



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, PROTESTOS,
TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO CIVIL DE PESSOAS NATURAIS - COMARCA DE MONTES CLAROS DE GOIÁS
Ivan Lino de Oliveira
Tabelião/Oficial Registrador

Folha 163

SAIBAM quantos a presente Escritura Pública de Abertura de Crédito Rotativo para fornecimento de Produtos com Garantia de Alienação Fiduciária virem que no ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo, de dois mil e vinte e quatro, aos trinta dias do mês de outubro (30/10/2024), nesta cidade e Comarca de Montes Claros de Goiás, Estado de Goiás, neste 1º Serviço de Tabelionato de Notas, perante mim, Michele Machado Lopes Roma, Escrevente Autorizada, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado como OUTORGANTE COMPRADORA/DEVEDORA FIDUCIÁRIA: LUDIMILA MOREIRA PERES, brasileira, enfermeira, divorciada, conforme certidão de casamento com averbação de divórcio, matrícula nº 026419 01 55 2 00005 173 0001101 13, do Cartório de Registro Civil desta cidade de Montes Claros de Goiás, Goiás, declarou sob sua responsabilidade e nos termos da Lei não ser convivente em união estável, nascida em 24/10/1990, natural de Iporá, Goiás, filha de Agenir Mendes Moreira e de Maria Auxiliadora de Souza Peres, portadora da C.I. nº 5.419.318-SPTC-GO, expedida em 02/01/2007, inscrita no CPF sob nº 033.257.871-26, endereço eletrônico (e-mail): ludimilaperes_@hotmail.com, telefone: (62) 99824-1090, residente e domiciliada nesta cidade de Montes Claros de Goiás, Goiás, CEP: 76.255-000, sito à Rua Caiapó, número 7, Lote 7, Setor Expansão VIII do Setor Leste; e, de outro lado como OUTORGADA FORNECEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA: AGROCERRADO PRODUTOS AGRÍCOLAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA LTDA, Sociedade Empresária Limitada, com sede e foro no Estado de Minas Gerais, com sede situada na Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 1.734, Bairro Ipanema, CEP: 38.706-491, município de Patos de Minas, Estado de Minas Gerais, com sua Matriz devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 71.353.015/0001-81, registrada JUCEMG - Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - sob o NIRE nº 31204247336, data de arquivamento do ato constitutivo 28/10/1993, data de início de atividade 20/10/1993, último arquivamento 27/05/2024 sob o nº 11730955, devidamente representada por seus administradores, ANDRÉ ALVES SAVINO, brasileiro, casado, engenheiro, portador da C.I. nº 23.678.488-2-SSP-SO, inscrito no CPF sob nº 138.073.068-62, designado DIRETOR GERAL, residente e domiciliado na cidade de São Paulo-SP, com escritório localizado na Rua Doutor Rubens Gomes Bueno, nº 691, 11º e 13º andares, Torre Sigma, Bairro Várzea de Baixo, CEP: 04.730-903, São Paulo-SP, e por RICARDO LANDGRAF PERES, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, portador da C.I. nº 5.655.728-8-SESP-PR, inscrito no CPF sob nº 878.799.649-91, designado Diretor Comercial Synap, residente e domiciliado na cidade de Londrina-PR, com escritório localizado na Avenida Tiradentes, nº 501, 16 andar T-2, sala 1601 Atua Agro, sala 1601, Atua Agro, Bairro Jardim Shangri-lá-A, CEP: 86.070-545, Londrina-PR; neste ato representados por seus bastantes procuradores LUCAS SOUZA CASTRO, brasileiro, casado, controller, natural de Araguari-MG,

7JH78-C74DG15GG99JA^o 112 - Centro - CEP: 76.255-000 - Montes Claros de Goiás-GO, Fone: (62)3370-1202/1090 - cartorio.montes@uol.com.br



034239

nascido em 29/05/1987, filho de Saulo Alves de Castro e de Soraya Alves de Souza Castro, portador da C.I. nº MG-14.357.389-SSP-MG, inscrito no CPF sob nº 079.644.236-30, residente e domiciliado na Rua Augusto Caixeta de Queiroz, nº 57, Bairro Boa Vista, CEP: 38.705-125, Patos de Minas, Minas Gerais, endereço eletrônico (e-mail): lucaskilds@hotmail.com; e por DÉCIO ALESSANDRO LOPES, brasileiro, casado, diretor de operações, natural de Jaú-SP, nascido em 27/10/1973, filho de Décio Lopes e de Marilene Gil Lopes, portador da C.I. nº 22.646.143-SSP- SP, inscrito no CPF sob o nº 161.936.628-20, residente e domiciliado na Rua Major Gote, nº 2265, Bairro Alto do Caiçaras, CEP: 38.702-054, Patos de Minas, Minas Gerais, endereço eletrônico (e-mail): decio.a.lopes@gmail.com, conforme procuração, lavrada no 13º Tabelião de Notas da capital de São Paulo, Estado de São Paulo, aos 15/07/2024, no livro 5604, páginas 299/301. Os presentes, capazes e reconhecidos como os próprios de que trato, à vista dos documentos de identidade supracitados e a mim exibidos, do que dou fé. E, perante mim, Escrevente Autorizada, pelos contratantes, foi-me dito uniformemente e sucessivamente que: **1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO:** A OUTORGADA FORNECEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA concede abertura de crédito em favor da OUTORGANTE COMPRADORA/DEVEDORA FIDUCIÁRIA destinado à aquisição de produtos industrializados/comercializados pelas FORNECEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA, já realizadas até a presente data e/ou posteriores à está no valor de até **R\$6.000.000,00 (seis milhões de reais)**, valor esse, em face de eventual impossibilidade de correção cambial, terá sua expressão monetariamente corrigida automaticamente com base nos índices mensais apurados pelo IGPM-FGV, ou ainda, caso se impossibilite a correção por um desses dois indicadores, por aquele que, pelo Governo ou pelo Poder Judiciário vier a ser utilizado para correção de dívidas. Fica estipulado que o limite máximo de crédito estabelecido acima, pode, a critério da CREDORA-FIDUCIÁRIA, e a qualquer momento, ser reduzido ou deixado de ser concedido à DEVEDORA-FIDUCIANTE. **2. CLÁUSULA SEGUNDA - DA REMUNERAÇÃO:** As compras efetuadas, decorrente de negociações de insumos agrícolas, pela DEVEDORA-FIDUCIANTE deverão ser liquidadas à medida de seus respectivos vencimentos, através de boleto e transferência bancária, condição esta que a DEVEDORA-FIDUCIANTE, desde já aceita, importando a falta de seu pagamento em rescisão plena e automática deste contrato, sem prejuízo de aplicação do disposto na cláusula 6 abaixo, além da incidência de multa não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o débito então apurado, mais 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-FIDUCIÁRIA que recorrer aos meios preservativos e/ou assecuratórios para recebimento de seu crédito, judicialmente, será a DEVEDORA-FIDUCIANTE responsável pelo pagamento de honorários advocatícios, ficando aqui desde já estipulados em 10% (dez por cento) do valor devido ao final. **3. CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES:** A abertura do presente crédito não obriga a venda, por parte da CREDORA-FIDUCIÁRIA, nem a compra, por parte da DEVEDORA-FIDUCIANTE, obedecendo sempre, quaisquer transações feitas, a livre negociação entre as partes, a pontualidade da DEVEDORA-FIDUCIANTE e a disponibilidade de estoque da CREDORA-FIDUCIÁRIA. Feito qualquer negócio, porém, estará sujeito às cláusulas e condições aqui avençadas. **4. CLÁUSULA QUARTA - DA ALIENACÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:**

4.1 – Como condição do pontual e integral pagamento da dívida, a DEVEDORA-FIDUCIANTE



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, PROTESTOS,
TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO CIVIL DE PESSOAS NATURAIS - COMARCA DE MONTES CLAROS DE GOIÁS
Ivan Lino de Oliveira
Tabelião/Oficial Registrador

Funcionário: CCC

Protocolo 3955

Livro 141

Folha 164

concordou em alienar fiduciariamente em favor da CREDORA-FIDUCIÁRIA, 01 (um) imóvel rural de propriedade da DEVEDORA-FIDUCIANTE descrito à presente escritura, completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames (inclusive hipotecas), dívidas ou dúvidas, tributos, impostos e taxas, ou outros encargos, a saber: Um imóvel rural no município de Nova Nazaré, Comarca de Água Boa, Estado de Mato Grosso, constituído pela **Fazenda São Judas Tadeu**, com a **área de 155,2710ha** (cento e cinquenta e cinco hectares, vinte e sete ares e dez centiares), encerrada num perímetro com 9.051,425m (nove mil, cinquenta e um metrose quarenta e dois centímetros), atualmente objeto da **matrícula 22.264**, Livro 2 de Registro Geral, em 08/08/2024, do 1º Ofício de Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Água Boa, Estado do Mato Grosso. **4.2** - Em garantia ao integral e fiel cumprimento das obrigações assumidas pela DEVEDORA-FIDUCIANTE em face da CREDORA-FIDUCIÁRIA, a DEVEDORA-FIDUCIANTE aliena fiduciariamente a CREDORA-FIDUCIÁRIA, neste ato, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei n.º 9.514/1997, Lei n.º 14.711/2023 e demais legislação aplicável, o **imóvel rural de sua propriedade**, em sua integralidade, já descrito no item 4.1. **4.3** - As despesas de conservação correrão por conta e risco exclusivo da DEVEDORA-FIDUCIANTE até o cumprimento das obrigações assumidas, não podendo a DEVEDORA-FIDUCIANTE alienar e/ou gravar em favor de terceiros, exceto os que já se encontram em ordem de preferência em relação a CREDORA-FIDUCIÁRIA, o Bem Alienado ora vinculado em garantia, sem o expresso consentimento por escrito da CREDORA-FIDUCIÁRIA. Correrão também por conta da DEVEDORA-FIDUCIANTE todos os custos referentes ao pagamento dos impostos, taxas e contribuições condominiais e quaisquer outros encargos incidentes sobre o Bem Alienado. **4.4** - A alienação fiduciária ora constituída compreende não só o imóvel identificado conforme no item 4.1, mas, também, todas as acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias neles existentes e, bem assim, as de qualquer natureza que, no futuro, neles forem introduzidas. Fica certo e ajustado que não caberá, em hipótese alguma, à DEVEDORA-FIDUCIANTE ou a terceiros, qualquer direito de retenção nem de indenização pelas acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias que integram ou venham a integrar os imóveis objeto da alienação fiduciária ora constituída. **4.5** - Desde logo fica permitido a CREDORA-FIDUCIÁRIA, ou pessoas por estas indicadas, livre acesso ao Bem Alienado, com a finalidade de vistoriar e fiscalizar a sua situação e, no caso de irregularidades, fica desde logo a CREDORA-FIDUCIÁRIA autorizada a adotarem as medidas administrativas e/ou judiciais necessárias ao fiel cumprimento das obrigações assumidas na presente escritura. **4.6** - A DEVEDORA-FIDUCIANTE obriga-se a informar, por escrito e imediatamente, a CREDORA-FIDUCIÁRIA sempre que ocorrer qualquer fato relevante com relação ao Bem Alienado, bem como a DEVEDORA-FIDUCIANTE se obriga a defender o referido Bem Alienado de todo e qualquer ato de esbulho ou turbacão ou de qualquer evento que venha a provocar a sua desvalorização. **4.7** - A DEVEDORA-FIDUCIANTE declara que não existem quaisquer proibições contratual e/ou legal que a impeça de outorgar a presente garantia, nos termos e condições deste Instrumento. **4.8** - Fica assegurado à DEVEDORA-FIDUCIANTE, enquanto estiver adimplente com as obrigações assumidas perante a CREDORA-FIDUCIÁRIA, a livre utilização, por sua conta e risco, do Bem Alienado. **4.9** - Em razão da constituição da alienação fiduciária em garantia do Bem Alienado (devidamente identificado e caracterizado no

Esse documento foi assinado por LUCAS SOUZA CASTRO, LUCAS SOUZA CASTRO, DECIO ALESSANDRO LOPES,

Esse documento foi assinado por IVAN LINO DE OLIVEIRA, IVAN LINO DE OLIVEIRA, MICHELE MACHADO LOPES ROMA,

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinaturas.notariado.org.br/validar> e informe o código N2X90-

ZJH78C74641999A nº 112 - Centro - CEP: 76.255-000 - Montes Claros de Goiás-GO, Fone: (62)3370-1202/1090 - cartorio.montes@uol.com.br



ITEM 4.1 ao presente instrumento), a DEVEDORA-FIDUCIANTE cede e transfere a CREDORA-FIDUCIÁRIA, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do Bem Alienado, reservando-se a posse direta, na forma da lei, respondendo ainda pela evicção na forma da lei. **4.10** - A garantia fiduciária ora constituída abrange o Bem Alienado e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas oriundas do Bem Alienado. **4.11** - Enquanto a DEVEDORA-FIDUCIANTE estiver adimplente com as obrigações pactuadas nesta escritura, poderá a mesma utilizar livremente o Bem Alienado, respondendo, no entanto, pelos riscos decorrentes da má utilização deste. **4.12** - Sem prejuízo do disposto acima, a DEVEDORA-FIDUCIANTE compromete-se a manter o Bem Alienado em perfeito estado de segurança e conservação, incluindo a obrigação de pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Bem Alienado, bem como fazer às suas custas, as obras e os reparos julgados necessários pela CREDORA-FIDUCIÁRIA, ficando vedada qualquer retirada ou modificação no Bem Alienado sem o prévio consentimento da CREDORA-FIDUCIÁRIA. **4.13** - Mediante o registro desta escritura a margem da matrícula objeto da presente garantia fiduciária no 1º Ofício do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da cidade de Água Boa, Estado do Mato Grosso, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CREDORA-FIDUCIÁRIA ocorrendo o desdobramento da posse, sendo a DEVEDORA-FIDUCIANTE o possuidor direto e a CREDORA-FIDUCIÁRIA a possuidora indireta do Bem Alienado. **4.14** - Somente após o cumprimento integral pela DEVEDORA-FIDUCIANTE, das obrigações assumidas, a propriedade fiduciária da CREDORA-FIDUCIÁRIA sobre o Bem Alienado resolver-se-á, retomando, neste caso, ao pleno domínio da DEVEDORA-FIDUCIANTE a propriedade plena do Bem Alienado. **4.15** - Cumpridas todas as obrigações da DEVEDORA-FIDUCIANTE, as Partes deverão tomar todas e quaisquer providências que forem necessárias, perante o 1º Ofício do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da cidade de Água Boa, Estado do Mato Grosso, na qual está escritura tenha sido registrada, para que se dê devidamente a transferência da propriedade e domínio do Bem Alienado de volta à DEVEDORA-FIDUCIANTE. **4.16** - Todos e quaisquer custos e/ou despesas decorrentes ou relacionadas aos atos necessários para a devida transferência de propriedade do Bem Alienado serão arcados exclusivamente pela DEVEDORA-FIDUCIANTE. Caso a CREDORA-FIDUCIÁRIA venha eventualmente a arcar com quaisquer custos e/ou despesas decorrentes ou relacionados aos atos necessários para a devida transferência de propriedade do Bem Alienado, a DEVEDORA-FIDUCIANTE ficará obrigada a imediatamente ressarcir a CREDORA-FIDUCIÁRIA pelos custos e despesas incorridos, mediante apresentação dos respectivos comprovantes. **5. CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA:** A presente Escritura terá vigência até o integral e devido cumprimento de todas as obrigações assumidas pela DEVEDORA-FIDUCIANTE. Somente após o cumprimento das obrigações a propriedade fiduciária da CREDORA-FIDUCIÁRIA sobre o Bem Alienado se resolverá, retornando os mesmos ao domínio da DEVEDORA-FIDUCIANTE, estando acordado entre as PARTES que todo e qualquer título representativo de débito da DEVEDORA-FIDUCIANTE deverá vencer antes do prazo previsto de **5 (cinco) anos**, a contar da assinatura desta escritura, podendo, no entanto, ser rescindido por qualquer das partes, mediante simples e aviso prévio com 10 (dez) dias de antecedência. As garantias, não obstante tanto a alienação fiduciária quanto a fidejussória, quando houver, perdurarão enquanto perdurarem as dívidas da DEVEDORA-FIDUCIANTE para com a CREDORA-FIDUCIÁRIA. Da presente escritura, condição esta que o DEVEDOR-

Esse documento foi assinado por LUCAS SOUZA CASTRO, LUCAS SOUZA CASTRO, DECIO ALESSANDRO LOPES, DECIO ALESSANDRO LOPES, LUDIMILA MOREIRA PERES e MICHELE MACHADO LOPES ROMA.

Esse documento foi assinado por LUCAS SOUZA CASTRO, LUCAS SOUZA CASTRO, DECIO ALESSANDRO LOPES, DECIO ALESSANDRO LOPES, LUDIMILA MOREIRA PERES e MICHELE MACHADO LOPES ROMA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código N7A86-7JH78-C74DG-L9GD9





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, PROTESTOS,
TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO CIVIL DE PESSOAS NATURAIS - COMARCA DE MONTES CLAROS DE GOIÁS

Ivan Lino de Oliveira

Tabelião/Oficial Registrador

Funcionário: CCC

Protocolo 3955

Livro 141

Folha 165

FIDUCIANTE desde já aceita. Todos os custos e despesas incorridas para se restabelecer a propriedade plena do Bem Alienado serão arcados pela DEVEDORA-FIDUCIANTE. **6. CLÁUSULA SEXTA – DO INADIMPLEMENTO E CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** 6.1 - Caso ocorra o inadimplemento ou mora da DEVEDORA-FIDUCIANTE, das obrigações assumidas e/ou neste Instrumento, a CREDORA-FIDUCIÁRIA consolidarão a propriedade do Bem Alienado em seu patrimônio. Na hipótese de inadimplemento ou mora de que trata a presente Cláusula, após 48 (quarenta e oito) horas contadas do evento de inadimplemento, a DEVEDORA-FIDUCIANTE será intimada, a requerimento da CREDORA-FIDUCIÁRIA, pelo 1º Ofício do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da cidade de Água Boa, Estado do Mato Grosso, a satisfazer, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao Bem Alienado (se houver), além das despesas de cobrança e de intimação, consoante determinação do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97. 6.1.2 - Decorrido o prazo da cláusula 6.1 acima, sem a purgação da mora, o 1º Ofício do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da cidade de Água Boa, Estado do Mato Grosso, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula dos imóveis, da consolidação da propriedade em nome da CREDORA-FIDUCIÁRIA, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão intervivos. 6.2 - Se o imóvel estiver locado ou for objeto de locação posteriormente à constituição do presente instrumento, a CREDORA-FIDUCIÁRIA poderá denunciar o contrato no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data da consolidação da propriedade em seu nome, momento em que o locatário terá o prazo de 30 (trinta) dias para realizar a desocupação do imóvel. Ainda, a CREDORA-FIDUCIÁRIA declara que, em momento algum, anuiu por escrito com qualquer relação locatícia entre o ALIENANTE e/ou a DEVEDORA-FIDUCIANTE e terceiros possíveis locatários, de modo que a CREDORA-FIDUCIÁRIA conserva intacto o direito de denunciar a locação, de acordo com o previsto no art. 27, §7º, da Lei nº 9.514/1997, com redação dada pela Lei nº 10.931/2004. 6.3 - Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, a CREDORA-FIDUCIÁRIA deverá, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade do Bem Alienado, promover leilão público para a alienação do Bem Alienado, a fim de recebimento do valor da dívida, em conformidade com o procedimento determinado pelo art. 27, da Lei nº 9.514/97, abaixo descrito:

- a) Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes;
- b) No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais;
- c) Para os fins do disposto nas alíneas “a” e “b” acima, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados à DEVEDORA-FIDUCIANTE e ao o ALIENANTE mediante correspondência dirigida aos endereços constantes neste instrumento;

Esse documento foi assinado por LUCAS SOUZA CASTRO, LUCAS SOUZA CASTRO, DECIO ALESSANDRO LOPES,

DECIO ALESSANDRO LOPES, ANDRIMINO DE OLIVEIRA FERES e MICHELE MACHADO LOPES ROMA.

Para validar o documento e as assinaturas acesse <https://assinaturas.notariado.org.br/validar> e informe o código N2890-

7JH78C746E198990A nº 112 - Centro - CEP: 76.255-000 - Montes Claros de Goiás-GO, Fone: (62)3370-1202/1090 - cartorio.montes@uol.com.br



d) Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da CREDORA-FIDUCIÁRIA e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao o ALIENANTE e à DEVEDORA-FIDUCIANTE o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas tratadas na alínea b, acima, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão intervivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da CREDORA-FIDUCIÁRIA, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, à DEVEDORA-FIDUCIANTE, o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para esta nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos;

e) Para os fins do disposto nas alíneas “a” e “b” acima, entende-se por:

I - Dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II - Despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do leilão público, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro;

f) Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a CREDORA-FIDUCIÁRIA entregará ao DEVEDOR-FIDUCIANTE a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam as alíneas “b” e “c”, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do artigo 1.219 do Código Civil;

g) Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido na alínea “b”, considerar-se-á extinta a dívida e exonerada a CREDORA-FIDUCIÁRIA da obrigação de que trata a alínea “d”, condição esta que o DEVEDOR-FIDUCIANTE e o ALIENANTE renunciam expressamente. **6.4** - Para efeitos de venda em leilão público, o valor do Bem Alienado é de **R\$1.489.000,00 (um milhão quatrocentos e oitenta e nove mil reais)** ficando desde já estabelecido entre as Partes que os referidos valores serão revistos e atualizados com base na variação do IGPM/FGV. **6.5** - A DEVEDORA-FIDUCIANTE continuará obrigada pelo saldo remanescente das obrigações, se após a venda do Bem Alienado os valores obtidos não forem suficientes para liquidar referidas obrigações e valores **7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO VENCIMENTO E PRAZO ANTECIPADO:** **7.1** - O prazo descrito na cláusula Quinta da presente Escritura estará vencido antecipadamente, independentemente de aviso prévio, comunicação, ou qualquer notificação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de uma das seguintes hipóteses:

- a) Falta de cumprimento pela DEVEDORA-FIDUCIANTE, no prazo e pela forma devidos, das obrigações, principais contraídas junto a CREDORA-FIDUCIÁRIA em decorrência dos Contratos de Compra;
- b) Falta de cumprimento pela DEVEDORA-FIDUCIANTE, de quaisquer das obrigações, em decorrência do presente Instrumento;

Esse documento foi assinado por LUCAS SOUZA CASTRO, LUCAS SOUZA CASTRO, DECIO ALESSANDRO LOPES, DECIO ALESSANDRO LOPES, LUDIMILA MOREIRA PERES e MICHELE MACHADO LOPES ROMA.

Esse documento foi assinado por VANILINO DE OLIVEIRA <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código N7A86-

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código NZXF9-7JH78-C74DG-L9GD9





CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, PROTESTOS,
TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO CIVIL DE PESSOAS NATURAIS - COMARCA DE MONTES CLAROS DE GOIÁS
Ivan Lino de Oliveira

Folha 166

- 

7112-000 - Centro - CEP: 76.255-000 - Montes Claros de Goiás-GO, Fone: (62)3370-1202/1090 - cartorio.montes@uol.com.br

034242

- d) a DEVEDORA-FIDUCIANTE declara que o imóvel objeto da alienação fiduciária constituída através do presente instrumento não é essencial para o exercício da sua atividade, razão pelo qual renuncia a tal alegação em caso de recuperação judicial.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS: 10.1.) As partes declaram desde já que estão expressamente autorizadas a efetivar comercializações, decorrentes das compras e vendas previstas nesta Escritura, na forma de crédito rotativo, as pessoas a seguir nominadas: **LUDIMILA MOREIRA PERES**, inscrita no CPF nº 033.257.871-26; 10.2.) Ficam desde já nomeados mandatários da DEVEDORA, qualquer das pessoas que venha a receber os insumos destinados a propriedade da DEVEDORA, os quais deterão poderes expressos para o recebimento dos produtos, a assinatura de todo e qualquer documento que se fizer necessário, inclusive, mas não limitadamente a notas fiscais, duplicatas, recibos, conhecimento de transporte, reconhecendo por bom e valioso todos os documentos assinados por ditos mandatários. 10.3.) Declaram as partes que nenhum investimento que extrapole os riscos normais de seus negócios foi ou será realizado a fim de celebrar e/ou executar a presente escritura, não sendo aplicável, portanto, o disposto no parágrafo único do artigo 473 do Código Civil Brasileiro. 10.4.) A presente escritura obrigará as partes, por si, seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título, pelo fiel cumprimento deste contrato, pelas dívidas presentes e futuras garantidas pela presente garantia. 10.5.) A presente escritura é conferida às condições expressas de irrevogabilidade e irretratabilidade, obrigando as partes e os sucessores a qualquer título, para todos os fins de direito, e a ela aplicar-se-ão, no que couberem, as disposições legais pertinentes. 10.6.) A DEVEDORA-FIDUCIANTE não poderá ceder e transferir, no todo ou em parte, quaisquer obrigações decorrentes deste instrumento sem o prévio consentimento, por escrito, da CREDORA-FIDUCIÁRIA. A CREDORA-FIDUCIÁRIA, por sua vez, fica expressamente autorizada a ceder a terceiros os direitos deste instrumento, a seu exclusivo critério. 10.7) Toda e qualquer notificação ou comunicação oriunda do presente instrumento poderá ser feita por meio de carta registrada, fac-símile ou correspondência com aviso/comprovante de recebimento. As notificações e/ou comunicações efetuadas em decorrência deste instrumento serão consideradas como válidas e eficazes quando feitas pelos meios acima indicados, e serão consideradas da data de seu efetivo recebimento nos endereços das Partes indicadas no preâmbulo desta escritura. 10.8) Qualquer omissão ou tolerância de qualquer Parte na exigência do fiel cumprimento dos termos e condições deste instrumento, ou no exercício das prerrogativas dele decorrentes, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará o direito de a Parte exercê-lo a qualquer tempo. 10.9) Qualquer aditamento ou alteração ao presente Instrumento somente será válido se formalizado por meio de instrumento escrito e devidamente firmado por todas as Partes. **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DOS DOCUMENTOS:** Foram apresentados, além dos documentos já citados, as seguintes certidões e documentos que ficam arquivados neste Tabelionato: a) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, em nome de Ludimila Moreira Peres, emitida em 10/09/2024, válida até 09/03/2025, Código de Controle nº **E386.4983.D971.CE64**; b) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, em nome de Ludimila Moreira Peres, emitida em 10/09/2024, válida até 09/03/2025, Certidão nº **62179025/2024**; c) Certidão Negativa Cível do Estado de Goiás, em nome de Ludimila Moreira Peres, emitida 10/09/2024, Código de Autenticação nº **104708161286**; d) Certidão Negativa Cível do Estado de Mato Grosso, em nome de Ludimila Moreira Peres, emitida em 10/09/2024, Certidão nº **15769503**;

conforme, outorgaram e assinam, perante mim, Michele Machado Lopes Roma, Escrevente Autorizada, do que dou fé. Dispensadas as testemunhas nos termos da Lei nº 6.952, de 06.11.81. Emolumentos: R\$5.443,36; Taxa Judiciária: R\$526,47; Fundos: R\$1.156,71; ISSQN: R\$272,17; Total: R\$7.398,72. **SELO DIGITAL: 03782410306273921550000.** Consulte: <https://see.tjgo.jus.br/buscas>. Eu, Michele Machado Lopes Roma, Escrevente Autorizada a digitei, conferi, subscrevo e assino digitalmente.

Assinado digitalmente por:
LUDIMILA MOREIRA PERES
CPF: 033.257.871-26
Certificado emitido por REG DE IMÓV RC DE
PESSOAS JURÍDICAS TIT E DOC TAB DE
PROTESTO TAB DE NOTAS E RC DE PESSOAS
NATURAIS DE MONTES CLAROS DE GOIÁS - GO
- MONTES CLAROS DE GOIÁS/GO
Data: 31/10/2024 06:29:21 -03:00

Colégio
Notarial
Brasil

LUDIMILA MOREIRA PERES - Outorgante Compradora/Devedora Fiduciária (Assinatura Digital)

Assinado digitalmente por:
LUCAS SOUZA CASTRO
CPF: 079.644.236-30
Certificado emitido por OFÍCIO DO TERCEIRO
TABELIONATO DE NOTAS - PATOS DE
MINAS/MG
Data: 30/10/2024 18:11:49 -03:00

Colégio
Notarial
Brasil

LUCAS SOUZA CASTRO p.p de **AGROCERRADO PRODUTOS AGRÍCOLAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA LTDA** representada por **ANDRÉ ALVES SAVINO** - Outorgada Fornecedora/Credora Fiduciária (Assinatura Digital)

Assinado digitalmente por:
LUCAS SOUZA CASTRO
CPF: 079.644.236-30
Certificado emitido por OFÍCIO DO TERCEIRO
TABELIONATO DE NOTAS - PATOS DE
MINAS/MG
Data: 30/10/2024 18:12:02 -03:00

Colégio
Notarial
Brasil

LUCAS SOUZA CASTRO p.p de **AGROCERRADO PRODUTOS AGRÍCOLAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA LTDA** representada por **RICARDO LANDGRAF PERES** - Outorgada Fornecedora/Credora Fiduciária (Assinatura Digital)

Assinado digitalmente por:
DECIO ALESSANDRO
LOPES
CPF: 161.936.628-20
Certificado emitido por OFÍCIO DO
PRIMEIRO TABELIONATO DE NOTAS
- PATOS DE MINAS/MG
Data: 30/10/2024 18:14:55 -03:00

Colégio
Notarial
Brasil



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, PROTESTOS,
TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO CIVIL DE PESSOAS NATURAIS - COMARCA DE MONTES CLAROS DE GOIÁS

Ivan Lino de Oliveira

Tabelião/Oficial Registrador

Funcionário: CCC

Protocolo 3955

Livro 141

Folha 168

DÉCIO ALESSANDRO LOPES p.p de **AGROCERRADO PRODUTOS AGRÍCOLAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA LTDA** representada por **ANDRÉ ALVES SAVINO** - Outorgada Fornecedora/Credora Fiduciária (Assinatura Digital)

Assinado digitalmente por:
DECIO ALESSANDRO LOPES
CPF: 161.936.628-20
Certificado emitido por OFÍCIO DO PRIMEIRO
TABELIONATO DE NOTAS - PATOS DE
MINAS/MG
Data: 30/10/2024 18:15:09 -03:00

Colégio
Notarial do
Brasil

DÉCIO ALESSANDRO LOPES p.p de **AGROCERRADO PRODUTOS AGRÍCOLAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA LTDA** representada por **RICARDO LANDGRAF PERES** - Outorgada Fornecedora/Credora Fiduciária (Assinatura Digital)



Montes Claros de Goiás, Goiás, 30 de outubro de 2024.

Em testemunho da verdade.

Assinado digitalmente por:
MICHELE MACHADO LOPES ROMA
CPF: 002.951.531-99
Certificado emitido por AC CNDL RFB v3
Data: 31/10/2024 08:11:24 -03:00

Colégio
Notarial do
Brasil

Michele Machado Lopes Roma

Escrevente Autorizada

Assinado digitalmente por:
IVAN LINO DE OLIVEIRA
CPF: 060.110.551-68
Certificado emitido por AC CNDL RFB v3
Data: 07/11/2024 10:19:04 -03:00



Este documento foi assinado por LUCAS SOUZA CASTRO, LUCAS SOUZA CASTRO, DECIO ALESSANDRO LOPES, DECIO ALESSANDRO LOPES, IVAN LINO DE OLIVEIRA, RICARDO LANDGRAF PERES e MICHELE MACHADO LOPES ROMA.

Para validar o documento e as assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validar-e-informar-o-codigo-NZXF9-7JH78C07406L96090UA>

7JH78C07406L96090UA - 112 - Centro - CEP: 76.255-000 - Montes Claros de Goiás-GO, Fone: (62)3370-1202/1090 - cartorio.montes@uol.com.br



- 034244



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: N7A86-TJXYK-68WRJ-76GJA

Matrícula Notarial Eletrônica: 026419.2024.10.30.00000107-37

Este documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ LUCAS SOUZA CASTRO (CPF 079.644.236-30) em 30/10/2024 18:11
- ✓ LUCAS SOUZA CASTRO (CPF 079.644.236-30) em 30/10/2024 18:12
- ✓ DECIO ALESSANDRO LOPES (CPF 161.936.628-20) em 30/10/2024 18:14
- ✓ DECIO ALESSANDRO LOPES (CPF 161.936.628-20) em 30/10/2024 18:15
- ✓ LUDIMILA MOREIRA PERES (CPF 033.257.871-26) em 31/10/2024 06:29
- ✓ MICHELE MACHADO LOPES ROMA (CPF 002.951.531-99) em 31/10/2024 08:11

Para verificar as assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/N7A86-TJXYK-68WRJ-76GJA>

Esse documento foi assinado por LUCAS SOUZA CASTRO, LUCAS SOUZA CASTRO, DECIO ALESSANDRO LOPES, DECIO ALESSANDRO LOPES, LUDIMILA MOREIRA PERES e MICHELE MACHADO LOPES ROMA.

Esse documento foi assinado por VAN LINO DE OLIVEIRA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código N7A86-7JH78-C74DG-L9GD9





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: NZXF9-7JH78-C74DG-L9GD9

Matrícula Notarial Eletrônica: 026419.2024.10.30.00000107-37

Este documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

✓ IVAN LINO DE OLIVEIRA (CPF 060.110.551-68) em 07/11/2024 10:19

Para verificar as assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/NZXF9-7JH78-C74DG-L9GD9>



1º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS DE ÁGUA BOA – MT

José Campos Sobrinho
Oficial Registrador

Certifico e dou fé que este documento eletrônico, é parte integrante do(a) Registro de Escritura. PROTOCOLADO(A) sob nº 93856 em 31/10/2024, e REGISTRADO(A)/AVERBADO (A) sob NOTA DE DEVOLUÇÃO Nº 6571 em 07/11/2024 AV-6/22264 Livro 2 em 21/11/2024 AV-7/22264 Livro 2 em 21/11/2024 R-8/22264 Livro 2 em 21/11/2024 .

SELO DE CONTROLE DIGITAL

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso

ATO DE NOTAS E REGISTROS

Cod. Ato(s): 148, 53, 8, 6

CDY 84370 R\$ 5.886,65

Consulta: www.tjmt.jus.br/selos

