



Ofício
de Notas

Tabeliã: Walquíria Mara Graciano Machado Rabelo
31 3247-3535 | contato@cartorionotas.com.br
www.cartorionotas.com.br Rua São Paulo, 1115,
Centro, Belo Horizonte/MG - CEP: 30.170-131

TRASLADO

LIVRO Nº 2631
ESCRITURAS
FOLHA Nº 92

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA,
NA FORMA ABAIXO:**

Márcio José de Souza
ESCREVENTE
8º OFÍCIO DE NOTAS - F: (31)3247-3511

SAIBAM quantos este instrumento virem que, **aos nove (09) dias do mês de dezembro do ano dois mil e vinte (2020)**, neste Tabelionato, situado na Rua São Paulo, nº 1.115, Centro, nesta Capital, com o seguinte endereço eletrônico: contato@cartorionotas.com.br, lavro esta escritura em que, perante mim, comparecem como **parte VENDEDORA: AGROPEVA AGROPECUÁRIA VARZELÂNDIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.679.567/0001-79, NIRE 3121123829-1 com sede social na Rua Paraíba, nº 613, Sala 06, Bairro Savassi, Belo Horizonte/MG, CEP 30.130-141, conforme 1ª Alteração Contratual, datada de 04/10/2019, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG aos 08/10/2019, sob nº 7507109, 3ª Alteração Contratual, datada de 21/02/2020, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG aos 17/03/2020, sob nº 7772592, Certidão Simplificada da JUCEMG expedida aos 09/12/2020, aqui arquivadas, representada neste ato por suas administradoras **DANIELLA BRUZZI CURI OLIVEIRA**, brasileira, administradora de empresas, casada, portadora da carteira de identidade nº MG-4.301.782 expedida pela SSP/MG, inscrita no CPF sob nº 027.313.316-07 com endereço comercial acima citado e endereço eletrônico daniella@caparao.com.br e **ISABELA GONTIJO BRUZZI BERQUÓ**, brasileira, administradora de empresas, casada, portadora da carteira de identidade nº MG-499.203 expedida pela SSP/MG, inscrita no CPF sob nº 436.076.166-04, com endereço comercial acima citado e endereço eletrônico bruzzi.isabela@gmail.com; e, de outro lado, como **parte COMPRADORA: AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 37.240.067/0001-03, NIRE 3121170337-6 com sede nesta cidade, na Avenida Raja Gabaglia nº 2000, sala 806, pavimento 8, bloco 1, Bairro Alpes, Belo Horizonte/MG, conforme 2ª Alteração Contratual, datada de 26/10/2020, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG aos 27/10/2020, sob nº 8068071, Certidão Simplificada da JUCEMG expedida aos 09/11/2020, aqui arquivadas, representada neste ato pelo administrador **FABRÍCIO LOPES DE QUEIROZ**, brasileiro, administrador, solteiro, maior, portador da carteira de identidade nº M-6.970.904 expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob nº 000.441.356-37, com endereço comercial acima citado e com endereço eletrônico: fabricio@auroraenergia.com.br; e de outro lado como parte **INTERVENIENTE ANUENTE FIADORA: 1) BRUZZI PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 32.460.723/0001-60, NIRE 3121125653-1 com sede nesta cidade, na Rua Tenente Brito Melo nº nº 1.355, sala 403, Bairro Santo Agostinho, conforme Contrato de Constituição, datado de 21/12/2018, registrado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG aos

16/01/2019, sob nº 31211256531, 1ª Alteração Contratual, datada de 31/07/2019, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG aos 19/08/2019, sob nº 7431525, Certidão Simplificada da JUCEMG expedida aos 20/11/2020, aqui arquivadas, representada neste ato pelas administradoras **DANIELLA BRUZZI CURI OLIVEIRA**, e **ISABELA GONTIJO BRUZZI BERQUÓ**, acima qualificadas; 2) **CAPARAÓ AGROPECUÁRIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 17.801.154/0001-85, NIRE 3120979347-9 com sede na cidade de Jaíba/MG, na Estrada Jaíba s/nº KM 30, Fazenda Fortaleza, conforme Contrato de Constituição, datado de 05/10/2014, registrado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG aos 19/01/2015, sob nº 5444295, 1ª Alteração Contratual, datada de 05/12/2014, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG aos 19/01/2015, sob nº 5444295, 2ª Alteração Contratual, datada de 28/08/2015, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG aos 11/09/2015, sob nº 5580457, 3ª Alteração Contratual, datada de 23/09/2019, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG aos 26/09/2019, sob nº 7492014, 4ª Alteração Contratual, datada de 21/02/2020, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG aos 16/03/2020, sob nº 7771171, Certidão Simplificada da JUCEMG expedida aos 20/11/2020, aqui arquivadas representada pelas administradoras **DANIELLA BRUZZI CURI OLIVEIRA** e **ISABELA GONTIJO BRUZZI BERQUÓ**, acima qualificadas. As partes se identificam como as próprias, conforme documentação que me foi apresentada e que fica aqui arquivada. A parte VENDEDORA declara que: **I) OBJETOS: a justo título, é senhora e legítima possuidora dos imóveis a seguir descritos: I.1) Imóvel situado no Município de Jaíba/MG, constituído por uma propriedade rural, que denomina-se "FAZENDA HUMBERGEMA", no lugar denominado Lageado, com área de 2.154,8911 ha (dois mil cento e cinquenta e quatro hectares, oitenta e nove ares e onze centiares), com medidas, limites e confrontações conforme a planta respectiva. Imóvel melhor descrito e caracterizado na matrícula sob nº 1152, Livro nº 2, do Cartório de Registro de Imóveis de Jaíba/MG. (Imóvel vendido pelo preço certo e ajustado de R\$18.834.960,06 (dezoito milhões, oitocentos e trinta e quatro mil, novecentos e sessenta reais e seis centavos); I.2) Imóvel situado parte de 76,23% no Município de Jaíba/MG e parte de 23,77% no município de Verdelândia/MG, constituído por uma propriedade rural, que denomina-se "FAZENDA MADRAS", com área de 3.320,8921 ha (três mil, trezentos e vinte hectares, oitenta e nove ares e vinte e um centiares), com medidas, limites e confrontações conforme a planta respectiva. Imóvel melhor descrito e caracterizado na matrícula sob nº 1127, Livro nº 2, do Cartório de Registro de Imóveis de Jaíba/MG e sob nº 24377, Livro nº 2, do Cartório de Registro de Imóveis de Janaúba/MG. (Imóvel vendido pelo preço certo e ajustado de R\$ 29.026.464,53 (vinte e nove milhões, vinte e seis mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e três centavos), sendo o valor de R\$ 22.126.873,91 (vinte e dois milhões cento e vinte e seis mil oitocentos e setenta e três reais e noventa e um centavos) para os 76,23% localizados em Jaíba/MG e R\$ 6.899.590,60 (seis milhões oitocentos e noventa e nove mil quinhentos e noventa reais e sessenta centavos) para os 23,77% localizados em Verdelândia/MG. A presente compra e venda engloba as seguintes acessões físicas e benfeitorias, que por sua natureza compõem os imóveis, no estado de conservação que se encontram: 09 (nove) casas de colono utilizadas por funcionários, 01 (uma) casa sede, com anexo; 01 (um) grupo escolar; 01 (um) alojamento para 32 (trinta e duas) pessoas; 01 (um) galpão fechado e 01 (um) galpão semi aberto. As partes esclarecem que a VENDEDORA retirou do imóvel currais de madeira e aproximadamente 30 km (trinta quilômetros) de cerca de um total, também aproximado, de 150Km (cento e cinquenta quilômetros) de cerca, que não fizeram parte do objeto da presente**

da compra e venda e manteve 3 (três) bombas de água. **II) DISPONIBILIDADE:** os imóveis acima descritos encontram-se livres de ônus reais ou pessoais, fiscais, hipoteca legal ou convencional, foro, pensões e servidões, dívidas, arrestos e sequestros, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, inexistindo quaisquer pendências judiciais ou extrajudiciais ou gravames, e, declarando a parte vendedora sob responsabilidade civil e criminal, não existe nenhuma ação judicial fundada em direito real ou pessoal sobre os mesmos, *a não ser o Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta, constante na AV-4, Benfeitorias relacionadas a cédula rural pignoratícia e hipotecária nº 34.2008.4121, constante na AV-5, o contrato de locação constante da AV-6, Preferência de compra constante das AV-7 e AV-9, os contratos de sublocação constantes das AV-8, AV-11 e AV-13, rerratificações do contrato de sublocação, constantes das AV-10 e AV-12, todos da matrícula 1152, do Cartório de Registro de Imóveis de Jaíba/MG; a Reserva Legal constante da AV-2 da matrícula 1127, do Cartório de Registro de Imóveis de Jaíba/MG; a Reserva Legal constante da AV-2 da matrícula 24377, do Cartório de Registro de Imóveis de Janaúba/MG.* **III) PREÇO:** os imóveis são vendidos pelo preço certo e ajustado de **R\$ 47.861.424,59 (quarenta e sete milhões, oitocentos e sessenta e um mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e cinquenta e nove centavos)**, a serem pagos via transferência eletrônica para a conta corrente nº 02013574-3, da agência nº 001, do Banco Mercantil S.A. (nº 389), de titularidade da VENDEDORA também na presente data, respeitada o prazo máximo de purga de mora de 48:00 (quarenta e oito horas), sob pena de resolução desta escritura de compra e venda de pleno direito pelo não pagamento do preço pactuado, independente de qualquer notificação. Com o pagamento do preço, independente de qualquer notificação, a VENDEDORA concede a COMPRADORA a mais plena e irrevogável quitação quanto ao referido pagamento do preço, para nada mais reclamar, a que título for. **IV) TRANSMISSÃO:** com o pagamento do preço transfere à parte COMPRADORA toda a posse, domínio, direito e ação que exercia sobre os bens ora vendidos e obriga-se, por si e seus herdeiros, a responder pela evicção de direito quando chamada à autoria. **V) CLÁUSULA ESPECIAL:** *A COMPRADORA será imitada na posse direta, precária, mansa e pacífica da área representativa dos imóveis, livre e desembaraçado de pessoas e coisas, no ato do pagamento do preço; b) A COMPRADORA tomará todas as providências necessárias para registro desta escritura de compra e venda perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da presente data, sem qualquer interferência da VENDEDORA, sendo que as Partes compromete-se a envidar seus melhores esforços para sanar qualquer irregularidade apresentada, no menor prazo possível, respeitada uma razoabilidade mínima e máxima de tempo, comprometendo-se, ainda, a celebrar qualquer documento que venha a ser necessário para possibilitar o registro desta escritura de compra e venda, incluindo, mas não se limitando a retificações, ratificações, formulários, requerimentos, pedidos, e aditamentos contratuais; c) Na hipótese desta escritura de compra e venda não ser registrada perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes no prazo de 90 (noventa) dias corridos após a apresentação a registro, serão aplicáveis as regras previstas no Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bens Imóveis e outras Avenças celebrado em 09 de outubro de 2020, bem como em seus aditivos até que se aperfeiçoe o registro desta escritura de compra e venda na totalidade dos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, salvo prazos de cura ajustados entre as partes; d) as partes se obrigam a cumprir integralmente as disposições do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bens Imóveis e outras Avenças celebrado em 09 de outubro de 2020, permanecendo vigentes todas as declaração feitas em benefício de uma parte a outra, bem como das obrigações que permaneçam vigentes entre as partes de forma superveniente.*

principalmente o dever de indenizar em caso de prejuízos que vierem a ser apurados, nos termos do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bens Imóveis e outras Avenças; e e) estando o Preço totalmente quitado, a VENDEDORA desde já renuncia expressamente a qualquer direito de resolução desta Escritura de Compra e Venda. **VI) GARANTIA FIDEJUSSÓRIA:** Todas as obrigações assumidas pela VENDEDORA com relação aos eventuais prejuízos de sua responsabilidade, são garantidas por fiança pela BRUZZI PARTICIPAÇÕES LTDA e pela CAPARAÓ AGROPECUÁRIA LTDA, não havendo qualquer benefício de ordem. A parte COMPRADORA declara que aceita a presente venda e esta Escritura em todos os seus termos. Certifico que foram apresentados e ficam arquivados neste Cartório os seguintes documentos: **1) O ITBI será pago nos termos do artigo 59, II, do Código Tributário de Verdelândia e conforme artigo 90, VII, do Código Tributário de Jaíba/MG. 2) CERTIDÕES DO IMÓVEL RURAL:** a) CCIR EMISSÃO EXERCÍCIO 2020: DADOS DO IMÓVEL RURAL - Código do Imóvel Rural: 401.030.273.139-0; Módulo Rural (ha): 0,0000; FMP (ha): 3,00; b) Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural - NIRF: 0.633.604-3; Nome do Imóvel: Fazenda Humborgema; Município: Jaíba; UF: MG; Área total (em hectares): 2.154,9; Contribuinte: Construtora Caparaó SA; CNPJ: 17.202.383/0001-83. Emitida aos 27/10/2020, válida até 25/04/2021. Código de Controle: D0FA.E2AD.F30C.5B73; c) Documento de Informação e Apuração do ITR - DIAT expedida sob o nº 1936829969, em 30/09/2020; d) Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR, onde consta o registro nº MG-3135050-99958851490D44DA953DCB072E2891CD, e data de cadastro: 07/05/2015. (referente imóvel item I.1); e e) CCIR EMISSÃO EXERCÍCIO 2020: DADOS DO IMÓVEL RURAL - Código do Imóvel Rural: 401.030.023.531-0; Módulo Rural (ha): 23,2700; FMP (ha): 3,00; f) Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural - NIRF: 0.633.617-5 ; Nome do Imóvel: Fazenda Madras; Município: Jaíba; UF: MG; Área total (em hectares): 3.393,9; Contribuinte: Agropeva Agropecuária Varzelândia Ltda; CNPJ: 22.679.567/0001-79. Emitida aos 06/11/2020, válida até 05/05/2021. Código de Controle: FB54.9626.7908.3371; g) Documento de Informação e Apuração do ITR - DIAT expedida sob o nº 2521144615, em 30/09/2020; h) Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR, onde consta o registro nº MG-3135050-625BB0E50B494138813AE4413E114499, e data de cadastro: 08/05/2015. (referente imóvel item I.2); **3)** Certidões expedidas aos 23/11/2020 e 25/11/2020 para o imóvel matriculado sob o nº 1152; 23/11/2020 para o imóvel matriculado sob o nº 1127; 17/11/2020 e 19/11/2020 para o imóvel matriculado sob o nº 24377, pelos Cartórios competentes, nos termos da qual comprova a propriedade e a inexistência de ônus reais de penhora, arresto ou sequestro, nem inscrição de citação de ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, relativa ao objeto da presente Escritura, conforme Lei Federal nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86 e artigo 187, incisos III e IV do Provimento Conjunto nº 93 de 23/06/2020 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, a não ser o Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta, constante na AV-4, Benfeitorias relacionadas a cédula rural pignoratícia e hipotecária nº 34.2008.4121, constante na AV-5, o contrato de locação constante da AV-6, Preferência de compra constante das AV-7 e AV-9, os contratos de sublocação constantes das AV-8, AV-11 e AV-13, rerratificações do contrato de sublocação, constantes das AV-10 e AV-12, todos da matrícula 1152, do Cartório de Registro de Imóveis de Jaíba/MG; a Reserva Legal constante da AV-2 da matrícula 1127, do Cartório de Registro de Imóveis de Jaíba/MG; a Reserva Legal constante da AV-2 da matrícula 24377, do Cartório de Registro de Imóveis de Janaúba/MG. **4) EMITIDA A DOI. 5)** As partes foram cientificadas da possibilidade de obtenção prévia: a) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, nos termos do artigo 642-A da CLT, com redação dada pela lei nº 12.440/2011, conforme artigo 2º

da Recomendação nº 3 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, de 15 de março de 2012; b) Certidões dos distribuidores judiciais, para a lavratura de escrituras relativas à alienação ou oneração de bens imóveis, para a maior segurança do negócio jurídico, nos termos do §5º, do artigo 187, do Provimento Conjunto nº 93 de 23/06/2020 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais. **6) DECLARAÇÃO:** A parte VENDEDORA declara, sob responsabilidade civil e penal que: **a)** o imóvel acima descrito encontra-se livre de ônus reais, fiscais, judiciais ou extrajudiciais, inexistindo em relação a ele ações reais e ou pessoais reipersecutórias, conforme artigo 1º do Decreto Federal 93.240 de 09/09/1986, *a não ser o Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta, constante na AV-4, Benfeitorias relacionadas a cédula rural pignoratícia e hipotecária nº 34.2008.4121, constante na AV-5, o contrato de locação constante da AV-6, Preferência de compra constante das AV-7 e AV-9, os contratos de sublocação constantes das AV-8, AV-11 e AV-13, rerratificações do contrato de sublocação, constantes das AV-10 e AV-12, todos da matrícula 1152, do Cartório de Registro de Imóveis de Jaíba/MG; a Reserva Legal constante da AV-2 da matrícula 1127, do Cartório de Registro de Imóveis de Jaíba/MG; a Reserva Legal constante da AV-2 da matrícula 24377, do Cartório de Registro de Imóveis de Janaúba/MG.* **b)** A COMPRADORA apresentou, na presente data, perante este tabelionato, Declaração da Renúncia ao Direito de Preferência, firmada pela AURORA ENERGIAS RENOVÁVEIS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 21.711.448/0001-93, com sede nesta cidade, na Avenida João Pinheiro nº 274, sala 502, Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob NIRE 31210317758, em sessão de 20/01/2015, quanto ao direito de preferência constante das AV-7 e AV-9 da matrícula 1152, do Cartório de Registro de Imóveis de Jaíba/MG, em razão da sua opção pelo não exercício do direito de preferência, apenas e tão somente em caso de efetivo registro desta escritura de compra e venda na matrícula 1152, comprometendo-se a COMPRADORA a prenotar referida Declaração de Renúncia ao Direito de Preferência perante os referidos cartórios de registro de imóveis, em ato prévio, mas na mesma data, da prenotação a registro da presente escritura pública. **c) CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**, expedida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751 de 02 de outubro de 2014, emitida aos 16/11/2020, válida até 15/05/2021, com código de controle da certidão nº A1CE.1E4A.F609.C5BD em nome da parte vendedora. **7)** A parte COMPRADORA e a parte VENDEDORA: **a)** requerem e autorizam o competente Oficial do Registro Imobiliário a efetivar todos e quaisquer atos e averbações que se façam necessários para a efetivação do registro desta; **b)** A parte COMPRADORA declara que tem conhecimento do Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta, constante na AV-4, Benfeitorias relacionadas a cédula rural pignoratícia e hipotecária nº 34.2008.4121, constante na AV-5, contrato de locação constante da AV-6 e dos contratos de sublocação constantes das AV-8, AV-11, AV-13, rerratificações do contrato de sublocação, constantes das AV-10 e AV-12, bem como da preferência de compra constante das AV-7 e AV-9, da qual a COMPRADORA apresentou declaração de renúncia, condicionada ao efetivo registro desta escritura de compra e venda na matrícula 1152, do Cartório de Registro de Imóveis de Jaíba/MG; da Reserva Legal constante da AV-2 da matrícula 1127, do Cartório de Registro de Imóveis de Jaíba/MG; da Reserva Legal constante da AV-2 da matrícula 24377, do Cartório de Registro de Imóveis de Janaúba/MG. **8)** Que a pesquisa na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens resultou negativa, para o CNPJ nº 22.679.567/0001-79, com código Hash

8a45.5cd7.483a.c430.e27a.2fc7.29aa.8a7d.8f8e.b37d na data de 09/12/2020. Sendo lida a Escritura, as partes, verificando sua conformidade aceitam e assinam. Eu,  (MARCIO JOSÉ DE SOUZA), Escrevente Notarial, mandei digitar. Eu, (WALQUIRIA MARA GRACIANO MACHADO RABELO), Tabeliã Notarial, dou fé, subscrevo e assino. Assinaturas constantes no livro. (a) DANIELLA BRUZZI CURI OLIVEIRA. (a) ISABELA GONTIJO BRUZZI BERQUÓ. (a) FABRÍCIO LOPES DE QUEIROZ. Emolumentos: R\$ 8.319,38; Recompe (Fundo de Compensação): R\$ 499,00; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 6.322,54; Total: R\$ 15.140,92 ISSQN: R\$ 415,97; Selo de Consulta: EFM12399; Código de Segurança: 6962.5856.3347.6031; Cod. 1417-5 (2); Cod. 8101-8 (157); Cod. 8503-5 (1).

Em tt  da verdade

Márcio José de Souza
ESCREVENTE
9º OFÍCIO DE NOTAS - F.: (31) 3247-3511

A TABELIÃ

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA - GERAL DE JUSTIÇA
Tabelionato do 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte - MG

SELO DE CONSULTA: EFM12399
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6962.5856.3347.6031

Quantidade de atos: 160
Ato(s) praticado(s) por:
MARCIO JOSÉ DE SOUZA - Escrevente
Emol.: R\$ 8.818,38 - TFJ: R\$ 6.322,54 -
Valor Final: R\$ 15.566,89 - ISSQN: R\$ 415,97

Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

