



República Federativa do Brasil
Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Fátima do Sul
Município de Jateí
Serviço Notarial e Registral

Silvio Jorge Leite
Notário / Registrador

Maria de Fátima J. Jorge
1ª Substituta

**ESCRITURA PÚBLICA DE CONFISSÃO DE DÍVIDA,
ABERTURA DE CRÉDITO ROTATIVO COM PACTO
DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, na forma abaixo.

S A I B A M quantos esta **ESCRITURA PÚBLICA DE CONFISSÃO DE DÍVIDA, ABERTURA DE CRÉDITO ROTATIVO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** virem que, aos vinte e um de março de dois mil e vinte e cinco (21/03/2025), nesta Cidade de Jateí, Comarca de Fátima do Sul, nesta Serventia, perante mim, **Silvio Jorge Leite - Notário**, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como **DEVEDORA FIDUCIANTE**, doravante designada simplesmente de **DEVEDORA: AGRODINÂMICA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA**, sociedade empresaria limitada, estabelecida na Avenida Marechal Floriano Peixoto nº 165, Paraguaio, na cidade de Maracaju-MS, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.139.162/0001-01, com seu contrato social devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso do Sul-JUCEMS sob NIRE nº 54200645930 em 26/08/1988, e sua última alteração e consolidação contratual sob nº 18 registrada sob nº 55083621 em 12/09/2023, conforme certidão simplificada da JUCEMS expedida em 15/09/2023, e em conformidade com a cláusula oitava da referida consolidação contratual, neste ato representada por seus Sócios Administradores: **Dulcimar Cofferi**, abaixo qualificado e **Sirlei Caceres Cofferi**, abaixo qualificada. E, de outro lado, como **CREDORA FIDUCIÁRIA**, doravante designada simplesmente **CREDORA: ALBAUGH AGRO BRASIL LTDA**, sociedade empresaria limitada, estabelecida na Rua Luiz Correia de Melo, nº 92, Vila Cruzeiro, na cidade de São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.789.121/0001-27, com seu contrato social devidamente registrado na Junta Comercial de São Paulo - JUCESP sob NIRE nº 35230807444 em 23/10/2017, conforme consta a certidão simplificada da JUCESP emitida em 07/03/2025, com seu contrato social consolidado através da Trigesima Nona Alteração Contratual realizada em 07/07/2024, registrada perante a JUCESP sob nº 243.964/24-9, em sessão do dia 28/06/2024, neste ato representada em conformidade com a cláusula sexta da referida alteração contratual consolidada, por seu procurador, **Douglas Henrique Ribeiro da Silva**, brasileiro, solteiro, analista de crédito, portador da CNH nº 02981051170-DETRAN/SP, onde consta a Cédula de Identidade RG nº 43264043-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 328.611.788-92, nascido filho de Luiz Renato da Silva e de Raquel Ribeiro Ramos da Silva, nascido aos 23 de maio de 1985, residente na Avenida João Migue! Caram Nº 1075, apartamento 2/808, cidade Industrial II, domiciliado na cidade de Londrina-PR, habilitado nos termos da procuração lavrada às fls. 187/196 do livro nº 1513 em 07/12/2023 das Notas do 30º Subdistrito Ibirapuera da cidade São Paulo-SP, que fica cópia arquivada na pasta desta Escritura. Comparecem ainda, como **FIADORES: DULCIMAR COFFERI**, brasileiro, empresário, portador da CNH nº 00713174370-DETRAN/MS, onde consta a Cédula de Identidade RG nº 679.383-SSP/MS, inscrito no CPF/MF nº 476.120.450-87, filho de Selvino Cofferi e de Adele Cofferi, nascido em Paulo Bento-RS aos 28 de Julho de 1965, e sua esposa **SIRLEI CACERES COFFERI**, brasileira, empresária, portadora da CNH nº 00029485196-DETRAN/MS, onde consta a Cédula de Identidade RG nº 491.601-SEJUSP/MS, inscrita no CPF/MF nº 518.410.611-15, filha de Adonis Caceres e de Carmen Nunes Caceres, nascida em Dourados-MS aos 14 de Agosto de 1968, casados no regime de Comunhão Parcial de Bens em 29/04/1992 (conforme certidão de casamento sob matrícula nº 062612.01.55.1992.2.00012.266.0001694-65, expedida em 11/03/2025 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de Maracaju-MS), residentes na Rua Lourival Duarte Alvarenga, nº 219, Vila do Prata, domiciliados na cidade de Maracaju-MS, endereço eletrônico: gauchinho@agrodinamica.com.br. Todos reconhecidos e identificados como sendo os próprios por mim Notário, após verificação dos documentos que me foram apresentados e acima citados, ora de passagem por esta Cidade, e de cuja capacidade para este ato dou fé. E, assim, pelas partes falando cada um por sua vez, me foi dito que contratam o seguinte: **CLÁUSULA PRIMEIRA – DA CONFISSÃO DE DÍVIDA** – As partes acima qualificadas celebraram, em 17 de dezembro de 2024, o **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA**, em que entabularam a confissão e novação da dívida no valor de **R\$13.078.485,08 (treze milhões, setenta e oito mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e oito centavos)**, a serem pagos em 2 (duas) parcelas, sendo: **R\$7.319.589,33** (sete milhões, trezentos e dezenove mil, quinhentos e oitenta e nove reais e trinta e três centavos) com vencimento para o dia 30/03/2025; e, **R\$5.758.895,75** (cinco milhões, setecentos e cinquenta e oito mil, oitocentos e noventa e cinco reais e setenta e cinco centavos), com vencimento para o dia 20/04/2025. Em razão do pacto efetuado entre as partes, **DEVEDORA-FIDUCIANTE** constitui em favor da **CREDORA-FIDUCIÁRIA** a alienação fiduciária do bem imóvel descrita na **cláusula 5º**, livre e desembaraçado de quaisquer ônus. **Parágrafo Primeiro – DA ABERTURA DE CRÉDITO:** ainda, a



critério exclusivo da **CREDORA-FIDUCIÁRIA**, concederá à **DEVEDORA-FIDUCIANTE** um crédito de até o limite de **R\$11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos e mil reais)**, destinado à aquisição, por esta, de produtos da indústria e produção da **CREDORA-FIDUCIÁRIA**, em conformidade com o artigo 24, I, da lei nº 9.514/1997. Esse valor, em face de eventual impossibilidade de correção cambial, terá sua expressão monetariamente corrigida automaticamente com base nos índices mensais apurados pelo IGPM/FVG, 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. **Parágrafo Segundo:** As partes desde já ressaltam e acordam que as garantias prestadas no presente instrumento garantirão o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela **DEVEDORA-FIDUCIANTE** relacionadas, mas não se limitando a: **a)-** operações em aberto, vencidas e vincendas; **b)-** novas operações que vierem a ocorrer; **c)-** operações objeto de confissão ou novação de dívida entre as partes acima mencionada. **CLÁUSULA SEGUNDA:** As compras efetuadas pela **DEVEDORA-FIDUCIANTE** deverão ser liquidadas à medida de seus respectivos vencimentos, estando acordado entre as **PARTES** que todo e qualquer título representativo de débito da **DEVEDORA-FIDUCIANTE** deverá vencer antes do prazo previsto na **cláusula 27ª** da presente escritura, condição esta que a **DEVEDORA-FIDUCIANTE** desde já aceita, importando o seu não pagamento em rescisão plena e automática deste contrato. **CLÁUSULA TERCEIRA:** 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. 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-FIDUCIÁRIA**. **CLÁUSULA QUARTA:** O crédito ora concedido à **DEVEDORA-FIDUCIANTE** deverá ser utilizado rotativamente, porém até o limite estabelecido, isto é, não haverá por parte da **CREDORA-FIDUCIÁRIA** quaisquer fornecimentos quando o limite de crédito for atingido, compreendendo dentro desse valor, débitos vencidos e vincendos de operações em aberto, devendo a **DEVEDORA-FIDUCIANTE**, 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. **CLÁUSULA QUINTA - DO PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Em garantia do pontual e integral pagamento de todas as dívidas assumidas, decorrentes de operações já efetuadas entre as partes e dívidas futuras, decorrentes do crédito concedido, a serem pagas pela **DEVEDORA**, além de eventuais acréscimos decorrentes da mora ou até mesmo de eventual cobrança judicial ou amigável, a **DEVEDORA-FIDUCIANTE** transfere neste ato à **CREDORA-FIDUCIÁRIA**, em caráter fiduciário, sua propriedade resolúvel, na forma do artigo 22 da Lei Federal nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, e todas as alterações posteriores, o imóvel a seguir descrito: **FAZENDA KALAFATE – Área desmembrada com a área de 359,7243ha. (trezentos e cinquenta e nove hectares, setenta e dois ares e quarenta e três centiares), de terras pastais e lavradias, situada no município de BELA VISTA-MS, nos seguintes limites, confrontações, vértices e segmentos, azimutes geodésicos. Sistema geodésico de referência: Sirgas 2000. Perímetro: 12.350,94m. Código INCRA/SNCR: 9501811692508.** *****

DESCRIÇÃO DA PARCELA

VÉRTICE				SEGMENTO VANTE				Confrontações
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)		
AG4-M-3722	-56°46'07,189"	-21°33'24,432"	539,79	AG4-M-3721	148°23'	558,12	CNS: 06.306-5 Mat. 8780 Fazenda Kalafate - Remanescente	
AG4-M-3721	-56°45'57,025"	-21°33'39,886"	531,19	AG4-M-3720	188°41'	819,97	CNS: 06.306-5 Mat. 8780 Fazenda Kalafate - Remanescente	
AG4-M-3720	-56°46'01,334"	-21°34'06,237"	526,29	AG4-M-3719	207°58'	580,61	CNS: 06.306-5 Mat. 8780 Fazenda Kalafate - Remanescente	
AG4-M-3719	-56°46'10,801"	-21°34'22,907"	526,35	AG4-M-3718	275°46'	271,72	CNS: 06.306-5 Mat. 8780 Fazenda Kalafate - Remanescente	
AG4-M-3718	-56°46'20,197"	-21°34'22,018"	523,88	AG4-M-3717	194°25'	528,64	CNS: 06.306-5 Mat. 8780 Fazenda Kalafate - Remanescente	
AG4-M-3717	-56°46'24,776"	-21°34'38,662"	526,38	AG4-M-3716	294°59'	230,25	CNS: 06.306-5 Mat. 8780 Fazenda Kalafate - Remanescente	
AG4-M-3716	-56°46'32,030"	-21°34'35,500"	521,91	AG4-M-3715	200°23'	143,05	CNS: 06.306-5 Mat. 8780 Fazenda Kalafate - Remanescente	
AG4-M-3715	-56°46'33,763"	-21°34'39,859"	522,29	AG4-M-3714	210°49'	552,99	CNS: 06.306-5 Mat. 8780 Fazenda Kalafate - Remanescente	
AG4-M-3714	-56°46'43,611"	-21°34'55,298"	515,87	AG4-M-3713	148°39'	354,7	CNS: 06.306-5 Mat. 8780 Fazenda Kalafate - Remanescente	
AG4-M-3713	-56°46'37,197"	-21°35'05,146"	507,72	AG4-M-3712	172°35'	37,5	CNS: 06.306-5 Mat. 8780 Fazenda Kalafate - Remanescente	
AG4-M-3712	-56°46'37,029"	-21°35'06,355"	505,46	AAK-M-5545	291°52'	2689,91	CNS: 06.306-5 Mat. 8778 Fazenda Imperador	
AAK-M-5545	-56°48'03,794"	-21°34'33,770"	452,675	AAK-V-7735	291°50'	135,63	CNS: 06.306-5 Mat. 8778 Fazenda Imperador	
AAK-V-7735	-56°48'08,170"	-21°34'32,130"	445	AAK-P-T140	66°16'	16,06	Rio Cacarol - Margem Esquerda	
AAK-P-T140	-56°48'07,659"	-21°34'31,920"	443,263	AAK-P-T141	40°34'	34,46	Rio Cacarol - Margem Esquerda	
AAK-P-T141	-56°48'06,880"	-21°34'31,069"	446,304	AAK-P-T142	50°33'	18,59	Rio Cacarol - Margem Esquerda	
AAK-P-T142	-56°48'06,381"	-21°34'30,685"	444,897	AAK-P-T143	94°34'	35,04	Rio Cacarol - Margem Esquerda	
AAK-P-T143	-56°48'05,167"	-21°34'30,776"	445,503	AAK-P-T144	99°46'	41,31	Rio Cacarol - Margem Esquerda	
AAK-P-T144	-56°48'03,752"	-21°34'31,004"	447,527	AAK-P-T145	90°23'	27,62	Rio Cacarol - Margem Esquerda	
AAK-P-T145	-56°48'02,792"	-21°34'31,010"	445,491	AAK-P-T146	59°40'	19,07	Rio Cacarol - Margem Esquerda	
AAK-P-T146	-56°48'02,220"	-21°34'30,697"	445,432	AAK-P-T148	78°51'	50,29	Rio Cacarol - Margem Esquerda	



República Federativa do Brasil
Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Fátima do Sul
Município de Jatê
Serviço Notarial e Registral

Silvio Jorge Leite
Notário / Registrador

Maria de Fátima T. Jorge
1ª Substituta

AAK-P-T148	-56°48'00.505"	-21°34'30.381"	445,773	AAK-P-T159	78°32'	125,91	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-P-T159	-56°47'56.216"	-21°34'29.568"	449,97	AAK-P-T162	30°09'	63,18	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-P-T162	-56°47'55.113"	-21°34'27.792"	447,758	AAK-P-T164	24°06'	27,33	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-P-T164	-56°47'54.725"	-21°34'26.981"	449,55	AAK-P-T170	62°04'	98,47	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-P-T170	-56°47'51.701"	-21°34'25.482"	450,578	AAK-V-B230	60°57'	142,59	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B230	-56°47'47.368"	-21°34'23.232"	461,498	AAK-P-T180	99°58'	68,47	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-P-T180	-56°47'45.132"	-21°34'22.470"	453,745	AAK-P-T187	44°05'	223,56	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-P-T187	-56°47'39.725"	-21°34'17.250"	455,051	AAK-P-T189	39°38'	65,75	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-P-T189	-56°47'38.267"	-21°34'15.604"	459,677	AAK-P-T194	46°20'	130,91	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-P-T194	-56°47'34.975"	-21°34'12.666"	456,06	AAK-P-T195	61°24'	36,77	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-P-T195	-56°47'33.853"	-21°34'12.094"	456,951	AAK-V-B229	112°04'	163,18	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B229	-56°47'28.597"	-21°34'14.087"	460	AAK-P-T203	81°24'	127,42	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-P-T203	-56°47'24.218"	-21°34'13.466"	463,719	AAK-P-T206	143°37'	70,68	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-P-T206	-56°47'22.761"	-21°34'15.318"	463,664	AAK-P-T207	120°37'	41,42	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-P-T207	-56°47'21.522"	-21°34'16.004"	467,327	AAK-P-T209	135°26'	41,74	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-P-T209	-56°47'20.504"	-21°34'16.971"	464,943	AAK-P-T212	101°05'	52,1	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-P-T212	-56°47'18.727"	-21°34'17.297"	464,248	AAK-P-T213	112°07'	48,02	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-P-T213	-56°47'17.181"	-21°34'17.885"	464,184	AAK-P-T214	104°49'	35,33	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-P-T214	-56°47'15.994"	-21°34'18.179"	465,818	AAK-P-T221	89°30'	108,64	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-P-T221	-56°47'12.218"	-21°34'18.149"	470,717	AAK-P-T222	104°51'	20,51	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-P-T222	-56°47'11.529"	-21°34'18.320"	467,24	AAK-P-T223	141°35'	15,7	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-P-T223	-56°47'11.190"	-21°34'18.720"	470,428	AAK-P-T226	69°00'	66,04	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-P-T226	-56°47'09.047"	-21°34'17.951"	467,519	AAK-P-T228	146°11'	35,47	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-P-T228	-56°47'08.361"	-21°34'18.909"	468,866	AAK-V-B228	139°22'	35,18	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B228	-56°47'07.565"	-21°34'19.777"	470	AAK-V-B227	163°00'	18,11	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B227	-56°47'07.381"	-21°34'20.340"	471,5	AAK-V-B226	134°47'	36,81	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B226	-56°47'06.473"	-21°34'21.183"	472	AAK-V-B225	239°16'	14,99	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B225	-56°47'06.921"	-21°34'21.432"	472,5	AAK-V-B224	137°25'	78,68	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B224	-56°47'05.071"	-21°34'23.316"	473	AAK-V-B223	25°39'	48,38	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B223	-56°47'04.343"	-21°34'21.898"	473,5	AAK-V-B222	79°23'	39,58	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B222	-56°47'02.991"	-21°34'21.661"	474	AAK-V-B221	84°55'	58,35	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B221	-56°47'01.154"	-21°34'20.857"	474,5	AAK-V-B220	117°43'	17,52	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B220	-56°47'00.615"	-21°34'21.122"	475	AAK-V-B219	00°21'	27,41	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B219	-56°47'00.609"	-21°34'20.231"	475,5	AAK-V-B218	66°14'	18,86	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B218	-56°47'00.009"	-21°34'19.984"	476	AAK-V-B217	25°31'	25,63	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B217	-56°46'59.625"	-21°34'19.232"	476,5	AAK-V-B216	126°04'	20,58	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B216	-56°46'59.047"	-21°34'19.626"	477	AAK-V-B215	348°42'	23,52	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B215	-56°46'59.207"	-21°34'18.876"	477,5	AAK-V-B214	85°07'	8,69	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B214	-56°46'58.908"	-21°34'18.852"	478	AAK-V-B213	111°59'	57,34	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B213	-56°46'57.058"	-21°34'19.550"	478,5	AAK-V-B212	09°36'	40,15	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B212	-56°46'56.825"	-21°34'18.263"	479	AAK-V-B211	74°30'	20,84	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B211	-56°46'56.127"	-21°34'18.082"	479,5	AAK-V-B210	173°31'	32,63	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B210	-56°46'55.999"	-21°34'19.136"	480	AAK-V-B209	90°12'	8,49	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B209	-56°46'55.704"	-21°34'19.137"	480,5	AAK-V-B208	32°54'	28,07	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B208	-56°46'55.174"	-21°34'18.371"	481	AAK-V-B207	142°20'	22,89	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B207	-56°46'54.688"	-21°34'18.960"	481,5	AAK-V-B206	75°58'	9,02	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B206	-56°46'54.384"	-21°34'18.889"	481,8	AAK-V-B205	23°07'	45,79	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B205	-56°46'53.759"	-21°34'17.520"	482	AAK-V-B204	154°08'	23,76	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B204	-56°46'53.399"	-21°34'18.215"	482,5	AAK-V-B203	76°06'	4,74	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B203	-56°46'53.239"	-21°34'18.178"	482,7	AAK-V-B202	06°59'	26,96	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B202	-56°46'53.125"	-21°34'17.308"	483	AAK-V-B201	97°49'	23,03	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B201	-56°46'52.332"	-21°34'17.410"	483,4	AAK-V-B200	168°48'	32,48	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B200	-56°46'52.113"	-21°34'18.446"	483,5	AAK-V-B199	211°04'	17,56	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B199	-56°46'52.428"	-21°34'18.935"	483,7	AAK-V-B198	70°24'	39,52	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B198	-56°46'51.134"	-21°34'18.504"	483,8	AAK-V-B197	82°15'	31,3	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B197	-56°46'50.056"	-21°34'18.367"	483,9	AAK-V-B196	138°03'	27,21	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B196	-56°46'49.424"	-21°34'19.025"	484	AAK-V-B195	24°19'	16,07	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B195	-56°46'49.194"	-21°34'18.549"	484,1	AAK-V-B194	341°01'	14,51	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B194	-56°46'49.358"	-21°34'18.103"	484,2	AAK-V-B193	14°37'	9,35	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B193	-56°46'49.276"	-21°34'17.809"	484,3	AAK-V-B192	83°02'	14,99	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B192	-56°46'48.759"	-21°34'17.750"	484,4	AAK-V-B191	356°51'	15,22	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B191	-56°46'48.788"	-21°34'17.256"	484,55	AAK-V-B190	305°42'	6,27	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B190	-56°46'48.965"	-21°34'17.137"	484,65	AAK-V-B189	07°38'	9,63	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B189	-56°46'48.921"	-21°34'16.830"	484,76	AAK-V-B188	70°38'	35,62	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B188	-56°46'47.753"	-21°34'16.446"	484,77	AAK-V-B187	106°02'	20,36	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B187	-56°46'47.073"	-21°34'16.629"	484,78	AAK-V-B186	128°35'	18,3	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B186	-56°46'46.576"	-21°34'17.000"	484,79	AAK-V-B185	28°10'	25,57	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B185	-56°46'46.184"	-21°34'16.254"	484,8	AAK-P-T232	66°17'	28,16	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-P-T232	-56°46'45.288"	-21°34'15.886"	484,809	AAK-V-B184	65°48'	47,97	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B184	-56°46'43.767"	-21°34'15.247"	485	AAK-V-B183	27°35'	35,54	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B183	-56°46'43.195"	-21°34'14.223"	486	AAK-V-B182	91°41'	42,8	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B182	-56°46'41.708"	-21°34'14.264"	487	AAK-V-B181	77°54'	38,78	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B181	-56°46'40.390"	-21°34'14.000"	488	AAK-V-B180	128°07'	23,37	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B180	-56°46'39.751"	-21°34'14.469"	489	AAK-V-B179	30°06'	21,05	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B179	-56°46'39.384"	-21°34'13.877"	490	AAK-V-B178	81°49'	84,76	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B178	-56°46'36.488"	-21°34'13.485"	491	AAK-V-B177	61°19'	39,62	Rio Cacaré - Margem Esquerda



AAK-V-B177	-56°46'35,260"	-21°34'12,867"	492	AAK-V-B176	19°16'	22,06	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B176	-56°46'35,007"	-21°34'12,190"	493	AAK-V-B175	62°34'	21,1	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B175	-56°46'34,356"	-21°34'11,874"	494	AAK-V-B174	143°41'	11,76	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B174	-56°46'34,114"	-21°34'12,182"	495	AAK-V-B173	91°11'	17,67	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B173	-56°46'33,500"	-21°34'12,194"	496	AAK-V-B172	74°38'	24,17	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B172	-56°46'32,690"	-21°34'11,986"	497	AAK-V-B171	07°11'	11,94	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B171	-56°46'32,638"	-21°34'11,601"	498	AAK-V-B170	350°26'	21,65	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B170	-56°46'32,763"	-21°34'10,907"	499	AAK-V-B169	67°13'	40,6	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B169	-56°46'31,462"	-21°34'10,396"	500	AAK-V-B168	88°36'	17,67	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B168	-56°46'30,848"	-21°34'10,382"	501	AAK-V-B167	356°04'	15,97	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B167	-56°46'30,886"	-21°34'09,864"	502	AAK-V-B166	08°59'	31,64	Rio Cacaré - Margem Esquerda
AAK-V-B166	-56°46'30,714"	-21°34'08,848"	503	AG5-M-1497	40°26'	40,45	CNS: 06.159-8 Mat. 18.351 Fazenda Lechiguana
AG5-M-1497	-56°46'29,802"	-21°34'07,847"	505,382	AG5-M-0336	34°17'	682,75	CNS: 06.159-8 Mat. 18.351 Fazenda Lechiguana
AG5-M-0336	-56°46'16,431"	-21°33'49,510"	524,049	AG5-M-0337	12°21'	96,32	CNS: 06.159-8 Mat. 18.351 Fazenda Lechiguana
AG5-M-0337	-56°46'15,715"	-21°33'46,451"	524,68	AG5-M-0338	356°25'	499,4	CNS: 06.159-8 Mat. 18.351 Fazenda Lechiguana
AG5-M-0338	-56°46'16,796"	-21°33'30,247"	537,404	AG4-M-3722	57°05'	329,26	CNS: 06.159-8 Mat. 12.159 Fazenda Aurora

Certificação: fe944839-bf7d-4f26-87d8-8fb5f68dc879. **Título aquisitivo:** Imóvel este adquirido pela outorgante devedora através da Escritura Pública de Dação em Pagamento, Quitação de Dívida e Compra e Venda de Parte Remanescente lavrada às fls. 195/198 do livro nº 58-N das Notas desta Serventia em data de 02/05/2024 e devidamente registrada no **R-12** da matrícula sob nº **15.463** do S.R.I. da Comarca de Bela Vista-MS. **Cadastro do Imóvel:** **CCIR 2024:** Cód. do imóvel rural: 999.946.564.974-7; Denominação do imóvel rural: Fazenda Retiro da Onça Pintada; Área total (ha): 359,7243; Módulo rural (ha): 51,0305; Nº módulos rurais: 7,01; Módulo fiscal (ha): 50,0000; Nº módulos fiscais: 7,1945; FMP (ha): 4,00; Dados do titular (declarante): Pedro Both - CPF/MF nº 173.236.811-20; **ITR** - Certidão negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural - **CIB: 8.847.034-2**; Nome do Imóvel: Fazenda Retiro da Onça Pintada. Município: Bela Vista. UF: MS. Área Total (em hectares): 359,7. Contribuinte: Pedro Both - CPF/MF nº 173.236.811-20, certificando que não constam, até esta data, pendências relativas ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), administrado pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB), emitida em 11/03/2025 e válida até 07/09/2025, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751 de 2/10/2014, via internet no endereço eletrônico www.receita.fazenda.gov.br. **CLÁUSULA SEXTA:** A alienação fiduciária ora constituída compreende não só o imóvel acima descrito e caracterizado, 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, à **DEVEDORA** ou a terceiros, qualquer direito de retenção nem de indenização pelas acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias que integram ou venham a integrar o imóvel objeto da alienação fiduciária ora constituída. **CLÁUSULA SÉTIMA:** A **DEVEDORA-FIDUCIANTE**, neste ato, declara, inexistir ações pessoais, reais, reipersecutórias ou outros ônus relativos ao imóvel ora dado em alienação fiduciária em garantia que possam prejudicar as obrigações contraídas, respondendo, ainda, por eventuais débitos existentes quanto ao mesmo. **CLÁUSULA OITAVA:** A **DEVEDORA-FIDUCIANTE** obriga-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. **CLÁUSULA NONA:** Nos termos do art. 23 da Lei nº 9.514/97, a fim de se constituir a propriedade fiduciária do imóvel descrito na **cláusula 5ª acima**, proceder-se-á ao registro da presente escritura no competente Registro de Imóveis, junto a matrícula do referido imóvel. **CLÁUSULA DÉCIMA:** A ocorrência de quaisquer dos eventos abaixo descritos, cumulativos ou não, ou uma das causas cogitadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro, por parte da(s) compradora(s), devedora(s), emitente(s), avalista(s), fiador(es), anuente(s), terceiro(s) garantidor(es), coobrigado(s) em geral, ou, ainda, qualquer outra sociedade e pessoa física que de alguma forma a elas esteja relacionada, caracterizará a hipótese de vencimento antecipado de todos os débitos, tanto em relação a este título, como outros, que representem dívida(s) vencidas ou a vencer, podendo a **CREDORA-FIDUCIÁRIA**, ou quem esta indicar, exigir-las imediatamente, independentemente de qualquer formalidade ou notificação, acrescidos dos encargos ordinários e de mora previstos tanto neste título, como nos demais representativos de outros débitos, o que, desde logo, concordam as partes que fiquem estendidos a toda e qualquer dívida contraída, a saber: **a)-** Se a **DEVEDORA-FIDUCIANTE** vier a alienar, compromissar ou constituir ônus reais sobre o imóvel supra descrito, no todo ou em parte; **b)-** Se, desfalcando-se a alienação fiduciária em garantia aqui constituída, ou ainda, se a mesma vier a depreciar-se por qualquer motivo, a **DEVEDORA** não vier a reforçá-la ou substituí-la, sempre a critério da **CREDORA-FIDUCIÁRIA** que, para tais exigências, enviará à **DEVEDORA-FIDUCIANTE** a competente comunicação por carta registrada; **c)-** se qualquer das partes mencionada no caput desta cláusula tiver(em) sua falência, insolvência civil (concurso de credores), recuperação judicial ou extrajudicial requerida, deferida ou decretada; **d)-** Se qualquer das partes mencionada na presente



República Federativa do Brasil
Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Fátima do Sul
Município de Jateí
Serviço Notarial e Registral

Silvio Jorge Leite
Notário / Registrador

Maria de Fátima J. Jorge
1ª Substituta

www.receita.fazenda.gov.br; 6)- Certidões negativas judicial Cível e Criminal (Abrangência – Seção Judiciária e Juizado Especial Federal de Mato Grosso do Sul), expedidas em 11/03/2025 e 13/03/2025 pela Justiça da 3ª Região, via internet no endereço eletrônico www.web.trf3.jus.br; 7)- Certidão negativa de Débitos Trabalhistas, emitida em 11/03/2025 e 13/03/2025 e válidas até 07/09/2025 e 09/03/2025, via internet no endereço eletrônico www.tst.jus.br; 8)- Certidão negativa de Distribuição de ações trabalhistas (1º e 2º Instâncias), emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 24ª Região em 11/03/2025, via internet no endereço eletrônico www.trt24.jus.br; 8.1)- Certidões de Distribuição de ações trabalhistas (1º e 2º Instâncias), emitidas pelo Tribunal Regional do Trabalho da 24ª Região em 13/03/2025, via internet no endereço eletrônico www.trt24.jus.br; 9)- Certidões negativas de Débitos, emitidas em 11/03/2025 e 13/03/2025 pela Secretaria de Estado de Fazenda e Procuradoria-Geral do Estado, via internet no endereço eletrônico www.sefaz.ms.gov.br; 10)- Certidões Negativas de Débitos, emitida em 13/03/2025 e válidas até 12/04/2025, via internet no endereço eletrônico www.ibama.gov.br; **CONSULTA CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS-CNIB em nome da outorgante devedora e dos fiadores com resultado negativo: Código HASH: fv4bw9u5w6 (CNPJMF nº 03.139.162/0001-01); HASH: oyewr6m19b48e8 (CPF/MF nº 476.120.450-87); HASH: 671t4qqmxc (CPF/MF nº 518.410.611-15).** **Declarações:** Pela **outorgante devedora** me foi declarado o seguinte: **a)-** Não haver contra a mesma demanda alguma ajuizada, por ações reais ou pessoais, envolvendo o imóvel ora dado em alienação fiduciária, bem como ônus reais incidentes sobre este; **b)-** Que o imóvel é desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou encargos, mesmo fiscais; **c)-** Que o imóvel não pertence a nenhum espólio, não sendo por isso mesmo objeto de inventário ou arrolamento, não dependendo de alvará judicial que autorize a constituição da alienação fiduciária sobre o mesmo; **d)-** Trata-se de bem penhorável por não se enquadrar na definição legal de bem de família, ratificando que possuo outros imóveis; **e)-** Refere-se à imóvel não essencial a subsistência da declarante e sua família; **f)-** Que sob as penas da lei, entende e aceita todos os termos da presente Escritura. Pela **outorgada credora** me foi declarado o seguinte: **a)-** Que dispensa apresentação das certidões de distribuidores judiciais faltantes, conforme lhe faculta o artigo 1554, §3º da Egrégia Corregedoria-Geral de Justiça, se responsabilizando por quaisquer danos que possa vir a sofrer em virtude desta dispensa. **DECLARAÇÃO DAS PARTES:** **a)-** Que sob pena da lei, declaram que nenhuma alteração consta em sua certidão de estado civil e simplificadas apresentadas, e que ficam cópias arquivadas na pasta desta Escritura (Livro nº 61-N, fls. 72/76), conforme art. 1.576 das Normas de Serviço da Corregedoria de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul; **b)-** Que se obrigam a responderem criminalmente nos termos no artigo 299 do Código Penal, por todas as declarações e informações aqui prestadas, bem como a ratificá-las em Juízo ou quaisquer outros órgãos, a qualquer tempo, se compelidos forem; **d)-** As partes declaram que todas as declarações e a negociação realizada foram motivadas apenas por razões lícitas e de boa fé, e que não são pessoas expostas politicamente, não se enquadrando, ainda, em nenhuma das hipóteses de que tratam a Resolução Coaf nº 29, de 28 de março de 2017, e a Resolução Coaf nº 40, de 22 de novembro de 2021. **CERTIFICA O NOTÁRIO:** **a)-** Que todas as declarações prestadas pelos comparecentes dentro desta Serventia e em minha presença, foram feitas com a mais absoluta liberdade, não tendo em nenhum momento detectado qualquer tipo de coação e/ou constrangimento; **b)-** Em atendimento ao que me foi declarado e solicitado pelos contratantes e comparecentes, elaborei esta Escritura dentro da vontade deles a mim externados, bem como dentro dos princípios gerais de direito, boa-fé e demais legislação específica; **c)-** **Que os contratantes declaram terem-lhes sido explicado com clareza sobre a necessidade do registro da presente Escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme preconiza o Código Civil Brasileiro em seu artigo 1.245 e 1.247.** Autorizam, e desde já requerem, a(o) Oficial do Registro de Imóveis todos os registros e averbações que se façam necessárias para o efetivo registro da presente Escritura. Que lavrada e lida, as mesmas acharam-na conforme, em reprodução fiel a sua contratação, razão pela qual aceitaram, outorgaram e assinam-na, dou fé. Eu (a.) Silvio Jorge Leite, Notário (com sinal público no site: www.censec.org.br), que a lavrei digitando, conferi, subscrevo e assino em público e raso. Emolumentos: R\$ 19.020,84. FUNJECC (Lei 6183/23) 6,70%: R\$ 1274,40. FUNADEP 4,02%: R\$ 764,64. FUNDE-PGE 2,68%: R\$ 509,76. FEADMP 6,70%: R\$ 1274,40. ISSQN 2%: R\$ 380,42. SELO: R\$ 14,12. *****



SELO DE AUTENTICIDADE nº AAJ83373-107-CVD. *****

Para conferir procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico www.tjms.jus.br/selos/pesquisasSelo.php.

(a.) AGRODINÂMICA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA; POR SEU SÓCIO ADMINISTRADOR, DULCIMAR COFFERI; AGRODINÂMICA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA; POR SUA SÓCIA ADMINISTRADORA, SIRLEI CACERES COFFERI; ALBAUGH AGRO BRASIL LTDA - POR SEU PROCURADOR, DOUGLAS HENRIQUE RIBEIRO DA SILVA; DULCIMAR

COFFERI; SIRLEI CACERES COFFERI; SILVIO JORGE LEITE – NOTÁRIO. NADA MAIS. Trasladata
em seguida confere com original de fls. 072/076 do livro nº 61-N, da qual extrai este traslado, e me
repto e dou fé. Eu B. Jorge, Substituta (com sinal público no site: www.censec.org.br), que a digitei,
conferi, subscrevo e assino em público e raso. *****

Em Test.º B. Jorge da verdade.

B. Jorge
Bruna Figueirôa Jorge
Substituta do Notário

MS

República Federativa do Brasil
Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Fátima do Sul
Município de Jateí
Serviço Notarial e Registral

Silvia Jorge Leite
Notário / Registrador

Maria de Fátima J. Jorge
1ª Substituta

escritura, mesmo de forma individual, não cumprir no todo ou em parte, qualquer cláusula ou condição prevista neste título ou qualquer outro representativo de crédito da CREDORA-FIDUCIÁRIA ou de quem esta indicar, inclusive, sem limitação, obrigações de fazer e não fazer; e)- Se for apurada a falsidade, insuficiente ou imprecisão, de qualquer declaração, informação ou documento que houver sido, respectivamente, firmado, prestado ou entregue por qualquer das partes mencionada na presente escritura; f)- Se for protestado qualquer título de crédito ou outro título contra qualquer das partes mencionada na presente escritura, ou se elas forem anotadas nos órgãos de proteção ao crédito (SPC, SERASA), independentemente da CREDORA-FIDUCIÁRIA, ou quem esta indicar, qualquer das partes sem o expreso consentimento da CREDORA-FIDUCIÁRIA, ou quem esta indicar, qualquer das partes mencionada na presente escritura sofrer, durante a vigência deste título ou de qualquer outro representativo de crédito da CREDORA-FIDUCIÁRIA que também as envolva, qualquer operação de transformação, incorporação fusão ou cisão, ou qualquer outro tipo de reorganização ou transformação societária; h)- Se qualquer das partes mencionada na presente escritura inadimplir quaisquer obrigações e/ou não liquidar, no respectivo vencimento, débito de sua responsabilidade perante a CREDORA-FIDUCIÁRIA, ou quaisquer das empresas integrantes desta sociedade, ou por ela indicadas, inclusive decorrente de outros contratos, empréstimos ou operações de qualquer natureza; i)- Se for declarado, por qualquer motivo, por qualquer terceiro credor, o vencimento antecipado de dívidas, empréstimos, instrumentos de crédito, garantias, ou quaisquer outras obrigações que representem um débito de responsabilidade de qualquer das partes mencionada na presente escritura; j)- Se qualquer das partes mencionada na presente escritura sofrer mudança adversa relevante em sua situação patrimonial, condições econômicas-financeiras e/ou em resultados operacionais; k)- A **DEVEDORA-FIDUCIANTE** recusar a apresentação à CREDORA, sempre que esta o exigir, das certidões negativas de débitos em face dela junto das Fazenda Federal, Estadual e Municipal, acompanhadas de certidões negativas dos distribuidores forenses, do INSS e FGTS. Na hipótese de alguma das certidões estar positiva, a DEVEDORA deverá regularizar o débito no prazo de 60 dias corridos, sob pena de vencimento antecipado. l)- Se houver inadimplemento de quaisquer das parcelas acordadas entre as partes, informada na cláusula 1ª acima. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** Eventuais débitos da **DEVEDORA-FIDUCIANTE** 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-FIDUCIANTE**, ficam, por expressa convenção, desde já incluídos neste contrato, quer sob o aspecto creditício, quer sob o aspecto da garantia, tendo em vista que todas as partes que aqui comparecem convencionam expressamente estender seus efeitos, retroativamente, àquelas dívidas já existentes. **Parágrafo Único:** A **DEVEDORA**, na hipótese de confissão ou novação de dívidas firmadas posteriormente, reconhece e neste ato ratifica expressamente que a garantia real prestada na presente escritura outorgada à **CREDORA**, continuará exigível e em pleno vigor até o cumprimento integral das obrigações estabelecidas. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** Se vencida, e não quitada a dívida a **DEVEDORA-FIDUCIANTE**, ficará constituída em mora e consolidar-se-á, nos termos dispostos na **cláusula 13ª** abaixo a propriedade do imóvel em nome da **CREDORA-FIDUCIÁRIA**, condição está que a **DEVEDORA-FIDUCIANTE** e, se for o caso, o terceiro fiduciante, está(ão) de pleno acordo. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** Após o vencimento da dívida e decorrido 05 dias úteis, não quitada a **DEVEDORA-FIDUCIANTE** e, se for o caso, o terceiro fiduciante serão intimados, a requerimento da **CREDORA-FIDUCIÁRIA**, 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 pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação, consoante determinação do art. 26, §1º, da Lei nº 9.514/97. **Parágrafo Primeiro:** Em conformidade com o § 4º, do artigo 26, da Lei nº 9.514/97, quando a **DEVEDORA-FIDUCIANTE** ou, se for o caso, o terceiro fiduciante, o cessionário, o representante legal ou o procurador regularmente constituído encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de registro de imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital. **Parágrafo Segundo:** É responsabilidade da **DEVEDORA-FIDUCIANTE** e, se for o caso, do terceiro fiduciante informar ao credor fiduciário sobre a alteração de seu domicílio, conforme disposto no art. 26, § 4º, A, da Lei nº 9.514/97. **Parágrafo Terceiro:** Presume-se que a **DEVEDORA-FIDUCIANTE** e, se for o caso, o terceiro fiduciante encontram-se em lugar ignorado quando não forem encontrados no local do

imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de o devedor ter fornecido contato eletrônico no contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia, conforme disposto no art. 26, §4º, B, da Lei nº 9.514/97. **Parágrafo Quarto:** Em conformidade com o §4º, C, do artigo 26, da Lei nº 9.514/97, considera-se lugar inacessível aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou, aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação. **Parágrafo Quinto:** Em cumprimento ao artigo 24 da Lei nº 9.514/1997, as partes estabelecem que não haverá a incidência de taxa de juros da data de formalização das compras efetuadas pela **DEVEDORA-FIDUCIANTE** até a data de seus respectivos vencimentos, e, em caso de inadimplemento da obrigação por parte da **DEVEDORA-FIDUCIANTE** haverá a incidência de: **a)** Juros Compensatórios: equivalentes a 12% (doze por cento) ao ano; e, **b)** Juros Moratórios: de 12% (doze por cento) ao ano. **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalida-se o contrato de alienação fiduciária. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Responde a **DEVEDORA-FIDUCIANTE** pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para a **CREDORA-FIDUCIÁRIA**, nos termos desta cláusula, até a data em que a **CREDORA-FIDUCIÁRIA** vier a ser imitada na posse. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** Decorrido o prazo de que trata a **cláusula 13ª** acima, sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome da **CREDORA-FIDUCIÁRIA**, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão *inter vivos*. **Parágrafo Primeiro:** Se o imóvel estiver locado ou for objeto de locação posteriormente à constituição da presente garantia, 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 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. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, a **CREDORA-FIDUCIÁRIA**, no prazo de sessenta dias, contados da data do registro de que trata a cláusula 16 acima, promoverá leilão público para a alienação do imóvel, a fim de recebimento do valor da dívida, em conformidade com os procedimentos determinados pelos art. 26-A, 27 e 27-A da Lei nº 9.514/97, com redação alterada pela Lei nº 14.711/2023, 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 seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem; **c)-** Para os fins do disposto nas alíneas "a" e "b" acima, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados à **DEVEDORA-FIDUCIANTE** mediante correspondência dirigida aos endereços constantes neste contrato, inclusive ao endereço eletrônico; **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 a **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 *inter vivos* e ao *laudêmio*, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, 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 público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; **III - encargos do imóvel:** os prêmios de seguro e os encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais; **f)-** Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de



República Federativa do Brasil
Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Fátima do Sul
Município de Jateí
Serviço Notarial e Registral

Silvio Jorge Leite
Notário / Registrador

Maria de Fátima T. Jorge
1ª Substituta

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 art. 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, o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de que trata a alínea "d"; h)- A Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que trata a alínea "e", a **DEVEDORA-FIDUCIANTE** continuará obrigada pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 4º do art. 26-A da Lei nº 9.514/1997; i)- Na hipótese de que trata a alínea "g", para efeito de cálculo do saldo remanescente de que trata a alínea "h", será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado da dívida, conforme estabelecido a alínea d, incluídos os encargos e as despesas de cobrança; j)- Os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito do credor fiduciário e a venda do imóvel para realização da garantia; k)- Na hipótese prevista na alínea "j", os titulares dos direitos reais de garantia ou constrições sub-rogam-se no direito do fiduciante à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda; l)- Nas operações de crédito garantidas por alienação fiduciária de 2 (dois) ou mais imóveis, na hipótese de não ser convencionada a vinculação de cada imóvel a 1 (uma) parcela da dívida, o credor poderá promover a excussão em ato simultâneo, por meio de consolidação da propriedade e leilão de todos os imóveis em conjunto, ou em atos sucessivos, por meio de consolidação e leilão de cada imóvel em sequência, à medida do necessário para satisfação integral do crédito; m)- Na hipótese de excussão em atos sucessivos, caberá ao credor fiduciário a indicação do imóvel a ser executado em sequência, exceto se houver disposição em sentido contrário expressa no contrato, situação em que a consolidação da propriedade dos demais ficará suspensa; n)- A cada leilão, o credor fiduciário promoverá na matrícula do imóvel não leilado a averbação do demonstrativo do resultado e o encaminhará ao devedor e, se for o caso, aos terceiros fiduciantes, por meio de correspondência dirigida aos endereços físico e eletrônico informados no contrato; o)- Na hipótese de não se alcançar a quantia suficiente para satisfação do crédito, a cada leilão realizado, o credor recolherá o imposto sobre transmissão *inter vivos* e, se for o caso, o *laudêmio*, relativos ao imóvel a ser executado em seguida, requererá a averbação da consolidação da propriedade e, no prazo de 30 (trinta) dias, realizará os procedimentos de leilão nos termos do art. 27 desta com redação alterada pela Lei nº 14.711/2023; p)- Satisfeito integralmente o crédito com o produto dos leilões realizados sucessivamente, o credor fiduciário entregará ao devedor e, se for o caso, aos terceiros fiduciantes, o termo de quitação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventuais imóveis que restem a ser desonerados; **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** Para efeito de venda em leilão público, considerar-se-á o valor mínimo do imóvel supra relacionados na **cláusula 5º**, o valor de **R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais)**, sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão, e; **CLÁUSULA DÉCIMA NONA:** A **DEVEDORA-FIDUCIANTE** pagará à **CREDORA-FIDUCIÁRIA**, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere a **cláusula 18º** supra, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário até a data em que a **CREDORA-FIDUCIÁRIA** vier a ser imitada na posse do imóvel. **CLÁUSULA VIGÉSIMA:** Ficarão à mercê da **CREDORA-FIDUCIÁRIA**, as ações e os direitos constantes na lei 9.514/1997, e legislação posterior aplicável. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA:** Caso seja proposta ação judicial para cobrança, a **DEVEDORA-FIDUCIANTE** ficará, também, responsável pelo pagamento das custas, demais despesas e honorários de advogado. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:** Fica vedada expressamente qualquer constituição de novos ônus sobre o imóvel ora dado em alienação fiduciária em garantia, sem a prévia e expressa autorização da **CREDORA-FIDUCIÁRIA**, e bem assim, não poderão ser praticados atos ou verificadas omissões que importem em desvalorização do mesmo imóvel. **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA:** A presente garantia reger-se-á pelo disposto na lei 9.514/1997. **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA:** Serão de responsabilidade da **DEVEDORA-FIDUCIANTE** todas as despesas decorrentes desta escritura, inclusive seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente. **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA:** Ao presente termo são conferidas as 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. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA:** Assegura-se a **DEVEDORA-FIDUCIANTE**, enquanto adimplente a **DEVEDORA-FIDUCIANTE**, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária. A **DEVEDORA-FIDUCIANTE** permanecerá responsável por qualquer ato, fato,



encargo ou dano decorrente ou relacionado ao uso ou ocupação do imóvel, inclusive os relacionados às obrigações tributárias e de preservação ambiental, mesmo que constatados após a eventual consolidação da propriedade em nome da **CREDORA-FIDUCIÁRIA**. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA:** O crédito ora aberto vigorará por **20 (vinte)** 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**. **CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA:** Qualquer tolerância para com a **DEVEDORA-FIDUCIANTE** e com os **FIADORES** no cumprimento das suas obrigações, em qualquer caso, não implicará, nunca, em modificação ou novação deste contrato, nem constituirá precedente que possa ser invocado por estes em qualquer circunstância. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA:** Pela presente escritura, os **FIADORES** acima nomeados e ao final assinados responsabilizam-se, na qualidade de **FIADORES**, devedores solidários e principais pagadores da **DEVEDORA-FIDUCIANTE**, pela liquidação de toda e qualquer dívida em nome da **DEVEDORA-FIDUCIANTE**, cuja origem seja a relação comercial, de qualquer tipo, especialmente a comercialização de defensivos agrícolas, entre **CREDORA** e **DEVEDORA-FIDUCIANTE**. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA:** A presente fiança garante todos os débitos presentes e futuros para com a **CREDORA**, abrangendo não só os valores principais mas também a correção monetária, seja qual for o índice de correção acordado entre as partes, ou praticado pela **CREDORA**, bem como seus acessórios, assim entendidos os juros legais e contratuais de 1% (um por cento) ao mês, no mínimo, contados, tal e qual a correção monetária, desde o vencimento até o efetivo pagamento da dívida, multa contratual desde já avençada em 10% (dez por cento) e, em caso de cobrança judicial, honorários advocatícios avençados em 10% (dez por cento). **CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA:** Os **FIADORES** renunciam ao direito de serem notificados da aceitação da garantia por parte da **CREDORA**, bem como da notificação de haver sido concedido qualquer crédito à **DEVEDORA-FIDUCIANTE**, e ainda desobrigam a **CREDORA** de qualquer notificação, judicial ou extrajudicial, por falta de pagamento de dívidas assumidas pela **DEVEDORA-FIDUCIANTE**, na época oportuna. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA:** Caso os **FIADORES**, venham a ter decretada sua falência, tenham deferido o processamento de recuperação judicial, tenham seu patrimônio diminuído seja lá por que razão for, enfim, ocorrendo qualquer das hipóteses que coloque em risco a garantia ora prestada, a **DEVEDORA-FIDUCIANTE** se obriga a oferecer outro tipo de garantia ou **FIADORES**, devendo ser aceitos pela **CREDORA**, sob pena de considerar antecipados os vencimentos, podendo exigir dos **FIADORES** todos os débitos em aberto pelos quais são responsáveis por força desta Carta de Fiança. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA:** Em conformidade com o artigo 828, inciso I, do Código Civil, os **FIADORES** renunciam desde já, o benefício de ordem, bem como ao disposto nos artigos 821, 823, 827, 830, 835, 838 e 839 do Código Civil. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA - FORO:** As partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo como o competente para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia oriunda desta escritura, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA - DOS REGISTROS E AVERBAÇÕES:** Pelas contratantes me foi declarado que autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente, a proceder a todos os atos de registro que se fizerem necessários para a perfeita regularização do presente título, o que desde já, se requerem, responsabilizando-se ela **DEVEDORA**, por eventuais débitos fiscais porventura incidentes sobre o imóvel objeto da presente. Podendo, ditas averbações e registros, serem solicitadas por qualquer das partes ora contratantes e/ou pelo Ofício de Notas desta Serventia, o qual está igual e expressamente autorizado a proceder à realização das gestões e diligências necessárias ao preparo do ato, e, ainda, aceitam o reconhecimento de firma por semelhança, assumindo a responsabilidade civil e criminal por essa declaração. De tudo dou fé. Em seguida, foram-me apresentados os seguintes documentos e certidões: **1)-** Certidão de matrícula (sem ônus), fornecida pelo S.R.I. da Comarca de Bela Vista em 21/03/2025; **2)-** Certidões Estadual negativas Cível, expedidas pelo Tribunal de Justiça deste Estado em 17/03/2025, via internet pelo endereço eletrônico www.tjms.jus.br; **3)-** Certidões Estadual negativas Criminal, expedidas pelo Tribunal de Justiça deste Estado em 11/03/2025 e 13/03/2025, via internet pelo endereço eletrônico www.tjms.jus.br; **4)-** Certidão Estadual negativa de Falência, Concordata, Recuperação Judicial e Extrajudicial, expedida pelo Tribunal de Justiça deste Estado em 14/03/2025, via internet pelo endereço eletrônico www.tjms.jus.br; **5)-** Certidão negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei 8.212 de 24/07/1991, emitida em 11/03/2025 e válida até 07/09/2025, via internet no endereço eletrônico www.receita.fazenda.gov.br; **5.1)-** Certidões positivas com efeitos de negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitidas em 13/03/2025 e válida até 09/09/2025, via internet no endereço eletrônico