

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL

DIRCEU OSTROSKI, empresário e **SUZANA APARECIDA KOTOVSKI OSTROSKI**, professora, casados sob o regime da comunhão universal de bens, portadores das cédulas de identidade RG(s) nº(s) 7076750889 SJS/RS e 4061948834 SJS/RS, inscritos no CPF/MF sob o nº(s) 000.567.330-54 e nº 960.468.300-44 respectivamente, residentes e domiciliados na Rua São Borja, nº 474, bairro Nova Canarana, no município de Canarana, no Estado do Mato Grosso (doravante denominados “ALIENANTES”)

BERNARDIS & OSTROSKI LTDA EPP, sociedade limitada devidamente constituída e validamente e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Avenida Rio Grande do Sul, nº 1181, Quadra 02, Lotes 01, 02 e 03, Sala 1, Bairro Parque Flamboyant, município de **Canarana**, Estado do Mato Grosso, CEP 78640-000, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.711.449/0001-11, neste ato representada nos termos de seu vigente Estatuto Social (doravante denominada “DEVEDORA”); e

NIDERA SEMENTES LTDA., sociedade limitada devidamente constituída e validamente e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Avenida Arlindo Porto, nº 439, Parte B, Cristo Redentor, CEP 38.700-222, no município de Patos de Minas, Estado de Minas Gerais, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.053.693/0001-20, neste ato representada nos termos de seu vigente Contrato Social (doravante denominada “CREDORA”),

doravante denominados em conjunto “PARTES” e isoladamente como “PARTE”.

CONSIDERANDO QUE:

- (i) A CREDORA realizou abertura de crédito em favor da DEVEDORA relacionado ao Contrato de Compra e Venda de nº 003/15, datado de 01 de setembro de 2014, no valor de até R\$ 1.000.000,00 (Um milhão de reais);
- (ii) Como condição do efetivo pagamento do Produto pela DEVEDORA à CREDORA, os ALIENANTES concordaram em alienar fiduciariamente em favor da CREDORA, 01 (um) imóvel urbano de propriedade dos ALIENANTES descrito no Anexo I ao presente instrumento, completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames (inclusive hipotecas), dívidas ou dúvidas, tributos, impostos e taxas, ou outros encargos (“Imóvel”);

Resolvem as PARTES, neste ato, celebrar o presente Instrumento de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel (“Instrumento de Alienação”), o qual

Ad

SUZANA A.K. OSTROSKI

JD



será regido pelo CAPÍTULO II “Da Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel” da Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº. 9.514/1997”), de acordo com as seguintes cláusulas, termos e condições:

1. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia ao integral e fiel cumprimento das obrigações assumidas pela DEVEDORA em face da CREDORA no Contrato de Compra, nos prazos e condições estabelecidos em referido contrato, os ALIENANTES alienam fiduciariamente a CREDORA, neste ato, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº. 9.514/1997 e demais legislação aplicável, o imóvel urbano de sua propriedade, em sua integralidade, identificado conforme Anexo I ao presente Instrumento de Alienação (o “Bem Alienado”).

1.2. Para cumprimento dos requisitos indicados no artigo 24 da Lei nº. 9.514/1997, as PARTES indicam abaixo as principais condições das obrigações a serem cumpridas pela DEVEDORA a CREDORA. Ademais, o valor da obrigação representada no Contrato de Compra poderá ser acrescido das cominações aplicáveis em caso de inadimplemento e que servirá à satisfação objeto de referido pedido, cujos termos e condições seguem devidamente transcritos:

- (i) O valor representado pelo Contrato de Compra é de até R\$ **1.000.000,00 (Um milhão de reais)**, válido no dia da entrega do Produto, conforme *Considerando ii* acima pela CREDORA em cumprimento das obrigações assumidas pela DEVEDORA perante a CREDORA;
- (ii) Taxa de Juros: não haverá a incidência de taxa de juros da data de formalização do Contrato de Compra até a data de seu vencimento.
- (iii) Encargos Incidentes em caso de inadimplemento:
 - a) Juros Compensatórios: equivalentes a 12% (doze por cento) ao ano;
 - b) Juros Moratórios: de 12% (doze por cento) ao ano; e
 - c) Multa: 10% (dez por cento) sobre o valor do Contrato de Compra.

1.3. As despesas de conservação correrão por conta e risco exclusivo dos ALIENANTES até o cumprimento das obrigações assumidas pela DEVEDORA no Contrato de Compra, não podendo os ALIENANTES alienar e/ou gravar em favor de terceiros, exceto os que já se encontram em ordem de preferência em relação à CREDORA, o Bem Alienado ora vinculado em garantia, sem o expreso consentimento por escrito da CREDORA. Correrão também por conta dos ALIENANTES todos os custos referentes ao pagamento dos impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o Bem Alienado.

Al

Suzana S. K. OSTRON

Al

1.4. Desde logo fica permitido a CREDORA, ou pessoas por esta indicada, 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 autorizada a adotar as medidas administrativas e/ou judiciais necessárias ao fiel cumprimento das obrigações assumidas no presente Instrumento de Alienação.

1.5. Os ALIENANTES obrigam-se a informar, por escrito e imediatamente, a CREDORA sempre que ocorrer qualquer fato relevante com relação ao Bem Alienado, bem como os ALIENANTES se obrigam 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.

1.6. Os ALIENANTES declaram que não existem quaisquer proibições contratual e/ou legal que o impeça de outorgar a presente garantia, nos termos e condições deste Instrumento de Alienação.

1.7. Fica assegurado aos ALIENANTES, enquanto a DEVEDORA estiver adimplente com as obrigações assumidas perante a CREDORA, a livre utilização, por sua conta e risco, do Bem Alienado.

1.8. Em razão da constituição da alienação fiduciária em garantia do Bem Alienado (devidamente identificado e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento), os ALIENANTES cedem e transferem a CREDORA, 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.

1.8.1. 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.

1.8.2. Enquanto a DEVEDORA estiver adimplente com as obrigações pactuadas no Contrato de Compra, poderão os ALIENANTES utilizarem livremente o Bem Alienado, respondendo, no entanto, pelos riscos decorrentes da má utilização deste.

1.8.3. Sem prejuízo do disposto acima, os ALIENANTES comprometem-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, ficando vedada qualquer retirada ou modificação no Bem Alienado sem o prévio consentimento da CREDORA.

1.9. Mediante o registro do Instrumento de Alienação a margem da matrícula objeto da presente garantia fiduciária no competente Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CREDORA ocorrendo o desdobramento

Al

Suzana A.K. Osirousa

Al

da posse, sendo os ALIENANTES os possuidores diretos e a CREDORA a possuidora indireta do Bem Alienado.

1.9.1. Somente após o cumprimento integral pela DEVEDORA, das obrigações estabelecidas no Contrato de Compra, a propriedade fiduciária da CREDORA sobre o Bem Alienado resolver-se-á, retornando, neste caso, ao pleno domínio dos ALIENANTES a propriedade plena do Bem Alienado.

1.9.2. Cumpridas todas as obrigações da DEVEDORA estabelecida no Contrato de Compra, as PARTES deverão tomar todas e quaisquer providências que forem necessárias, perante o competente Cartório de Registro de Imóveis no qual este instrumento tenha sido registrado, para que se dê devidamente a transferência da propriedade e domínio do Bem Alienado de volta aos ALIENANTES.

1.9.3. 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 pelos ALIENANTES. Caso a CREDORA 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, os ALIENANTES ficarão obrigados a imediatamente ressarcir a CREDORA pelos custos e despesas incorridos, mediante apresentação dos respectivos comprovantes.

2. PRAZO DE VIGÊNCIA

2.1. O presente Instrumento de Alienação terá vigência até o integral e devido cumprimento de todas as obrigações assumidas pela DEVEDORA decorrentes do Contrato de Compra, data final para entrega do Produto. Somente após o cumprimento das obrigações do Contrato de Compra, a propriedade fiduciária da CREDORA sobre o Bem Alienado se resolverá, retornando os mesmos ao domínio dos ALIENANTES. Todos os custos e despesas incorridas para se restabelecer a propriedade plena do Bem Alienado para os ALIENANTES serão arcados pelos mesmos.

3. DECLARAÇÕES

3.1. Os ALIENANTES declaram e garantem a CREDORA, responsabilizando-se sob as penas da lei por tais declarações, que:

a) está devidamente autorizada e capacitada, nos termos da legislação aplicável vigente para cumprir com as obrigações assumidas no presente Instrumento de Alienação, inclusive para alienar fiduciariamente o Bem Alienado;

b) Os ALIENANTES são os únicos e legítimos proprietários do Bem Alienado, ora outorgado em garantia, declarando ainda que não existe outra garantia, ônus ou gravames sobre o Bem Alienado.

c) se obrigam a não onerar tal Bem Alienado, restando impedida de dar tal Bem Alienado em garantia a terceiros, exceto em relação à garantia até a presente data outorgada conforme consta na certidão de ônus de inteiro teor do Livro 02 do imóvel relacionado conforme Anexo II.

4. INADIMPLEMENTO E CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

4.1. Caso ocorra o inadimplemento ou mora da DEVEDORA, das obrigações estabelecidas no Contrato de Compra, e/ou neste Instrumento de Alienação, a CREDORA consolidará 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, os ALIENANTES serão intimados, a requerimento da CREDORA, pelo oficial do competente Cartório de Registro de Imóveis, 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.

4.2. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, a CREDORA deverá, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade do Bem Alienado, promover leilão público para a alienação do Bem Alienado.

4.3. Para efeitos de venda em leilão público, o valor do Bem Alienado é de R\$ **1.000.000,00 (Um milhão de reais)**, ficando desde já estabelecido entre as PARTES que os referidos valores serão revistos e atualizados com base na variação do IGPM/FGV.

4.4. Quanto ao procedimento de consolidação da propriedade, o mesmo deverá ser realizado de acordo como artigo 27, da Lei nº 9514/97, que segue abaixo transcrito em sua integralidade:

“Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1º Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI do art. 24, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes.

[Assinatura]

Suzanna A.K. Ostroski

5
[Assinatura]

1. The first part of the document is a list of the names of the members of the committee who have been appointed to the various sub-committees. The names are listed in alphabetical order of the last name.

§ 2º 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.

§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, 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.

§ 4º 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 benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.

§ 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.

§ 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

§ 8º Responde o 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 o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse.

Não havendo oferta em valor igual ou superior ao estabelecido acima para os Imóveis, haverá segundo leilão para os respectivos Imóveis não leiloados, a ser realizado no prazo de 15 (quinze) dias corridos da data do primeiro leilão."

4.5. Os ALIENANTES continuarão obrigados pelo saldo remanescente das obrigações e/ou valores decorrentes do Contrato de Compra, se após a venda do Bem Alienado os valores obtidos não forem suficientes para liquidar referidas obrigações e valores.

AL

SILVANA A. K. OSIROSKI

g

1. The first part of the document is a list of the names of the members of the committee who have been appointed to the various sub-committees. The names are listed in alphabetical order of the last name.

5. LIQUIDAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

5.1. Após o cumprimento de todas as obrigações da DEVEDORA nos termos do Contrato de Compra, a CREDORA se obriga a assinar o competente "Termo de Quitação das Obrigações", que deverá ser apresentado pela CREDORA ao Cartório de Registro de Imóveis onde tiver sido registrado o presente Instrumento de Alienação.

6. VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. O presente Instrumento de Alienação 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, no prazo e pela forma devidos, das obrigações, principais contraídas junto a CREDORA em decorrência do Contrato de Compra;
- d) falta de cumprimento pelos ALIENANTES, de quaisquer das obrigações, em decorrência do presente Instrumento de Alienação;
- e) mudança no estado econômico-financeiro da DEVEDORA e/ou dos ALIENANTES que comprovadamente possa causar qualquer prejuízo para sua capacidade de adimplemento das obrigações assumidas no Contrato de Compra e /ou no presente Instrumento Alienação;
- f) se os ALIENANTES cederem ou transferirem quaisquer de suas obrigações decorrentes deste instrumento, total ou parcialmente, sem prévia e expressa anuência da CREDORA;
- e) se qualquer declaração feita pelos ALIENANTES neste instrumento for incorreta ou enganosa;
- f) se forem julgadas contra a DEVEDORA e/ou ALIENANTES, ações, execuções ou medidas judiciais ou extrajudiciais de qualquer natureza, desde que transitada em julgado, que importe em obrigação contra a DEVEDORA e/ou ALIENANTES em valor equivalente ou superior a R\$ 1.000.000,00 (Um milhão de reais);
- g) o ajuizamento de qualquer medida judicial, ainda que cautelar, pela DEVEDORA e/ou pelos ALIENANTES contra a CREDORA.

A. C. SUEANA A. K. OSTROSKI 7

7. REGISTRO

7.1. Por expresse acordo das PARTES, o presente Instrumento de Alienação será levado a registro, pela DEVEDORA e/ou pelos ALIENANTES, às suas expensas, no Cartório de Registro de Imóveis competente pela circunscrição da localidade do Bem Alienado, conforme dispõe a Lei Nº. 9.514/1997.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Os ALIENANTES e/ou DEVEDORA não poderão ceder e transferir, no todo ou em parte, quaisquer obrigações decorrentes deste instrumento sem o prévio consentimento, por escrito, da CREDORA. A CREDORA, por sua vez, fica expressamente autorizada a ceder a terceiros os direitos deste instrumento, a seu exclusivo critério.

8.2. Qualquer aditamento ou alteração ao presente Instrumento de Alienação somente será válido se formalizado por meio de instrumento escrito e devidamente firmado por todas as PARTES.

8.3. 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.

8.4. 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 deste Instrumento de Alienação.

8.5. A nulidade ou invalidade de qualquer informação contida no Contrato de Compra, garantida pela alienação fiduciária do Bem Alienado a CREDORA, não prejudicará a validade e eficácia das demais informações, especialmente, dos direitos de recebimento expressamente reconhecidos e ratificados por todas as PARTES, permanecendo vigente e integral a garantia ora constituída, a qualquer título.

8.6. Se qualquer termo, disposição e avença constante do presente Instrumento de Alienação for considerado inexecutível, inválido ou ilegal por qualquer razão, os demais termos, disposições e avenças continuarão em pleno efeito e vigência, tais como o presente instrumento tivesse sido firmado com a eliminação do segmento inexecutível, inválido ou ilegal, sendo que tal inexecutibilidade, invalidade ou ilegalidade não afetará de outra forma a executibilidade, validade ou legalidade dos termos, disposições e avenças remanescentes, desde que o presente Instrumento de Alienação, assim modificados,

A-6

Suzanna A K. Ostroski

AD





continue a expressar, sem alterações relevantes, as intenções originais das PARTES com relação ao objeto do mesmo e desde que a eliminação do segmento mencionado deste instrumento não prejudique de forma essencial, os respectivos benefícios e expectativas das PARTES.

9. FORO

9.1. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas da execução e interpretação do presente Instrumento de Alienação, as PARTES elegem o Foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente Instrumento de Alienação em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 26 de setembro de 2014.

ALIENANTES:

Cartório
Canarana

Cartório
Canarana

DIRCEU OSTROSKI

SUZANA A-PARECIDA K. OSTROSKI

DEVEDORA:

Cartório
Canarana

BERNARDIS & OSTROSKI LTDA EPP

CREDORA:

Gabriel Mancini
RG: 43.538.663-3
CPF: 333.345.278-24

NIDERA SEMENTES LTDA.

TESTEMUNHAS:

1. Mania Schiehl
Nome: Mania Schiehl
RG: 34051406
CPF/MF: 003.242.361-66

2. Eliz Fernanda Grutka
Nome: Eliz Fernanda Grutka
RG: 2188628-8 MT
CPF/MF: 041.593.711-67

2º
OFÍCIO
CANARANA

TABELIONATO DE NOTAS PROTESTO E REGISTRO CIVIL
AV. SANTA CATARINA, 122 - CANARANA - MT - TELEFAX: (64) 3478-1117 / 3478-2351 - E-mail: sagundociccanarana@yahoo.com.br

CRISTINA CRUZ BERGAMASCHI - TABELIA

Reconheço como VERDADEIRA(S) a(s) firma (s) de:
[HdsbMLF2]-DIRCEU OSTROSKI [2].....
[HdsbM7d0]-SUZANA APARECIDA KOTOVSKI OSTROSKI.....

termo de presença nº 627.628
Dou fé Em Testemunho _____ da Verdade.
Canarana - MT, 02 de Outubro de 2014
Serventia: 045 - Atº 22
Selo: AMS00155 a AMS00157 - Valor R\$ 15,00
Para consultar, acesse www.tj.mt.gov.br/selo

☒ CRISTINA CRUZ BERGAMASCHI - Tabeliã
☒ LUIZ MARCELO SCHOLL - Escrevente

☐ GILMAR DE OLIVEIRA - Tabelião Substituto
☐ VERONICE T. RABUSKE - Escrevente

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS E TÍTULOS E DOCUMENTOS
CANARANA/MT - Código da Serventia: 44
Rua Barra do Garças, 167 - Centro - CEP 78.640-000 - Telefone: 66 3478-1408

REGISTRO DE IMÓVEIS
Protocolo nº 50.579 em 24.10.2014.
Alienação Fiduciária: 11/5.439, Livro 2
de Registro Geral.
Data: 03.11.2014.

Ledi Maria Rabuske
Ledi Maria Rabuske
Oficial Efetiva

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS E TÍTULOS E DOCUMENTOS
CANARANA/MT - Código da Serventia: 44
Rua Barra do Garças, 167 - Centro - CEP 78.640-000 - Telefone: 66 3478-1408

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
ATO DE NOTAS E REGISTROS
Cod. Ato(s): 53

AMI 49806 R\$ 3.259,90
Consulta: www.tj.mt.gov.br/selos

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO 30º SUBDISTRITO IBIRAPUERA
Av. Padre Antônio José dos Santos, 1568 / 1572 - CEP 04563-004 - Brooklin - São Paulo - SP - Tel: (11) 4506-3030
REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) GABRIEL MANCINI, em documento com
valor econômico, dou fe.
São Paulo, 08 de outubro de 2014.
Em testis _____ da verdade. Cód. [1911659715220401101026-5690]

ALAN DOS SANTOS ALEXANDRE - ESCRIVENTE (0011: total R\$ 6,80)
Selo(s): 1 Ato: AC-058699

"VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E/OU RASURAS"



ANEXO I

DESCRIÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula 5.439

Imóvel	
Município:	Canarana
Registro de Imóveis	Circunscrição da Comarca de Canarana – Mato Grosso
Matrícula:	5.439
Descrição do imóvel:	Uma área de terras, situada no perímetro urbano desta cidade e Comarca de Canarana, Estado de Mato Grosso, com área de 15.600,00 m ² (Quinze mil e seiscentos metros quadrados), desmembrada de área maior, área esta, desmembrada, que passa a denominar-se CHÁCARA TRÊS ESTRELAS (atualmente denominada CHÁCARA COQUEIRO, nos termos do AV. 06/5.439), dentro dos seguintes limites e confrontações: O M.1 está cravado junto à margem direita do Córrego; O M.2 está cravado a 116, 50 metros do M.1 ao azimuth magnético de 185°00' confrontando, neste alinhamento, com terras pertencentes a Walter Kalkmann; O M.3 está cravado a 101,79 metros do M.2 e ao azimuth magnético de 105°46' confrontando, neste alinhamento, com o Esporte Clube Canarana; O M.4 está cravado junto à margem direita do Córrego, distando a 201,50 metros do M.3, ao azimuth magnético de 05°00', confrontando, neste alinhamento, com a área remanescente, pertencente a Valmor Kalkmann; Do M.4 ao M.1 à uma resultante de 119,81 metros e o azimuth magnético é de 241°35', servindo de limite natural do M.4 ao M.1 o Córrego.
Área Total	15.600,00 m ² (quinze mil e seiscentos metros quadrados)
Modo de Aquisição	Escritura Pública de Venda e Compra de Imóvel

Nº 1

Suzanna A. K. Osório

gl

ANEXO II

CÓPIA DA MATRÍCULA

**ADITAMENTO E RERRATIFICAÇÃO DO INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DE
GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL**

BERNARDIS & OSTROSKI LTDA EPP, sociedade limitada devidamente constituída e validamente e existente de acordo com as leis da república federativa do Brasil, com sede na Avenida Rio Grande do Sul, nº 1181, quadra 02, lotes 01, 02 e 03, sala 1, bairro Parque Flamboyan, município de Canarana, Estado do Mato Grosso, CEP 78640-000, devidamente inscrita no CNPJ sob o n.º 10.711.449/0001-11, neste ato representada nos termos de seu vigente estatuto social (doravante denominada "**DEVEDORA**"); e

NIDERA SEMENTES LTDA., sociedade limitada devidamente constituída e validamente e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Avenida Arlindo Porto, nº 439, Parte B, Cristo Redentor, CEP 38.700-222, no município de Patos de Minas, Estado de Minas Gerais, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.053.693/0001-20, neste ato representada nos termos de seu vigente Contrato Social (doravante denominada "**CREDORA**");

DIRCEU OSTROSKI, empresário e **SUZANA APARECIDA KOTOVSKI OSTROSKI**, professora, casados sob o regime da comunhão universal de bens, portadores das cédulas de identidade RG(s) nº(s) 7076750889 SJS/RS e 4061948834 SJS/RS, inscritos no CPF/MF sob o nº(s) 000.567.330-54 e nº 960.468.300-44 respectivamente, residentes e domiciliados na Rua São Borja, nº 474, bairro Nova Canarana, no município de Canarana, no Estado do Mato Grosso (doravante denominados "**ALIENANTES**")

As partes têm entre si, justo e acordado, o presente Aditamento e Rerratificação ao Instrumento de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de bem imóvel, nos seguintes termos:

1 - As partes acima qualificadas celebraram em 26 de setembro de 2014 o referido Instrumento de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de bem imóvel, lavrado no Cartório do 1º Ofício – Registro de Imóveis e Títulos e Documentos da Comarca de Canarana/MT, e registrado na matrícula 5.439 deste mesmo Cartório, para garantir os créditos da **CREDORA** oriundos da abertura de crédito em favor da **DEVEDORA**, relacionado ao Contrato de Compra e Venda de Sementes nº 003/15, datado de 01 de setembro de 2014, no valor de até R\$ 1.000.000,00 (Um milhão de reais).

2 – Neste ato, resolvem as partes atualizar o valor disponibilizado pela **CREDORA** à **DEVEDORA** a título de limite de crédito, o qual passa a ser de R\$ **R\$ 2.147.258,00** (dois milhões, cento e quarenta e sete mil, duzentos e cinquenta e oito reais), a partir desta data.



3 – Assim, para efeitos do artigo 1.484, do Código Civil, as partes resolvem ainda atualizar o valor do imóvel ora Alienado Fiduciariamente, qual seja, matrícula 5.439, do Cartório do 1º Ofício – Registro de Imóveis e Títulos e Documentos da Comarca de Canarana/MT, o qual foi avaliado em R\$ R\$ 2.147.258,00 (dois milhões, cento e quarenta e sete mil, duzentos e cinquenta e oito reais), conforme avaliação mercadológica atualizada.

4 – Todas as demais cláusulas e condições do Instrumento de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de bem imóvel ora Aditado ficam plenamente ratificadas, permanecendo válidas e inalteradas, com exceção das que conflitem expressamente com o presente instrumento.

São Paulo, 15 de julho de 2016.

DEVEDORA:

BERNARDIS & OSTROSKI LTDA EPP

CREDORA:

NIDERA SEMENTES LTDA.

ALIENANTES:

DIRCEU OSTROSKI
CPF: 000.567.330-54

SUZANA A.K. OSTROSKI
SUZANA APARECIDA KOTOVSKI OSTROSKI
CPF: 960.468.300-44

Testemunhas:

1. Gednei Paludo Thomazoni
Nome: GEDNEI P. THOMAZONI
CPF: 09387704386

2. Tereli S. S. S. S.
Nome: Tereli S. S. S. S.
CPF: 037.344.851-51

ADITAMENTO

Protocolo nº 56.069, em 16.08.2016.
Averbação: 12/5.439, Livro 2 de
Registro Geral.
Data: 24.08.2016.

Ledi Maria Rabuske
Ledi Maria Rabuske
Oficial Efetiva



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
ATO DE NOTAS E REGISTROS
Cod. Ato(s): 148

AUH 42767

R\$ 12.30

Consulta: <http://gift.jmt.jus.br/selo/Consulta/ConSeloDigitalExterno.aspx>

2º TABELIONATO DE NOTAS PROTESTO E REGISTRO CIVIL

AV. SANTA CATARINA, 122 - CANARANA - MT - TELEFAX: (66) 3478-1117 / 3478-2351 - E-mail: segundotabelionato@jmta.com.br

CRISTINA CRUZ BERGAMASCHI - TABELIA

Reconheço como VERDADEIRA(S) a(s) firma(s) de:

[EE8r31p1]-DIRCEU OSTROSKI [2].....
[EE8r2oD1]-SUZANA APARECIDA KOTOVSKI OSTROSKI.....

termos de presença ns. 658/659

Dou fé. Em Testemunho _____ da Verdade

Canarana - MT, 08 de Agosto de 2016

Serventia: 045 - Ato: 22

Selo: AUU63643 à AUU63645 - Valor R\$ 17,70

Para consultar, acesse www.tj.mt.gov.br/selo

☐ CRISTINA CRUZ BERGAMASCHI - Tabeliã ☐ GILMAR DE OLIVEIRA - Tabelião Substituto
☒ LUIZ MARCELO SCHOLL - Escrevente ☐ VERONICE T. RABUSKE - Escrevente

2º TABELIONATO DE NOTAS PROTESTO E REGISTRO CIVIL

AV. SANTA CATARINA, 122 - CANARANA - MT - TELEFAX: (66) 3478-1117 / 3478-2351 - E-mail: segundotabelionato@jmta.com.br

CRISTINA CRUZ BERGAMASCHI - TABELIA

Reconheço como VERDADEIRA(S) a(s) firma(s) de:

[EGKctuP5]-NILO GUTOCH.....

termo de presença nº 780

Dou fé. Em Testemunho _____ da Verdade

Canarana - MT, 10 de Agosto de 2016

Serventia: 045 - Ato: 22

Selo: AUU64237 - Valor R\$ 5,90

Para consultar, acesse www.tj.mt.gov.br/selo

☐ CRISTINA CRUZ BERGAMASCHI - Tabeliã ☐ GILMAR DE OLIVEIRA - Tabelião Substituto
☒ LUIZ MARCELO SCHOLL - Escrevente ☐ VERONICE T. RABUSKE - Escrevente

2º TABELIONATO DE NOTAS PROTESTO E REGISTRO CIVIL

AV. SANTA CATARINA, 122 - CANARANA - MT - TELEFAX: (66) 3478-1117 / 3478-2351 - E-mail: segundotabelionato@jmta.com.br

CRISTINA CRUZ BERGAMASCHI - TABELIA

Reconheço como VERDADEIRA(S) a(s) firma(s) de:

[EE8r7Am1]-EDNEI PALUDO THOMAZONI.....

termo de presença nº 660

Dou fé. Em Testemunho _____ da Verdade

Canarana - MT, 08 de Agosto de 2016

Serventia: 045 - Ato: 22

Selo: AUU63650 - Valor R\$ 5,90

Para consultar, acesse www.tj.mt.gov.br/selo

☐ CRISTINA CRUZ BERGAMASCHI - Tabeliã ☐ GILMAR DE OLIVEIRA - Tabelião Substituto
☒ LUIZ MARCELO SCHOLL - Escrevente ☐ VERONICE T. RABUSKE - Escrevente

2º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE QUERÊNCIA

Rua A13, S/Nº - Setor A - Quadra 16 - Lote 17 - Fone/Fax: (66) 3478-2351

Titular: CAROLINE STEFANELLO SEGNOR - Tabeliã

Reconheço por AUTENTICIDADE a(s) firma(s) de:

[EMsGDAY0]-JOEL SEBASTIÃO.....

BERNARDIS - CPF: 842.094.459-91.....

Dou fé.

Em Testemunho _____ da Verdade.

Querência-MT, 16 de Agosto de 2016

WASHINGTON FERREIRA ROSA - ESCRIVENTE

Ato de Notas e de Registro

Selo de controle digital: AUX00331

Emolumentos: R\$5,90 - Cod. Ato: 22 - Consulte: www.tj.mt.gov.br/selo

☐ CAROLINE STEFANELLO SEGNOR - Tabeliã ☐ GILMAR DE OLIVEIRA - Tabelião Substituto
☒ LUIZ MARCELO SCHOLL - Escrevente ☐ VERONICE T. RABUSKE - Escrevente



2º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE QUERÊNCIA

Rua A13, S/Nº - Setor A - Quadra 16 - Lote 17 - Fone/Fax: (66) 3478-2351

Titular: CAROLINE STEFANELLO SEGNOR - Tabeliã

Reconheço por AUTENTICIDADE a(s) firma(s) de:

[ELmaJut2]-TERLI SIXTA WINTER - CPF: 037.374.851-51.....

Dou fé.

Em Testemunho _____ da Verdade.

Querência-MT, 15 de Agosto de 2016

MARIA RAIMUNDA SOARES DA COSTA - ESCRIVENTE

Ato de Notas e de Registro

Selo de controle digital: AUX00284

Emolumentos: R\$5,90 - Cod. Ato: 22 - Consulte: www.tj.mt.gov.br/selo

☐ CAROLINE STEFANELLO SEGNOR - Tabeliã ☐ GILMAR DE OLIVEIRA - Tabelião Substituto
☒ LUIZ MARCELO SCHOLL - Escrevente ☐ VERONICE T. RABUSKE - Escrevente

