministério Público e intimem-se as partes e intervenientes.

No mais, prossiga-se com a publicação do edital para venda da UPI de Magé-RJ, conforme fl. 4277.

Intime-se. (fls. 4231 dos autos originários)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A terceira, por fim, foi proferida nos seguintes termos:

Vistos.

Recebo os embargos opostos pela recuperanda às fls. 4331/4338, eis que presentes os requisitos de sua admissibilidade e, ainda, tempestivos. Quanto ao mérito, assiste razão à embargante ao apontar a existência de contradição e omissão a fl. 4321, no que tange, respectivamente, (1) à pretensão para seja suspenso o pagamento dos credores de Classes III e IV enquanto não realizada nova assembleia (para votação de aditivo a ser apresentado), bem como (2) para concessão dos prazos indicados a fl. 4316, parte final (para realização de AGC e apresentação de aditivo).

Sanando a eiva, por primeiro, deve-se observar que a decisão de fls. 3838/3842, até que ocorresse a (nova) assembleia de credores, suspendeu o pagamento dos créditos trabalhistas (de Classe I), seguindo-se as orientações do CNJ, mormente diante da previsão do art. 4º da sua Recomendação de n. 63/2020, fundada em critérios de legalidade contidos na teoria da imprevisão (art. 479, do CC) e tendo em conta a possibilidade de flexibilização do procedimento, nos termos do art. 139, do CPC.

Portanto, dada a contradição apontada, observa-se que de fato a medida permitirá que os reais titulares do direito de discutir a viabilidade econômica da atividade desenvolvida pela recuperanda o façam em momento mais oportuno, sem o risco de liquidação prematura de uma estrutura econômica que pode se



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mostrar saudável com o restabelecimento da normalidade (e da premente contratação de novas obras, conforme recentemente noticiado pela recuperanda).

Assim, pela possibilidade de se redimensionarem os reais impactos da pandemia em níveis micro e macroeconômicos, em relação à atividade da recuperanda, assim como ocorreu em relação aos credores trabalhistas, suspendo o pagamento das prestações (notadamente aquela a se vencer na data de hoje) aos credores de Classes III e IV, até a notícia de eventual aprovação do novo plano a ser por estes votado.

Por sua vez, na esteira do que foi acima estabelecido, sanando-se a omissão, concedo o prazo de até 90 dias para que a (nova) assembleia de credores (Classes III e IV) seja realizada, e para que o aditivo ao plano relacionado a esses credores seja apresentado em até 30 dias a contar da publicação desta decisão.

Fica mantido o prazo de 10 dias úteis (a contar da publicação desta decisão) para que a recuperanda informe a data e o local da assembleia, providenciando a necessária minuta de edital para publicação no DJE.

No mais, como já determinado pelo E. TJSP, deverá o feito prosseguir com a publicação do edital para a venda da UPI de Magé-RJ.

Ante o exposto, conheço dos embargos da recuperanda e julgo-os procedentes, nos termos acima, integrando-se a decisão vergastada, que permanece íntegra em suas demais disposições.

Dê-se ciência ao Ministério Público.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Intime-se. (fls. 4340/4341 dos autos originários)

Em sede de cognição sumária não estão evidenciados os requisitos autorizadores do efeito suspensivo na abrangência pretendida.

Em que pese a aparente relevância das razões expostas pelo agravante – sobretudo em razão da alegada ausência de função social da recuperanda, em razão de possuir apenas três colaboradores em seu quadro, bem como do suposto descumprimento do plano de recuperação judicial, especificamente no que toca ao prazo legal previsto para pagamento dos credores trabalhistas (Lei n 11.101/2005, art. 54) – estas não desautorizam, por ora, os fundamentos em que se assentam as rr. decisões recorridas, que podem subsistir até o julgamento deste recurso, sem comprometimento do direito invocado e da utilidade do processo.

Isso porque, a celeuma quanto ao prosseguimento ou não da recuperação judicial, em razão do alegado comportamento, aparentemente, desidioso e duvidoso adotado pela recuperanda, exige análise mais apurada e pormenorizada, o que se mostra incompatível com este juízo de cognição sumária.

Além disso, não se olvida que a concessão do efeito suspensivo para determinar a imediata suspensão da recuperação judicial é capaz de gerar dano reverso injustificável.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Não obstante, observa-se que diante da notícia de que o único bem imóvel da recuperanda (localizado na Estrada do Contorno Guanabara, s/n, Sítio Roncador, Município de Magé, Estado do Rio de Janeiro) está prestes a ser leiloado, somado ao fato de que, aparentemente, nem sequer os créditos trabalhistas sujeitos ao plano foram integralmente adimplidos, é o caso de suspender-se apenas os atos tendentes à expropriação do imóvel em questão, isto é, a expedição de auto de arrematação e/ou adjudicação, até o julgamento deste recurso pelo Colegiado, comunicando-se o D. Juízo de origem.

Nesse contexto, então, processe-se este recurso com parcial efeito suspensivo e sem informações; intimem-se o administrador judicial para manifestar-se e a agravada para responder; em seguida, abra-se vista para a D. Procuradoria Geral de Justiça.

Após, voltem para deliberações ou julgamento preferencialmente virtual (Resolução nº 772/2017).

Intimem-se e comunique-se.

São Paulo, 12 de fevereiro de 2021.

MAURÍCIO PESSOA
Relator