



**TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO**

Henrique de Almeida Prado Franceschi
Traslado Digital

1º Traslado - Livro 4283 - Páginas: 129/139

ESCRITURA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Aos vinte dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e cinco (20/03/2025), em diligência a Rua Fernando Falcão, nº 1111, 16º andar, sala 1604, Vila Claudia, onde a chamado vim e perante mim, Escrevente do 6º Tabelião de Notas da Cidade, Comarca e Capital do Estado de São Paulo, instalado a Avenida Francisco Matarazzo, nº 682, Água Branca, lavro esta escritura, onde se fazem presentes, as seguintes partes: como outorgante devedora simplesmente denominada "parte devedora", **DARDARA COMERCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 07.774.907/0001-57 e NIRE 35220390711, com sede em São Paulo/SP, na Rua Valentim Magalhães, nº 95, Alto da Mooca, CEP 03184-090, neste ato representada de conformidade com a cláusula 6ª de seu ato societário, por seus sócios, **Assan Ali Sammour**, brasileiro, casado, comerciante, portador do documento de identificação RG nº 17.780.744-1-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 111.630.098-22; e, **Fuad Ali Sammour**, brasileiro, divorciado, comerciante, portador do documento de identificação RG nº 19.347.100-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 136.114.078-01, ambos domiciliados e residentes em São Paulo/SP e com endereço comercial no acima declarado, os quais declaram que até a presente data não houve consolidações e eleições posteriores ao Ato Societário acima mencionado. A parte outorgante apresentou para este instrumento, os seguintes documentos: **(a) contrato social consolidado** em 09/02/2023, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 109.773/23-8, em sessão de 16/03/2023; **(b) consulta a ficha cadastral** de atos societários emitida no portal www.jucesponline.sp.gov.br sob o número de autenticidade 258606806, quarta-feira, 5 de março de 2025 às 07:34:28. como "parte credora", **NEXT SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 34.639.441/0001-50 e NIRE 35300540654, com sede em São Paulo/SP, na Rua Fernando Falcão, nº 1111, 16º andar, sala 1604, Vila Claudia, CEP 03180-003, neste ato representada de conformidade com o artigo 6º § 4º de seu ato societário, por seus Diretores nomeados na referida Ata de Assembleia, **André Padovan de Oliveira**, brasileiro, casado, empresário, portador do documento de identificação RG nº 28.276.356-9-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 282.339.318-88; e, **Anderson Keidy Tomimori**, brasileiro, casado, empresário, portador do documento de identificação RG nº 22.496.051-9-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 190.771.838-92, ambos domiciliados e residentes em São Paulo/SP e com endereço comercial no acima declarado, os quais declaram que até a presente data não houve consolidações e eleições posteriores ao Ato

Av. Francisco Matarazzo, 682 – Água Branca – São Paulo, SP - 05001-100
certidoes@sextotabeliao.com.br - Telefone (11) 3861-7600



TABELIÃO DE NOTAS SÃO PAULO

Henrique de Almeida Prado Franceschi
Traslado Digital

Societário acima mencionado. A "parte credora" apresentou para este ato os seguintes atos societários: **(a) contrato social consolidado** através da Ata da Assembleia Geral Ordinária realizada em 08/06/2022, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 619.166/22-8, em sessão de 14/10/2022; **(b) ficha cadastral de atos societários** emitida no portal www.jucesponline.sp.gov.br sob o número de autenticidade nº 256069341, quarta-feira, 29 de janeiro de 2025 às 18:32:32. E como garantidora fiduciária, simplesmente denominada "parte garantidora", **AYUNE EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA - EPP.** (pendência judicial), inscrita no CNPJ sob nº 15.448.479/0001-09 e NIRE 35226494127, com sede em São Paulo/SP, na Rua Paulo Andrighetti, nº 62, sala 2-B, Alto do Pari, CEP 03022-000, neste ato representada de conformidade com a cláusula 7ª de seu ato societário, por seus sócios, **Fuad Ali Sammour**, brasileiro, casado, comerciante, portador do documento de identificação RG nº 19.347.100-0-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 136.114.078-01; e, **Nada Sadek Sammour**, brasileira, divorciada, comerciante, portadora do documento de identificação RG nº 62.241.856-7-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 228.335.428-52, ambos domiciliados e residentes em São Paulo/SP e com endereço comercial no acima declarado, os quais declaram que até a presente data não houve consolidações e eleições posteriores ao Ato Societário acima mencionado. A "parte devedora" apresentou para este ato os seguintes atos societários: **(a) contrato social de constituição** datado de 26/03/2012, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 35226494127, em sessão de 28/03/2012; **(b) declaração de enquadramento EPP** datada de 26/03/2012, registrada na mesma Junta Comercial sob nº 810.084/12-0, em sessão de 28/03/2012; **(c) ficha cadastral de atos societários** emitida no portal www.jucesponline.sp.gov.br sob o número de autenticidade 256070674, quarta-feira, 29 de janeiro de 2025 às 19:04:54, na qual consta a pendência judicial registrada sob nº 860.601/21-3, em 13/10/2021, relativa à penhora de cotas sociais de seus sócios em ação de execução de título extrajudicial. As partes declaram ciência da referida pendência e dos riscos dela decorrentes, conforme cláusula específica ao final desta escritura. As 'partes presentes' foram identificadas por mim Escrevente, pelos documentos apresentados no original e supramencionados, do que dou fé e por elas, falando cada qual por sua vez, me foi dito e declarado o seguinte: **1- LIMITE DE CRÉDITO ROTATIVO E CAPITAL DE GIRO:** Por meio desta escritura, a "parte credora" concede à "parte devedora" um limite de crédito rotativo de **R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)**, em conformidade com o instrumento particular de promessa de cessão e transferência de direitos de crédito, responsabilidade solidária e outras avenças, desta data. Este limite de crédito destina-se a proporcionar capital de giro à "parte devedora", para financiar suas operações, honrar obrigações assumidas e

Av. Francisco Matarazzo, 682 – Água Branca – São Paulo, SP - 05001-100
certidoes@sextotabeliao.com.br - Telefone (11) 3861-7600



TABELIÃO DE NOTAS SÃO PAULO

Henrique de Almeida Prado Franceschi
Traslado Digital

oferecer recursos a seus clientes. **2- DO BEM DADO EM GARANTIA:** Para garantir o fiel e integral cumprimento de todas as obrigações assumidas no compromisso acima referido, sejam elas principais, acessórias, encargos ou quaisquer outras obrigações presentes ou futuras, incluindo eventuais aditamentos, e sem prejuízo de outras garantias já existentes ou que venham a ser constituídas, até a completa quitação de todo o débito, e até o limite do valor do imóvel aqui especificado, a "parte garantidora" dá em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à "parte credora" - nos termos do Artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 - o imóvel de sua propriedade, adquirido a justo título, o qual se encontra devidamente descrito e caracterizado na **MATRÍCULA Nº 119.581**, no 10º Subdistrito do Belenzinho, do Distrito, Município e Comarca do Oficial do 7º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, correlativo a "**SALA NUMERO 03 (TRES)**", situada na ala comercial do "Condomínio Projeto Viver Celso Garcia", na Avenida Celso Garcia, nº 1907, CEP 03015-000, com a área privativa de 42,910m², a área comum de 96,026m², a área total de 138,936m², e a fração ideal de 0,0693% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio". **2.1- Da origem dominial:** Foi adquirido pela "parte devedora" em 21/02/2013, pelo valor de R\$170.000,00, por compra feita de Yun Eliana Masuda e seu marido, conforme escritura pública do 14º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, lavrada no livro 3799, às folhas 199 e registrada sob nº 07, em 04/04/2013, pelo citado Oficial do Registro de Imóveis. **2.2- Do cadastro municipal:** Este imóvel está cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo/SP, através do contribuinte nº 196.018.0654-6, com o valor venal de referência para a presente data de R\$ 442.225,00 (quatrocentos e quarenta e dois mil, duzentos e vinte e cinco reais). **2.3- Dos tributos territoriais:** O imóvel está regular quanto a situação fiscal referente ao imposto predial e territorial urbano, conforme ressalva a Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários sob nº 0001693080-2024, emitida com o código de autenticidade 8DFB2EC6, pela Prefeitura do Município, às 10:33:29 horas do dia 31/01/2025 (hora e data de Brasília). **2.4- Da Caução:** Consta averbado sob nº 08, em 20 de agosto de 2019 - (prenotação nº 431.857 de 07/08/2019), que pelo instrumento particular de 24/07/2019, AYUNE EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA EPP, já qualificada, em garantia da locação do imóvel comercial, situado na Rua Valentim Magalhães, nº 93/95, firmada pelo mesmo instrumento, pelo prazo de 36 meses, com início em 25/07/2019 e término em 25/07/2022, e aluguel mensal de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), figurando como locadora: ANPA ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ/MF nº 08.846.648/0001-95, com sede nesta Capital, na Rua Lourenço de Almeida nº 524, aptº 41; e como locatária: DARDARA COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 07.774.907/0001-57, com sede em São Paulo/SP, na Rua

Av. Francisco Matarazzo, 682 – Água Branca – São Paulo, SP - 05001-100
certidoes@sextotabeliao.com.br - Telefone (11) 3861-7600



TABELIÃO DE NOTAS SÃO PAULO

Henrique de Almeida Prado Franceschi
Traslado Digital

Itapiracaba nº 188, DEU em CAUÇÃO o imóvel em tela, de conformidade com o artigo 38, parágrafo 1º da Lei nº 8.245 de 18/10/1991. As partes declaram ter plena ciência e concordância e se comprometem a cumprir fielmente com as obrigações decorrentes da caução, e reconhecem que a presente alienação fiduciária não prejudica os direitos e garantias da locadora, ANPA ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES S/A, em relação à caução do imóvel. **3- PRAZO E ENCARGOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** **3.1- Vigência:** A alienação fiduciária em garantia permanecerá em vigor pelo tempo necessário para a quitação integral da dívida, incluindo quaisquer encargos e acessórios incidentes. **3.2- Prazo e Condições de Reposição (Crédito Rotativo):** O presente instrumento garante a reposição do crédito rotativo concedido pela parte credora à parte devedora, com limite de crédito de R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais). A parte devedora poderá utilizar o limite de crédito de forma rotativa, conforme as necessidades de seu negócio, mediante prévia solicitação à parte credora. Sobre o valor utilizado do limite de crédito incidirão juros remuneratórios de dois virgula oito por cento ao mês, calculados sobre o saldo devedor, e atualização monetária pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). A parte devedora terá um período de carência de 6 (seis) meses, a contar da data de assinatura do aditivo de declaração de recebimento nº 4198, para o pagamento somente de juros do principal, no valor de R\$15.400,00 (quinze mil e quatrocentos reais). Após este período, o valor poderá ser parcelado em condições a serem acordadas entre as partes, acrescido dos juros e atualização monetária, em periodicidade semestral, conforme acordado entre as partes. A parte devedora poderá, a qualquer momento, efetuar a amortização ou liquidação antecipada do saldo devedor, com a consequente redução dos juros e encargos. **3.3- Avaliação:** O imóvel objeto desta alienação fiduciária está avaliado em R\$600.000,00 (seiscentos mil reais) para fins de leilão. **3.3.1 - Revisão:** O valor do imóvel para fins de leilão será revisado anualmente, ou a qualquer tempo, a critério da parte credora, mediante aviso prévio à parte devedora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. A revisão se dará pela aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), ou outro índice que venha a substituí-lo. **3.4- Garantia Integral:** A garantia cobre o valor total do débito, incluindo encargos, despesas de venda e outros custos previstos na Lei 9.514/97. **3.5- Indivisibilidade:** A garantia é indivisível e assegura o pagamento da dívida da "parte devedora" e demais devedores solidários até o limite total do débito. **3.6- Abrangência:** A alienação fiduciária abrange o imóvel, suas acessões e benfeitorias, conforme previsto na Lei nº 9.541/1997. **3.7- Encargos:** Sobre a dívida incidem atualização monetária pelo IPCA/IBGE, juros de 1% ao mês, multa de 10% e honorários advocatícios de 10%. **3.8- Quitação Parcial:** A quitação

Av. Francisco Matarazzo, 682 – Água Branca – São Paulo, SP - 05001-100
certidoes@sextotabeliao.com.br - Telefone (11) 3861-7600



TABELIÃO DE NOTAS SÃO PAULO

Henrique de Almeida Prado Franceschi
Traslado Digital

parcial do débito, em caso de execução da garantia, extingue a alienação fiduciária apenas em relação à parte da dívida que foi quitada, permanecendo o saldo devedor e as obrigações pessoais. **3.9- Posse direta e posse indireta:** A constituição da propriedade fiduciária desdobra a posse do imóvel, de forma que a "parte devedora" permanece como possuidora direta, enquanto a "parte credora" se torna possuidora indireta. **3.10- Utilizações dos imóveis:** Em caso de locação, a "parte devedora" deve informar ao(s) locatário(s) sobre: (a) A existência da alienação fiduciária sobre o imóvel; (b) A inclusão do valor de eventual indenização por benfeitorias no lance do leilão; (c) Que o direito de pleitear indenização por benfeitorias pertence apenas à parte devedora; (d) A inexistência de direito de preferência ou de continuidade da locação em caso de leilão. **3.11- Conservação do Imóvel:** A "parte devedora" obriga-se a conservar o imóvel em perfeitas condições de uso e habitabilidade, como se seu fosse, e a protegê-lo de qualquer turbacão de terceiros. **3.12- Pagamento de Encargos:** A "parte devedora" é responsável pelo pagamento pontual de todos os tributos, impostos, taxas, contribuições e demais despesas incidentes sobre o imóvel, sob pena de responder por perdas e danos e sofrer a reintegração de posse do imóvel pela parte credora. **3.13- Quitação da Alienação Fiduciária:** A alienação fiduciária será considerada quitada com a liquidação integral da dívida e de todas as obrigações, mediante a promoção do cancelamento da alienação fiduciária pela "parte devedora" junto ao Registro de Imóveis competente. **3.14- Vigência em Caso de Débitos:** Enquanto houver qualquer débito em aberto, a alienação fiduciária permanecerá vigente e eficaz. **3.15- Termo de Quitação:** (a) Disponibilização: No prazo de 30 (trinta) dias após a liquidação de todos os débitos, a "parte credora" entregará à "parte devedora" o termo de quitação da dívida; (b) Local de Retirada: O termo de quitação deverá ser retirado pela "parte devedora" no endereço da parte credora; (c) Cancelamento da Propriedade Fiduciária: Com o termo de quitação, o Oficial do Registro de Imóveis competente cancelará o registro da propriedade fiduciária, consolidando a plena propriedade do imóvel em nome da parte devedora. **4- RESPONSABILIDADE, MORA E ENCARGOS INCIDENTES:** **4.1- Penalidades por Falta de Pagamento:** A "parte devedora" será responsável por todas as penalidades decorrentes do não pagamento de qualquer despesa relacionada aos imóveis. **4.4.1 - Prazo de Carência:** Antes da expedição da intimação para purgação da mora, será observado um prazo de carência de 90 (noventa) dias, contados a partir do vencimento da obrigação inadimplida. **4.2- Consequências da Inadimplência:** Em caso de inadimplência das parcelas do débito, serão aplicadas atualização monetária pelo IPCA/IBGE, juros de mora de 1% ao mês, multa de 10% sobre o saldo devedor e honorários advocatícios de 10%. **4.3- Forma e Local de Pagamento:** Todos os pagamentos referentes a esta escritura ou à linha de

Av. Francisco Matarazzo, 682 – Água Branca – São Paulo, SP - 05001-100
certidoes@sextotabeliao.com.br - Telefone (11) 3861-7600



TABELIÃO DE NOTAS SÃO PAULO

Henrique de Almeida Prado Franceschi
Traslado Digital

crédito devem ser feitos diretamente à “parte credora”, em seu endereço, de segunda a sexta-feira, das 10:00 às 17:00 horas. **4.4- Intimação em Caso de Inadimplência:** (a) **Procedimento:** Se a “parte devedora” não cumprir com suas obrigações de pagamento, será intimada a regularizar o débito em até 15 (quinze) dias, incluindo o pagamento de encargos, despesas e honorários advocatícios. (b) **Forma:** A intimação poderá ser realizada por Oficial de Registro de Imóveis, Oficial de Registro de Títulos e Documentos, via correio ou por edital. (c) **Local:** A intimação será realizada na comarca da situação dos imóveis ou do domicílio da “parte devedora”. (d) **Editais:** Caso a “parte devedora” não seja encontrada nos locais indicados, a intimação será feita por edital publicado em jornal local por 3 (três) dias consecutivos. **4.4.1- Prazo de Carência:** Antes da expedição da intimação para purgação da mora, será observado um prazo de carência de [número de dias] dias, contados a partir do vencimento da obrigação inadimplida. **4.5- Purgação da Mora:** (a) **Pagamento e Despesas:** Se a “parte devedora” purgar a mora, o Oficial do Registro de Imóveis repassará à “parte credora” o valor recebido, deduzindo as despesas de cobrança e intimação. (b) **Diferenças:** Qualquer diferença entre o valor pago pela “parte devedora” e o valor total do débito deverá ser quitada em até 5 (cinco) dias. **5- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** **5.1- Inadimplência e Consequências:** Caso a “parte devedora” não efetue o pagamento da dívida após o prazo estabelecido na notificação ou intimação (conforme descrito na Cláusula 4), a propriedade plena do imóvel será consolidada em nome da “parte credora”. **5.2- Averbação da Consolidação:** A consolidação da propriedade será formalizada mediante averbação no Registro de Imóveis competente, garantindo à “parte credora” a titularidade integral do imóvel. **6- LEILÕES:** **6.1- Procedimento:** (a) **Consolidação da Propriedade:** Se a “parte devedora” não quitar a dívida após a consolidação da propriedade em seu nome, o imóvel será levado a leilão público extrajudicial, conforme previsto na Lei nº 9.514/1997. (b) **Primeiro Leilão:** (i) **Prazo:** O primeiro leilão ocorrerá 30 dias após a consolidação da propriedade em nome da “parte credora”. (ii) **Editais:** O leilão será anunciado por meio de edital publicado em jornal local por 3 dias consecutivos, com um prazo de 10 dias a partir da primeira publicação. (iii) **Valor Mínimo:** O valor mínimo para o primeiro leilão será o valor da avaliação declarado na escritura, corrigido pelo IGP-M/FGV até a data do leilão. (iv) **Segundo Leilão:** Caso o maior lance no primeiro leilão seja inferior ao valor da avaliação, será realizado um segundo leilão em até 15 dias após o primeiro. (c) **Lance Mínimo:** No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, independentemente do valor. **6.2- Valor da Dívida:** O valor da dívida garantida inclui o valor principal, encargos, despesas e outros custos previstos na escritura e no negócio jurídico, além de: (a) Contribuições condominiais vencidas e não pagas até a data do leilão. (b) Despesas

Av. Francisco Matarazzo, 682 – Água Branca – São Paulo, SP - 05001-100
certidoes@sextotabeliao.com.br - Telefone (11) 3861-7600



TABELIÃO DE NOTAS SÃO PAULO

Henrique de Almeida Prado Franceschi
Traslado Digital

de água, luz e gás vencidas e não pagas até a data do leilão. (c) IPTU e outros tributos vencidos e não pagos até a data do leilão. (d) Reparos necessários para repor o imóvel ao estado em que foi entregue. (f) Imposto de transmissão pago pela "parte credora" em decorrência da consolidação da propriedade. (g) Despesas de publicação de editais e comissão do leiloeiro (5% sobre o valor do lance vencedor ou sobre o valor do montante em atraso). (h) Encargos legais e contratuais, incluindo honorários advocatícios. **6.3- Exoneração da "parte credora":** Se no segundo leilão o maior lance oferecido não atingir o valor da dívida, ou se não houver lance, a "parte credora" estará exonerada da obrigação de devolver qualquer quantia à "parte devedora". **6.4- Quitação da Dívida e Devolução do Saldo:** Se o imóvel for vendido em leilão, a "parte credora" deduzirá o valor da dívida, despesas, encargos e custos da quantia apurada. Se houver saldo remanescente, este será disponibilizado à "parte devedora" em até 15 dias. **6.5- Prestação de Contas:** A "parte credora" prestará contas à "parte devedora", disponibilizando os documentos por 12 meses após o leilão. Após esse prazo, presume-se a aceitação das contas. **6.6- Transmissão da Propriedade:** Em caso de venda por leilão, a "parte credora" transmitirá o domínio e a posse do imóvel ao licitante vencedor em até 30 dias. **6.7- Sub-rogação:** Qualquer terceiro interessado que pagar a dívida da "parte devedora" assumirá a posição de credor, sub-rogando-se no crédito e na propriedade fiduciária. **7- REINTEGRAÇÃO NA POSSE:** **7.1- Desocupação do Imóvel:** (a) **Consolidação ou Leilão:** Após a consolidação da propriedade em nome da "parte credora" ou a alienação do imóvel em leilão, a "parte devedora" ou qualquer ocupante deverá desocupá-lo e devolvê-lo em até 20 (vinte) dias. (b) **Reintegração de Posse:** A falta de desocupação no prazo estipulado permitirá que a "parte credora" retome a posse do imóvel por meio de mandado judicial liminar. (c) **Taxa de Ocupação:** Além da reintegração de posse, será cobrada uma taxa de ocupação de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do imóvel, a título de ressarcimento pela utilização indevida do bem. (d) **Pagamento das Despesas:** A "parte devedora" continuará responsável pelo pagamento de todas as despesas do imóvel (condomínio, impostos, taxas, água, luz, telefone, gás, etc.) mesmo após a consolidação da propriedade ou leilão, até a efetiva desocupação. (e) **Cobrança Judicial:** As despesas não quitadas pela "parte devedora" poderão ser cobradas judicialmente, inclusive por meio de execução. **7.2- Devolução do Imóvel:** (a) **Condições:** O imóvel deverá ser devolvido livre e desimpedido de pessoas e coisas, em perfeito estado de conservação. (b) **Responsabilidade por Reparos:** Caso o imóvel não esteja em perfeito estado, a "parte devedora" arcará com as despesas de reparo e com o pagamento de aluguéis pelo período necessário às obras. (c) **Ação Judicial:** As despesas de reparo e aluguéis poderão ser cobradas judicialmente, inclusive por meio de execução. **8- DISPOSIÇÕES**

Av. Francisco Matarazzo, 682 – Água Branca – São Paulo, SP - 05001-100
certidoes@sextotabeliao.com.br - Telefone (11) 3861-7600



TABELIÃO DE NOTAS SÃO PAULO

Henrique de Almeida Prado Franceschi
Traslado Digital

GERAIS: **8.1- Condições do Imóvel:** A “parte devedora” declara receber o imóvel em perfeitas condições de construção, uso e habitabilidade. **8.2- Seguros:** (a) **Obrigatoriedade:** A “parte devedora” obriga-se a contratar seguros contra riscos, incêndio, inundação e outros danos físicos ao imóvel, em companhia idônea, por valor não inferior ao da avaliação. (b) **Vigência:** Os seguros devem ser mantidos até a quitação integral da dívida. (c) **Renovação:** A apólice de seguro deverá ser renovada anualmente, e a “parte credora” deverá ser informada sobre as condições e eventuais aditamentos, figurando como beneficiária. **8.3- Cessão de Direitos:** (a) **Autorização:** A “parte credora” fica autorizada a ceder, transferir, caucionar ou negociar os títulos representativos da dívida e a garantia, independentemente da anuência da “parte devedora”. (b) **Transferência de Direitos e Obrigações:** A cessão do crédito implica a transferência de todos os direitos e obrigações da propriedade fiduciária à cessionária. **8.4- Cessão de Obrigações: Nulidade:** Qualquer cessão ou transferência de direitos e obrigações pela “parte devedora” sem a prévia autorização da “parte credora” será considerada nula. **8.5- Ônus sobre o Imóvel: Proibição:** A “parte devedora” não poderá constituir quaisquer ônus sobre o imóvel enquanto a alienação fiduciária estiver em vigor. **8.6- Terminologia:** Para fins de leilão, entende-se por: (a) **Dívida:** Saldo devedor, incluindo principal, juros, encargos e despesas. (b) **Despesas:** Encargos, custas, ITBI, despesas de leilão, reparos e outras despesas ou tributos incorridos pela “parte credora”. (c) **Valor do Imóvel:** Valor da avaliação fixado na Cláusula 3. **8.7- Desapropriação:** (a) **Beneficiário da Indenização:** Em caso de desapropriação do imóvel, a “parte credora” será a primeira e principal beneficiária da indenização. (b) **Destinação da Indenização:** A indenização será utilizada para quitar o débito, e o eventual saldo remanescente será entregue à “parte devedora”. **8.8- Insolvência: Restituição do Imóvel:** Em caso de insolvência da “parte devedora”, a “parte credora” terá direito à restituição do imóvel. **8.9- Mudança de Endereço: Comunicação:** A “parte devedora” obriga-se a informar à “parte credora” qualquer mudança de endereço. **8.10- Despesas:** (a) **Responsabilidade:** A “parte devedora” arcará com todas as despesas da escritura e do cancelamento da propriedade fiduciária. (b) **Reembolso:** Quaisquer despesas pagas pela “parte credora” em nome da “parte devedora” deverão ser reembolsadas em 30 dias. **8.11- Nulidade de Cláusulas:** (a) **Validade das Demais Cláusulas:** A nulidade de qualquer cláusula não invalida as demais. (b) **Substituição:** A cláusula nula será substituída por outra que mantenha o resultado econômico e jurídico pretendido. **8.12- Eleição de Foro:** Fica eleito o foro da comarca da capital para dirimir quaisquer controvérsias. **9- DECLARAÇÃO E CERTIDÕES DA “parte devedora”:** Declara expressamente, sob responsabilidade civil e penal que: **9.1- Natureza da “parte devedora”:** é uma organização econômica, civil ou comercial, que

Av. Francisco Matarazzo, 682 – Água Branca – São Paulo, SP - 05001-100
certidoes@sextotabeliao.com.br - Telefone (11) 3861-7600



TABELIÃO DE NOTAS SÃO PAULO

Henrique de Almeida Prado Franceschi
Traslado Digital

assume o risco de atividade econômica, urbana ou rural, com fins lucrativos ou não, com auxílio de empregados, utilizados a qualquer título, ainda que de forma não contínua, estando obrigada a apresentar a certidão negativa de débitos do INSS – Instituto Nacional do Seguro Social como da Receita Federal, abaixo mencionada; **9.2- Inexistência de Litígios:** Não há, até a presente data, qualquer litígio judicial ou administrativo, ação reivindicatória, possessória, petição, ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, de natureza real ou reipersecutória, cautelar ou definitiva, que possa de qualquer forma afetar a propriedade, posse, livre disposição ou transferência do imóvel objeto desta escritura, gravando-o com qualquer ônus ou restrição, ou que possa invalidar ou tornar ineficaz esta transação, **com exceção da penhora das cotas sociais da devedora fiduciante, conforme retro mencionado e anunciada ao final deste ato;** **9.3- Imóvel Livre de Ônus:** O imóvel objeto desta escritura encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais ou gravames, incluindo, mas não se limitando a hipotecas, penhoras, arrestos, usufrutos, servidões, garantias fidejussórias, alienações fiduciárias, direitos de terceiros, ações reais ou pessoais reipersecutórios, e quaisquer outras restrições ou limitações ao seu pleno domínio e livre disposição, à exceção do gravame mencionado anteriormente; **9.4- Inexistência de Contratos ou Direitos de Terceiros:** Não existem quaisquer contratos, promessas de compra e venda, cessões, direitos de preferência, ou outros direitos, quer de natureza real ou obrigacional, em favor de terceiros, ressalvados apenas os direitos e obrigações decorrentes desta escritura, com exceção da mencionada penhora das cotas sociais da devedora fiduciante; **9.5- Obras e Modificações:** Não realizou, e desde a aquisição do imóvel não foram realizadas, quaisquer obras, modificações, reformas ou intervenções no imóvel, de qualquer natureza, que impliquem em alteração de sua estrutura, fachada, áreas comuns ou destinação, sem a prévia obtenção das autorizações e licenças exigidas por lei, regulamento ou convenção de condomínio, se aplicável. **10- DAS CERTIDÕES APRESENTADAS PELA “parte devedora”:** Apresentou as seguintes certidões: **10.1- De propriedade do imóvel,** com negativa de ônus e alienações, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, em 20/03/2025; **10.2- Negativa de Débitos Trabalhistas** referente ao Nome: AYUNE EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRACAO DE BENS LTDA (MATRIZ E FILIAIS) CNPJ: 15.448.479/0001-09 Certidão nº: 5758947/2025 Expedição: 31/01/2025, às 10:46:11 Validade: 30/07/2025 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição, obtida através do site do Tribunal Superior do Trabalho, em conformidade com a Recomendação nº 03/2012 do Conselho Nacional de Justiça; **10.3- Negativas de Feitos Ajuizados** em nome da “parte devedora”, conforme o Decreto nº 93.240/1986, que regulamenta a Lei Federal nº 7.433/1985. Estas certidões foram examinadas pelas partes e entregues diretamente à “parte

Av. Francisco Matarazzo, 682 – Água Branca – São Paulo, SP - 05001-100
certidoes@sextotabeliao.com.br - Telefone (11) 3861-7600



TABELIÃO DE NOTAS SÃO PAULO

Henrique de Almeida Prado Franceschi
Traslado Digital

credora". **11- DA IMPOSSIBILIDADE DE APRESENTAÇÃO DA CND E ANUÊNCIA DA "PARTE CREDORA": 11.1- Declaração da "parte devedora":** A "parte devedora", declara a impossibilidade de apresentar a Certidão Negativa de Débitos (CND) de Tributos Federais, em razão de pendências junto à Receita Federal do Brasil. **11.2- Anuência da "parte credora":** A "parte credora", devidamente cientificada desta circunstância e dos riscos inerentes, manifesta sua expressa anuência à realização do presente negócio jurídico sem a apresentação da CND, assumindo integralmente a responsabilidade por eventuais ônus ou gravames que possam advir dessa ausência. **11.3- Orientação pelo Tabelião:** Ambas as partes foram devidamente orientadas pelo Tabelião quanto ao disposto no artigo 185 do Código Tributário Nacional, o qual estabelece a presunção de fraude à execução fiscal em caso de alienação de bens por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa. **11.4- Implicações Potenciais:** Frisa-se que, apesar da dispensa legal e da anuência da "parte credora" neste ato específico, a existência de débitos tributários da "parte devedora" poderá acarretar implicações para a "parte credora", inclusive a possibilidade de futura constrição judicial sobre o bem objeto da presente alienação, caso a "parte devedora" não regularize sua situação fiscal perante a Fazenda Pública. **11.5- Autorização para Registro:** As partes, cientes da situação e dos riscos envolvidos, solicitam e autorizam expressamente o Oficial do Registro de Imóveis a proceder ao registro da presente escritura, mesmo sem a apresentação da Certidão Negativa de Débitos (CND) de Tributos Federais, fundamentando-se na jurisprudência consolidada, em especial na Apelação Cível nº 1184541-45.2023.8.26.0100, e na cláusula de dispensa expressa nesta escritura. **12- DECLARAÇÕES DA "parte credora":** Disse e declara que: **12.1- Aceitação da Escritura:** Aceita integralmente a presente escritura pública de compra e venda, em todos os seus termos, cláusulas e condições. **12.2- Respeito à Posse do Imóvel:** Compromete-se a respeitar o uso do imóvel alienado fiduciariamente, não molestando sua posse direta nem se apropriando dela. **12.3- Restituição do Domínio:** Restituirá o domínio do bem gravado à "parte devedora" assim que esta quitar integralmente o seu crédito, mediante a aposição de quitação no próprio título para a respectiva baixa. **12.4- Destinação do Produto da Venda:** Em caso de inadimplência da "parte devedora", empregará o produto da venda do imóvel alienado para o pagamento do seu crédito, juros e despesas de cobrança. **12.5- Devolução do Saldo da Venda:** Entregará à "parte devedora" o saldo remanescente do valor obtido com a venda do imóvel, caso este seja superior ao valor do débito, dos acessórios e das despesas de cobrança. **12.6- Responsabilidade por Perdas e Danos:** Ressarcirá a "parte devedora" por perdas e danos, caso se recuse a receber o pagamento da dívida ou a dar

Av. Francisco Matarazzo, 682 – Água Branca – São Paulo, SP - 05001-100
certidoes@sextotabeliao.com.br - Telefone (11) 3861-7600



TABELIÃO DE NOTAS SÃO PAULO

Henrique de Almeida Prado Franceschi
Traslado Digital

quitação, reconhecendo que a subsistência do direito real após a liquidação do débito acarreta prejuízos ao fiduciante, pelos quais responderá o fiduciário. **13-**

DECLARAÇÕES FINAIS DAS PARTES: As partes, em conjunto, declaram que: **13.1- Uso**

das Expressões: Têm ciência de que as expressões “parte devedora” e “parte credora”, utilizadas ao longo deste instrumento, referem-se a todas as pessoas qualificadas no preâmbulo da escritura, exceto quando houver disposições específicas direcionadas a uma das partes individualmente; **13.2- Autorização ao Oficial do Registro de**

Imóveis: Por meio deste instrumento, autorizam e solicitam ao Oficial do Registro de Imóveis competente que realize todos os atos, registros, anotações e averbações necessários para a efetivação desta escritura e dos documentos que a acompanham;

13.3- Isenção de Responsabilidade: As partes declaram que foram devidamente esclarecidas pelo Tabelião sobre as normas legais e os efeitos jurídicos atinentes a este negócio, em especial sobre os artigos citados nesta escritura. Cientes de seus direitos e obrigações, as partes, de forma livre e consciente, isentam o Tabelião, seu preposto e o escrevente deste ato de toda e qualquer responsabilidade civil, criminal e tributária, reconhecendo que: (i) o presente título não está imune à qualificação registrária, sob o estrito ângulo da regularidade formal; e (ii) as partes optaram por não apresentar todas as documentações e pesquisas de situações jurídicas que poderiam ser solicitadas. **14-**

CLÁUSULA DE CIÊNCIA E RESPONSABILIDADE: **14.1- Ciência da Penhora das**

Cotas Societárias: A “parte credora” declara estar ciente de que as cotas societárias da **AYUNE EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**, detidas por seus sócios, encontram-se penhoradas em decorrência de processo judicial sob o número **1133756-26.2016.8.26.0100**, em trâmite perante a **37ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP**. A “parte credora” reconhece que a penhora das cotas societárias não afeta diretamente os bens da EMPRESA, incluindo o imóvel objeto desta alienação fiduciária, mas compreende os riscos inerentes à situação jurídica da EMPRESA. **14.2- Aceitação dos Riscos:** A “parte credora”, de forma expressa e irrevogável, declara estar ciente dos riscos jurídicos e financeiros associados à operação, incluindo, mas não se limitando a: (i) A possibilidade de a penhora das cotas societárias impactar indiretamente a situação financeira da EMPRESA; (ii) A existência de eventuais disputas judiciais que possam afetar a EMPRESA ou seus sócios; (iii) A ausência de garantias adicionais além do imóvel objeto desta alienação fiduciária. - A

“parte credora” assume integralmente tais riscos e renuncia a qualquer direito de alegar desconhecimento ou surpresa em relação a eles. **14.3- Exoneração de**

Responsabilidade do Tabelião e Escrevente: A “parte credora” e a EMPRESA, de forma conjunta e solidária, isentam o Tabelião e o Tabelionato de Notas, além do escrevente deste ato de qualquer responsabilidade civil, penal, tributária ou

Av. Francisco Matarazzo, 682 – Água Branca – São Paulo, SP - 05001-100
certidoes@sextotabeliao.com.br - Telefone (11) 3861-7600



TABELIÃO DE NOTAS SÃO PAULO

Henrique de Almeida Prado Franceschi
Traslado Digital

administrativa decorrente da lavratura desta escritura de alienação fiduciária. Reconhecem que o TABELIÃO e o ESCRIVENTE alertaram e atuaram estritamente dentro de suas atribuições legais, limitando-se a formalizar a vontade das partes, sem qualquer ingerência na avaliação dos riscos ou na legalidade do negócio jurídico. **14.4- Validade do Negócio:** As partes reconhecem que a penhora das cotas societárias não impede a realização do presente negócio jurídico, uma vez que o imóvel objeto da alienação fiduciária é um bem da EMPRESA, distinto do patrimônio dos sócios, e não está sujeito a qualquer restrição ou penhora judicial. Portanto, a lavratura desta escritura não viola qualquer disposição legal ou decisão judicial. **14.5- Foro:** Para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta escritura, as partes elegem o foro da comarca de São Paulo/SP, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. **15- DA INDISPONIBILIDADE:** Em atendimento ao disposto no Provimento CNJ nº 188, de 10 de novembro de 2024, o Escrevente autorizado desta Serventia realizou consulta prévia à base de dados da Central Nacional de Disponibilidade de Bens (CNIB), cujo resultado, referente ao CPF/CNPJ: 07774907000157 Nome/Razão Social: DARDARA COMERCIO IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA Data: 20/03/2025 11:42:55 Hash: 3k985xc7yj Resultado Positivo CPF/CNPJ: 34639441000150 Nome/Razão Social: NEXT SECURITIZADORA S A Data: 20/03/2025 11:43:23 Hash: q7wsjgdtut Resultado Negativo CPF/CNPJ: 15448479000109 Nome/Razão Social: AYUNE EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRACAO DE BENS LTDA Data: 20/03/2025 11:43:55 Hash: sdmucwe0zp Resultado Negativo, foi devidamente registrado neste instrumento. Ressalva-se que, em virtude da atualização do sistema CNIB, novas indisponibilidades posteriores a esta data podem não estar refletidas na presente consulta. **16- DOI:** Em cumprimento à legislação tributária vigente, o presente Tabelionato procederá à apresentação da Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI) junto à Receita Federal do Brasil, a qual será devidamente processada por esta última, nos termos da lei. **17- ENCERRAMENTO:** Assim disseram, pediram e lavrei a presente escritura, que feita e sendo lida à 'todas as partes' em voz alta e clara e 'por elas lido', com o que concordaram em todos os seus expressos termos e assinam. **DECLARAÇÕES SOBRE POLÍTICAS DE COMBATE À PLD/FTP.** Conforme disposto no artigo 137 e seguintes do Código Nacional de Normas da Corregedoria / Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial, inserido pelo Provimento CNJ 161/2023, compete aos notários e registradores a adoção de políticas e cautelas necessárias ao combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo e da proliferação de armas de destruição em massa (PLD/FTP). Por esta razão, declaram as partes que: A) Não se encontram enquadradas como pessoas politicamente expostas, tampouco seus familiares, estreitos colaboradores ou pessoas jurídicas de que participem. B) Para os fins da Lei 13.810/2019, não se encontram

Av. Francisco Matarazzo, 682 – Água Branca – São Paulo, SP - 05001-100
certidoes@sextotabeliao.com.br - Telefone (11) 3861-7600



TABELIÃO DE NOTAS SÃO PAULO

Henrique de Almeida Prado Franceschi
Traslado Digital

enquadradas como pessoas investigadas ou acusadas de terrorismo, de seu financiamento ou de atos a ele correlacionados. C) não possuem domicílio em paraíso fiscal no exterior ou em país com tributação favorecida ou regime privilegiado. D) Por fim, declaram que em caso de objeção ou necessidade de revisão desta declaração, poderão fazer, mediante protocolo, declaração de próprio punho ou com assinatura eletrônica, e submeterão a apreciação deste Tabelião de Notas no menor prazo possível, para arquivamento no classificador próprio e comunicação às autoridades pertinentes..

CLASSIFICADORES: Eventuais documentos de arquivamento obrigatório encontram-se vinculados por índice ao Controle nº **30019**, nos classificadores próprios desta serventia. Eu, **GERSON PINHEIRO PEREIRA**, Escrevente notarial a digitei e lavrei. Eu, **(CLAUDEMIR ZILLIEG VICENTINI)**, **TABELIÃO SUBSTITUTO**, a subscrevo. (ASSAN ALI SAMMOUR, FUAD ALI SAMMOUR, ANDRÉ PADOVAN DE OLIVEIRA, ANDERSON KEIDY TOMIMORI). NADA MAIS. Traslada em seguida. Eu **(CLAUDEMIR ZILLIEG VICENTINI)**, **TABELIÃO SUBSTITUTO**, a fiz digitar, conferi, subscrevo e assino em público e raso.



Assinado digitalmente por:
CLAUDEMIR ZILLIEG VICENTINI
CPF: 076.844.718-64
Certificado emitido por AC Certsign RFB G5
Data: 26/03/2025 09:55:04 -03:00



Selo Digital nº 1246281ES003001920032525R

Selo Digital nº 1246281TR003001900000125F

Consulte no site <https://selodigital.tjsp.jus.br>.

O presente traslado foi confeccionado sob a forma de documento eletrônico, em perfeita identidade com o livro e páginas a que diz respeito, assinado digitalmente pelo Tabelião Titular ou seu Substituto, cuja identificação pode ser confirmada no web-site www.e-notariado.org.br ou pela validação da assinatura digital tipo ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2200-2 de 24 de agosto de 2001. Para sua validade, este documento deve ser conservado em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Sexto Tabelião de Notas da Capital-SP.

Av. Francisco Matarazzo, 682 – Água Branca – São Paulo, SP - 05001-100
certidoes@sextotabeliao.com.br - Telefone (11) 3861-7600



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZXRUK-4QSMW-DRH9J-QVRJD

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

✓ CLAUDEMIR ZILLIEG VICENTINI (CPF 076.844.718-64) em 26/03/2025 09:55

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/ZXRUK-4QSMW-DRH9J-QVRJD>