



21º Tabelião de Notas

SÃO PAULO - CAPITAL

LUIZ AFFONSO SPAGNUOLO MEDINA  
Tabelião



LIVRO: 3432  
PÁGINA: 375/379  
TRASLADO: PRIMEIRO  
FOLHA 1

349maxma

## ESCRITURA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO

**S A I B A M** quantos esta pública escritura virem que, aos **vinte e oito (28)** dias do mês de **NOVEMBRO** do ano de **dois mil e treze (2013)**, nesta Cidade e Comarca de São Paulo, Capital, na Avenida Paulista, número 37, 17º andar, conjunto 171, Bela Vista, onde eu, Substituto do 21º Tabelião de Notas, a chamado vim, e, aí, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber:- como **outorgante dador**, **ANDRÉ VALIÑAS CARPINTERO**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador da cédula de identidade RG número 8.229.228 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob número 044.071.618-76, domiciliado na Cidade de São Paulo, com endereço comercial na Rua Aloísio Magalhães, número 22, Lote 01, Via Anhanguera, Km. 27, Sala 01, Bairro Perus, CEP 05275-050, neste ato representado por seu bastante procurador, **Celso Cintra Mori**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 3.176.460-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 224.295.228-53, conforme procuração lavrada no 15º Tabelião de Notas de São Paulo, livro 2375, páginas 225/226, em 27/11/2013, que se acha arquivada nestas notas, na pasta número 348, sob número 62; e, como **outorgado receptor**, **BANCO TRICURY S.A.**, NIRE 35.300.132.939, com sede na Cidade de São Paulo, Avenida Paulista, número 37, 17º andar, conjunto 171, Bela Vista, CEP 01311-000, inscrito no CNPJ/MF sob número 57.839.805/0001-40, com seu estatuto social consolidado (em vigor) datado de 15/04/2013, registrado sob número 185.986/13-4, em 21/05/2013, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, neste ato representado, nos termos do artigo 19º de seu estatuto social, por seus diretores, **José Roberto Cury**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG número 8.782.955-1 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob número 013.069.828-80, e **Carlos Eduardo Giugni**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG número 6.951.726-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob número 047.367.548-00, domiciliados na Cidade de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Paulista, número 37, 17º andar, conjunto 171, Bela Vista, CEP 01011-000, reeleitos pelas Assembléias Gerais Ordinária e Extraordinária realizadas cumulativamente em 04/04/2011, cuja ata foi registrada na mesma Junta Comercial sob número 209.840/11-0, em 06/06/2011, tudo conforme certidão simplificada expedida em 25/11/2013, pela mesma Junta Comercial, que, juntamente com as atas acima mencionadas, fica arquivada nestas notas, na pasta número 173,

Rua Líbero Badaró, 386 - Centro - São Paulo - SP - 01008-000

Tel.: (11) 3291-9500 - Fax: (11) 3291-9501

E-mail: 21tabeliao@21tabeliao.com.br

Site: www.21tabeliao.com.br



10842602530353.000192373-6



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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



União Internacional  
do Notariado Latino  
(Fundada em 1948)



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## Estado de São Paulo

sob número 198; e, finalmente, como **interveniente**, **MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.**, NIRE 35.223.011.052, com sede na Cidade de São Paulo, na Rua Aloísio Magalhães, número 22, Lote 01, Via Anhanguera, Km. 27, Sala 01, Bairro Perus, CEP 05275-050, inscrita no CNPJ/MF sob número 10.585.931/0001-52, com seu estatuto social datado de 25/10/2010, registrado sob número 408.418/10-2, em 16/11/2010, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, neste ato representada por neste ato representado por seu bastante procurador, **Celso Cintra Mori**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 3.176.460-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 224.295.228-53, conforme procuração lavrada no 15º Tabelião de Notas de São Paulo, livro 2375, páginas 225/226, em 27/11/2013, que se acha arquivada nestas notas, na pasta número 348, sob número 62. Os presentes reconhecidos por mim, em face dos documentos apresentados no original, do que dou fé. Pelo **outorgante dador**, André Valiñas Carpintero, me foi dito que: **I.) DO IMÓVEL**: A justo título e absolutamente livre e desembaraçado de todo e quaisquer ônus, vínculos e hipotecas, mesmo legais e de impostos e taxas de qualquer natureza e em atraso, é senhor e legítimo proprietário e possuidor do imóvel urbano: - **UM PRÉDIO à Rua Duarte da Costa, número 912, no 14º Subdistrito - Lapa**, do Distrito, Município, Comarca e 10ª. Circunscrição Imobiliária de São Paulo, e o terreno medindo 15,00 metros de frente, por 45,00 metros, da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos 13,80 metros, com a área de 648,00 metros quadrados, confrontando do lado direito com o lote 70, do lado esquerdo com o lote 68 e nos fundos com os lotes 23 e 24, perfeitamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 60.200**, do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, SP. **II.) DA AQUISIÇÃO**: Este imóvel foi adquirido pelo outorgante dador, a título de venda e compra, por força do número 04 feito na matrícula número 60.200, em 26/10/1988, no 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, SP. **III.) DO CADASTRO MUNICIPAL**: O mesmo está cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob número de contribuinte 080.083.0016-7, com valor venal de referência de R\$ 1.696.241,00. **IV.) DO CRÉDITO DO RECEPTOR**: **IV.1)** Em 13/06/2011, por meio do instrumento particular de compromisso de venda e compra de imóvel e outras avenças, celebrado entre o dador, André Valiñas Carpintero, e a interveniente, Maxma Administração e Participações Imobiliárias S.A., na qualidade de compradores, e o receptor, Banco Tricury S.A., na qualidade de vendedor, este se comprometeu a vender o imóvel objeto da matrícula número 42.787, do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, pelo preço certo e ajustado de R\$ 6.900.000,00 (seis milhões e novecentos mil reais). **IV.2)** Nos termos da Cláusula "3.1" do referido Compromisso de Venda e Compra, a parcela do saldo remanescente do preço de aquisição correspondente a **R\$ 1.200.000,00** (hum milhão e duzentos mil reais) seria paga pelo dador, André Valiñas Carpintero, através da dação em pagamento do imóvel descrito e caracterizado no item "I", acima, a favor do receptor, Banco Tricury S.A., na data da lavratura da escritura de venda e compra do imóvel objeto da matrícula número 42.787, do 4º Oficial de Registro de Imóveis de



21º Tabelião de Notas

SÃO PAULO - CAPITAL

LUIZ AFFONSO SPAGNUOLO MEDINA  
Tabelião



**LIVRO: 3432**  
**PÁGINA: 375/379**  
**TRASLADO: PRIMEIRO**  
**FOLHA 2**

São Paulo. **V.) DA DAÇÃO EM PAGAMENTO:** O dador, André Valiñas Carpintero, reconhecendo o valor da dívida perante o receptor, Banco Tricury S.A., pela presente escritura e na melhor forma de direito **DÁ**, como de fato dado tem, em pagamento da mesma, o imóvel descrito e caracterizado no item "I", acima, transmitindo-lhe, desde já, todo domínio, posse, direitos e ação que tinha e exercia sobre o mencionado imóvel, para que dele ele use, goze e livremente disponha, como seu que doravante fica sendo, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores-a, em todo o tempo que dúvida haja, fazer esta dação em pagamento sempre boa, firme e valiosa. **VI.) DA POSSE:** O outorgado receptor é imitado na posse definitiva do imóvel, neste ato, estando o mesmo livre e desocupado de pessoas ou coisas, ficando responsável, a partir desta data, por todos os impostos, taxas e encargos incidentes sobre o mesmo, exceto pelo pagamento dos impostos, taxas e encargos que tenham fato gerador anterior a esta data, ainda que lançados posteriormente, os quais serão de responsabilidade do outorgante dador. **VII.) DAS DECLARAÇÕES DO OUTORGANTE DADOR:** **VII.A)** O outorgante dador declara, para todos os fins e efeitos de direito, que inexistem ações reais ou pessoais que afetem ou possam vir a afetar o imóvel, declarando ainda que, nesta data: (i) inexistem débitos fiscais incidentes ou pendentes que possam afetar o imóvel decorrentes de tributos municipais, estaduais ou federais em atraso; (ii) não existem sobre o imóvel quaisquer restrições de caráter urbanístico, ambiental, sanitário, viário e de segurança que impeçam a sua utilização pelo outorgado receptor; (iii) inexistem quaisquer notificações, autos de infração, intimações ou penalidades impostos pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais que possam afetar o imóvel; (iv) possui patrimônio mais que suficiente para arcar com quaisquer demandas e pagar quaisquer valores, condenações, créditos e obrigações constituídas e/ou propostas contra si e/ou seus antecessores na titularidade do imóvel e que possam vir a afetar a transação ou imóvel; (v) desconhece qualquer projeto de desapropriação, declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária que tenha, por objeto, o imóvel, no todo ou em parte; (vi) desconhece processo de tombamento iniciado, ou mesmo concluído, que tenha por objeto o imóvel, e que este não está localizado em área de entorno de outro bem tombado; (vii) inexistente direito de preferência com relação ao imóvel que possa afetar adversamente a presente escritura e/ou o negócio nela consubstanciado, bem como eventuais direitos de preempção em favor de entes privados ou públicos decorrentes de processo de tombamento; (viii) inexistem quaisquer ações de natureza civil, comercial, fiscal ou trabalhista, movidas contra o outorgante

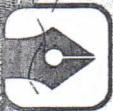


União Internacional  
do Notariado Latino  
(Fundada em 1948)



10842602530353.000192374-4

Rua Líbero Badaró, 386 - Centro - São Paulo - SP - 01008-000  
Tel.: (11) 3291-9500 - Fax: (11) 3291-9501  
E-mail: 21tabeliao@21tabeliao.com.br  
Site: www.21tabeliao.com.br



## REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

### Estado de São Paulo

dador em qualquer tribunal no Brasil ou no exterior, que afetem ou possam afetar o imóvel atualmente ou como resultado de qualquer fato ocorrido durante os últimos vinte anos; (ix) inexistem pessoas físicas ou pessoas jurídicas ou quaisquer outras entidades que reivindiquem a posse legal direta ou indireta do imóvel, bem como não existem quaisquer contratos celebrados com terceiros tendo por objeto a ocupação do imóvel a qualquer título; (x) que o negócio efetuado nos termos desta escritura não afetará a sua solvência ou sua capacidade de cumprir todas as obrigações; (xi) não é parte de ou está vinculado por qualquer locação, sublocação ou acordo similar com relação ao imóvel; (xii) todos os atos e documentos necessários à celebração e/ou execução da presente escritura foram realizados e obtidos em observância às obrigações aqui previstas; (xiii) a celebração da presente escritura não viola:- (a) qualquer lei, regulamento ou decisão de qualquer autoridade governamental; e (b) quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos aos quais estejam vinculados e (xiv) não ser empregador ou produtor rural, nos termos da legislação aplicável, não estando sujeitos, portanto, às restrições da legislação previdenciária e trabalhista e à apresentação da Certidão Negativa de Contribuições Previdenciárias (Instituto Nacional de Seguro Social) e da Certidão Negativa de Débitos referentes ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. **(VII.B)** Exceto por disposição em contrário, o outorgante dador deverá indenizar e manter o outorgado receptor e seus sucessores a qualquer título indenés (coletivamente "partes indenés"), bem como reembolsar as partes indenés de todas e quaisquer demandas, execuções, processos, ações, procedimentos, arbitragem, julgamentos, obrigações, despesas (incluindo custas e honorários advocatícios incorridos na defesa de seus interesses), ou ainda perdas, danos ou prejuízos de qualquer natureza incorridos pelas partes indenés direta ou indiretamente, baseados, originados ou relacionados a:- (i) falsidade ou omissão contida nas declarações e garantias prestadas pelo outorgante dador nesta escritura; (ii) o desenvolvimento e administração de atividades do outorgante dador anteriormente à outorga desta escritura, especialmente com relação ao imóvel; e (iii) qualquer débito, dívida, procedimento, ação ou execução, incluindo todo e qualquer débito fiscal, trabalhista, previdenciário, civil ou originado direta ou indiretamente de fatos ocorridos anteriormente à outorga da escritura. **VIII.) DAS DESPESAS E DO REGISTRO:** Todas as despesas relativas a presente escritura, tais como emolumentos notariais e registrários, bem como o pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) são arcados, exclusivamente, pelo outorgado receptor, autorizando, desde já, ao Senhor Oficial do 10º Registro de Imóveis de São Paulo a proceder e praticar todos os atos necessários ao registro da presente escritura, obrigando-se o outorgante dador, ainda, a assinar todos os instrumentos, inclusive escrituras de retificação, ratificação e aditamento, e apresentar todos os documentos e informações exigidas, bem como a tomar prontamente todas as providências que se fizerem necessárias à viabilização desse registro. O outorgante dador constitui desde logo o outorgado receptor como seu bastante procurador para assinar todos e



LIVRO: 3432  
PÁGINA: 375/379  
TRASLADO: PRIMEIRO  
FOLHA 3

quaisquer instrumentos exigidos pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, que versem **exclusivamente** sobre a correção das informações e/ou dados da presente escritura e desde que não se alterem as condições essenciais deste negócio, permitindo o seu registro na matrícula do imóvel. Nesta hipótese, o outorgado receptor encaminhará ao outorgante dador uma cópia do instrumento eventualmente assinado, para conhecimento de seus termos pelo outorgante dador. **IX.) COMUNICAÇÕES, AVISOS E NOTIFICAÇÕES:** Para quaisquer efeitos e finalidade previstos nesta escritura, as comunicações, notificações e interpelações de quaisquer das partes serão feitas por escrito e consideradas efetivas quando entregues pessoalmente, contra recibo, ou remetidas pelo correio, sob registro, para os endereços constantes do preâmbulo desta escritura. **X.) DO FORO:** As partes elegem o Foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para resolver qualquer questão decorrente desta escritura, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, independentemente do domicílio e residência, atuais ou futuros, dos contratantes. **XI.) DA APRESENTAÇÃO DAS CERTIDÕES:** O outorgante dador apresenta:- **a)** certidão de propriedade da matrícula número 60.200, de 25/11/2013, do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, que fica arquivada nestas notas, na pasta número A-532, sob número 89; **b)** certidão negativa de tributos imobiliários da Prefeitura do Município de São Paulo sob número 3B80.81E7.C998.4EB4, expedida em 26/11/2013, cujo original acompanhará o traslado da presente; **c)** Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida em 30/10/2013 e válida até 28/04/2014, código de controle 90B5.58B7.9C3E.E144, confirmada e que fica arquivada nestas notas, na pasta nº 48, sob nº 150; e **d)** certidão negativa de débitos trabalhistas emitida pelo site da Justiça do Trabalho sob número 39037450/2013, em 26/11/2013 e válida até 24/05/2014, em obediência aos termos da Recomendação nº 3, do Conselho Nacional da Justiça, de 15/03/2012, face o teor da Lei Federal nº 12.440, de 07 de julho de 2011, cujo original acompanhará o traslado da presente. **XII.) DAS DECLARAÇÕES DO RECEPTOR:** Pelo outorgado receptor me foi dito que:- **a)** outorga ao outorgante dador, André Valiñas Carpintero, plena, geral, rasa, irrevogável e irretratável quitação em relação ao pagamento do valor da dívida, que é representada pelo imóvel que ora lhe é transmitido; **b)** ante a declaração do dador da inexistência de ações reais ou pessoais reipersecutórias, já recebeu do mesmo as respectivas certidões exigidas pela Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto Federal nº 93.240/86; e **c)** aceita esta dação em pagamento e escritura em todos os

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

União Internacional  
do Notariado Latino  
(Fundada em 1948)

10842602530353.000192375-2

Rua Libero Badaró, 386 - Centro - São Paulo - SP - 01008-000  
Tel.: (11) 3291-9500 - Fax: (11) 3291-9501  
E-mail: 21tabeliao@21tabeliao.com.br  
Site: www.21tabeliao.com.br



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## Estado de São Paulo

seus expressos termos. **XIII.) DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES:** E, (pelas partes contratantes me foi ainda declarado, que autorizam ao Senhor Oficial de Registro de Imóveis competente a proceder aos registros e averbações. **XIV.) DO ITBI:** O receptor apresenta a guia de recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis-ITBI (transação nº 52714208-5) autenticada mecanicamente nesta data, no valor de R\$ 33.924,82, junto ao Banco nº 237, Agência nº 3380, cuja cópia se acha arquivada nestas notas, na pasta nº 172, sob nº T3. **XV.) DA DOI:** Será emitida Declaração sobre Operação Imobiliária, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal vigente. **XVI.) DA INDISPONIBILIDADE:** Certifico que, na data e hora da lavratura do presente ato, promovi a consulta ao site da Central de Disponibilidade de Bens conforme determina o Provimento da Corregedora Geral nº 013/2012, gerado-se o código hash nº d288.5b6d.f76b.2dd9.15b4.b734.23e5.a1b3.56f6.af22, o qual certifica que, face ao ora outorgante vendedor, não se acha gravado o ônus da indisponibilidade de bens. **DO ENCERRAMENTO:** De como assim o disseram, dou fé. A pedido lavrei esta escritura, a qual feita e sendo-lhes lida em voz alta e clara, foi achada em tudo conforme, aceitaram, outorgaram e assinam, dou fé. Eu, **VALTER SUGARAVA DA SILVA**, Substituto, a lavrei, subscrevo e assino. (aa): José Roberto Cury / Carlos Eduardo Giugni / Celso Cintra Mori / Valter Sugarava da Silva. Nada mais. Traslada em seguida por                     . Eu,                     , Substituto do 21º Tabelião de Notas de São Paulo, a conferi, subscrevo e assino em público e raso.

Em testemunho ( ) da Verdade

Valter Sugarava da Silva

Substituto

|               |          |
|---------------|----------|
| Valor do ato  |          |
| Emolumentos   | 3.078,92 |
| Estado        | 875,06   |
| Ipsp          | 648,19   |
| Reg.civil     | 162,05   |
| Trib. Justiça | 162,05   |
| Sta casa      | 30,79    |

|         |          |
|---------|----------|
| Total   | 4.957,06 |
| Guia nº | 048/13   |