

Comarca de Espera Feliz

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**CARTÓRIO DO OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**Registro Geral - Livro N° 2 - Registro Geral**

Estado de Minas Gerais

Matrícula N° 5400

Ficha N° 01

Data: 27/10/2008

5400

Protocolo n° 14.712 - fls. 124 - em 27 de Outubro de 2008

**IMÓVEL - "CAPIM ROXO" - MUNICÍPIO DE CAPARAÓ - MG** - Uma área de terreno rural constante de **108,41,60 ha** (Cento e oito hectares, quarenta e um ares e sessenta centiares) de terras, com suas benfeitorias e servidões existentes, dividindo ao norte com Dedicácia Faria; a leste com Alair Abel Faria e sucessores de Antonio Moita de Assunção; ao sul com sucessores de Américo Vesúcio, e a oeste com Dorvalino de Oliveira. Imóvel cadastrado no INCRA sob n°. 4330202739290 e Código na Receita Federal sob n°. 2.516.372-8. **MATRÍCULAS ANTERIORES:** Livro 2, registro n° 01, matrícula 3.532, fls. 3.670, no 2º CRI de Carangola, MG. **PROPRIETÁRIOS:** CSB - Trading S/A - Exportação e Importação, com sede à Rua São Bento n° 09, 11º andar, Rio de Janeiro, RJ, CGC n° 30.502.017/0001-08, representando a totalidade do capital social, Ruy Barreto e café Solúvel Brasília S/A - Emol. R\$10,86 - TFJ: R\$3,41 - Total: R\$14,27. Dou fô. A oficial.

Protocolo n° 14.713 - fls. 124 - em 27 de Outubro de 2008

**Av-1-5400 - em 27 de Outubro 2008** - De acordo com Certidão da matrícula 3532, fls. 3670 do Lº 2, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Carangola, o imóvel acima está HIPOTECADO em 1º grau ao Cedente, Bamerindus do Brasil S/A, CGC76.543.115/0001-94, e Cessionária a Imobiliária Irapuan, CGC 33.064.650/0003-11, sendo que o proprietário CSB - Trading S/A - Exportação e Importação, caracterizado acima, comparece como Interveniente Hipotecário, conforme Escritura Pública de Contrato de Cessão de Credito, Constituição de Garantia e outras avenças registrada sob n° 3, em data de 05/11/90 na matrícula referida acima - Emol. R\$8,63 - TFJ: R\$2,72 - Total: R\$11,35. Dou fô. A Oficial.

Protocolo n° 14.714 - fls. 124 - em 27 de Outubro de 2008

**Av-2-5400 - em 27 de Outubro de 2008** - De acordo com Certidão da matrícula 3532, fls. 3670 do Lº 2, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Carangola, O imóvel acima está PENHORADO a favor do Banco Bamerindus do Brasil S/A, conforme os termos do Ofício n° 054/94, expedido pela Secretaria do Judiciário da Comarca de Espera Feliz, MG, extraído dos autos da Ação de Execução entre as partes: Banco Bamerindus do Brasil S/A e executada: Imobiliária - Emol. R\$8,63 - TFJ: R\$2,72 - Total: R\$11,35. Dou fô. A Oficial.

Protocolo n.º 31.939 - 26 de agosto de 2016

**Av-3-5400 - 30 de agosto de 2016** - conforme Cédula Rural Pignoratícia n° 40/06258-9, datada de 26/08/2016, no Valor de **R\$350.000,00** (trezentos e cinquenta mil reais), com vencimento para **10/02/2017**, emitida pelo arrendatário, Carlos Henrique de Paula, brasileiro, agricultor, CPF nº 686.986.666-04, residente e domiciliado à Rua Belo Horizonte, 220, aptº 201, Bairro Isidoro, em Manhumirim, MG, tendo como Credor Banco do Brasil S.A, por sua agência de Manhumirim, MG, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 00.000.000/0412-03, a garantia de penhor cedular de primeiro grau, sem concorrência de terceiros de **90.000,00kg de café arábica beneficiado, safra 2016/2017**, registrada sob n° 5428 do Lº 3, está localizado no imóvel matriculado acima, de propriedade da CSB - Trading S/A - Exportação e Importação - Emol. R\$83,76 - TFJ: R\$27,91 - Total: R\$111,67 - Dou fô. A Oficial.

Protocolo n.º 31.998 - 09 de setembro de 2016

**Av-4-5400 - 14 de setembro de 2016** - Conforme Cédula Rural Pignoratícia n° 40/06268-6, datada de 06/09/2016, no Valor de **R\$290.000,00** (duzentos e noventa mil reais), com vencimento para **20/02/2018**, emitida por Carlos Henrique de Paula, brasileiro, casado, agricultor, CPF nº 686.986.666-04, residente e domiciliado na cidade de Manhumirim, MG, (arrendatário), tendo como Credor o Banco do Brasil S.A, por sua agência de Manhumirim, MG, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 00.000.000/0412-03, a garantia de penhor cedular de primeiro grau, sem concorrência de terceiros, de **78.176,00kg de café arábica beneficiado, período agrícola de setembro/2016 a agosto/2016**, no valor de **R\$570.684,80**, registrada sob n° 5448 do Lº 3, está localizado no imóvel matriculado acima, de propriedade de CSB - Trading S. A Exportação e Importação - Emol. R\$83,76 - TFJ: R\$27,91 - Total: R\$111,67 - Dou fô. A Oficial.

Protocolo n° 32.708 - 25 de janeiro de 2017

**Av-5-5400 - 30 de janeiro de 2017** - Conforme Cédula Rural Pignoratícia n° 40/06465-4, datada de 20/01/2017, no Valor de **R\$118.000,00** (cento e dezoito mil reais), com vencimento para **20/02/2018**, emitida por Carlos Henrique de Paula, qualificado acima, (arrendatário), tendo como Credor o Banco do Brasil S.A, por sua agência de Manhumirim, MG, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 00.000.000/0412-03, a garantia de penhor cedular de

CARTÓRIO DO OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESPERA FELIZ

CNM: 038869.2.0005400-43

Matrícula N° 5400

**Ficha N°**

continuação

primeiro grau, sem concorrência de terceiros, de 28.050,00kg de café arábica beneficiado, período agrícola de setembro/2016 a agosto/2017, no valor de R\$226.363,50, registrada sob nº 5514 do Lº 3, está localizado no imóvel matriculado acima, de propriedade de CSB - Trading S/A Exportação e Importação - Emol. R\$90,45 - TFJ: R\$30,14 - Total: R\$120.59 - Dou f. A Oficial.

Protocolo nº 33.908 - 18 de dezembro de 2017

**Av-6-5400 - 21 de dezembro de 2017 - Conforme Cédula Rural Pignoratícia nº 40/06935-4, datada de 15/12/2017, no Valor de R\$100.187,87 (cem mil cento e oitenta e sete reais e oitenta e sete centavos), com vencimento para 20/02/2019, emitida por Carlos Henrique de Paula, qualificado acima, (arrendatário), tendo como Credor o Banco do Brasil S.A, por sua agência de Manhumirim, MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0412-03, a garantia de penhor cedular de primeiro grau, sem concorrência de terceiros, de 27.690,00kg de café arábica beneficiado, período agrícola de setembro/2017 a agosto/2018, no valor de R\$194.383,80, registrada sob nº 5663 do Lº 3, está localizado no imóvel matriculado acima, de propriedade da CSB - Trading S/A Exportação e Importação - Emol. R\$90,45 - TFJ: R\$30,14 - Total: R\$120,59 - Dou fô. A Oficial**

Protocolo nº 34.102 - 20 de fevereiro de 2018

Av-6-5400 - 23 de fevereiro de 2018 - Conforme Cédula Rural Pignoratícia nº 40/07036-0, datada de 16/02/2018, no Valor de R\$156.028,09 (cento e cinquenta e seis mil, vinte e oito reais e nove centavos), com vencimento para 20/02/2019, emitida por Carlos Henrique de Paula, qualificado acima, (arrendatário), tendo como Credor o Banco do Brasil S.A, por sua agência de Manhumirim, MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0412-03, a garantia de penhor cedular de primeiro grau, sem concorrência de terceiros, de 37.835,00kg de café arábica beneficiado, período agrícola de setembro/2017 a agosto/2018, no valor de R\$264.845,00, registrada sob nº 5695 do Lº 3, está localizado no imóvel matriculado acima, de propriedade de CSB - Trading S/A Exportação e Importação - Emol. R\$90,45 - TFJ: R\$30,14 - Total: R\$120,59. Dou fé. A Oficial.

Protocolo nº 36.047 - 14 de outubro de 2019

Av-8-5400 - 17 de outubro de 2019 - Conforme Cédula Rural Pignoratícia nº 40/08178-8, datada de 10/10/2019, no Valor de R\$409.174,64 (quatrocentos e nove mil, cento e setenta e quatro reais e sessenta e quatro centavos), com vencimento para 20/11/2020, emitida por Carlos Henrique de Paula, qualificado acima, (arrendatário), tendo como Credor o Banco do Brasil S.A, por sua agência de Manhumirim, MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0412-03, a garantia de penhor cedular de primeiro grau, sem concorrência de terceiros, de 102.666,00kg de café arábica beneficiado, período agrícola de agosto/2019 a julho/2020, no valor de R \$584.169,54, registrada sob nº 5951 do Lº 3, está localizado no imóvel matrículado acima, de propriedade de CSB - Trading S/A Exportação e Importação - Avalistas: Neusa Cesar de Paula, CPF nº 557.198.566-68 e Claudia Cesar de Paula, CPF nº 976.772.646-20 - Emol. R\$17,13 - IFF: R\$5,38 - ISS: R\$0,48 - Total: R\$22,99. Dou fé. A Oficial.

**Av-9-5400- 19 de janeiro de 2021** - Certifico que ao verificar o Lº 3, registro auxiliar de nº 4056, fls. 3900, datado de 11/10/2012, da Cédula rural pignoratícia nº 40/04174-3, com vencimento em 10/02/2014, emitida por Carlos Henrique de Paula, arrendatário, a favor do Banco do Brasil S/A, agência de Manhumirim, MG, com base no **Art. 973, parágrafo 2º do Provimento 93/CGJ/2020**, de Ofício, fica constando que a garantia de penhor cedular de 1º grau sem concorrência de terceiros de 90.950,00Kg de café arábica, beneficiado, período agrícola setembro/2012 a agosto/2013, está localizado no imóvel matriculado acima. Dou fé. A Oficial.

Av-10-5400- 19 de janeiro de 2021 - Certifico que ao verificar o Lº 3, registro auxiliar de nº 4649, fls. 4494, datado de 30/04/2014, da Cédula rural pignoratícia nº 40/05170-6, com vencimento em 14/09/2020, emitida por Carlos Henrique de Paula, arrendatário do imóvel, a favor do Banco do Brasil S/A, agência de Manhumirim, MG, com base no Art. 973, parágrafo 2º do Provimento 93/CGJ/2020, de Ofício, fica constando que a garantia de penhor cedular de 1º grau sem concorrência de terceiros de 01 carroceria para caminhão, marca/fabricante Flamar Implementos Rodoviários Ltda, modelo bascula com abertura lateral, ano 2014/2014, está localizado no imóvel matriculado acima. Dou fé. A Oficial

**Av-11-5400 - 01 de março de 2021** - Certifico que ao verificar o Lº 3, registro auxiliar de nº 4861, fls. 4706, datado de 14/11/2014, da Cédula rural pignoratícia nº 40/05539-6, com vencimento em 20/02/2016, emitida por Carlos Henrique de Paula, arrendatário do imóvel, a favor do Banco do Brasil S/A, agência de Manhumirim, MG, com base no Art. 973, parágrafo 2º do Provimento 93/CGJ/2020, de Ofício, fica constando que a garantia de penhor cedular de

## CARTÓRIO DO OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESPERA FELIZ

CNM: 038869.2.0005400-43

Matricula Nº 5400

Ficha Nº 02

continuação

1º grau sem concorrência de terceiros de 64.216,00Kg de café arábica beneficiado, período agrícola de setembro/2014 a agosto/2015, está localizado no imóvel matriculado acima. Dou fô. A Oficial.

**Av-12-5400 - 01 de março de 2021** - Certifico que ao verificar o Lº 3, registro auxiliar de nº 5285, datado de 30/12/2015, da Cédula rural pignoratícia nº 40/06059-4, com vencimento em 20/02/2017, emitida por Carlos Henrique de Paula, arrendatário do imóvel acima, a favor do Banco do Brasil S/A, agência de Manhumirim, MG, com base no Art. 973, parágrafo 2º do Provimento 93/CGJ/2020, de Ofício, fica constando que a garantia de penhor cedular de 1º grau sem concorrência de terceiros de 63.863,80Kg de café arábica beneficiado, período agrícola de setembro/2015 a agosto/2016, está localizado no imóvel matriculado acima. Dou fô. A Oficial.

**Av-13-5400 - 01 de março de 2021** - Certifico que ao verificar o Lº 3, registro auxiliar de nº 5295, datado de 25/01/2016, da Cédula rural pignoratícia nº 40/06080-2, com vencimento em 20/02/2017, emitida por Carlos Henrique de Paula, arrendatário do imóvel acima, a favor do Banco do Brasil S/A, agência de Manhumirim, MG, com base no Art. 973, parágrafo 2º do Provimento 93/CGJ/2020, de Ofício, fica constando que a garantia de penhor cedular de 1º grau sem concorrência de terceiros de 25.450,50Kg de café arábica beneficiado, período agrícola de setembro/2015 a agosto/2016, está localizado no imóvel matriculado acima. Dou fô. A Oficial.

Protocolo nº 39.474 - 06 de setembro de 2022

**Av-14-5400 - 08 de setembro de 2022** - Conforme Cédula Rural Pignoratícia nº 40/09931-8, datada de 05/09/2022, no Valor de R\$889.051,10 (oitocentos e oitenta e nove reais, cinquenta e um reais e dez centavos), com vencimento para 20/12/2023, emitida por Carlos Henrique de Paula, (arrendatário), já qualificado, tendo como Credor o Banco do Brasil S.A, por sua agência de Manhumirim, MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0412-03, a garantia de penhor cedular de primeiro grau, sem concorrência de terceiros, de 97.265,00kg de café arábica beneficiado, período agrícola de agosto/2022 a julho/2023, no valor de R\$2.335.332,65, registrada sob nº 6319 do Lº 3, está localizado no imóvel matriculado acima, de propriedade de CSB - Trading S.A Exportação e Importação - Epol. R\$21,45 - Recompe: R\$1,29 - TFJ: R\$7,15 - ISS: R\$0,64 - Total: R\$30,53. Dou fô. Oficial Substituto,

Protocolo nº 40.216 – 24 de abril de 2023

**Av-15-5400 - 08 de maio de 2023** – De acordo com requerimento de Carlos Henrique de Paula, CPF nº 686.986.666-04, CI M-3.588.691 SSP/MG, brasileiro, produtor rural, casado, residente e domiciliado na Rua Belo Horizonte, nº 220, aptº 201, bairro Isidoro, Manhumirim, MG, datado de 24/04/2023 e Contrato de Arrendamento de Imóvel Rural, datado de 01/12/2018, registrado sob o nº 3763, fls. 136/139, do Lº B36, em 23/11/2020, no Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Manhumirim, MG, o imóvel matriculado acima foi Arrendado a favor de Carlos Henrique de Paula, já qualificado, tendo como Arrendatária C.S.B Trading S.A – Exportação e Importação, já caracterizada, representada por seus diretores Ruy Barreto, CPF nº 003.564.177-00, CI nº 872.409 IFP/RJ e Rafael José de Oliveira Barreto Neto, CPF nº 706.149.547-20, CI nº 04.402.641-7, ambos brasileiros, industriais, casados. O contrato terá validade até o dia 30/11/2030; Como pagamento pela exploração do imóvel o Arrendatário entregará à Arrendadora, a partir de 2019, 200 (duzentas) sacas de café rio, tipo 7, da produção alcançada por colheita, livre de quaisquer despesas ou responsabilidade nos tratos culturais. O produto deverá ser entregue limpo (pronto para venda) em sacas de 60kg no dia 01 de outubro de cada ano. A Arrendadora autoriza o Arrendatário a oferecer em garantia os financiamentos concedidos pelo Banco do Brasil, durante toda a vigência das safras 2019/2020 a 2029/2030 a totalidade da produção a ser auferida, por contrato empreendimento financiado, bem como os materiais agrários, benfeitorias e semoventes do referido imóvel. Arrendadora e Arrendatário estão cientes que o penhor dos produtos em garantia a cada safra valerá pelo prazo da respectiva obrigação garantida. A Arrendadora autoriza o referido Arrendatário a destinar prioritariamente, sob renúncia de todos os direitos sobre os bens, o produto oriundo da venda da produção financiada, e/ou de bens vinculados, à liquidação dos respectivos débitos contraídos, antes mesmo do pagamento que fará jus a título de arrendamento; Arrendadora e Arrendatário declaram-se cientes do direito que o Banco fiscalize os empreendimentos financeiros e vistoriar, por conseguinte, os bens vinculados, localizados na mencionada propriedade, concordando que ditos bens ali permaneçam até o final da liquidação das dívidas pertinentes, mantendo essa condição menos no caso de alienação do imóvel; O imóvel deverá ser utilizado exclusivamente para exploração agrícola da cultura de café, não podendo ser cedido, alugado, arrendado ou emprestado a terceiros; É obrigação do Arrendatário a conservação do imóvel, devendo responsabilizar-se pela conservação dos recursos naturais; É obrigação da Arrendadora assegurar a proteção social e econômica do Arrendatário; É de responsabilidade do Arrendatário todas as tarifas e

**CARTÓRIO DO OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESPERA FELIZ****CNM: 038869.2.0005400-43**

Matricula Nº 5400

Ficha Nº

continuação

impostos que recaírem sobre o imóvel durante a vigência do contrato, devendo ainda devolver o imóvel em perfeitas condições, como fora encontrado, sob pena de responder por perdas e danos; O Arrendatário poderá realizar no imóvel as benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias, desde que aprovadas previamente pela Arrendadora, sem direito à indenizações; Occorrendo a realização de obras sem a autorização da Arrendadora, este poderá considerar rescindido o contrato sem aviso prévio; O contrato é pactuado em caráter irrevogável e irretratável, renunciando as partes à faculdade de se arrependerem, obrigando-se no fiel cumprimento de todas as cláusulas – Emol. R\$22,65 – Recompe: R\$1,36 – TFJ: R\$7,54 – ISS: R\$0,68 – Total: R\$32,23. Dou fé. Oficial *[Assinatura]*

Protocolo nº 40.237 – 03 de maio de 2023

**Av-16-5400 – 08 de maio de 2023** – De acordo com requerimento de Carlos Henrique de Paula, qualificado acima, datado de 03/03/2023 e Aditivo de Alteração ao Contrato de Arrendamento de Imóvel Rural, averbado sob nº 01, no registro 3763, fls. 266/267 do Lº B41 em 20/04/2023, no Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Manhumirim, MG, averbado acima sob nº 15, fica alterada a **data de vencimento do contrato de 30/11/2030 para 30/11/2040** e onde constou **C.S.B Trading S.A – Exportação e Importação** como Arrendatária passe a constar como **ARRENDADORA** e onde constou **Carlos Henrique de Paula** como **Arrendador** passe a constar como **ARRENDATÁRIO**. Ficando mantidas as demais cláusulas e condições do contrato aditado – Emol. R \$21,65 – Recompe: R\$1,36 – TFJ: R\$7,54 – ISS: R\$0,68 – Total: R\$32,23. Dou fé. Oficial *[Assinatura]*

**Av-17-5400 – 07 de junho de 2024** – Certifico que através da **CNIB Protocolo nº 202211.1717.02451117-IA-730**, em data de 17/11/2022, fica constando a Indisponibilidade do imóvel acima, em virtude de ordem emanada do Processo nº 00022328220134013809, pelo Tribunal Regional Federal da Sexta Região, Varginha, MG, que determinou a indisponibilidade dos bens da Café Solúvel Brasília S.A, CNPJ nº 25.869.736/0006-36, Imobiliária Irapuan S.A, CNPJ nº 33.064.650/0001-50, Bhering Produtos Alimentícios S.A (Café Globo), CNPJ nº 33.179.888/0001-20, CBS-Corretora de Seguros S.A, CNPJ nº 19.303.148/0001-23, Industrial Agrícola Fazendas Barra Grande S.A, CNPJ nº 29.171.782/0001-03, CSB Trading S.A Exportação e Importação (Brasil-Trading) CNPJ nº 30.502.017/0001-08 e Empresas Reunidas Agro Industrial Mickael S.A, CNPJ nº 29.171.790/0001-50. Dou fé. Oficial Substituto, *[Assinatura]*

**Av-18-5400 – 07 de junho de 2024** – Certifico que através da **CNIB Protocolo nº 202308.1711.02873360-IA-840**, em data de 17/08/2023, fica constando a Indisponibilidade do imóvel acima, em virtude de ordem emanada do Processo nº 00117545220155010068, pela 68a Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, RJ que determinou a indisponibilidade dos bens de Bhering Produtos Alimentícios S.A (Café Globo), CNPJ nº 33.179.888/0001-20, RMB Comercio Empreendimento e Participações Ltda, CNPJ nº 31.360.282/0001-61, Quatorze de Janeiro Participações Ltda (Quatorze de Janeiro) CNPJ nº 14.184.942/0001-81, CSB Trading S.A Exportação e Importação (Brasil-Trading) CNPJ nº 30.502.017/0001-08 e Café Soluvel Brasilia S.A (soluvel), CNPJ nº 25.869.736/0001-21. Dou fé. Oficial Substituto, *[Assinatura]*

Protocolo nº 43.045 - 13 de maio de 2025

**Av-19-5.400 – 13 de maio de 2025** - Certifico que através da **CNIB Protocolo nº 202505.1215.04000012-IA-992**, em data de 12/05/2025 , fica constando a Indisponibilidade do imóvel acima, em virtude de ordem emanada do Processo nº 00025919520144013809 , pela 2ª Vara do Tribunal Regional Federal da Sexta Região, Varginha, MG que determinou a indisponibilidade dos bens de Café Soluvel Brasilia S.A, CNPJ nº 25.869.736/0006-36, Bhering Produtos Alimentícios S.A, CNPJ nº 33.179.888/0001-20, CSB Trading S.A Exportação e Importação, CNPJ nº 30.502.017/0001-08 e Empresas Reunidas Agro Industrial Mickael S.A, CNPJ nº 29.171.790/0001-50. Dou fé, Oficial Substituto *[Assinatura]*