

SEGUNDO TABELIONATO DE NOTAS
COMARCA DE ITUIUTABA - ESTADO DE MINAS GERAIS

Marco Antônio V. Marquez de Sá
TABELIÃO

Roberta Marques Ribeiro Alves
TABELIA SUBSTITUTA

TRASLADO

LIVRO: 331-N

FOLHA: 110

247648-01/12/23

ESCRITURA PÚBLICA DE ABERTURA DE CRÉDITO E CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA QUE FAZ ALBAUGH AGRO BRASIL LTDA, A FAVOR DE DAMO AGRICOLA LTDA, NA FORMA ABAIXO DECLARADA:-

S A I B A M todos quantos esta pública escritura de ABERTURA DE CRÉDITO E CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA virem que, ao(s) 17 (dezesete) dias do mês de julho do ano de 2023 (dois mil e vinte e três) da Era Cristã, nesta Cidade e Comarca de Ituiutaba, no Estado de Minas Gerais, neste Segundo Tabelionato de Notas, na Rua 22, 471 - Centro, perante mim Escrevente que esta subscrive, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como (i) **ALBAUGH AGRO BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.789.121/0001-27, com sede na Rua Alexandre Dumas, nº 2.200, 7º andar, conjuntos 71, 72, 73 e 74, Bairro Chácara Santo Antonio, CEP 04717-004, no município de São Paulo, estado de São Paulo, neste ato representada por seu procurador **JOSÉ BORGES DA SILVA FILHO**, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, detentor da cédula de identidade RG nº M-2.767.817-SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob nº 518.692.416-49, residente e domiciliado na Rua Jacó Faina nº 114, Vigilato Pereira, na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, CEP 38408-616, conforme procuração por instrumento público lavradas no dia 07/12/2020, às folhas 278/289, do Livro 1297, do Tabelião de Notas do 30º Subdistrito Ibirapuera da Comarca de São Paulo/SP, e aqui arquivada no livro de registro de procuração nº 29-R, às folhas 41, 42, 43, 44, 45, 46 e 47, doravante denominada **CREDORA**; e do outro lado, **DMO AGRICOLA LTDA**, nome fantasia **DEL AGRICOLA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.539.365/0001-54, com sede na Rua Trinta e Oito-A, nº 402, centro, CEP 38.300-094, no município de Ituiutaba, estado de Minas Gerais, neste ato representada por **DAVID PRADO E GUIMARÃES**, brasileiro, empresário, divorciado, portador da Cédula de Identidade nº MG-13.180.592, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 068.908.376-90, residente e domiciliado na Rodovia 09 393 R, Residencial Drummond, no município de Ituiutaba/MG, CEP: 38.302-334, **OTTO JOSÉ FREITAS FRANCO**, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, portador da Cédula de Identidade nº MG-15.281.414, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 089.517.426-01, residente e domiciliado na Rua Waldemar Raghianti Samora, nº 57, bairro Universitário, no município de Ituiutaba/MG, CEP: 38.302-188, **MATHEUS OLIVEIRA MARTINS**, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, portador da Cédula de Identidade nº M-8.967.268, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 057.125.876-02, residente e domiciliado na Av. Gerardo Alves Tavares, nº 1486, bairro Ipiranga, no município de Ituiutaba/MG, CEP: 38.302-134, doravante denominada **DEVEDORA**; **DAVID PRADO E GUIMARÃES**, brasileiro, empresário, divorciado, portador da Cédula de Identidade nº MG-13.180.592, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 068.908.376-90, residente e domiciliado na Rodovia 09 393 R, Residencial Drummond, no município de Ituiutaba/MG, CEP: 38.302-334, doravante denominado **INTERVENIENTE-GARANTIDOR**, todos conjuntamente denominados como **PARTES**; todos os comparecentes são pessoas juridicamente capazes, reconhecidos de mim, pelos próprios de que trato, à vista dos documentos apresentados, do que dou fé. E, perante mim tabelião e/ou escrevente autorizado, pelas partes regularmente representadas e qualificadas, falando cada uma por sua vez, me foi dito que têm justo e acertado o seguinte: 1- A **CREDORA** concede à **DEVEDORA** um crédito de até o limite de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), destinado à aquisição de produtos da indústria, comércio e produção, já realizadas até a presente data e/ou

posteriores à esta. Esse valor, em face de eventual impossibilidade de correção cambial, terá sua expressão monetariamente corrigida automaticamente com base nos índices mensais apurados pelo IGP-M-FGV, ou ainda, ou ainda, caso se impossibilite a correção por um desses dois indicadores, será utilizado aquele que for adotado pelo Governo ou pelo Poder Judiciário na correção de dívidas. Fica estipulado que o limite máximo de crédito estabelecido acima, pode, a critério da CREDORA, e a qualquer momento, ser reduzido ou deixado de ser concedido à DEVEDORA. 2- As compras efetuadas pela DEVEDORA deverão ser liquidadas à medida de seus respectivos vencimentos, estando acordado entre as PARTES que todo e qualquer título representativo de débito da DEVEDORA deverá vencer antes do prazo previsto na cláusula 28 do presente instrumento, condição esta que a DEVEDORA desde já aceita, importando o seu não pagamento em rescisão plena e automática deste contrato, sem prejuízo de aplicação do disposto na cláusula 10 abaixo, além da incidência de multa não compensatória de 02% (dois por cento) sobre o débito então apurado, juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, calculados "pro-rata temporis" até efetiva liquidação do débito, sendo que, tendo a CREDORA que recorrer aos meios preservativos e/ou assecuratórios para recebimento de seu crédito, judicialmente, será a DEVEDORA responsável pelo pagamento de honorários advocatícios, ficando aqui desde já estipulados em 20% (vinte por cento) do valor devido ao final. 3- A abertura do presente crédito não obriga a venda, por parte da CREDORA, nem a compra, por parte da DEVEDORA, obedecendo sempre, quaisquer transações feitas, a livre negociação entre as partes, a pontualidade da DEVEDORA e a disponibilidade de estoque da CREDORA. Feito qualquer negócio, porém, estará sujeito às cláusulas e condições aqui avençadas. Feito qualquer negócio, porém, estará sujeito às cláusulas e condições aqui avençadas. Em caso de conflito, as disposições da presente escritura pública prevalecerão sempre sobre quaisquer regras, avenças ou ajustes que venham a reger a aquisição de produtos da indústria, comércio e produção da CREDORA. 4- O crédito ora concedido à DEVEDORA deverá ser utilizado rotativamente, porém até o limite estabelecido, isto é, não haverá por parte da CREDORA quaisquer fornecimentos quando o limite de crédito for atingido, devendo a DEVEDORA, em caso de necessidade de novos fornecimentos, efetuar o pagamento dos fornecimentos anteriores para que o limite do crédito não seja ultrapassado, mesmo que não esteja vencido ainda. 4.1 - A DEVEDORA e o INTERVENIENTE-GARANTIDOR, na hipótese de confissão ou novação de dívida firmadas posteriormente, reconhecem neste ato e ratificam expressamente que a garantia real prestada no presente instrumento outorgada à CREDORA, continuará exigível e em pleno vigor até o cumprimento integral das obrigações estabelecidas. 5- Em garantia do pontual e integral pagamento da dívida assumida pela DEVEDORA e eventuais acréscimos decorrentes da mora ou até mesmo de eventual cobrança judicial ou amigável, o INTERVENIENTE-GARANTIDOR, transfere à CREDORA, em alienação fiduciária, o imóvel de sua exclusiva propriedade, que possui, livre e desembaraçado de quaisquer ônus pessoais ou reais, dívidas, dívidas e de débitos fiscais, a saber: (i) Imóvel urbano com área de 225m² (duzentos e vinte e cinco metros quadrados) conforme o preâmbulo da matrícula, e 184m² (cento e oitenta e quatro metros quadrados) de área construída, conforme AV.03 e AV.05 da matrícula, situada no município de Ituiutaba, estado de Minas Gerais, imóvel amplamente descrito e caracterizado na matrícula nº. 44.610, livro 02, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ituiutaba, estado de Minas Gerais.

SEGUNDO TABELIONATO DE NOTAS COMARCA DE ITUIUTABA - ESTADO DE MINAS GERAIS

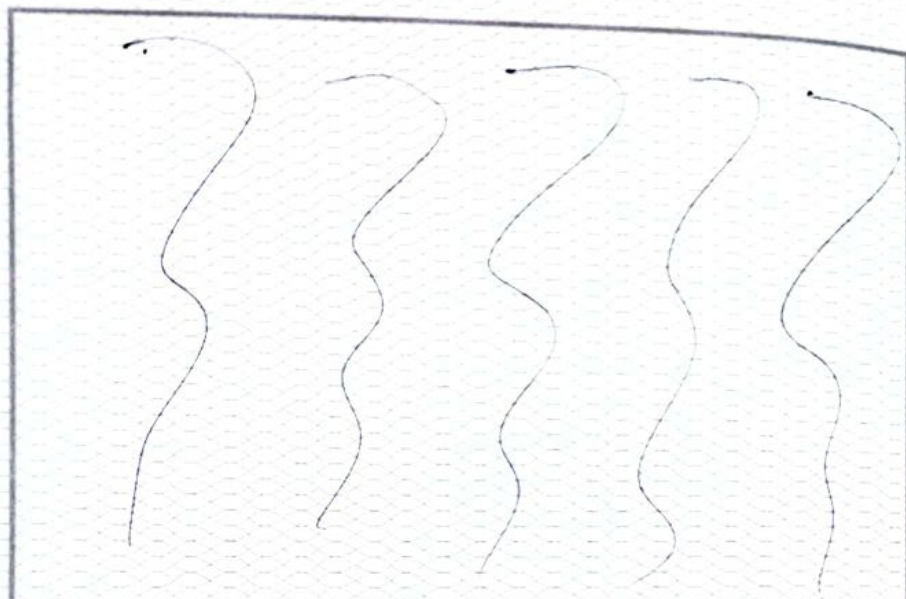
Marco Antônio V. Marquez de Sá
TABELÃO

Roberta Marques Ribeiro Alves
TABELA SUBSTITUTA

TRASILADO
LIVRO 331-N
FOLHA 111

IMÓVEL: Lote de terreno urbano, definitivo, de número 06, situado NESTA CIDADE, no RESIDENCIAL PORTAL DOS IPÊS, na AVENIDA MARCELO REZENDE CALIL, lado ímpar, distante 45,00 metros da Rua Antonio Geraldo Calil, com a área de 225,00m²., cadastrado sob nº. SE-12-10-26-06, pertencente à quadra de número 13, formada pelas Avenidas Marcelo Rezende Calil, Naime Palis e Ruas Antonio Geraldo Calil e Milad Safi, medindo: (9,00m) de frente para a Avenida Marcelo Rezende Calil; (9,00m) aos fundos, confrontando com o lote 39; (25,00m) do lado direito, confrontando com os lotes 07 e, finalmente, (25,00m) do lado esquerdo, confrontando com o lote 05; sem benfeitorias. PROPRIETÁRIA: REALIZA CONSTRUTORA LTDA, pessoa

AV-03-44.610 - CONSTRUÇÃO - Data: 11/Outubro/2013 - Conforme requerimento da interessada, firmado nesta cidade, aos 04/10/2013, instruído com documentos hábeis, sobre o terreno da presente foi edificado UM PRÉDIO RESIDENCIAL, que tomou o nº.151 - (frente para a Avenida Marcelo Rezende Calil), com a área construída de 63,80m², paredes de alvenaria, piso cerâmico, cobertura de telhas de cerâmica e um pavimento, no valor venal de R\$.12.929,00, ao qual foi concedido o respectivo Habite-se nº. 527/13, folha nº. 42, em 27/05/2013, bem como expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, de conformidade com a Portaria Conjunta PGFN/RFB nº. 01, de 20/01/2010, a CND nº. 000782013-11030412, em 14/08/2013 (CEI nº. 51.209.52412/77). Protocolo nº. 196.777, de 04/10/2013. Emol.: R\$.181,40 e Tx. Fisc. Jud.: R\$.69,90 - BC.: R\$.66.400,00 - PGMCMV). A OFICIAL, Denise Barros, de Silva



ção

AV-05-44.610 - ACRÉSCIMO - 29/Junho/2022. Procedo esta averbação, nos termos do requerimento do interessado, firmado nesta cidade, aos 24/06/2022, instruído com documentação hábil, inclusive com certidão expedida pela Seção de Cadastro Técnico da Prefeitura Municipal local, aos 20/06/2022, para constar que foi feito o ACRÉSCIMO COM ÁREA DE 120,20 m² NO PRÉDIO RESIDENCIAL N° 151, referido na AV.03 da presente matrícula, que passou assim a ter a área total de 184,00 m², acréscimo esse com paredes de alvenaria, piso de material porcelanato, cobertura de telhas de cimento, de um só pavimento, com valor venal atual de R\$ 87.993,60, para o qual foi concedido a carta de habite-se n° 365/2022, em 20/06/2022 e, expedida pelo Ministério da Economia, através da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN n°. 1.751, de 02/10/2014, e na Instrução Normativa RFB n°. 2.021, de 16/04/2021, a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, aferição: 90.011.04309/67-001, emitida em 23/06/2022, válida até 20/12/2022, código de controle: 8940.8809.3B5A.7F13. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4152-5, Emolumentos: R\$821,44, Recome: R\$49,28; TJP: R\$335,50, ISSQN: R\$32,86; Total: R\$1.239,08 - Quant.: 6, Cód. Tabela: 8101-8, Emolumentos: R\$47,64, Recome: R\$2,88; TJP: R\$15,84, ISSQN: R\$1,92; Total: R\$68,28 - Selo Eletrônico: FTK73754 Código de Segurança: 8826.7586.3904.5163 - Protocolo 240.225, de 24/06/2022.

A OFICIAL, *Denise Lúcia de Paula*

5.1 - A DEVEDORA e o INTERVENIENTE GARANTIDOR declaram sob

SEGUNDO TABELIONATO DE NOTAS
COMARCA DE ITUIUTABA - ESTADO DE MINAS GERAIS

Marco Antônio V. Marquez de Sa
TABELIÃO

Roberta Marques Ribeiro Alves
TABELIA SUBSTITUTA

TRANSLADO
LIVRO 331-N
FOLHA 112

as penas da lei que o imóvel dado em garantia não é bem de família, não se enquadrando na hipótese do artigo 1.712, e seguintes do Código Civil. Caso tal condição seja alterada por qualquer motivo, a CREDORA-FIDUCIÁRIA deverá ser informada imediatamente para substituição da garantia, sob pena de vencimento antecipado da totalidade da dívida. 6- A alienação fiduciária ora constituída compreende não só o imóvel acima descritos e caracterizados, mas, também, todas as acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias nele existente e, bem assim, as de qualquer natureza que, no futuro, nele forem introduzidas. Fica certo e ajustado que não caberá, em hipótese alguma, ao INTERVENIENTE GARANTIDOR ou à DEVEDORA ou ainda a terceiros, qualquer indenização pelas acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias que integram ou venham a integrar o imóvel objeto da alienação fiduciária ora constituída. 7- A DEVEDORA e/ou o INTERVENIENTE GARANTIDOR, neste ato, declaram inexistir ações pessoais, reais, reipersecutórias ou outros ônus relativos ao imóvel ora dado em alienação fiduciária em garantia que possam prejudicar as obrigações contradas, respondendo, ainda, por eventuais débitos existentes quanto ao mesmo. 8- A DEVEDORA e/ou o INTERVENIENTE GARANTIDOR obrigam-se a pagar todos e quaisquer impostos e/ou taxas federais, estaduais ou municipais que venham a ser lançadas sobre o imóvel dado em alienação fiduciária em garantia. 9- Nos termos do art. 23 da Lei nº 9.514/97, a fim de se constituir a propriedade fiduciária do imóvel descritos na cláusula 5 acima, proceder-se-á ao registro do presente contrato no competente Registro de Imóveis, junto à matrícula do referido imóvel. 10- Considerar-se-á vencida a dívida, além dos casos previstos nos artigos nºs 333, 1.425 do Código Civil Brasileiro, nos outros seguintes casos a)- Se a DEVEDORA e/ou o INTERVENIENTE GARANTIDOR vierem a alienar, compromissar ou constituir ônus reais sobre o imóvel supra - descrito, no todo ou em parte; b) se, desfalmando-se a alienação fiduciária em garantia aqui constituída, ou ainda, se a mesma vier a depreciar-se por qualquer motivo, a DEVEDORA e/ou o INTERVENIENTE GARANTIDOR não vierem a reforçá-la ou substituí-la, sempre a critério da CREDORA-FIDUCIÁRIA que, para tais exigências, enviará a DEVEDORA e ao INTERVENIENTE GARANTIDOR a competente comunicação por carta registrada; c)- Se contra a DEVEDORA e/ou o INTERVENIENTE GARANTIDOR for movida ação ou execuções ou decretadas medidas judiciais que de alguma forma afetem o crédito ora aberto, inclusive Falência ou Insolvência Civil, as garantias ou o imóvel dados em alienação fiduciária em garantia. 11- Eventuais débitos da DEVEDORA, em aberto, vencidos ou vincendos, junto à CREDORA-FIDUCIÁRIA, em razão de vendas já feitas até esta data, novações, ou mesmo decorrentes de garantias prestadas por esta a favor daquela junto a terceiros, tendo ela já pago ou vindo ela a pagar os débitos apurados contra a DEVEDORA, ficam, por expressa convenção, desde já incluídos neste contrato, quer sob o aspecto credício, quer sob o aspecto da garantia, tendo em vista que todas as partes que aqui comparecem convencionam expressamente estender seus efeitos, retroativamente, àqueles débitos já existentes. 12- Se vencida, e não quitada a dívida a DEVEDORA ficará constituído em mora e consolidar-se-á, nos termos dispostos na cláusula 17 abaixo a propriedade do imóvel em nome da CREDORA, condição esta que a DEVEDORA e o INTERVENIENTE GARANTIDOR estão de pleno acordo. 13- O INTERVENIENTE GARANTIDOR nomeia e constitui a DEVEDORA como seu legítimo procurador para receber todas e quaisquer notificações/citações decorrente da Alienação Fiduciária ora constituída, inclusive ao que diz respeito à notificação descrita no art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97. 14- Após o vencimento da dívida e decorrido 05 (cinco) dias úteis sem a devida quitação, a DEVEDORA será intimada, a requerimento da CREDORA, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

TRASLADO
LIVRO: 331-N
FOLHA: 113

Roberta Marques Ribeiro Alves
TABELA SUBSTITUTA

Itumbaba, segunda-feira, 17 de julho de 2023

FERNANDO JOSÉ DA SILVA,
Escritor

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Segundo Tabelionato de Notas do Ituiutaba - MG

SELO DE CONSULTA: GXC07644

CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2244.0043.23-56.1258

Quantidade de atos praticados: 61

Ato(s) praticado(s) por: FERNANDO JOSÉ DA SILVA -
Escrevente

Emol.: R\$ 3.426,59 - T.F.J: R\$ 2.079,06 -
Valor final: R\$ 5.505,65 - ISS: R\$ 129,58

Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>



Protocolo: 247.646 - Em: 01/12/2023 Livro: 01
2º Serviço de Registro de Imóveis de Ituiutaba - MG
ATOS PRATICADOS:

R.8 - M.44.610 - Alienação Fiduciária - LV.2 (1 x 4547-6
- Prenotação (1 x 4701-9)

Em 08/12/2023, Oficial *Sp. D. A. Azeiteiro*
Emol/Recomp/TX, Fisc. RS 2.922,94/175.36/2.026,17
Sub

Consulte a validade deste selo em: <https://selos.tjmg.jus.br>

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
Corregedoria-Geral de Justiça
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DE ITUIUTABA

Selo Eletrônico Nº: HHD98755
Cód. Segurança: 9602.9460.5052.8172



Nro. Ordem: 247.646

Quantidade de Atos Praticados: 1

Emol: 2022/04 R\$ 20.000,00 115,17 Valor Final:

2 **Ofício do Registro de Imóveis**
5241,38
CNPJ 21.203.370/0001-00

Oficial Denise Garcia de Paula
Of. Subst. Dimar Franco Macedo
Escrevente Igor Augusto Azeiteiro
Rua Vinte nº 880 - Edif. Executivo, Térreo
CEP 35300-074 - Centro - Ituiutaba-MG