



**14º Tabelião de Notas
Dr. Paulo Tupinambá Vampré
São Paulo - SP**



LIVRO 6.488

PÁGINA 089/102

ESCRITURA ELETRÔNICA DE DAÇÃO DE BENS IMÓVEIS EM PAGAMENTO

OUTORGANTE DEVEDORA: WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

OUTORGADO CREDOR: HS 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

INTERVENIENTE CREDORA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

INTERVENIENTE ANUENTE: SIMPLIFIC PAVARANI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

S A I B A M quantos esta virem que aos **22 (vinte e dois) dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dois (2022)**, nesta cidade e estado de São Paulo, compareceram perante mim, Smith Antunes Justino, escrevente do 14º Tabelião de Notas, em **VIDEOCONFERÊNCIA DIGITAL iniciada às 15h00 horas**, nos termos do artigo 30 do provimento 100 do CNJ, de 26/05/2020, as partes entre si justas e contratadas a saber, como **OUTORGANTE DEVEDORA**, doravante denominada simplesmente **DEVEDORA: WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, Andar 3, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.003.209/0001-74, com seu Estatuto Social datado de 4 de setembro de 2019, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob nº 470.566/19-0, cuja cópia autenticada fica arquivada nestas notas, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social por **EDUARDO SERUR BRUNI**, brasileiro, casado, engenheiro, inscrito no CPF/ME sob o nº 324.439.038-26, portador da Cédula de Identidade RG nº 43.724.622-X SSP/SP, residente na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e **SÔNIA FERREIRA**

DA SILVA, brasileira, divorciada, administradora, inscrita no CPF/ME sob o nº 134.152.058-78, portadora da Cédula de Identidade RG nº 22.427.753-4 SSP/SP, residente na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ambos com domicílio profissional na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 3º andar, Jardim Europa, CEP 01455-000; de outro lado como **OUTORGADA**, doravante simplesmente denominada **OUTORGADA: HS 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** sociedade limitada, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, conjunto 93., inscrita no CNPJ/MF sob nº 48.625.946/0001-70, com seu Contrato Social datado de 10 de novembro de 2022, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), sob nº 35260251177, posteriormente alterado, cuja cópia autenticada fica arquivada nestas notas, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, por **DANIELA ANGELA RODRIGUES**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob o n.º 207.529, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 28.448.780-6 SSP/SP, inscrita no CPF/ME n.º 277.178.668-03; e **MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 44.858.325-2 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob nº 308.200.418-07, ambos residentes e domiciliados na Capital do Estado de São Paulo, com endereço profissional na sede da sociedade ainda, como **INTERVENIENTE CREDORA**, doravante simplesmente denominada **SECURITIZADORA: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora de créditos imobiliários, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Conjunto 92, CEP 01.452-902, inscrita no CNPJ/ME sob nº 09.304.427/0001-58, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social por **DANIELA ANGELA RODRIGUES**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob o n.º 207.529, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 28.448.780-6 SSP/SP e inscrita no CPF/ME n.º 277.178.668-03, e **MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 44.858.325-2 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob nº 308.200.418-07, ambos residentes e domiciliados na Capital do Estado de São Paulo, com endereço profissional na sede da companhia, e ainda

representante da comunhão dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª série da 1ª emissão da **TRX (“CRI”)**, doravante simplesmente denominado **ANUENTE: SIMPLIFIC PAVARANI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, instituição financeira com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, Sala 2401, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/ME sob nº 15.227.994/0001-50, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social por **RINALDO RABELLO FERREIRA**, brasileiro, casado, inscrito no CPF/ME sob o nº 509.941.827-91, portador da Cédula de Identidade RG nº 03158463-4, e **CARLOS ALBERTO BACHA**, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade expedida pelo CONFA nº 200117783, inscrito no CPF/ME sob o nº 606.744.587-53, ambos com endereço comercial na sede da sociedade que ora representam. Os presentes conhecidos entre si e identificados por mim, Tabelião, consoante os documentos de identidade apresentados, do que dou fé. **PELAS PARTES CONTRATANTES**, me foi dito que: **1.- DAS CONSIDERAÇÕES E ORIGEM DA DÍVIDA – 1.1. – Do Contrato de Locação Buit to Suilt: a DEVEDORA**, ora **OUTORGANTE**, na qualidade de locadora, firmou em 07/06/2013, o “*Contrato de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças Celebrado na Modalidade Especial de Buit to Suit/Retrofit*”, posteriormente aditado em 22/08/2013 e 05/07/2019, com a empresa **Liq Corp S.A.**, atual denominação social de Contax-Mobitel S.A., sucessora por incorporação de Contax S.A., sociedade anônima com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Rua Beneditinos, nº 15/17, Parte, Centro, CEP 20.081-050, inscrita no CNPJ/ME sob nº 67.313.221/0001-90, na qualidade de locatária (“Contrato de Locação” e “LOCATÁRIA”). **1.2. – Da Cessão dos Créditos Imobiliários:** para viabilizar a captação financeira dos recursos destinados à implementação do escopo objeto do Contrato de Locação supramencionado, a **DEVEDORA**, ora **OUTORGANTE**, na qualidade de cedente, cedeu à **TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, securitizadora de créditos imobiliários, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2179, Andar 7 - Conjunto 72, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 11.716.471/0001-17 (“**TRX**”), na qualidade de então representante do patrimônio separado, os Créditos Imobiliários oriundos do mencionado contrato, que, na

ocasião representava o valor de **R\$ 62.160.000,00** (sessenta e dois milhões, cento e sessenta mil reais), a serem pagos em 111 (cento e onze) parcelas de aluguéis no valor de R\$ 560.000,00 (quinhentos e sessenta reais) cada uma, a partir de 11/03/2013, mediante a formalização, aos 17/09/2014, do “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”); **1.3 – Do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários:** para obtenção dos recursos destinados à antecipação do valor pago no âmbito do supramencionado Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, a **TRX**, na qualidade de emissora, firmou aos 17/09/2014, junto a **ANUENTE**, na qualidade de agente fiduciário, o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*”, por meio do qual foram emitidos os “*Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*”, que totalizaram, na data de emissão, o valor de **R\$ 45.973.330,65** (quarenta e cinco milhões, novecentos e setenta e três mil, trezentos e trinta reais e sessenta e cinco centavos) (“Emissão”). **1.3.1. – Da Garantia:** para garantir o cumprimento das obrigações assumidas por meio do Contrato de Cessão mencionado no item 1.2 supra, foi constituída pela **DEVEDORA**, ora **OUTORGANTE** em favor da **TRX**, que era à época a administradora do Patrimônio Separado vinculado à Emissão, com anuência da ora **ANUENTE**, na qualidade de agente fiduciário, a Alienação Fiduciária dos Imóveis (“Alienação Fiduciária”), conforme descrita no item 1.4 abaixo. **1.3.2 – Das Obrigações Garantidas:** As obrigações garantidas pela Alienação Fiduciária correspondem ao fiel, pontual e integral pagamento de toda e qualquer obrigação principal e/ou acessória, presente e/ou futura, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do montante principal, juros remuneratórios, despesas e encargos ordinários e/ou de mora, penalidades, custas e honorários e demais valores exigidos legal e/ou contratualmente, conforme aplicável, incorridos no âmbito da Emissão, para (i) manter e administrar o Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, arcar com o pagamento do valor da remuneração e amortização integral dos CRI e com todos os custos relacionados à distribuição do CRI; (ii) efetuar quaisquer pagamentos, inclusive os derivados de (a) inadimplemento, total ou parcial dos CRI; (b) vencimento antecipado dos CRI; (c) incidência de tributos, além de despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (d) qualquer custo ou despesa incorrido pela Emissora, pelo

procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvação dos direitos dos titulares do CRI; (e) haver qualquer outro montante devido pela **DEVEDORA** relacionado com a emissão de oferta dos CRI; (f) qualquer custo ou despesa incorrido para emissão e manutenção da CCI, incluindo, mas sem limitação, àqueles previstos no Contrato de Cessão; e (g) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com a emissão e oferta dos CRI. **1.4 - Da Alienação**

Fiduciária: a **DEVEDORA** alienou fiduciariamente os imóveis objetos das matrículas nºs 19.552 e 19.553, do 4º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Salvador-BA, à **TRX**, na qualidade de securitizadora e então administradora do Patrimônio Separado da Emissão, com interveniência da **ANUENTE**, na qualidade de representante dos titulares dos **CRI**, mediante a formalização aos 17/09/2014 do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia*”, o qual foi devidamente registrado aos 10/06/2015, sob nºs 11 e 06, das mencionadas matrículas nºs 19.552 e 19.553, respectivamente (“Imóvel”). **1.5 –**

Do Inadimplemento - 1.5.1- Da primeira notificação: aos 13 de novembro de 2019, a **DEVEDORA** foi notificada pela **TRX** acerca do inadimplemento no pagamento das parcelas dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Cessão relativas aos meses de outubro e novembro do ano de 2019, solicitando integral quitação até 18 de novembro de 2019. **1.5.2- Da segunda notificação:**

aos 19 de novembro de 2019, ante a inércia da **DEVEDORA**, a **TRX** encaminhou notificação à **DEVEDORA**, informando a ocorrência de vencimento antecipado dos CRI, em 19 de novembro de 2019, bem como cientificando a **DEVEDORA** quanto à obrigação de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, conforme prevista no Contrato de Cessão, no valor de R\$ 32.119.793,48 (trinta e dois milhões, cento e dezenove mil, setecentos e noventa e três reais e quarenta e oito centavos) concedendo prazo até 21 de novembro de 2019 para tanto. **1.5.4**

– Do Protesto: além das notificações indicadas nos itens 1.5.1 e 1.5.2, aos 25 de junho de 2021, foi realizado o protesto da dívida que, na ocasião resultava no importe de R\$ 54.137.661,09 (cinquenta e quatro milhões, cento e trinta e sete mil, seiscentos e sessenta e um reais e nove centavos). **1.7. – Da transferência do patrimônio separado:** Por meio de assembleia geral de titulares do CRI, realizada e suspensa em 11 de novembro de 2022, reaberta, realizada e

suspensa em 07 de dezembro de 2022 (“Assembleia CRI”), foi deliberada e aprovada, dentre outras matérias, a transferência da administração do patrimônio separado à **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, que, em razão da transferência do patrimônio separado, é qualificada como **INTERVENIENTE CREDORA** no prâmbulo desta Escritura. **1.8. – Do patrimônio separado:** Em razão do inadimplemento das obrigações assumidas perante o patrimônio separado, por meio da Assembleia CRI foi deliberada e aprovada (i) a formalização da presente dação dos bens imóveis em favor da **OUTORGADA**, sociedade controlada única e exclusivamente pela **SECURITIZADORA**, parte integrante do patrimônio separado da Emissão, em cumprimento da garantia constituída pela **DEVEDORA** com a Alienação Fiduciária de Imóveis, para quitação parcial das obrigações assumidas na Cessão dos Créditos Imobiliários; (ii) a liberação, pela **INTERVENIENTE CREDORA**, da Alienação Fiduciária do Imóveis, em vista da presente dação em pagamento. **1.9 – Da quitação parcial das Obrigações da DEVEDORA:** em decorrência do acima exposto resolvem os **CONTRATANTES** formalizar a presente escritura nos seguintes termos. **2.- DOS IMÓVEIS –** Pela **OUTORGANTE DEVEDORA** me foi dito que a justo título e boa-fé, é senhora e legítima possuidora, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, dúvidas, dívidas ou gravames, exceto quanto aos débitos de IPTU vinculados a cada um do imóveis e a Alienação Fiduciária adiante mencionada, dos seguintes imóveis: **2.1. Imóvel da Matrícula nº 19.552:** constituído pelo **CONJUNTO INDUSTRIAL** identificado pelo nº 01 da porta e 051.912 de Inscrição Municipal, localizado à Rua Polidoro Bittencourt, no subdistrito da Penha, Zona Urbana da Capital do Estado da Bahia, edificado na área de terreno próprio que mede 11.499,00m², devidamente descrito e caracterizado na referida matrícula nº 19.552, do 4º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Salvador-BA; **2.1.1. Inscrição Cadastral e Valor Venal:** o imóvel encontra-se inscrito no cadastro Prefeitura de Salvador sob os nºs 51912-0 e 234672-2 cujo valor venal atribuído para o presente exercício é de R\$ 23.300.970,00 (vinte e três milhões, trezentos mil, novecentos e setenta reais) e R\$ 9.882.214,30 (nove milhões, oitocentos e oitenta e dos mil, duzentos e catorze reais e trinta centavos), respectivamente. **2.1.2. Aquisição:** dito imóvel foi havido pela **DEVEDORA** através da Escritura Pública lavrada aos 16/09/2013, no Livro 3941, fls. 369, por este Tabelião,

devidamente registrada na matrícula sob nº 08, aos 02/12/2013; **2.2. Imóvel da Matrícula nº 19.553:** constituído pelo **CONJUNTO INDUSTRIAL** identificado pelo nº 95 da porta e 044.521 de Inscrição Imobiliária Municipal, localizado à Rua Luiz Turquínio, no subdistrito da Penha, Zona Urbana da Capital do Estado da Bahia, com área de 2.329,00m², devidamente descrito e caracterizado na referida matrícula nº 19.553, do 4º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Salvador-BA; **2.2.1. Inscrição Cadastral e Valor Venal:** o imóvel encontra-se inscrito no cadastro Prefeitura de Salvador sob o nº 44521-5, cujo valor venal atribuído para o presente exercício é de R\$ 10.867.062,95 (dez milhões, oitocentos e sessenta e sete mil, sessenta e dois reais e noventa e cinco centavos). **2.2.2. Aquisição:** dito imóvel foi havido pela **DEVEDORA** através da Escritura Pública lavrada aos 16/09/2013, no Livro 3941, fls. 369, por este Tabelião, devidamente registrada na matrícula sob nº 04, aos 02/12/2013. **3.- DA DAÇÃO EM PAGAMENTO** - Que, assim sendo, com a finalidade de saldar parte da obrigação assumida, por esta escritura e na melhor forma de direito, a **DEVEDORA, DÁ EM PAGAMENTO a totalidade** dos imóveis objetos da presente, em favor da **OUTORGADA**, ora indicada expressamente pela **SECURITIZADORA**, e com a devida aprovação dos titulares dos **CRI**, e consequente anuência da **ANUENTE**, transferindo à **OUTORGADA** toda a posse, domínio, direitos e ações que tinha e vinha exercendo sobre os referidos imóveis, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a fazer a presente dação em pagamento sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito, na forma da lei. **3.1.- DA ATRIBUIÇÃO DO VALOR** – As partes atribuem para a presente dação em pagamento da totalidade dos imóveis, o valor de **R\$ 20.680.000,00 (vinte milhões, seiscentos e oitenta mil reais)** sendo dentro deste valor, R\$ 16.140.000,00 (dezesseis milhões, cento e quarenta mil reais) relativos ao imóvel objeto da matrícula nº 19.552 e R\$ 4.540.000,00 (quatro milhões, quinhentos e quarenta mil reais) relativos ao imóvel objeto da matrícula nº 19.553. O valor da presente dação corresponde a apenas parte do valor que a **DEVEDORA** deve ao patrimônio separado, aqui representado pela **SECURITIZADORA**, que totaliza na presente data o montante total de **R\$ 57.352.789,90 (cinquenta e sete milhões, trezentos e cinquenta e dois mil, setecentos e oitenta e nove reais e noventa centavos)**. **3.2. – A SECURITIZADORA e a OUTORGADA** declaram que: (i) a **OUTORGADA** é

controlada única e integralmente pela **SECURITIZADORA**; (ii) que a **SECURITIZADORA** detém a totalidade das quotas por ela emitidas; (iii) que a totalidade das quotas da **OUTORGADA**, bem como seu respectivo patrimônio, compõem o patrimônio separado vinculado aos **CRI**; (iv) por deliberação expressa da assembleia de titulares do CRI referida no item 1.8 acima, foi determinado que caberia à **OUTORGADA** receber em dação os Imóveis objeto desta escritura, em nome e por conta do referido patrimônio separado, com a aquiescência de todas as partes signatárias da presente escritura, razão pela qual os créditos correspondentes ao valor da presente dação foram aportados pela **SECURITIZADORA** ao capital da **OUTORGADA**.

4. DA POSSE - 4.1. A **OUTORGADA** é, neste ato, imitada na posse indireta dos Imóveis, os quais se encontram locados a terceiros, passando a arcar com todos os tributos, despesas e encargos sobre ele incidentes, a partir desta data, sendo certo que os débitos relativos a períodos anteriores ao da posse deferida são de responsabilidade exclusiva da **DEVEDORA** (com exceção dos impostos, taxas e contribuições, conforme indicado no item 15.4 do Contrato de Locação, cujos pagamentos são de responsabilidade da LOCATÁRIA), bem como as obrigações previstas na cláusula 15.2. do Contrato de Locação aqui descrito, ainda que venham a ser lançados ou cobrados posteriormente e/ou em nome de terceiros.

5.- DA QUITAÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – 5.1. Em razão da presente dação em pagamento, a **SECURITIZADORA** e a **OUTORGADA** conferem à **DEVEDORA** quitação do montante de **R\$ 20.680.000,00 (vinte milhões, seiscentos e oitenta mil reais)** dando, assim, plena, geral e irrevogável quitação de parte da dívida fiduciária correspondente a tal valor, autorizando e requerendo o cancelamento da Alienação Fiduciária objeto das matrículas nºs 19.552 e 19.553, do 4º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Salvador-BA.

6. DA CESSÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO – 6.1. - Considerando a dação formalizada por esta Escritura, nesta data, a **DEVEDORA** cede e transfere à sociedade **OUTORGADA**, por meio de instrumento particular apartado firmado juntamente com a presente, todos os direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Locação, sendo que a **OUTORGADA** declara conhecer e aceitar, em todos os seus termos e condições, sub-rogando-se, portanto na condição de locadora, observadas as exceções adiante indicadas.

6.2. – Fica expressamente

ajustado que a presente cessão do Contrato de Locação abrange a obrigação de indenizar pela locatária, prevista na Cláusula 18 e seguintes do Contrato de Locação. Mencionada indenização decorre da possibilidade de a **OUTORGADA**, a seu exclusivo critério, rescindir o Contrato de Locação, considerando que a locatária encontra-se inadimplente, ocasionando o dever de indenizar a locadora, a título de perdas e danos, para os quais foi determinado o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do Contrato de Locação, pelo valor do aluguel em vigente à época da infração tudo nos termos do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, alterado pela Lei nº 12.744/12. **6.3. – A DEVEDORA** se obriga a notificar a locatária, observado o prazo de antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do vencimento do aluguel mensal seguinte, quanto à cessão, indicando os dados bancários da **OUTORGADA**, ou de quem estes indicar, para o recebimento do aluguel devido, a partir do mês vincendo daquele constante na ocasião do envio da notificação, informando ainda os dados da **OUTORGADA** para a retificação da apólice de seguro contratada aos imóveis, devendo constar a **OUTORGADA** como única beneficiária, o que deverá ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar do envio da notificação ora mencionada. **7.- DAS DECLARAÇÕES – 7.1.-** Pela **DEVEDORA** me foi declarado e/ou apresentado expressamente, sob as penas da lei que: **(i)** não existe desapropriação, nem declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, os Imóveis ora tratados; **(ii)** não existe processo de tombamento iniciado ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, os Imóveis e que estes não se localizam em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado; **(iii)** não existem ações reais ou reipersecutórias que possam por qualquer forma comprometer a realização do presente negócio de forma livre e desembaraçada; **(iv)** os Imóveis ora objetivados encontram-se completamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus e/ou gravames de qualquer natureza, exceto a alienação fiduciária ora cancelada e locação para terceiros de conhecimento das partes signatárias; **(v)** desconhece violação a quaisquer leis ambientais, licenças ou atos administrativos emitidos por autoridades ambientais ou sanitárias com relação aos Imóveis e que possam afetar a cessão ora prestada, bem como a mencionada dação; **(vi)** desconhece a existência contra os Imóveis, de

resíduos no ar, despejos de resíduos na água, depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença no trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais, conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos, ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança; **(vii)** apresentou a **Certidão Positiva de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União com Efeito de Negativa**, de nº F7AA.7B67.C531.2D5E, emitida em 22/11/2022, com validade até 21/05/2023, ficando aqui arquivadas; **(viii)** apresentou as certidões de que trata a Lei 7.433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240/86, as quais, depois de examinadas e aceitas pela **OUTORGADA**, ficam em seu poder, dispensando seu arquivamento junto a este Tabelião, sendo no entanto, arquivadas nestas notas, as certidões de propriedade expedidas pelo 4º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Salvador-BA;; e **(ix)** se encontra quite com suas obrigações condominiais até a presente data; **(x)** não obstante as declarações acima, responsabiliza-se pela evicção na forma da lei. **7.2. Pela OUTORGADA**, me foi dito que: **a)** se obriga a providenciar, após o registro da presente escritura no Registro de Imóveis competente, as **inscrições imobiliárias** dos Imóveis para seu nome junto à Municipalidade de Salvador Estado da Bahia; e **b)** aceita a presente dação em pagamento e escritura em seus expressos termos. **7.3.- PELOS CONTRATANTES**, me foi dito que: **a)** a presente escritura foi lida, discutida e aceita em todos os seus expressos termos; **b)** a **DEVEDORA** é responsável pelo pagamento de débitos relativos a períodos anteriores ao da posse deferida (com exceção dos impostos, taxas e contribuições, conforme indicado no item 15.4 do Contrato de Locação, cujos pagamentos são de responsabilidade da LOCATÁRIA), sendo que, a partir desta data, todos os encargos correrão por conta exclusiva da **OUTORGADA**, mesmo que lançados em nome da Outorgante; **c)** requerem e autorizam ao Sr. Oficial do competente Registro de Imóveis a proceder a todos os atos que se façam necessários ao

registro da presente; **d)** que por esta mesma escritura e na melhor forma de direito, a **DEVEDORA** nomeia e constitui seu bastante procurador, a **OUTORGADA**, para os fins únicos e específicos de retificar e ratificar eventuais equívocos formais da presente escritura, objetivando, exclusivamente, atender eventuais exigências formais formuladas pelo competente registro imobiliário, assinar requerimentos, apresentar documentos e certidões, suscitar dúvida perante a Vara de Registros Públicos, enfim, praticar todo e qualquer ato necessário para o fim supra citado, sendo vedado alterar quaisquer das condições do negócio, ou modificar obrigações e direitos decorrentes desta escritura ou realizar alterações que gerem ônus para a **DEVEDORA**, a qual desde já se compromete, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do recebimento de notificação enviada para tanto, a assinar requerimentos, apresentar documentos e certidões, a fim de atender eventuais exigências formuladas pelo competente registro imobiliário para o registro da presente escritura, que, mesmo com a presente cláusula mandato, eventualmente não possam ser assinados pela **OUTORGADA**; **e)** têm ciência de que o cartório poderá comunicar seus atos à Unidade de Inteligência Financeira (UIF), em cumprimento ao Provimento nº 88 de 01/10/2019 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ); **f)** que a presente operação não se enquadra nas hipóteses previstas nos incisos I, II e III do art. 20 do Provimento 88/2019 do CNJ, sendo a presente transação compatível com as atividades e negócios dos envolvidos, possuindo origem econômica e legal claramente aferíveis e sendo plenamente compatível com a capacidade econômica das partes; **g)** as Partes declaram sob as penas da lei que não são pessoas politicamente expostas, e que não são ou possuem familiares ou estreitos colaboradores que sejam pessoas politicamente expostas. **Declaro que todos os documentos arquivados nestas notas o são no “Classificador Eletrônico”**. E de como assim o disseram, do que dou fé. Pediram-me e lhes lavrei a presente, a qual feita e sendo-lhes por mim lida em voz alta e clara, acharam-na em tudo conforme, aceitaram, outorgaram e assinam. **ITBI's** - As guias de recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos, devidos ao município de Salvador, deixaram de ser apresentadas pelas Partes, que serão recolhidas no prazo legal, isentando o 14º Tabelião de Notas da responsabilidade por tal recolhimento e de eventuais acréscimos legais.

são no “Classificador Eletrônico”. 8- As **PARTES** declaram: **a)** que leram e lhes foi lido o conteúdo da presente escritura; **b)** que compreenderam inteiramente o teor deste ato, que representa fielmente os fatos e suas vontades; **c)** não têm dúvidas sobre os efeitos do ato e suas consequências, em relação às quais anuem integralmente; **d)** que aceitam a presente escritura tal como redigida e lavrada, e que o fazem sem reservas e sem incorrer em erro, dolo, coação, fraude, má-fé ou outro vício de consentimento. 9- A pedido das partes, por suas declarações verbais e documentos apresentados, lavrei a presente escritura de forma eletrônica, que lhes sendo lida em videoconferência, em voz alta e clara, e por estar tudo conforme suas vontades, aceitam, outorgam e assinam, cada um com seu certificado digital (ICP). 10- **DECLARAÇÕES FINAIS DO TABELIÃO – a)** do presente negócio jurídico é emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária - DOI, conforme Instrução Normativa em vigor da Secretaria da Receita Federal. **b)** em virtude desta escritura ser nativamente digital em PDF-A, sua numeração definida como **LIVRO 6.488, PÁGINAS 089 À 102** é somente para fins de rastreamento, comunicação ao portal judicial, selo digital e backup físico. **c) Declaro que todos os documentos arquivados nestas notas o são no “Classificador Eletrônico”.** **d) CERTIDÃO DE INDISPONIBILIDADE -** Declaro que, nesta data, acessei a base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, através do site www.indisponibilidade.org.br, e obtive a informação de que **não consta indisponibilidade** em nome da Outorgante, conforme hash **2a9a.66dc.3034.7a6b.1635.80d4.6b1d.1e3e.27d2.1fb0**. **e) Custas:** Tabelião: R\$ 49.902,34, Estado: R\$ 14.182,77, Sec. da Fazenda: R\$ 9.707,30, Imposto ao Município: R\$ 1.067,29, Ministério Público: R\$ 2.395,31, Registro Civil: R\$ 2.626,43, Tribunal de Justiça: R\$ 3.424,87, Santa Casa: R\$ 499,02, **Total: R\$ 83.805,33.** **“DA CERTIFICAÇÃO”:** Comparece neste ato: Escritura assinada digitalmente com certificado e-Notariado ou ICP-Brasil por: **EDUARDO SERUR BRUNI//SÔNIA FERREIRA DA SILVA//DANIELA ANGELA RODRIGUES//MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO//RINALDO RABELLO FERREIRA//CARLOS ALBERTO BACHA**. Eu, **SMITH ANTUNES JUSTINO** (assinatura digital), escrevente a escrevi, li e assino com meu certificado digital ICP-Brasil, encerrando a videoconferência no horário constante na reprodução da minha assinatura. Eu, **PAULO TUPINAMBÁ VAMPRÉ**, Tabelião, subscrevo, com

meu certificado digital ICP-Brasil. **“DA AUTENTICIDADE”**: Nos termos dos Artigos 12, 14 e 15 do Provimento CNJ nº 100/2020, fica consignado, para validade, consulta e verificação da autenticidade deste ato notarial: a-) que a Matrícula Notarial Eletrônica – MNE, serve como chave de identificação individualizada do presente escrito notarial; b-) **“Consulte a validade deste ato notarial em: www.docautentico.com.br/valida”**; c-) que a **MNE**, a **chave de acesso** e o **QRCode** deste ato notarial constam do respectivo “Manifesto de Assinaturas”, gerado na plataforma e-Notariado, e que integra o ato.

A confirmação da lavratura e da cobrança deste ato poderão ser verificados após 24hs no site: <https://selodigital.tjsp.jus.br> mediante a informação do código QRCode abaixo ou pelo número do selo digital.



SELO DIGITAL Nº:1112291ES042881222122222Z

14º TABELIÃO DE NOTAS VAMPRÉ

Rua Antônio Bicudo, 64, Cep: 05418-010 - São Paulo - SP

Fone: (11) 3065-4500 - Whatsapp (11) 94135-5333

E-mail: 14cnsp@vampre.com.br

Assinado digitalmente por:
MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO
CPF: 308.200.418-07
Certificado emitido por AC Certisign RFB G5
Data: 22/12/2022 14:59:08 -03:00

Assinado digitalmente por:
DANIELA ÂNGELA RODRIGUES
CPF: 277.178.668-03
Certificado emitido por AC Certisign RFB G5
Data: 22/12/2022 15:05:25 -03:00





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 2QT4W-MVDNZ-CSQJJ-D55HX

Matrícula Notarial Eletrônica: 111229.2022.12.22.00006439-28

Este documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO (CPF 308.200.418-07) em 22/12/2022 14:59
- ✓ DANIELA ANGELA RODRIGUES (CPF 277.178.668-03) em 22/12/2022 15:05
- ✓ EDUARDO SERUR BRUNI (CPF 324.439.038-26) em 22/12/2022 15:20
- ✓ SONIA FERREIRA DA SILVA (CPF 134.152.058-78) em 22/12/2022 15:28
- ✓ CARLOS ALBERTO BACHA (CPF 606.744.587-53) em 22/12/2022 15:33
- ✓ RINALDO RABELLO FERREIRA (CPF 509.941.827-91) em 22/12/2022 15:34
- ✓ SMITH ANTUNES JUSTINO (CPF 348.862.808-62) em 22/12/2022 15:38

Para verificar as assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/2QT4W-MVDNZ-CSQJJ-D55HX>