

República Federativa do Brasil



7º Tabelião de Notas da Capital
São Paulo - Estado de São Paulo

Bel. Aldemir Reis - Tabelião



100 ANOS
1908-2008

UM SÉCULO SERVINDO SÃO PAULO

RUA BENJAMIN CONSTANT, 177 - CENTRO - CEP 01005-000

7º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO ALDEMIR REIS



CERTIDÃO

ALDEMIR REIS, Sétimo Tabelião de Notas deste distrito, município e comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil.- **CERTIFICA**, atendendo pedido verbal de pessoa interessada, que revendo os livros de escrituras do cartório a seu cargo, verificou constar no de n. **6128** a pagina **51**, uma escritura do seguinte teor:- **ESCRITURA DE AUTORIZAÇÃO DE CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, DAÇÃO EM PAGAMENTO E OUTROS PACTOS.-** S A I B A M quantos esta escritura virem, que no ano de dois mil e quatorze (2014), aos vinte e dois (22) dias do mês de SETEMBRO, nesta Cidade e Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.703, Itaim Bibi, onde a chamado fui e perante mim, 7º Tabelião de Notas da Capital, que esta subscreve, compareceram partes entre si, justas e contratadas, como outorgantes e reciprocamente outorgados, de um lado, **EDIFÍCIO RESIDENCIAL E COMERCIAL DOMENICO SONEGO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, com sede na cidade de Criciúma, Estado de Santa Catarina, na Rodovia Luiz Rosso, nº 1090, sala 08, bairro Fábio Silva, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.428.509/0001-81 (adiante denominado apenas “**EDIFÍCIO**”), com seu Contrato Social de Constituição firmado em 10 de março de 2011, arquivado na JUCESC sob o NIRE nº 4220465329-5, em sessão de 28 de março de 2011, representado e autorizado neste ato, na conformidade com a Cláusula 6ª. de seu Contrato, pela sócia majoritária, RCF INCORPORADORA LTDA. (CNPJ/MF nº 10.746.753/0001-02), que por sua vez esta representada pelo majoritário e também sócio administrador do **EDIFÍCIO**, **ROGÉRIO CIZESKI**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade R.G. 1.522.334 SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº 482.126.879-53, domiciliado e residente em Criciúma SC, na Rua Augusto dos Anjos, nº 250, Bairro Pio Corrêa, que ratifica a autorização concedida por ocasião da escritura de alienação adiante reportada, declarando que responde civil e criminalmente por tal autorização, cuja cópia de dito contrato, bem como a Certidão Simplificada emitida pela JUCESC em 21.08.2014, foram arquivados nestas notas, na Pasta 182, Doc. 08; e, de outro lado, **BANCO INDUSTRIAL DO BRASIL S.A.**, instituição financeira de direito privado, com sede, foro e estabelecimento na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1703, Bairro Itaim Bibi, inscrito no CNPJ nº 31.895.683/0001-16 (a seguir chamado simplesmente “**BANCO**”), com seus Estatutos Sociais consolidados e arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE nº 35300119339, re-ratificado e atualizado através da Ata da A.G.E. realizada em 04.03.2013, registrada na JUCESP sob o nº 145.820/13-0, em sessão de 18.04.2013, neste ato representado em conformidade com o Artigo 31 de seu Estatuto atualizado, pelo Diretor Vice-Presidente, **ENRIQUE JOSÉ ZARAGOZA DUEÑA**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade R.G. 5.143.941 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 610.216.288-91 e pelo Diretor, **LUIZ CASTELLANI PEREZ**, brasileiro, casado, administrador de empresas, com R.G. 8.209.108 SSP/SP e do CPF/MF nº 030.634.508-04, ambos com o mesmo domicílio do BANCO, sendo a Diretoria eleita através da Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 30 de abril de 2014, registrada na mesma Junta sob o nº 218.095/14-4, em sessão de 05 de junho de 2014; cujas cópias de ditos instrumentos foram arquivadas nestas notas, na Pasta nº 149, doc. 12. Os presentes reconhecidos como os próprios entre si, identificados pelas cédulas relatadas, do que dou fé. E, pelos contratantes, na forma comparecida, foi dito, o seguinte: (1º) - que, o **BANCO** recebeu do **EDIFÍCIO**, em garantia fiduciária correspondente a parte das obrigações assumidas pela **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.**, com sede na Cidade de Criciúma, Estado de Santa Catarina, na Rodovia Luiz Rosso, 1090, Bairro Primeira Linha, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 83.812.404/0001-07 (“**DEVEDORA**”), na Cédula de Crédito Bancário nº 01-1904/12, emitida em 27/06/2012, no montante de R\$3.300.000,00 (três milhões e trezentos mil reais) (“**CCB**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

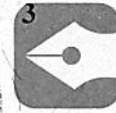
2



1904”), os seguintes terrenos, situados no Município de **CRICIÚMA**, Estado de Santa Catarina, de competência do 1º Ofício de Registro de Imóveis local (a seguir denominado “**IMÓVEIS**”):

I) – UM TERRENO situado na **RUA DOMENICO SONEGO**, em Rio Mãe Luzia (antigo lugar Linha Estrada Criciúma), com a área de **1.009,50 metros quadrados**, detalhadamente descrito e confrontado na **MATRÍCULA Nº 28.518**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma SC e foi havido por compra feita à Ivo Fernandes e sua mulher, consoante escritura lavrada na Escritania de Paz do Município de Siderópolis, Comarca de Criciúma, aos 13 de julho de 2011, no livro 091, às fls. 102 e 104, registrada sob nº 5, na referida matrícula 28.518; estando Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Criciúma para o exercício de 2014, sob nº 7273 e Inscrição Imobiliária: 0.27.17.0500.0004.001 e valor venal de R\$69.250,92; **II) – UM TERRENO** situado na **RUA JOSÉ MILANEZ** (antiga Linha Estrada Araranguá), com a área de **300,00 metros quadrados**, detalhadamente descrito e confrontado na **MATRÍCULA Nº 2.557**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma e foi havido por compra feita à Edison Firmino e sua mulher, consoante escrituras lavradas na Escritania de Paz do Município de Siderópolis, Comarca de Criciúma, aos 13 de julho de 2011, no livro 091, às fls. 108 à 110 e Aditivo de 09.08.2011, Livro 091, às fls. 161 e 162, registrada sob o nº 5, na referida matrícula 2.557; estando Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Criciúma para o exercício de 2014, sob nº 7282 e Inscrição Imobiliária: 0.27.17.1400.004.001 e valor venal de R\$54.771,35; e **III) – UM TERRENO** situado na **RUA JOSÉ MILANEZ**, Vila Operária, Lote nº 17, com a área de **300,00 metros quadrados**, detalhadamente descrito e confrontado na **MATRÍCULA Nº 68.943**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma SC e foi havido por compra feita à Dirla da Silva Coelho, consoante escritura lavrada na Escritania de Paz do Município de Siderópolis, Comarca de Criciúma, aos 13 de julho de 2011, no livro 091, às fls. 105 e 107, registrada sob o nº 3, na referida matrícula 68.943; estando Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Criciúma para o exercício de 2014, sob nº 7283 e Inscrição Imobiliária: 0.27.17.1500.004.001 e valor venal de R\$30.338,01; (2º) - que, além da **CCB 1904**, a **DEVEDORA** havia já emitido também em favor do **BANCO**, em 19/03/2012, a Cédula de Crédito Bancário CCB nº 01-1864/12, no valor de R\$3.565.000,00 (três milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil reais) (“**CCB 1864**”). **CCB 1904** e **CCB 1864** são conjuntamente denominadas “**CÉDULAS**”. (3º) que, o saldo devedor das **CÉDULAS** atualmente perfaz a quantia de **R\$5.215.290,80** (cinco milhões, duzentos e quinze mil, duzentos e noventa reais e oitenta centavos) (“**SALDO DEVEDOR**”), sendo **R\$2.697.986,49** (dois milhões, seiscentos e noventa e sete mil, novecentos e oitenta e seis reais e quarenta e nove centavos) relativos à **CCB 1904** e **R\$2.517.304,31** (dois milhões, quinhentos e dezessete mil, trezentos e quatro reais e trinta e um centavos) à **CCB 1864**. (4º) que, neste ato, por esta escritura, o **BANCO** autoriza o cancelamento do registro da alienação fiduciária que recai sobre os **IMÓVEIS**, para que o **EDIFÍCIO** recobre a plena propriedade sobre os **IMÓVEIS** e, assim, possa dar os **IMÓVEIS** ao **BANCO** em pagamento de parte do **SALDO DEVEDOR**; (5º) – que, para fins fiscais e da dação em pagamento, os **IMÓVEIS** apresentam individualmente os seguintes valores: R\$865.554,52 (oitocentos e sessenta e cinco mil, quinhentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos) referentes ao imóvel indicado no inciso “I” do item “(1)” acima; R\$257.222,74 (duzentos e cinquenta e sete mil, duzentos e vinte e dois reais e setenta e quatro centavos) referentes ao imóvel indicado no item “II”; e R\$257.222,74 (duzentos e cinquenta e sete mil, duzentos e vinte e dois reais e setenta e quatro centavos) referentes ao imóvel descrito no item “III”; (6º) que o **EDIFÍCIO**, também por esta escritura, **DÁ** os **IMÓVEIS** ao **BANCO**, livres e desembaraçados de dívidas, ônus ou responsabilidades e de débitos fiscais em atraso, **EM PAGAMENTO** parcial do **SALDO DEVEDOR**, no montante de **R\$1.380.000,00** (um milhão, trezentos e oitenta mil reais) (“**VALOR**”), sendo que **R\$582.013,51** (quinhentos e oitenta e dois mil, treze reais e cinquenta e um centavos) amortizarão a **CCB 1864** e **Rr\$797.986,49**, (setecentos e noventa e sete mil, novecentos e oitenta e seis reais e quarenta e nove centavos) amortizarão a **CCB 1904**; (7º) – que, após ocorrer a amortização das **CÉDULAS**, a **DEVEDORA** ainda deverá ao **BANCO** o

7º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO ALDEMIR REIS



montante de R\$3.835.290,80 (três milhões, oitocentos e trinta e cinco mil, duzentos e noventa reais e oitenta centavos), sendo R\$1.935.290,80 (um milhão, novecentos e trinta e cinco mil, duzentos e noventa reais e oitenta centavos) relativos a **CCB 1864** e R\$1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais) à **CCB 1904**; (8º) – que, considerando o exposto acima, o **EDIFÍCIO**, desde já, transmite ao **BANCO**, toda a posse, domínio, direitos e ações que vinha exercendo sobre o **IMÓVEIS**, agregando-se-lhe todos os seus pertences, benfeitorias, acessões e melhoramentos. (9º) que, quando for concluída a dação em pagamento objeto destas notas e a amortização das **CÉDULAS**, o **BANCO** venderá os **IMÓVEIS** a teor do disposto no art. 35, II da Lei nº 4.595/64, e a diferença positiva que vier a ser apurada entre, nessa ordem, (i) o efetivo valor de venda dos **IMÓVEIS** pelo **BANCO** e (ii) o **VALOR** acrescido de (a) encargos previstos nas **CÉDULAS** e seus aditivos, até a data de celebração desta escritura, e (b) tributos e despesas diversas despendidas pelo **BANCO** em relação aos **IMÓVEIS**, inclusive as despesas totais incorridas com a celebração desta escritura, uma vez acrescida da variação da taxa Selic pró-rata die, desde a data da conclusão da dação em pagamento até a data da efetiva venda dos **IMÓVEIS**, será utilizada pelo **BANCO** para amortizar proporcionalmente as parcelas vincendas de ambas as **CÉDULAS** de forma decrescente; (10º) – que, por força da presente escritura, a propriedade resolúvel antes exercida pelo **BANCO** sobre os **IMÓVEIS** passa a constituir-se, neste ato, como propriedade plena (não mais resolúvel), sendo a posse direta dos **IMÓVEIS** imediatamente transferida, neste ato, ao **BANCO**, comprometendo-se o **EDIFÍCIO**, por si e seus sucessores, a fazer esta escritura sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito na forma da Lei. Se, por qualquer motivo, o **BANCO** for evicto dos **IMÓVEIS** recebidos em pagamento, restabelecer-se-ão as obrigações primitivas, ficando sem efeito a quitação parcial dada, nos termos do artigo 359 do Código Civil. (11º) que, em seguida, pelo **BANCO** foi dito, que aceitava a presente como esta redigida, dando-se por pago e satisfeito, da importância parcial da dívida, de R\$1.380.000,00 (um milhão, trezentos e oitenta mil reais), para nada mais reclamar relativamente às parcelas recebidas, contanto que o competente Cartório de Registro de Imóveis de Criciúma, em Santa Catarina, proceda efetivamente aos registros e averbações necessárias à eficácia das avenças objeto desta notas, de modo que, a eventual inviabilidade do registro desta escritura, seja por que motivo for, importará a rescisão automática das presentes avenças, independentemente de qualquer formalidade judicial ou extrajudicial. (12º) que, a validade dos atos objeto desta escritura fica condicionada ao cabal e competente registro de todos eles; e (13º) Fica o senhor Oficial do Registro de Imóveis competente autorizado a proceder a todos e quaisquer atos de registro, averbações e cancelamentos que se fizerem necessários para a regularização da presente escritura, especialmente o cancelamento do registro da alienação fiduciária dos **IMÓVEIS** e, enfim, a dação dos **IMÓVEIS** ao **BANCO**, para então evidenciar, de modo inequívoco, a propriedade plena (não mais resolúvel) que o **BANCO** passa exercer sobre os **IMÓVEIS**. O **EDIFÍCIO** apresentou: (i) Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal, sob nº 223612014/88888509, em 29 de agosto de 2014, válida até 25 de fevereiro de 2015, bem como a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 26/05/2014, às 14:28:34 horas, Válida até 22 de novembro de 2014, Código de Controle: E258.514C.6529.B0BE, que ficam arquivadas nestas notas, nas Pastas 155 e 24. docs. 90 e 130 ; (ii) a(s) certidão(ões) de propriedade com negativa de ônus e alienações expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis de Criciúma SC, em 12 de setembro de 2014, que fica(m) arquivada(s) na Pasta 388, Docs. 27/29; e (iii) as Certidões Negativas expedidas pela Prefeitura Municipal de Criciúma SC, em 25 de agosto de 2014, válida até 23/11/2014, sob nºs. 12949, 12953 e 12954, Códigos de Controle: DAD14EIT3RKW4501, DAD14GSDPRKW2051 e DAD14H495RKW5751, que seguirão com a presente à registro. O **BANCO** declara ainda, ter recebido as Certidões de que trata a Lei 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, inclusive a Certidão Negativa de

03

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo



Débitos expedida pela Justiça do Trabalho nº 60180252/2014, em 01 de setembro de 2014, às 14:24:36 horas, válida até 27 de fevereiro de 2015. A presente é comunicada à Receita Federal - Declarações sobre Operações Imobiliárias (DOI). Foi realizada por mim, a consulta junto ao Banco de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, conforme provimento nº 13/2012, da CGJ/SP, a emissão dos relatórios em nome das partes acima mencionadas, tendo como resultados: NEGATIVOS: conforme certidões expedidas nesta data, com os códigos HASH : 5be1 661b 080b 9724 5adb 6074 3f42 5ad7 4a5f f65c, 47a5 9ee8 6a15 eb9a 80d9 6130 cc5c 9440 6920 c68c e 6366 e426 5b59 9b96 df46 0847 d845 3cc3 b1ca 90b5.- E, de como assim disseram, dou fé, pediram-me lhes lavrasse esta escritura, a qual feita e sendo-lhes lida, em voz alta e clara, por acharem-na conforme, outorgaram-na, aceitaram e assinam, dou fé. As guias do Imposto de Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato "Inter-Vivos", expedidas pela Prefeitura Municipal de Criciúma SC, foi pago pelo Banco, através das guias autenticadas mecanicamente pelo Banco Industrial do Brasil S/A., Matriz, sob os nºs 0023, 0022 e 0024, de 17/09/2014, nos importes respectivos de R\$1'7.311,09, R\$5.144,45 e R\$5.144,45, cujas 2ªs vias ficam arquivadas nestas notas sob os nºs. 75.602, 75.603 e 75.604.- Eu, José Giordano, escrevente, a lavrei. Eu, Aldemir Reis, Tabelião a subscrevo.- (a.a.) ROGÉRIO CIZESKI /// ENRIQUE JOSÉ ZARAGOZA DUENA ///LUIZ CASTELLANI PEREZ.-Consta a margem aditamento/retificação, veja livro 6128, fls. 189/191, cujo teor deverá constar das certidões desta lavratura.- São Paulo, 21/11/2014.- Aldemir Reis, Tabelião.(DEVIDAMENTE SELADA) - NADA MAIS.

Era o que se continha em dita escritura da qual bem e fielmente fez extrair a presente certidão que é composta de 04 paginas com a rubrica seguinte e numeradas de 01 a 04 que em tudo vai conforme o seu próprio original ao qual se reporta e de tudo da fé.- São Paulo, 15 de dezembro de 2015.- Eu, Edmilson Ventura Gomes, auxiliar a digitei, conferi e assino. Eu, _____ subscrevo e assino.

BEL. REGINALDO RUY RODRIGUES REIS
Substituto do 7º Tabelião de Notas

7º TABELIÃO DE NOTAS

Rua Benjamim Constant, 177 - CEP 01005-001
São Paulo - SP - PABX/FAX: 3293-1400

Bel. ALDEMIR REIS - TABELIÃO
SYLVIO JOSÉ VENEROSO DELPHINO - 1º SUBSTITUT
REGINALDO RUY RODRIGUES REIS - SUBSTITUT
CAZUIOSHI SUETOMI - SUBSTITUTO
ESCREVENTES AUTORIZADOS:
ANTONIO ROBERTO GARCIA
MAURICIO RODRIGUES SANTOS CRUZ
ALFREDO RODRIGUES SANTOS CRUZ

CERTIDÃO	
Ao Tabelião:	R\$ 31,06
Ao Estado:	R\$ 8,63
Ao IPESP:	R\$ 6,54
Ao R. Civil:	R\$ 1,93
Ao Tribunal Just.:	R\$ 1,00
A Prefeitura:	R\$ 0,82
A Sta. Casa:	R\$ 0,31
TOTAL:	R\$ 50,62