

CARTÓRIO DO OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEISComarca de Espera Feliz **Registro Geral - Livro Nº 2 - Registro Geral** Estado de Minas Gerais

Matrícula Nº 3749

Data: 18.08.2004

IMÓVEL - "MONTE FELIZ" - MUNICÍPIO DE ESPERA FELIZ - MG - Uma área de terreno rural, constante de **64,35,70 ha (Sessenta e quatro hectares, trinta e cinco ares, setenta centiares)** de terras, localizadas dentro de uma área maior com 81, 79,81 ha de terras, situada no imóvel denominado Monte Feliz, no Município de Espera Feliz, MG, dividindo e confrontando com Altivo Chambela, Jorge dos Santos Matta, John Hartiving Johnsen, José Geraldo Simões, Francisco Lopes da Rocha e Adenil José de Oliveira. Imóvel cadastrado no INCRA sob n.º 433063.003387-4. **MATRÍCULA ANTERIOR: Registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Carangola, MG, no Livro 2, sob n.º 2 da Matrícula 2.157, às fls. 1.704. PROPRIETÁRIOS: Edegar Barbosa e sua mulher Marilanda Barros Fernandes Barbosa**, brasileiros, casados, ele agricultor, ela do lar, residentes e domiciliados no Município de Espera Feliz, MG, portadores dos respectivos CPFs: 106.319.256-00 e 047.237.006-75.

Protocolo n.º 8340 - fls. 072 - em 18 de Agosto de 2004

R-1-3749 - em 18 de Agosto de 2004 - Nos termos da Escritura Pública de Confissão e Composição de Dívida com Dação em Pagamento, Garantias e outras avenças, lavrada no Livro 4-ED, às fls. 153/157, em 30 de Julho de 2004, pelo Cartório do 1º Ofício de Notas de Espera Feliz, MG, compareceram partes justas, contratadas e nomeadas de um lado a **Cooperativa de Crédito Rural dos Produtores do Vale do Paraíso Ltda - CREDI-VAP** - instituição financeira não-bancária, sociedade cooperativa de primeiro grau, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.656.789/0001-76, com sede social na cidade de Espera Feliz, MG, situada na Rua João Sebastião de Amorim, n.º 110, Bairro centro, representada por seu Diretor Presidente **José Américo Cabral**, brasileiro, casado, portador do CPF 056.943.106-91, Diretor Administrativo **Vilson Lomar Silvestre**, brasileiro, casado, portador do CPF 208.833.826-87, Diretor Financeiro **Ricardo Ferreira da Silva**, brasileiro, casado, portador do CPF 983.064.486-34, e do outro lado **Edegar Barbosa**, brasileiro casado, portador do CPF 106.319.256-00, residente e domiciliado na Fazenda Monte Feliz, no Município de Espera Feliz, MG, e sua mulher **Marilanda Barros Fernandes Barbosa**, portadora do CPF 047.237.036-75, denominado **DEVEDOR**, tendo entre si, por justo e combinado, mediante as cláusulas e condições seguintes, que reciprocamente, aceitam e outorgam, a saber: **1) Da Confissão de Dívida** - O devedor com a anuência da INTERVENIENTE Devedora Garantidora Solidária, confessa em CARÁTER IRRETRATÁVEL e IRREVOGÁVEL, o seu débito para com a Credora - Credivap, atualizado até o dia 16 de abril de 2004, no valor total de **R\$ 167.624,51 (Cento e sessenta e sete mil seiscentos e vinte quatro reais e cinquenta e um centavos)**, tal valor teve origem em Cédula Rural Pignoratória e Hipotecária n.º 2003/0000011, liberada em 26/03/2003, com vencimento em 05/02/2004, atualizado até a presente data pelo valor de **R\$ 54.988,90**, Cédula Rural Pignoratória e Hipotecária n.º 2003/0000019, liberada em 03/07/2003, com vencimento em 23/01/2004, atualizado até a presente data pelo valor de **R\$ 88.044,10**, e **Contrato de Composição e Confissão de Dívida n.º 0198/03**, liberado em 29/08/2003 com vencimento em 02/02/2004, atualizado até a presente data pelo valor de **R\$ 24.591,51**. Em virtude da renegociação, será concedido um **desconto** no valor de **R\$ 44.504,51 (Quarenta e quatro mil, quinhentos e quatro reais e cinquenta e um centavos)**. Sobre o saldo devedor, ora confessado, passando o **valor total de seu débito** com a CREDI, para **R\$ 123.120,00 (Cento e vinte e três mil, cento e vinte reais)**. **2) Do Pagamento e das Parcelas** - Fica estabelecido que a dívida líquida e certa, confessada e descrita anteriormente, será paga da seguinte forma: **a) Dação em pagamento de 684 (Seiscentos e oitenta e quatro) sacas de café**, cada uma com 060 kg de Café arábica tipo 7, bebida rio para melhor, ou o seu equivalente em pecúnia, sendo que as partes convencionam que cada saca de café equivale a R\$ 180,00 (Cento e oitenta reais) a saca, valor este que será o acordado quando do respectivo pagamento das parcelas, sendo entregues nas seguintes datas e da forma seguintes: em **30 de Setembro de 2004 - 35 (Trinta e cinco) sacas**; em **30 de Setembro de 2005 - 68 (Sessenta e oito) sacas**; em **30 de Setembro de 2006 - 68 (Sessenta e oito) sacas**; em **30 de Setembro de 2007 - 68 (Sessenta e oito) sacas**; **30 de Abril de 2008 - 445 (Quatrocentos e quarenta e cinco) sacas**. O Devedor declara, sob as penas da lei, que o bem dado em pagamento, antes descrito, está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas e litígios de quaisquer espécies. As partes livremente pactuam que o presente contrato terá o prazo de 1.414 (Um mil, quatrocentos e quatorze) dias, oportunidade em que a dívida deverá estar integralmente liquidada pelo Devedor, salvo prorrogação em aditivo a critério único e exclusivo da Credora. É facultado às partes denunciar unilateralmente, a qualquer tempo, o presente instrumento, desde que por escrito e com antecedência mínima de 10 (dez) dias, mantidas as operações já contratadas. Rescindido o contrato por qualquer hipótese, o valor desta confissão, deverá ser imediatamente

Cartório do Ofício do Registro de Imóveis – Comarca de Espera Feliz

Matrícula N.º 3749

Continuação

... liquidado, bem como débito integral e imediato da quantia total devido pelo Devedor. **Das Garantias** - Em garantia da dívida oriunda do instrumento, ora registrado o Devedor e seu cônjuge constitui em favor da Credora em **hipoteca em primeiro grau sem a concorrência de terceiros** o imóvel descrito na presente. **VALOR:** o imóvel foi avaliado em **RS 200.000,00 (Duzentos mil reais)**. **Da Rescisão** - O presente contrato será rescindido, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação, interpelação e protesto, judiciais e extrajudiciais, e a dívida será considerada como vencida e imediatamente exigível em sua totalidade nos seguintes casos: a) A falta de entrega dos sacos de café descritos anteriormente ou o seu equivalente em pecúnia; b) Nas hipóteses dos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro; c) Se o Devedor infringir quaisquer das cláusulas do contrato; d) Se contra o Devedor houver qualquer protesto ou execução de títulos ou contratos, quer na condição de devedor principal, de avalista ou de fiador, ou ainda, se contra o Devedor for requerida ou decretada concordata, falência ou insolvência, ou for proposta ação ordinária de cobrança ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial que, a critério da Credora, possa afetar a capacidade de pagamento da dívida ou suas respectivas garantias; e) Houver modificação ou alteração, por força de lei ou de atos das autoridades financeiras, das normas que regem a presente avença, ou que com ela estejam relacionadas direta ou indiretamente; Fica expressa e irrevogavelmente estabelecido que a abstenção do exercício, por parte da Credora, de quaisquer dos direitos ou faculdades que lhe assistam por força do contrato ou concordância com atrasos no cumprimento ou inadimplente de obrigação do Devedor não constituirá novação, bem como não afetará aqueles direitos ou faculdades, que poderão ser exercidos a qualquer tempo, a exclusivo critério da Credora e não alterará, de nenhum modo, as condições estipuladas neste contrato, nem obrigará a Credora relativamente a vencimentos ou inadimplementos futuros. **Da multa e juros moratórios** - Caso o Devedor não liquide a parcela vencível, ou incorrer em qualquer outro inadimplemento, pagará o valor correspondente às sacas de café pelo valor fixado anteriormente, independente de aviso ou interpelação judicial, e desde o dia imediato ao fato gerador, multa moratória de 2%(dois por cento) sobre o principal e acessório em caráter irrevogável e irretratável. Ocorrendo atraso no pagamento do valor total do débito apurado, o Devedor pagará, além da multa especificada acima, **juros moratórios** a taxa de 1% (um por cento) ao mês, calculados pelo método exponencial. **Das obrigações do devedor** - O Devedor obriga-se, ainda, ao pagamento de qualquer imposto sobre quaisquer operações financeiras, de acordo com a legislação específica, incidente ou que venha a incidir sobre a operação. **Da substituição e/ou do reforço de garantias e da extensão das garantias a todos os contratos firmados entre as partes** - À Credora é reservado o direito de exigir a substituição e/ou reforço das garantias ora oferecidas, desde que verifique qualquer hipótese que comprometa a capacidade de assegurar o montante do débito ora confessado, acrescido dos encargos financeiros pactuados, quando, então, exigirá pronta substituição e/ou reforço da garantia. Ocorrendo a substituição e/ou reforço de garantias, os novos bens entregues ficarão igualmente sujeitos às condições deste instrumento, independentemente de quaisquer formalidades. Existindo quaisquer contratos de mútuo, empréstimos, financiamento, repasse, refinanciamento e afins, entre a Credora e o Devedor, as garantias prestadas neste ato e nos outros contratos estendem-se a todas as operações, de modo a compor uma só garantia, comum ao total do saldo devedor junto à Credora, podendo a Credora delas utilizar-se, indistintamente, na amortização ou na liquidação ou na execução de qualquer um dos contratos. **Da compensação de créditos/débitos** - O Devedor autoriza a Credora, em caráter irrevogável e irretratável, a proceder à compensação, definida pelo artigo 368 do Código Civil Brasileiro, entre o seu crédito, representado pelo saldo devedor e eventuais créditos vencidos e vincendos que tenha ou venha a ter para com a Credora e/ou Instituições coligadas, associadas e afins, representados por Títulos e Valores Mobiliários, Títulos de Crédito em geral, Contratos de Financiamento e Repasse, Certificados e Recibos de Depósito Bancário e ou Cooperativo, além de saldos em conta-corrente de livre movimentação e afins. A compensação de que trata a presente cláusula far-se-á independentemente de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, mas tão somente mediante os competentes lançamentos contábeis e ocorrerá sempre que qualquer prestação pecuniária deixar de ser cumprida pelo Devedor. O Associado autoriza ainda a Credora a proceder, em caso de seu desligamento do quadro social da CREDI, à compensação prevista no artigo 368 do Código Civil Brasileiro, entre o valor total de seu débito, oriundo deste instrumento e de demais operações realizadas com a Credora e o crédito oriundo das quotas-partes de titularidade do Devedor junto a CREDI. Em sendo realizada a compensação acima citada, a responsabilidade do Devedor junto à Credora perdurará até a aprovação das contas relativas ao exercício em que se deu seu desligamento do quadro da CREDI. Igualmente, haverá a compensação de que se tratou anteriormente, caso o Devedor enseje o vencimento antecipado deste contrato pela ocorrência de qualquer um dos motivos previstos no presente instrumento. **Do Foro** - Os deveres e obrigações do Devedor serão satisfeitos junto à Credora, em sua sede social, sendo facultado, porém a CREDI, querendo, a seu critério, optar ainda pelo foro

Cartório do Ofício do Registro de Imóveis – Comarca de Espera Feliz

Matrícula N.º 3749

Continuação

R-1-3749 – continuação ... do domicílio do Devedor. Certificando o Notário, que foram apresentada as certidões de propriedade do imóvel objeto da hipoteca, expedida pelo Cartório de Registro Imobiliário; e declaram os contratantes que dispensam o Tabelionato de Notas e essa Serventia Registral, de exigência e arquivamento de quaisquer outros documentos para os atos, mencionados na Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, eximindo-os de quaisquer responsabilidades geradas por tal dispensa. Procedida a anotação de hipoteca no 1º CRI de Carangola, em 04 de Agosto de 2004, por Edna Pereira Azevedo, Escrevente daquela Serventia.- A Oficial do Cartório de Registro de Imóveis Ana Tharia Gomes Machado

Protocolo nº 11.980 – fls. 102 – em 13 de junho de 2007

R-2-3749 – em 13 de junho de 2007 – Nos termos da Certidão Geral expedida pela Secretaria Única da Comarca de Espera Feliz, MG, assinada por Fernando Tadeu Lanes, por ordem do MM. Juiz de Direito, datada de 27 de abril de 2007, extraída da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, Feito nº **0242 06 012771-7**, contra **Edemar Barbosa**, brasileiro, casado, portador do CPF **106.319.256-00** e **Marilanda Barros Fernandes Barbosa**, brasileira, casada, portadora do CPF **047.237.036-75**, residentes e domiciliados na Fazenda Monte Feliz, no Município de Espera Feliz, que lhes move o **Fundo Garantidor de Depósitos do Sistema Crediminas – FGD**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob nº **05.887.217/0001-06**, sediada na Avenida Amazonas nº 298, 8º andar, Centro, Belo Horizonte, MG, por cessão de direitos e garantias reais e pessoais através de contrato entre a Credora originária **Credi-Vap** e o exequente, com base na Escritura Pública de Confissão e Composição de Dívida com Dação em Pagamento, Garantias e outras avencas, registrada sob nº 1 da presente Matrícula, conforme noticiado na peça inicial, acostada à Certidão para registro de Penhora, acompanhada do **Termo de Penhora e Depósito**, lavrado em 27 de abril de 2007, para que proceda a **construção do imóvel** descrito nesta Matrícula, constando a nomeação do depositário dos bens (art. 665, inciso IV do CPC) o exequente **Edemar Barbosa**. Valor da dívida por demonstrativo de cálculo apresentado pelo exequente, de fls. 05 dos autos: **RS 125.710,00 (Cento e vinte e cinco mil, setecentos e dez reais)**. Documentos arquivados em pasta própria nesta Serventia. O referido é verdade e dou fé. A Oficial do Registro de Imóveis Ana Tharia Gomes Machado