



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região

Ação Trabalhista - Rito Ordinário 0101610-14.2017.5.01.0082

[PARA ACESSAR O SUMÁRIO, CLIQUE AQUI](#)

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 04/10/2017

Valor da causa: R\$ 790.503,95

Partes:

RECLAMANTE: AUGUSTO CESAR DE ALBUQUERQUE

ADVOGADO: LUIZ OTAVIO MEDINA MAIA

ADVOGADO: VICTOR MEDEIROS DA FONSECA

RECLAMADO: TAYAMAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

RECLAMADO: LEVANT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

RECLAMADO: ALBA II RJ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO: DIOGO MELLO DOS SANTOS

TERCEIRO INTERESSADO: Essor Seguros S/A

TERCEIRO INTERESSADO: 10ª VARA DE FAMÍLIA DA COMARCA DA CAPITAL

TERCEIRO INTERESSADO: 12º Registro de Imóveis RJ

PERITO: PAULO ROBERTO ALVES BOTELHO

TERCEIRO INTERESSADO: BANCO DO BRASIL

ADVOGADO: ALLESSANDRA GUILHERMINO DE JESUS

ADVOGADO: Rafael de Amorim Siqueira

ADVOGADO: JOAO BAPTISTA DA SILVA NETO

ADVOGADO: ALYSSON DE OLIVEIRA E SOUZA

ADVOGADO: HENRIQUE VOLCATO PALUSZKIEWICZ

ADVOGADO: LEONARDO SILVA THEOPHILO

TERCEIRO INTERESSADO: CONDOMINIO DO GRUPAMENTO BOULEVARD CARIOCA
RESIDENCIAL JARDINS

ADVOGADO: FELIPE LOPES PINTO

MATRÍCULA

39153

FICHA

1

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Apartamento 109, do bloco 01, empreendimento denominado "Boulevard Carioca - Residencial Jardins", à Avenida Cesário de Melo nº5.300, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com área privativa de 48,77m² e, somada à comum, área total de 58,67m², que corresponde à fração ideal de 0,002313 do terreno designado por lote 02, do PAL 47.517, com área de 18.374,35m². O empreendimento possui 420 vagas de garagem descobertas e de uso indeterminado, ficando certo que as vagas números: 111, 116, 121, 261, 266 são de uso exclusivo das unidades imobiliárias destinadas a portadores de deficiência. -x-x

PROPRIETÁRIA: ALBA II RJ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.815.291/0001-92. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido a fração do terreno em maior porção por compra a Benjô Construtora e Incorporadora Ltda, conforme escritura de 08/06/2010, do 24º Ofício de Notas desta cidade, Livro 6261, fls. 152, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-2 da matrícula 199.210, em 29/06/2010, e o memorial de incorporação registrado sob o R-3 da citada matrícula, em 29/06/2010, retificado no AV-4 da citada matrícula, em 11/08/2010, e neste ofício sob o ato AV-4 da matrícula 26.678, em 30/10/2018, a construção averbada sob o AV-13 da matrícula 225.775, em 10/08/2018, tendo sido concedido o habite-se em 10/05/2018, e neste ofício sob o AV-11 da matrícula 26.678, em 30/10/2018, e a instituição de condomínio registrada neste ofício sob o R-12, da citada matrícula, em 30/10/2018. Matrícula aberta aos 04/02/2020, por HSL.

AV - 1 - M - 39153 - TERMO DE OBRIGAÇÕES: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-11 da matrícula 147.504, em 29/06/2010, aditado conforme AV-5 da matrícula 199.210, em 21/10/2010 e sob o AV-2 da matrícula 225.775, em 27/11/2012, e neste ofício sob o ato AV-1 da matrícula 26678, em 30/10/2018, que pelo Termo de Obrigações nº012/2010, datado de 28/05/2010, lavrado às fls.056/056v do Livro de Folhas Soltas nº02, BENJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, assina e assume junto ao Município do Rio de Janeiro, conforme processo nº02/000151/10, as obrigações constantes do termo mediante as seguintes cláusulas: PRIMEIRA: Foi submetido a aprocação projeto para desmembramento no imóvel acima citado. SEGUNDA: Pelo presente termo a outorgada se obriga a urbanizar a Rua Barão do Rio Verde em toda a sua largura, na extensão de 340,00m, correspondente a dimensão da testada do lote destinado a escola até 37,00m antes da Rua José Piragibe, conforme PAA 7.355, de acordo o despacho de 12/05/2010, da U/CGPE/CLPH. PARÁGRAFO ÚNICO: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/1970), e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências. TERCEIRA: A inadimplência da obrigação assumida na cláusula segunda, e em consonância com os termos de seu parágrafo único, importará na não concessão de "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. QUARTA: Qualquer importancia devida ao Município em decorrência do presente termo, será inscrita como dívida ativa de sua Fazenda Pública, acrescida das multas de 20% e juros de 1% ao mês, fazendo-se a cobrança em processo de execução, com apoio no parágrafo 2º do Artigo 2º da Lei Federal nº 6830 de 22/08/80, sobre o débito ajuizado, incidindo honorários de advogado 20%. QUINTA: O(s) outorgado(s) compromete(m)-se a respeitar e fazer cumprir, integralmente, as obrigações assumidas pelo presente Termo, renunciando ao direito de pleitar do Município qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste Termo, pondo, desde já a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras. SEXTA: Dentro do prazo de 05 dias contados de sua assinatura, o presente Termo, deverá ser publicado em extrato (Artigo 441 do Regulamento Geral do Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município do Rio de Janeiro, aprovado pelo Decreto nº3.221 de 18/09/1981) no Diário Oficial as custas da(s) outorgada(s). SÉTIMA: O(s) outorgado(s) obriga(m)-se a providenciar por sua conta a averbação do presente Termo no Registro de Imóveis competente. OITAVA: Para a publicação e averbação previstas neste termo, o Município fornecerá a outorgada independente de requerimento, certidões, cópias autênticas ou extratos desse instrumento. NONA: Em caso de qualquer dúvida relativa ao presente termo, o foro da ação será o da Cidade do Rio de Janeiro, renunciando a outorgada, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, DÉCIMA: O(s) outorgado(s) apresentou(aram) neste ato a documentação exigida

MATRÍCULA

39153

FICHA

1-v

por Lei e que atesta o atendimento das condições jurídico-pessoais indispensáveis a lavratura do presente Termo, consta ainda que o termo objeto do citado ato obriga as partes contratantes seus herdeiros e sucessores. Em 04/02/2020, por HSL.

AV - 2 - M - 39153 - HIPOTECA: Consta registrado no 4º Registro de Imóveis, no R-7 da matrícula 199.210, e no AV-3 da matrícula 225.775, em 27/11/2012, e neste ofício sob o ato AV-7 da matrícula 26.678, em 30/10/2018, que o imóvel desta matrícula foi hipotecado ao BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília/DF, inscrito no CNPJ/MF sob o nº00.000.000/0001-91, conforme instrumento particular de mútuo para construção de empreendimento imobiliário de 22/10/2012, para garantia do pagamento, cujo valor do financiamento é de **RS17.728.000,00** e demais obrigações assumidas no citado instrumento, tendo como devedora ALBA II RJ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, inscrita CNPJ/MF sob o nº11.815.291/0001-92 e como garantidora, BENJÓ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº11.068.710/0001-70, dívida esta a ser paga em 27 prestações mensais, vencendo-se a 1ª prestação em 04/07/2013, e a última em prestação em 04/09/2015, juros e demais condições constantes do título. Em 04/02/2020, por HSL.

AV - 3 - M - 39153 - AFETAÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-8 da matrícula 199.210 em 16/01/2013, e sob o AV-4 da matrícula 225.775, em 16/01/2013, e neste ofício sob o ato AV-3 da matrícula 26.678, em 30/10/2018, que pelo Termo de 11/12/2012, o incorporador declarou o imóvel da matrícula como "patrimônio de afetação", mantendo-se desta forma apartado do patrimônio do incorporador, destinado à consecução da citada incorporação em conformidade com o disposto nos artigos 31-A e 31-B da Lei 4591/64, acrescidos pela Lei 10931/2004. Em 04/02/2020, por HSL.

AV - 4 - M - 39153 - RERRATIFICAÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-5 da matrícula 225.775, em 22/11/2013, que pelo instrumento particular de rerratificação de 02/09/2013, em que figuram como Credor Hipotecário: BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília/DF, inscrito no CNPJ/DF sob nº 00.000.000/0001-91, como DEVEDORA HIPOTECANTE: ALBA II RJ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.815.291/0001-92 e como garantidor: BENJÓ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 11.068.710/0001-70, hoje arquivado, verifica-se que fica aditado ao AV-3 desta matrícula para constar as seguintes cláusulas: CLÁUSULA TERCEIRA - DESEMBOLSO - O desembolso do financiamento ora contratado será efetuado pelo BB em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, de acordo com o percentual apontado no Relatório de Vistoria de Empreendimento e definido no Cronograma Físico Financeiro, sendo que o desembolso será condicionado à confirmação de que foram aplicados na obra os recursos não financiados; PARÁGRAFO SEXTO - A critério exclusivo do CREDOR poderá ser antecipada a liberação de até 10% do valor do financiamento contratado limitado ao valor do terreno. Na Hipótese de antecipação de recursos, somente poderá haver nova liberação mediante comprovação de cumprimento de percentual de obra correspondente ao valor antecipado; CLÁUSULA SEGUNDA - As partes ratificam, todas as demais cláusulas dispositivas e condições celebradas no instrumento ora aditado e que não foram por este instrumento alteradas, razão pela qual permanecem em pleno vigor e com a mesma redação que já possuem, demais condições as constantes do título. Em 04/02/2020, por HSL.

AV - 5 - M - 39153 - RERRATIFICAÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no ato AV-6 da matrícula 225.775, em 25/11/2014, que pelo Contrato Particular de 2ª rerratificação de 17/09/2014, em que figuram como Credor Hipotecário: BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília/DF, inscrito no CNPJ/DF sob nº 00.000.000/0001-91, como DEVEDORA HIPOTECANTE: ALBA II RJ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.815.291/0001-92 e como garantidor: BENJÓ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 11.068.710/0001-70, hoje arquivado, verifica-se que fica rerratificado o AV-3 desta matrícula para constar as seguintes cláusulas: Retificar o subitem "IV" do item A - qualificação para substituir a CONSTRUTORA 1 pela CONSTRUTORA 2, qualificadas no subitem "IV" do item A - QUALIFICAÇÃO deste instrumneto, sem a anuência da "CONSTRUTORA 1 - SUBSTITUÍDA" devido a ausência de justificativas dos sócios da construtora CONASA, inclusive abandonando a obra sem ao menos assinar a rescisão do contrato

Continua na ficha

MATRÍCULA

39153

FICHA

2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

de construção e os contratos de repasse PF que já se encontravam aprovados pelo BB, culminando na rescisão do contrato por descumprimento de cláusulas contratuais, mediante Carta de Notificação Extrajudicial 1853323, entregue à CONASA CONSTRUTORA S/A em 20/06/2014, conforme Certidão Positiva emitida em 20/06/2014, pelo 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, RETIFICAR os subitens 4, 5, 7, 8 e 12 do item C - Condições de pagamento do empréstimo e o caput da Cláusula Trigesima Sétima - garantia adicional, para alterar o percentual do penhor dos direitos creditórios e para ratificar as cláusulas e todos os demais dispositivos do instrumento ora aditado, que não forem alterados por este instrumento, tudo na forma das cláusulas abaixo: **CLÁUSULA PRIMEIRA:** As partes retificam o subitem "IV" do item A- qualificação, os subitens 4, 5, 7, 8 e 12 do item C - Condições de pagamento do empréstimo e o caput da cláusulas trigesima sétima - garantia adicional, passando a ter a seguinte redação: **A QUALIFICAÇÃO: IV) CONSTRUTORA: TAYAMAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede no Rio de Janeiro/RJ, na Avenida das Américas, nº 3500, bloco 04 sala 219, Barra da Tijuca, CEP nº 22.620.02, inscrito no CNPJ/MF sob nº 39.497.656/0001-05, **C- CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO EMPRÉSTIMO: 4) Prazo de Construção da Obra (Empreendimento): 31 meses; 5) data prevista para o término do prazo de construção: 30/09/2014; 7) Prazo de Amortização (previsto para pagamento da dívida após o prazo de construção, compreendido o de carência: 11 meses. 8) Data do vencimento previsto da primeira prestação: 04/11/2014. 12) Valores Liberados do Empréstimo: R\$10.954.665,92. 12.1) Valores a serem liberados: a liberação do empréstimo será feita em 12 (doze) parcelas, assim discriminadas: Nº 01 valor da liberação : R\$1.322.154,81, data prevista: 04/11/2013, Nº 2 valor da liberação: R\$396.917,38 data prevista 04/12/2013, Nº 3 valor da liberação: R\$435.525,38 data prevista 04/01/2014, Nº 4 valor da liberação: R\$510.709,39 data prevista 04/02/2014, Nº 5 valor da liberação: R\$563.541,40 data prevista 04/03/2014, Nº 6 valor da liberação: R\$559.477,40 data prevista 04/04/2014, Nº 7 valor da liberação: R\$618.405,40 data prevista 04/05/2014, Nº 8 valor da liberação: R\$631.274,74 data prevista 04/06/2014, Nº 9 valor da liberação: R\$608.245,40 data prevista 04/07/2014, Nº 10 valor da liberação: R\$549.317,39 data prevista 04/08/2014, Nº 11 valor da liberação: R\$445.008,05 data prevista 04/09/2014, Nº 12 valor da liberação: R\$132.757,35 data prevista 04/10/2014. CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉTIMA: Garantia Adicional: Fica Estabelecido que a dívida assumida pelo devedor terá a garantia adicional do penhor dos direitos creditórios gerados pela comercialização de cada unidade, no montante mínimo equivalente a 100% do saldo devedor do empréstimo acrescido da parcela a liberar, sendo esta, também condição para liberação das parcelas de financiamento, e demais condições as constantes do título. Em 04/02/2020, por HSL.**

AV - 6 - M - 39153 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-7 da matrícula 225.775, em 10/04/2015, e neste ofício sob o ato AV-10 da matrícula 26.678, em 30/10/2018, que foi registrada na Ficha Auxiliar nº2420, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Em 04/02/2020, por HSL.

AV - 7 - M - 39153 - ADITAMENTO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-8 da matrícula 225.775, em 22/04/2015, que pelo Contrato particular de 3ª rerratificação de 20/01/2015, em que figuram como Credor Hipotecário: BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília/DF, inscrito no CNPJ/DF sob nº 00.000.000/0001-91, como DEVEDORA HIPOTECANTE: ALBA II RJ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.815.291/0001-92 e como garantidor: BENJÓ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 11.068.710/0001-70, hoje arquivado, verifica-se que fica rerratificado o AV-3 desta matrícula para constar as seguintes cláusulas: Retificar o subitem "IV" - qualificação para substituir a CONSTRUTORA 1 pela CONSTRUTORA 2, qualificadas no subitem "IV" do item A - QUALIFICAÇÃO deste instrumento, sem a anuência da "CONSTRUTORA 1 - SUBSTITUÍDA" devido a ausência de justificativas dos sócios da construtora CONASA, inclusive abandonando a obra sem ao menos a obra sem ao menos assinar a rescisão do contrato de construção e os contratos de repasse PF que já se encontravam aprovados pelo BB, culminando na rescisão do contrato por descumprimento de cláusulas contratuais, mediante Carta de Notificação Extrajudicial 1853323,

MATRÍCULA

39153

FICHA

2-v

entregue à CONASA CONSTRUTORA S/A em 20/06/2014, conforme Certidão Positiva emitida em 20/06/2014, pelo 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, RETIFICAR os subitens 4, 5, 7, 8 e 12 do item C - Condições de pagamento do empréstimo e o caput da Cláusula Trigesima Sétima - garantia adicional, para alterar o percentual do penhor dos direitos creditórios e para ratificar as cláusulas e todos os demais dispositivos do instrumento ora aditado, que não forem alterados por este instrumento, tudo na forma das cláusulas abaixo: CLÁUSULA PRIMEIRA: As partes retificam o subitem "TV" do item A- qualificação, os subitens 4, 5, 7, 8 e 12 do item C - Condições de pagamento do empréstimo e o caput da cláusulas trigesima sétima - garantia adicional, passando a ter a seguinte redação: A QUALIFICAÇÃO: IV) CONSTRUTORA: TAYAMAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede no Rio de Janeiro/RJ, na Avenida das Américas, nº 3500, bloco 04 sala 219, Barra da Tijuca, CEP nº 22.620.02, inscrito no CNPJ/MF sob nº 39.497.656/0001-05, C- CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO EMPRÉSTIMO: 4) Prazo de Construção da Obra (Empreendimento): 36 meses; 5) data prevista para o término do prazo de construção: 28/02/2015; 7) Prazo de Amortização (previsto para pagamento da dívida após o prazo de construção, compreendido o de carência: 06 meses. 8) Data do vencimento previsto da primeira prestação: 04/04/2015. 12) Valores Liberados do Empréstimo: R\$10.954.665,92. 12.1) Valores a serem liberados: a liberação do empréstimo será feita em 03 (doze) parcelas, assim discriminadas: Nº 01 valor da liberação : R\$764.032,08, data prevista: 04/11/2014, Nº 2 valor da liberação: R\$1.954.784,22 data prevista 04/12/2014, Nº 3 valor da liberação: R\$1.838.282,27 data prevista 04/01/2015, Nº 4 valor da liberação: R\$1.620.181,51 data prevista 04/02/2015, Nº 5 valor da liberação: R\$596.053,40 data prevista 04/03/2015 e demais condições as constantes do título. Em 04/02/2020, por HSL.

AV - 8 - M - 39153 - RERRATIFICAÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-9 da matrícula 225.775, em 31/08/2015, que pelo Contrato particular de 4ª rerratificação de 02/07/2015, em que figuram como Credor Hipotecário: BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/DF sob nº 00.000.000/0001-91, como DEVEDORA HIPOTECANTE: ALBA II RJ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.815.291/0001-92 e como garantidor: BENJÓ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 11.068.710/0001-70, hoje arquivado, verifica-se que fica rerratificado o AV-8 desta matrícula para constar o seguinte: RETIFICAR os subitens 4, 5, 7, 8 e 12 do item C - Condições de pagamento do empréstimo e Instrumento Particular de Terceira Rerratificação, firmado em 20/01/2015, registrado no 4º RI, tendo o presente aditivo a finalidade precípua de retificar os subitens 4, 5, 7, 8 e 12 do item C - Condições de pagamento do empréstimo, para ratificar as cláusulas e todos os demais dispositivos do instrumento ora aditado, que não forem alterados por este instrumento, tudo na forma das cláusulas abaixo: Cláusula Primeira: As partes retificam os subitens 4, 5, 7, 8 e 12 do item C - Condições de pagamento do empréstimo, passando a ter a seguinte redação: C - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO EMPRÉSTIMO: 4) Prazo de Construção da Obra (Empreendimento): 46 meses; 5) data prevista para o término do prazo de construção: 31/12/2015; 7) Prazo de Amortização (previsto para pagamento da dívida após o prazo de construção, compreendido o de carência: 07 meses. 8) Data do vencimento previsto da primeira prestação: 04/01/2016. 12) Forma de Liberação de Crédito: 12.1) Valores liberados do empréstimo: R\$11.440.910,19; 12.2) Valores a serem liberados: a liberação do empréstimo será feita em 06 parcelas, assim discriminadas: Nº 01 valor da liberação : R\$2.827.304,29, data prevista: 04/07/2015, Nº 2 valor da liberação: R\$753.193,36 data prevista 04/08/2015, Nº 3 valor da liberação: R\$702.267,93 data prevista 04/09/2015, Nº 4 valor da liberação: R\$700.381,80 data prevista 04/10/2015, Nº 5 valor da liberação: R\$662.659,27 data prevista 04/11/2015, Nº 6 valor da liberação: R\$641.283,16 data prevista 04/12/2015; e demais condições as constantes do título. Em 04/02/2020, por HSL.

AV - 9 - M - 39153 - ADITAMENTO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-10 da matrícula 225.775, em 11/07/2016, que pelo Instrumento Particular de 5º rerratificação ao Contrato particular, com efeito de escritura Pública, de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Hipoteca e Fiança em garantia e Outras Avenças de 31/03/2016, em que figuram como Credor Hipotecário: BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília/DF, inscrita no CNPJ nº 00.000.000/0001-91; como DEVEDORA HIPOTECANTE: ALBA II RJ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ nº

Continua no folio

MATRÍCULA

39153

FICHA

3

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

11.815.291/0001-92; como Fiadores: LEVANT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, inscrito no CNPJ nº 09.599.814/0001-69 e TAYAMAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, inscrito no CNPJ nº 39.497.656/0001-05 (figurando esta última também como construtora); e como Interveniante Anuente: BENJÓ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ nº 11.068.710/0001-70, verifica-se que fica rerratificado o AV-3, AV-5, AV-6, AV-8 e AV-9, desta matrícula para constar o seguinte: RETIFICAR os subitens 4, 5, 8 e 10 do item C - Condições de pagamento do empréstimo, incluir a CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA QUARTA; incluir a CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA QUINTA e para ratificar as demais cláusulas e dispositivos do Instrumento ora aditado que não foram alterados por este instrumento, tudo na forma das cláusulas abaixo; Cláusula Primeira: As partes retificam as suítens 4, 5, 8 e 10, do item C - Condições de pagamento do empréstimo, passando a ter a seguinte redação: C - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO EMPRÉSTIMO: 4) **Prazo de Construção da Obra (Empreendimento):** 52 meses; 5) **data prevista para término do prazo de construção:** 30/06/2016; 8) **Data do vencimento previsto da primeira prestação:** 04/08/2016. 10) **Vencimento final do Financiamento:** 04/02/2017, demais condições constante do título. Em 04/02/2020, por HSL.

AV - 10 - M - 39153 - ADITAMENTO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-11 da matrícula 225.775, em 22/12/2016, que pelo Instrumento Particular de 6ª rerratificação ao Contrato Particular, Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Hipoteca e Fiança em garantia e Outras Avenças de 05/09/2016, em que figuram como Credor Hipotecário: BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília/DF, inscrita no CNPJ nº 00.000.000/0001-91; como DEVEDORA HIPOTECANTE: ALBA II RJ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ nº 11.815.291/0001-92; como Fiadores: LEVANT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, inscrito no CNPJ nº 09.599.814/0001-69 e TAYAMAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, inscrito no CNPJ nº 39.497.656/0001-05 (figurando esta última além de fiadora, também como construtora); e como Interveniante Anuente: BENJÓ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ nº 11.068.710/0001-70, verifica-se que fica rerratificado o contrato particular de mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com hipoteca e fiança em garantia e outras avenças, com recursos do FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO - FGTS, no âmbito do PMCMV nº 345.501.184, objeto do AV-3 para constar o seguinte: RETIFICAR os subitens 4, 5, 8.1 e 10, do item C - Condições de pagamento do empréstimo, passando a ter a seguinte redação: C - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO EMPRÉSTIMO: 4) **Prazo de Construção da Obra (Empreendimento):** 58 meses; 5) **data prevista para término do prazo de construção:** 31/12/2016; 8) **Data do vencimento previsto da primeira prestação:** 04/02/2017. 10) **Vencimento final do Financiamento:** 04/08/2017, demais condições constante do título. Em 04/02/2020, por HSL.

AV - 11 - M - 39153 - ADITAMENTO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-12 da matrícula 226.775, em 12/07/2017, que pelo Instrumento Particular de 7ª rerratificação ao Contrato Particular, de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Hipoteca e Fiança em Garantia e Outras Avenças de 12/05/2017, em que figuram como Credor Hipotecário: BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.000.000/0001-91; como DEVEDOR HIPOTECANTE: ALBA II RJ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº11.815.291/0001-92; como Fiadores: LEVANT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF sob o nº09.599.814/0001-69 e TAYAMAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF sob o nº39.497.656/0001-05 (figurando esta última além de fiadora, também como construtora); e como Interveniante Anuente: BENJÓ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF nº11.068.710/0001-70, hoje arquivado, verifica-se que fica rerratificado o contrato particular de mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com hipoteca e fiança em garantia e outras avenças, com recursos do FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO-FGTS, no âmbito do PMCMV nº345.501.184, objeto

MATRÍCULA

39153

FICHA

3-v

do AV-3 para constar o seguinte: RETIFICAR os subitens 2, 4, 5, 7, 8, 9 e 10 da letra C - Condições de pagamento do empréstimo, passando a ter a seguinte redação: C - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO EMPRÉSTIMO: 4) Prazo de Construção de Obra(Empreendimento): 54 meses; 5) Data Prevista para o término do prazo de construção: 30/04/2017; 8) Data do vencimento previsto da primeira prestação:28/05/2017. 10) Vencimento final do Financiamento: 04/08/2017, Dia do mês designado para vencimento das prestações mensais: 28. Prazo de Amortização (previsto para pagamento da dívida após o prazo de construção, compreendido o de carência): 05. Cláusula Segunda: As partes incluem o Parágrafo Sexto na Cláusula Sétima: Encargos Financeiros com a seguinte redação: Parágrafo Sexto: O Credor prorroga, nesta data, respeitado o previsto no Parágrafo Primeiro desta cláusula, o pagamento das parcelas de encargos financeiros previstos para o período de março a agosto de 2017, passando tais parcelas a vencer em 28/09/2017; Cláusula Terceira: - As partes incluem o Parágrafo Segundo na Cláusula Nona - Amortização, com a seguinte redação: Parágrafo Segundo - O Credor prorroga, nesta data, respeitadas as exigibilidades previstas nas demais cláusulas do presente instrumento, inclusive a de encargos financeiros, o pagamento das parcelas de amortização previstas para o período de março a agosto de 2017, passando tais parcelas a vencer em 28/09/2017. Demais condições constantes do título. Em 04/02/2020, por HSL.

AV - 12 - M - 39153 - RERRATIFICAÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-14 da matrícula 225.775, em 28/12/2018, que Pelo Instrumento Particular de 8ª rerratificação ao Contrato Particular, de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Hipoteca e Fiança em Garantia e Outras Avenças de 21/10/2018, em que figuram como Credor Hipotecário: BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.000.000/7519-10; como DEVEDOR HIPOTECANTE: ALBA II RJ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº11.815.291/0001-92; como Fiadores: LEVANT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF sob o nº09.599.814/0001-69 e TAYAMAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF sob o nº39.497.656/0001-05 (figurando esta última além de fiadora, também como construtora); hoje arquivado, verifica-se que fica rerratificado o contrato particular de mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com hipoteca e fiança em garantia e outras avenças, com recursos do FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO-FGTS, no âmbito do PMCMV nº345.501.184, objeto do AV-3 para constar o seguinte: Ajuste de valores alteração na forma de pagamento, alteração da data de vencimento. A partir da formalização deste ajuste, a operação passará a ter o número 2298635/9, no Sistema de Informações do Banco do Brasil: Alteração do Prazo de Vencimento: A devedora e o Credor têm justo e acordado, neste ato, alterar o prazo do instrumento ora aditado fixando o seu novo vencimento em 28/11/2026; Alteração da Forma de Pagamento - Sem prejuízo do vencimento retro estipulado e das exigibilidades previstas nas demais cláusulas, inclusive encargos financeiros, a dívida resultante deste instrumento será paga em parcelas de capital mensais e iguais. Cada prestação será acrescida de encargos básicos e adicionais integrais, apurados no período, obrigando a DEVEDORA a liquidar com a última, em 28/11/2026, todas as responsabilidades resultantes deste demais condições constantes do título. Em 04/02/2020, por HSL.

R - 13 - M - 39153 - PENHORA: Prenotação nº 39112, aos 22/07/2019. Pelo ofício PJe nº242/2019 e Mandado de notificação, expedidos em 12/07/2019 e 18/09/2019, pela 82ª Vara do Trabalho desta cidade, extraídos dos autos da ação trabalhista nº0101610-14.2017.5.01.0082, ajuizada por **AUGUSTO CESAR DE ALBUQUERQUE**, em face de: 1) TAYAMAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; 2) LEVANT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; 3) **ALBA II RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, foi o imóvel desta matrícula **PENHORADO** para execução da dívida no valor de **R\$790.503,95**, de acordo com o artigo 843 do Código de Processo Civil. Não foram pagos os emolumentos devidos pelo registro deste ato, devendo entretanto, serem pagos ao final, pela parte interessada, quando do cancelamento do gravame, nos termos do § 2º do artigo 15, da Portaria da CGJ 2.358/2018, da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado. Registro concluído aos 04/02/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 49532 HGD.

AV - 14 - M - 39153 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº39112, aos 22/07/2019. De acordo com o mesmo

Continua na ficha

MATRÍCULA

39153

FICHA

4

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

título objeto do R-13 e demais documentos acostados, inclusive talão de IPTU, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº3.376.499-4, e CL (Código de Logradouro) nº01.715-2. Averbação concluída aos 04/02/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 49533 HLF.

MATRÍCULA

FICHA



Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:03/03/2020 11:39:44



Assinado eletronicamente por: SIMONE MARQUES TOMAZ DOS SANTOS - Juntado em: 04/03/2020 11:17:15 - ce3a181
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/20030411153616900000109041790?instancia=1>
Número do processo: 0101610-14.2017.5.01.0082
Número do documento: 20030411153616900000109041790

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO



82ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro

ATOrd 0101610-14.2017.5.01.0082

RECLAMANTE: AUGUSTO CESAR DE ALBUQUERQUE

RECLAMADO: TAYAMAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, LEVANT
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, ALBA II RJ SPE
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

DESPACHO PJe-JT

Vistos etc.

Registradas as penhoras nos quatro imóveis conforme determinado no despacho de id 3b6013b, que vale como auto de penhora.

Cada apartamento está avaliado em R\$ 250.000,00, conforme ata de audiência de id f954562.

Nomeio para funcionar no processo, como leiloeiro, o Sr. Paulo Botelho.

Intime-se o leiloeiro para vistas do processo e elaboração do edital de leilão.

Vindo o edital, publique-se e intemem-se as partes.

RIO DE JANEIRO/RJ, 13 de março de 2020.

JOSE MATEUS ALEXANDRE ROMANO
Juiz do Trabalho Titular





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
CAEX LEILÕES

ATOrd 0101610-14.2017.5.01.0082

RECLAMANTE: AUGUSTO CESAR DE ALBUQUERQUE

RECLAMADO: TAYAMAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E
OUTROS (3)

CERTIDÃO

Em cumprimento ao determinado nos autos do processo piloto do Leilão Unificado, nº 0103502-68.2021.5.01.0000 (2º grau), certifico que nesta data enviei ao leiloeiro nomeado por este juízo, **Paulo Botelho**, a listagem de processos a serem incluídos no leilão de **21/06/2022**, constando os presentes autos, para que verifique o cumprimento dos requisitos elencados no Ato Conjunto 07/2019, e providencie a confecção do respectivo edital.

RIO DE JANEIRO/RJ, 29 de abril de 2022.

LETICIA CRUZ DOS SANTOS

Assessor



Assinado eletronicamente por: LETICIA CRUZ DOS SANTOS - Juntado em: 29/04/2022 12:14:38 - 509b554
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/22042912142553100000152257742?instancia=1>
Número do processo: 0101610-14.2017.5.01.0082
Número do documento: 22042912142553100000152257742

SUMÁRIO

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
ce3a181	04/03/2020 11:17	matricula_39153_51082	Documento Diverso
0238c06	13/03/2020 20:50	Despacho	Despacho
509b554	29/04/2022 12:14	Envio de informações ao leiloeiro	Certidão