

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS
BELO HORIZONTERUA GOITACAZES, 407
MINAS GERAIS

ROGERIO OLINTO FERRAZ

MATRÍCULA - 46517

DATA:- 3 de janeiro 1990

IMÓVEL:- Lote 22, do quarteirão 14, da Chácara das Palmeiras, atual Bairro - Palmeiras, com área de 525m², mais ou menos, limites e confrontações da planta respectiva.-

PROPRIETÁRIOS:- ESPÓLIOS DE LEOCÁDIA GUALBERTO RIBEIRO e AGGÊO PIO SOBRINHO, no ato da escritura ora registrada representados pelo inventariante, Aggêo - Lucio Gualberto Ribeiro, brasileiro, casado, empresário, CPF. 001.257.176-87, devidamente autorizado conforme alvarás do MM. Juiz de Direito da 4a. Vara Civil da Comarca de Belo Horizonte-MG, Bel. Petronio José Garcia Leão, datados de 13-11-1984 e 9-11-1984, que ficam arquivados.-

Reg. ant. nº 16.738, Lº 3-N, às fls. 123, 1ª Oficial, e designação em lotes-pelas averbações nº 1, de 5-8-70, nº 2, de 29-4-71 e nº 3, de 19-11-71.-NRP. AV-1- 46517 - Prot. 128374 - 3-1-990.- Certificou a Prefeitura desta Cidade, em 10-7-989, que o lançamento fiscal do lote 22, do quarteirão 14, do Bairro Palmeiras, inscrito sob o índice 498.014.022.001-8, lançado para efeito de - lançamentos fiscais em nome de Cirino Martins da Rocha, originou-se do desdobramento por planta particular não aprovada de uma área com aproximadamente 1.218.720m², parte de uma área maior com 1.957.855m², situada no lugar denominado de Canoas, Canoinhas, Plameiras Cercado e Bom Sucesso, em nome de --- Ageo Pio Sobrinho, ficando ressalvado que as áreas constantes da certidão -- ora averbada, somente são consideradas para efeito de lançamento fiscais, pelas mesmas não se responsabilizando a Prefeitura Municipal.- Dou fé.- ORL. - Emol.: -NCz\$14,04 - art. 40 = NCz\$2,80, Lº 1.-

R-2- 46517 - Prot. 128375 - 3-1-990.- Transmitedores:- Espólios de Leocádia - Gualberto Ribeiro e Aggêo Pio Sobrinho.- Adquirente:- CIRINO MARTINS DA ROCHA, brasileiro, solteiro, maior, ferroviário, CPF. 103.699-706-59, residente nesta Capital.- COMPRA E VENDA:- Público de 3-4-1989, 3ª Ofício, Lº 580-A, fls. 32.- PREÇO:- NCz\$0,01, já recebido e quitado.- Dou fé.- ORL/VLS.-Emol.: NCz\$28,08 - art.40 = NCz\$5,62, Lº 1.-

R-3-46.517: 19-05-99. Transmitedor: Espólio de Cirino Martins da Rocha, CPF 103.699.706-59, representado por João de Deus Martins, brasileiro, viúvo, fazendeiro, residente no Povoado de Periquito, conforme alvará do Dr. Júlio César Lorens, Juiz de Direito da 1ª Vara de Sucessões e Ausência, da Comarca de Belo Horizonte-MG, datado de 11-02-99, transcrito na escritura. ADQUIRENTE: **RONAN ELPÍDIO XAVIER**, brasileiro, vendedor, CPF 378.264.926-53, residente nesta Capital, à Rua Darcílio de Miranda nº 114, Bairro Palmeiras casado no regime de comunhão parcial de bens com **ANDREA GONÇALVES RIBEIRO XAVIER**. COMPRA E VENDA: Público de 03-03-99, 9º Ofício, Lº 923-N, fls. 68. Preço: R\$22.000,00 quitado. Obrigam-se as partes pelas demais condições da escritura. Dou fé. VLC. Emol. R\$245,91 - RA - R\$83,61.

(segue)

R-4-46.517: 05-04-2002. Devedora: Joca Comércio e Transportes Ltda, com sede na cidade de Igarapé-MG, na Rua Tristão Nogueira, 40, Bairro Nossa Senhora da Paz, CNPJ 01.061.751/0001-80. Credora: Danone Ltda, atual denominação da Danone S/A, com sede na Av. Maria Coelho Aguiar, 215, bloco D, 8º andar, Bairro Santo Amaro, São Paulo-SP, CNPJ 23.643.315/0001-52. Fiadores Hipotecantes: Ronan Elpidio Xavier, comerciante, CPF 378.264.926-53 e s/m Andréa Gonçalves Ribeiro Xavier, bancária, CPF 780.325.806-97, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Darcílio de Miranda, 114, Bairro Palmeiras, Belo Horizonte. **CONFISSÃO DE DÍVIDA COM GARANTIA HIPOTECÁRIA:** Público de 26-03-2002, 3º Ofício, Lº 1182-N, fls. 114. Os fiadores hipotecantes, com expressa renúncia ao benefício de ordem legalmente previsto, outorgam fiança no sentido de garantir todas as compras feitas pela empresa da Danone, responsabilizando-se como principais pagadores, em caráter solidário. Em caso de não pagamento de compras feitas pela empresa à Danone, em seus vencimentos, de toda e qualquer dívida, inclusive decorrente de duplicatas sacadas pela Danone, em razão das vendas feitas aquela empresa, em qualquer dos seus estabelecimentos, assistirá a Danone o direito de executar a garantia hipotecária, ora constituída para pagamento de toda e qualquer dívida, até o limite relativo ao principal da dívida de R\$60.000,00, em quanto estimam as partes para os efeitos legais, a dívida principal máxima coberta pela presente garantia hipotecária, ficando porém os Fiadores Hipotecantes responsáveis para com a Danone, por qualquer excesso que se verificar decorrente de juros de mora, correção monetária, custas e honorários a base de 20% sob o valor do débito. A presente garantia hipotecária é válida pelo prazo de 30 anos não incidindo juros, a contar da data da escritura, e, no curso dele não se extinguirá pelo resgate de qualquer dos títulos de crédito por ela garantidos, ou de todos eles. Nessa última hipótese, a garantia ora constituída estenderá os seus efeitos a qualquer nova obrigação que, posteriormente, dentro deste prazo venha a contrair a empresa ora afiançada com a Danone. Somente será considerada extinta a presente hipoteca e autorizado o cancelamento do respectivo registro por mútuo consentimento ou no seu termo final, depois de satisfeitas todas as obrigações de responsabilidade da empresa afiançada a que serve ela de garantia. Primeira e Especial Hipoteca. Obrigam-se as partes pelas demais condições da escritura. Dou fé. L/E. *Dea Cardoso*

AV-5-46.517: Prot. 276.564. 17-01-2006. Certifico que fica **CANCELADA**, a Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, constante do R-4-supra, em virtude de autorização dada pela credora, por documento particular de 09-01-2006, que fica arquivado. Dou fé. VLC. Emol. R\$7,43 - TFJ: R\$2,48 - RC: R\$0,45. *União Cardoso*

R-6-46.517 - Prot. 337.668 de 06/09/2010 - **HIPOTECA** - Devedora: **FRIOS E LATICÍNIOS ROCHA XAVIER LTDA**, CNPJ nº 07.818.961/0001-57, com sede na Rua Júlio de Castilho, 1.232, Bairro Betânia, Belo Horizonte-MG. CREDORA: **DAIRY PARTNERS AMERICAS BRASIL LTDA**, CNPJ nº 05.300.331/0001-60, com sede na Avenida das Nações Unidas, 12.495, sala 02, Bairro Brooklin Novo, São

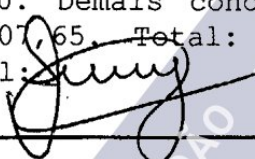
Continua na ficha 02

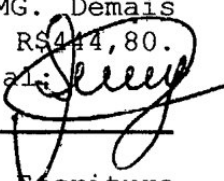
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais
Fernando Pereira do Nascimento

MATRÍCULA: 46.517 **FICHA:** 02F

DATA: 18/09/2010

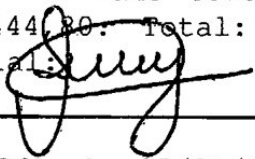
Stanley Savoretti de Souza
Oficial Substituto

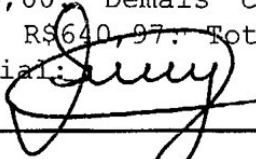
Paulo-SP. GARANTIDORES: **RONAN ELPÍDIO XAVIER**, comerciante, CI M-3.062.482 SSP/MG, CPF 378.264.926-53 e sua mulher **ANDREA GONÇALVES RIBEIRO XAVIER**, empresária, CI M-3.132.247 SSP/MG, CPF 780.325.806-97, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Darcílio de Miranda, 114, Bairro Palmeiras, Belo Horizonte-MG. Conforme Escritura Pública lavrada às fls. 94 do livro 1397, datada de 25/09/2006 e Escritura Pública de Reratificação lavrada às fls. 014/015 do livro 1627-N, datada de 02/09/2010, ambas no 3º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte-MG, este imóvel foi dado em primeira e especial hipoteca para garantir o integral e fiel cumprimento de todas as obrigações e débitos já contraídos ou que venham a ser contraídos pela devedora junto à credora. **Valor do crédito:** R\$152.500,00. **Prazo:** 02 anos, podendo ser renovado por períodos sucessivos de 02 anos. **Valor do imóvel para fins do artigo 1.484 do código civil:** R\$152.500,00. Demais condições das escrituras. Dou fé. gtc. Emol: R\$877,30. TFJ: R\$407,65. Total: R\$1.284,95. Belo Horizonte, 18 de setembro de 2010. O Oficial: 

Av-7-46.517 - Prot. 343.361 de 25/01/2011 - **ADITIVO** - Conforme Escritura Pública de Primeiro Aditivo lavrada às fls. 75 do livro 1525, em 25/11/2008, no 3º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte-MG, as partes **FRIOS E LATICINIOS ROCHA XAVIER LTDA, DAIRY PARTNERS AMERICAS BRASIL LTDA, RONAN ELPÍDIO XAVIER e ANDREA GONÇALVES RIBEIRO XAVIER**, todas acima qualificadas, resolvem aditar a Escritura Pública lavrada às fls. 94 do livro 1397, datada de 25/09/2006, no 3º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte-MG, que deu origem ao **R-6**, a fim de aumentar o crédito rotativo para R\$276.000,00, dando em garantia em primeira e especial hipoteca o imóvel registrado no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte-MG, sob a matrícula nº 36.875, Livro 2, tendo como garantidores **GERALDO MIRANDA ROCHA**, comerciante, CI MG-4.206.060 SSP/MG, CPF 685.521.496-72, e sua mulher **CIRLANE CAMILO RABELO ROCHA**, instrutora de trânsito, CI M-8.959.776 SSP/MG, CPF 923.867.176-15, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Jornalista João Bosco, 710, Bairro Vista Alegre, Belo Horizonte-MG. Demais condições as da escritura. Dou fé. mac. Emol: R\$957,26. TFJ: R\$444,80. Total: R\$1.402,06. Belo Horizonte, 17 de fevereiro de 2011. O Oficial: 

Av-8-46.517 - Prot. 343.361 de 25/01/2011 - **ADITIVO** - Conforme Escritura Pública de Segundo Aditivo lavrada às fls. 117 do livro 1587, em 17/12/2009, no 3º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte-MG, as partes **FRIOS**

Continua no verso.

E LATICINIOS ROCHA XAVIER LTDA, DAIRY PARTNERS AMERICAS BRASIL LTDA, RONAN ELPÍDIO XAVIER, ANDREA GONÇALVES RIBEIRO XAVIER, GERALDO MIRANDA ROCHA e CIRLANE CAMILO RABELO ROCHA, todas já qualificadas, resolvem aditar a Escritura Pública lavrada às fls. 94 do livro 1397, datada de 25/09/2006 e Escritura Pública de Primeiro Aditivo lavrada às fls. 75 do livro 1525, em 25/11/2008, ambas no 3º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte-MG, que deram origem ao **R-6** e **Av-7**, afim de alterar o valor atribuído ao imóvel desta matrícula para R\$320.000,00, aumentando o crédito rotativo para R\$320.000,00. Demais condições as da escritura. Dou fé. mac. Emol: R\$957,26. TFJ: R\$444,80. Total: R\$1.402,06. Belo Horizonte, 17 de fevereiro de 2011. O Oficial: 

Av-9-46.517 - Prot. 343.361 de 25/01/2011 - **ADITIVO** - Conforme Escritura Pública de Terceiro Aditivo lavrada às fls. 93 do livro 1639, em 26/11/2010, no 3º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte-MG, as partes **FRIOS E LATICINIOS ROCHA XAVIER LTDA, DAIRY PARTNERS AMERICAS BRASIL LTDA, RONAN ELPÍDIO XAVIER, ANDREA GONÇALVES RIBEIRO XAVIER, GERALDO MIRANDA ROCHA e CIRLANE CAMILO RABELO ROCHA**, todas já qualificadas, resolvem aditar a Escritura Pública lavrada às fls. 94 do livro 1397, datada de 25/09/2006, Escritura Pública de Primeiro Aditivo lavrada às fls. 75 do livro 1525, em 25/11/2008 e Escritura Pública de Segundo Aditivo lavrada às fls. 117 do livro 1587, em 17/12/2009, todas no 3º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte-MG, que deram origem ao **R-6, Av-7 e Av-8**, afim de alterar o valor atribuído ao imóvel desta matrícula para R\$430.000,00 e ao imóvel registrado no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte-MG, sob a matrícula nº 36.875, Livro 2 para R\$330.000,00, aumentando o crédito rotativo para R\$760.000,00. Demais condições as da escritura. Dou fé. mac. Emol: R\$1.156,87. TFJ: R\$640,97. Total: R\$1.797,84. Belo Horizonte, 17 de fevereiro de 2011. O Oficial: 

Av-10-46.517 - Prot. 394.811 de 18/02/2014 - **RETIFICAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL** - Conforme requerimento e cópia autenticada da segunda alteração contratual, datada de 01/11/2011, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o nº 4719824, em 10/11/2011, que ficam arquivados, a razão social correta da **FRIOS E LATICINIOS ROCHA XAVIER LTDA** é **FRIOS E LACTICÍNIOS ROCHAXAVIER LTDA** e não como constou no **R-6, Av-7, Av-8 e Av-9**. Dou fé. dlf. Emol: R\$12,57. TFJ: R\$3,95. Total: R\$16,52. Belo Horizonte, 24 de fevereiro de 2014. O Oficial: 

Continua na ficha 03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais
Fernando Pereira do Nascimento

MATRÍCULA: 46.517 FICHA: 03F

DATA: 13/03/2014


Guilherme Tofan Carvalho
Escrivente Autorizado

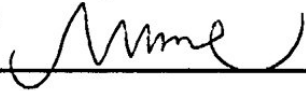
Av-11-46.517 - Prot. 395.703 de 07/03/2014 - **ADITAMENTO** - Conforme Escritura Pública lavrada às fls. 058/060, do livro 1834 N, em 27/01/2014 e Escritura Pública de Aditamento lavrada às fls. 061, do livro 1841 N, em 07/03/2014, ambas no 3º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte-MG, as partes resolveram aditar os instrumentos que deram origem ao R-6, Av-7, Av-8 e Av-9, quanto ao seguinte: alteração do valor atribuído ao imóvel desta matrícula para R\$600.000,00. Ficam ratificadas e inalteradas as demais cláusulas e condições dos instrumentos. Dou fé. mcpc. Emol: R\$570,88. TFJ: R\$268,99. Total: R\$847,87. Belo Horizonte, 13 de março de 2014. O Oficial: 

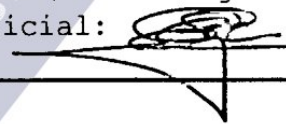
Av-12-46.517 - Prot. 413.922 de 20/02/2015 - **RETIFICAÇÃO** - Fica retificada a Av-11 para constar que foi alterado também o valor do crédito concedido pela credora, passando o mesmo para R\$1.200.000,00. Dou fé. fro. Nihil. Belo Horizonte, 23 de fevereiro de 2015. O Oficial: 

Av-13-46.517 - Prot. 416.175 de 10/04/2015 - **ADITAMENTO** - Conforme Escritura Pública lavrada às fls. 091/094, do livro 1896 N, em 21/11/2014 e Escritura Pública de Aditamento lavrada às fls. 079, do livro 1916 N, em 18/03/2015 ambas no 3º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte-MG, as partes resolveram aditar os instrumentos que deram origem ao R-6, Av-7, Av-8, Av-9 e Av-11, quanto ao seguinte: alteração do valor atribuído ao imóvel desta matrícula para os fins prescritos pelo artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, para R\$970.000,00 e para constar que foi alterado também o valor do crédito concedido pela credora, passando o mesmo para R\$1.930.000,00. Ficam ratificadas e inalteradas as demais cláusulas e condições dos instrumentos. Dou fé. fvmc. Emol: R\$782,02. TFJ: R\$516,72. Total: R\$1.298,74. Belo Horizonte, 14 de abril de 2015. O Oficial: 

Av-14-46.517 - Prot. 534.383 de 13/04/2023 - **INDISPONIBILIDADE** - Conforme comunicado da CNIB nº 202304.1314.02652295-IA-031, datado de 13/04/2023, extraído do processo nº 00108874720165030022, enviado pela 22ª Vara do Trabalho da Comarca de Belo Horizonte-MG, foi determinada a indisponibilidade do patrimônio imobiliário, bem como dos direitos pertencentes a **RONAN ELPÍDIO XAVIER**, CPF 378.264.926-53. Dou fé. tgd. Nihil. Qtd/Cod: 1/4135-0-10. Nº

Continua no verso.

Selo: GNM96794 / Cod. Seg.: 9757-0431-7611-7103. Belo Horizonte, 17 de abril de 2023. O Oficial: 

R-15-46.517 - Prot. 535.233 de 05/05/2023 - **PENHORA** - Conforme Mandado datado de 27/01/2022, extraído do processo nº. 0014632-90.2021.8.26.0100, expedido pela MMA. Juíza de Direito Dra. Gabriela Fragoso Calasso Costa da 32ª Vara Cível, Foro Central Cível da Comarca de São Paulo-SP, e demais documentos, que fica(m) arquivado(s), sendo exequente **DAIRY PARTNERS AMERICAS BRASIL LTDA** e executados **RONAN ELPÍDIO XAVIER**, CPF 378.264.926-53, **ANDREA GONÇALVES RIBEIRO XAVIER**, CPF 780.325.806-97, e **OUTROS**, foi determinado o registro da penhora que recai sobre o imóvel desta matrícula, valor do débito R\$2.472.779-41, atualizado em agosto/2021, tendo como fiéis depositários Ronan Elpídio Xavier, CPF 378.264.926-53 e Andrea Gonçalves Ribeiro Xavier, CPF 780.325.806-97. Dou fé. ntmb. Emol: R\$66,01. TET: R\$20,54. ISSQN: R\$3,11. Total: R\$89,66. Qtd/Cod: 1/4527-8. Nº Selo: GQ182582 / Cod. Seg.: 5467-9160-9205-8697. Belo Horizonte, 16 de maio de 2023. O Oficial: 

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
WWW.REGISTRADORES.ONR.ORG.BR