

**ESCRITURA PÚBLICA DE HIPOTECA**, como adiante se declara. Saibam todos quantos esta pública escritura virem que, aos dezenove (19) dias do mês de maio do ano dois mil e vinte e cinco (2025), neste 9º Tabelionato, localizado à Avenida Osvaldo Aranha, nº 1022, Bom Fim, do Município e Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, República Federativa do Brasil, fizeram-se presentes as partes, entre si justas e contratadas, a saber - **DAS PARTES:** como outorgante hipotecante: **YES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 34.921.067/0001-80, com sede na Rua Cati nº 145, na cidade Gravataí/RS, neste ato representada por seus sócios administradores, RAFAEL SCHRAMM PALMA, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, inscrito no CPF sob número 019.292.060-03, portador da carteira nacional de habilitação nº 04205363740, expedida pelo DETRAN/RS, residente e domiciliado nesta capital, na Rua Frederico Otávio Domingues Barbosa nº 50, apartamento 1301; e, TIAGO GRAZZIANI FERNANDES, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, inscrito no CPF sob número 005.904.180-33, portador da carteira nacional de habilitação nº 04008253029, expedida pelo DETRAN/RS, residente e domiciliado na cidade de Gravataí/RS, na Rua Cati nº 145, cujos documentos comprobatórios de representação legal estão registrados na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob nº 9113539 em 14 de agosto de 2023 e ficam arquivados nestas notas, no Livro de Registro de Representações Legais número 340, nas folhas 117 à 126, sob número de ordem 7.797; como interveniente devedora: **YES ENERGIA SOLAR LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 20.473.886/0001-06, empresa de nacionalidade brasileira, com sede na Rua Sérgio Jungblut Dieterich nº 820, armazém 21, loja 01, nesta Capital, neste ato representada por seus administradores, RAFAEL SCHRAMM PALMA e TIAGO GRAZZIANI FERNANDES, anteriormente qualificados, cujos documentos comprobatórios de representação legal estão registrados na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob nº 10135911 em 05 de janeiro de 2024 e ficam arquivados nestas notas, no Livro de Registro de Representações Legais número 340, nas folhas 127 à 133, sob número de ordem 7.798; e, como outorgada credora hipotecária: **NAVONA IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 05.386.901/0001-87, com sede na Rua Antônio Carlos Berta nº 475, conjunto 401/402, nesta Capital, neste ato representada por sua procuradora ANCHIETA IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 26.068.756/0001-66, com sede na Rua Álvares Cabral, nº 164, sala 205, Bairro Cristo Redentor, Porto Alegre/RS, cujos documentos comprobatórios de representação legal estão registrados na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob nº 10331021 em 19/04/2024 e ficam arquivados nestas notas, no Livro de Registro de Representações Legais número 340, nas folhas 134 à 142, sob número de ordem 7.799, por sua vez representada por seu sócio administrador SERGIO DA COSTA JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, corretor de imóveis, inscrito no CPF sob número 001.244.460-00, portador da carteira nacional de habilitação nº 02668560307, expedida pelo DETRAN/RS, com endereço profissional nesta Capital, na Rua Álvares Cabral nº 164, Sala 205, bairro Cristo Redentor, que não possui endereço eletrônico, ou não informou, conforme procuração lavrada neste Tabelionato de Notas, em 15/05/2025, sob nº 131.385, na folha 167 do Livro de Procurações nº 680; reconhecidos como os próprios, conforme documentos de identidade apresentados e plenamente capazes, do que dou fé. E, pelas partes foi dito terem justo e contratado o constante das cláusulas seguintes: **PRIMEIRA**

- **DA LOCAÇÃO** - Pelo instrumento particular de locação, qual seja: Contrato Particular de Locação de Imóvel Comercial, tendo como locadora a outorgada credora hipotecária NAVONA IMÓVEIS LTDA, assinado em 04 de outubro de 2023, a locatária YES ENERGIA SOLAR LTDA (anteriormente denominada YOUNG ENERGY COMÉRCIO DE ENERGIA SOLAR LTDA) obteve a locação, do seguinte imóvel: O depósito nº 21, sito à Rua Sérgio Jungblut Dieterich, nº 820, integrante do Condomínio Empresarial Sentinell, na cidade de Porto Alegre/RS, e seus respectivos boxes de estacionamento de nºs 72, 73, 74 e 75, situados à frente do referido depósito, com o prazo de locação fixado em trinta e seis (36) meses, no período de 01/10/2023 à 30/09/2026, e o aluguel mensal de R\$10.000,00 (dez mil reais), tornando a locação por prazo indeterminado, findo o prazo previsto, convencionando a HIPOTECA adiante mencionada pelo prazo de trinta (30) anos conforme artigo 1.485 do Código Civil Brasileiro. **SEGUNDA - DA HIPOTECA:** Em garantia do contrato de locação ajustado, de toda e qualquer despesa/medida judicial ou extrajudicial, que porventura venha a fazer o locador para haver o integral pagamento do que lhe for devido, além de honorários advocatícios calculados a razão de vinte por cento (20%) sobre a importância que estiver a dever referente ao contrato de locação, bem como decorrente de ação de despejo, e todos os compromissos assumidos em decorrência da locação, a outorgante hipotecante dá a credora, em primeira, única e especial **HIPOTECA**, o imóvel de sua propriedade, situado no Município de Gravataí/RS, no quarteirão formado pelas Ruas Machadinho, "J", "K" e Estrada Rincão da Madalena, a saber: **O APARTAMENTO 301**, de alvenaria, do Condomínio, sob nº 180 da Rua Machadinho, localizado no segundo andar ou terceiro pavimento, à esquerda de quem da referida rua olha o prédio. ORIGEM: Dito imóvel encontra-se matriculado sob número **94.655**, Livro número 2 – Registro Geral, do Ofício Imobiliário da **Comarca de Gravataí/RS**. **TERCEIRA - DA DISPONIBILIDADE:** Que o objeto da transação está livre e desembaraçado de quaisquer ações reais ou pessoais reipersecutórias e de ônus reais, fiscais ou extrajudiciais. **QUARTA - DO VALOR:** Para os fins do Artigo 1484, do Código Civil Brasileiro, o imóvel dado em garantia fica avaliado em R\$280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais). **QUINTA - DAS DECLARAÇÕES:** A outorgante hipotecante, declara sob as penas da Lei que: **a)** até o momento, inexistem débitos incidentes sobre o imóvel, e não tramita contra ela nenhuma ação que possa comprometer o negócio jurídico ora realizado; **b)** em relação a unidade ora hipotecada não existem débitos para com o condomínio até a presente data. A seguir me foi declarado pela outorgada credora hipotecária que concorda com esta escritura nos termos em que se encontra redigida. **SEXTA - DOS DOCUMENTOS APRESENTADOS E/OU DISPENSADOS:** - Certidões da outorgante hipotecante - **a)** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT; **b)** Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais; a qual fica arquivada nestas notas. Certidões do imóvel - **a)** Certidão negativa de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, bem como certidão de propriedade relativa ao imóvel, expedidas pelo ofício imobiliário competente em 06 de maio de 2025; as quais ficam arquivadas nestas Notas; **b)** Certifico que, a apresentação da certidão negativa de débito, por tributos municipais relativos ao imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal, foi expressamente dispensada pela credora hipotecária. **SÉTIMA - DO REQUERIMENTO:** - A pedido dos contratantes lavro esta escritura em meu livro de Notas, guardando diligentemente as

exigências documentais e legais. E mesmo advertidos das consequências legais, desistem os contratantes das demais certidões não apresentadas neste ato, isentando este Tabelionato e seu delegatário de quaisquer responsabilidades cíveis e criminais. As partes requerem e autorizam o registro de imóveis competente a realizar quaisquer averbações que possam ser necessárias a fim de permitir o registro deste título, em especial para observar o princípio da especialidade objetiva e subjetiva. **OITAVA - DAS CONSULTAS E DECLARAÇÕES** - Certifico que foi consultada a CNIB, apresentando o resultado **Negativo** para YES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA conforme o código Hash uu74noiryd em 19/05/2025, para YES ENERGIA SOLAR LTDA conforme o código Hash 8fu53egfdh em 19/05/2025 e para NAVONA IMÓVEIS LTDA conforme o código Hash txshxdgiwc em 19/05/2025. Emitida Declaração sobre Operações Imobiliárias, conforme instrução da Secretaria da Receita Federal. As informações contidas no presente instrumento, referentes à qualificação das partes, formas de pagamento e demais dados, foram fornecidas pelas próprias partes, que assumem total responsabilidade por sua veracidade. **NONA - DO ENCERRAMENTO** - Por fim, foi lida a presente escritura as partes, que após verificada sua conformidade, a outorgam, aceitam e assinam. Eu, ALAN LANZARIN, Tabelião, ou VANESSA PLUCANI FERREIRA ESTIGARRIBIA, Substituta, ou FRANCIELE CUNHA REZEK, Substituta, ou NATHALIA DE SOUZA AZEVEDO, Substituta, lavrei, formalizando juridicamente a vontade das partes, dou fé e após colher suas respectivas assinaturas, subscrevo e assino em público e raso, encerrando o presente instrumento público. O contribuinte pagou os seguintes valores: Escr. c/ cont. financeiro (R\$ 360.000,00): R\$ 1.785,20 (0462.09.2500002.00314 = R\$ 94,70); Processamento eletrônico: R\$ 6,90 (0462.01.2400004.60610 = R\$ 2,10); Conf. doc. via Internet: R\$ 13,80 (0462.01.2400004.60611 a 60612 = R\$ 4,20); Registro de procuração: R\$ 282,90 (0462.04.2500001.03600 a 03601, 0462.04.2500001.03636 = R\$ 15,60)\* Consulte a autenticidade deste ato acessando Site <https://www.nonotabelionato.com.br/> informando a chave de acesso 06EYCA4F6 e o validador 0B3.