



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Santa Luzia - Estado de Minas Gerais

Serviço Registral de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" de Santa Luzia

Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP: 33.010-000 - Tel. (31) 3641-1082

Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas.

Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala Registradora

Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto

Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA	
Oficial Beatriz de Almeida Teixeira	☐
Sub-Oficial Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira	☒
Sub-Oficial Gilberto Geraldo Pinto Torres	☐
COMARCA DE SANTA LUZIA	

BEATRIZ DE ALMEIDA TEIXEIRA, Oficiala do Serviço Registral de Imóveis de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício do seu Cargo, na forma da lei, etc...

Certifica, constar no Lº 2, deste Serviço Registral, o seguinte: **MATRÍCULA: 35135. DATA: 10/02/2010. IMÓVEL: Gleba de terreno com área de 102.423,00m² (cento e dois mil, quatrocentos e vinte e três metros quadrados)**, desmembrada de uma área maior com 160.300,00m² no local denominado "ex-colônia Maria Custódia" e parte do "Sítio Boa Vista", em Santa Luzia-MG, com o seguinte memorial descritivo: "Tem início no marco "1" coord. UTM N= 7.809.259,026 E= 618.251,953 DATUM SAD 69 MC WGR cravado junto à divisa entre José Avendanha Filho, João Batista Avendanha e Amim Kilson; segue confrontando com este último, 422,75m até o marco "2" COORD. N= 7.809.213,793 E= 617.831,632; cravado junto à faixa de domínio do DER MG, atravessa a rodovia 30,00m e segue até o marco "3" COORD. N= 7.809.209,922 E=617.794,445; cravado junto à faixa de domínio do DER-MG e terrenos de Amim Kilson; segue confrontando com este, 146,00m até o marco "4" COORD. N= 7.809.193,425 E=617.646,760; cravado junto a margem direita do Rio das Velhas vira direita e segue 110,78m pela margem do mesmo, até o marco "5" COORD. N=7.809.303,458 E=617.635,695; cravado junto a divisa entre o Rio das Velhas e terrenos de Miguel Ângelo Almeida Mallaco; vira a direita e segue 144,00m até o marco "6" COORD. N= 7.809.320,041 E=617.781,093; cravado junto à faixa de domínio do DER-MG, atravessa a rodovia 30,00m e segue até o marco "7" COORD. N= 7.809.323,486 E=617.816,520; cravado junto à faixa de domínio do DER-MG, vira a esquerda e segue confrontando com esta, 109,06m até o marco "8" COORD. N=7.809.431,458 E=617.801,133 junto a divisa com área remanescente de propriedade de Jaber Barakat; vira a direita e segue, 307,08m confrontando com a área remanescente do imóvel até o marco "9" COORD. N=7.809.462,224 E=618.106,674 confrontando com o mesmo; vira a direita e segue confrontando com a área remanescente 34,64m até o marco "10" COORD. N=7.809.440,320 E=618.133,510; cravado junto a divisa com terrenos de José Avendanha Filho e João Batista Avendanha. Segue 136,08m até o marco "11" COORD. N=7.809.370,892 E=618.243,463 na divisa com os mesmos; vira à direita e segue confrontando com estes até o marco "1" onde iniciou-se esta descrição. Perfazendo uma área de 102.423,00m²". Tudo conforme memorial elaborado pelo Engenheiro Agrimensor Vicente Francisco da Silva Júnior, CREA-84.612/D, em 06/11/2009. **PROPRIETÁRIO (A) (S): JABER BARAKAT**, brasileiro, naturalizado, construtor, CI M877800 SSP/MG, CPF 054.550.226-87, casado sob o regime de comunhão universal de bens com **ZULEICA LOPES BARAKAT**, residente à Rua Bernardo Guimarães, nº 2.703, apto 201, Bairro Santo Agostinho, Belo



Horizonte-MG. **REGISTRO(S) ANTERIOR(ES):** Matrícula 35090, Livro 2, deste Serviço Registral. A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.-.

AV-1/35135, em 10/02/2010 - ANOTAÇÃO DE RESERVA FLORESTAL LEGAL-

Termo de Responsabilidade de Preservação de Florestas (Reserva Florestal Legal), referente ao imóvel desta matrícula, de uma área total de 28.750,00m², devidamente averbada sob nº 2 da matrícula 35090, Lº 2, deste Serviço Registral. Dou fé. A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.-.-.-.-.-.

R-2/35135, em 10/02/2010 - PROTOCOLO: 63134, DE 10/02/2010 - COMPRA

E VENDA- Por escritura pública de outorga de direito real de superfície e compra e venda de bens imóveis, lavrada às fls. 061/064, Lº 1527-N, datada de 25/11/2009, e escritura pública de ratificação e aditamento, lavrada às fls. 140/141, Lº 1538-N, datada de 05/02/2010, ambas do Serviço Notarial do 1º Ofício de Belo Horizonte-MG, juntamente apresentadas, **A POSSE INDIRETA** do imóvel desta matrícula foi transmitido a: **MAORI 07 PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA**, CNPJ 10.914.094/0001-68, com sede na Rua dos Pinheiros, 870, Bairro dos Pinheiros, São Paulo-SP, representada por seu sócio, José Alves Neto, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, CI 27.544.132-5-SSPSP, CPF 277.920.228-97, residente e domiciliado na rua Oquir, 325, Alto de Pinheiros, São Paulo-SP, conforme contrato social, registrado na JUCESP sob nº 35223334986, em 04/06/2009, por: JABER BARAKAT, empresário, CI M877800, SSP/MG, CPF 054.550.226-87, casado pelo regime de comunhão universal de bens, anterior a Lei 6.515/77 e s/m ZULEICA LOPES BARAKAT, do lar, CI M611166, SSP/MG, CPF 012.517.576-00, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Rio de Janeiro, 2000, apartamento 1.401, Bairro de Lourdes, Belo Horizonte-MG, sendo ela neste ato, devidamente representada por seu bastante procurador Jaber Barakat, já qualificado, conforme procuração lavrada no Serviço Notarial do 1º Ofício de Belo Horizonte-MG, às fls. 179, do Livro 869-P, pelo preço de **R\$308.455,06**, pagos no ato da escritura, através de TED. Os VENDEDORES declaram que o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus real, judicial ou extrajudicial, hipoteca legal ou convencional, arresto, sequestro, foro ou pensão, caução ou retrovenda, litispendência, obrigações ou responsabilidades de qualquer natureza, quites de impostos, taxas, tarifas, e demais contribuições, não havendo multas ou exigências das autoridades a satisfazer. Os VENDEDORES e a COMPRADORA concordam que todos os tributos e demais encargos condominiais incidentes sobre o imóvel em questão, até a presente data, são de responsabilidade exclusiva dos VENDEDORES, ainda que lançados ou cobrados futuramente; já os devidos a partir desta data, e relativos unicamente à Área de interesse, passam a correr por conta exclusiva da COMPRADORA. ITBI pago sobre R\$2.776.688,00, no valor de R\$55.563,18, em 12/11/2009, no(a) Banco Itaú S/A, sendo R\$308.455,06 valor de avaliação da compra da posse indireta e R\$2.468.232,94 valor de avaliação da compra da posse direta do imóvel, abaixo registrada. Foram apresentadas certidões da Lei 7.433/85, Inst. 192/90 da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais. O(a)(s) alienante(s) declara (m) sob responsabilidade civil e criminal, a inexistência de feitos, ações reais, pessoais reipersecutórias, em relação ao imóvel. A apresentação da Certidão Negativa de Débito junto a Fazenda Estadual, em razão de decisão unânime da Corte Superior do TJMG em sessão do dia 11/08/2004, foi julgada inconstitucional, conforme





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Santa Luzia - Estado de Minas Gerais

Serviço Registral de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" de Santa Luzia
Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP: 33.010-000 - Tel. (31) 3641-1082
Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas.
Beatriz de Almeida Teixeira - Oficial Registradora
Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto
Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto

21

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA	
Oficial: Beatriz de Almeida Teixeira	☐
Sub-Oficial: Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira	☐
Sub-Oficial: Gilberto Geraldo Pinto Torres	☐
COMARCA DE SANTA LUZIA	

BEATRIZ DE ALMEIDA TEIXEIRA, Oficiala
do Serviço Registral de Imóveis de Santa Luzia,
Estado de Minas Gerais, em pleno exercício do
seu Cargo, na forma da lei, etc...

acórdão de 08/03/2006. Foi apresentado o Certificado de Cadastral de Imóvel Rural - CCIR emissão 2003/2004/2005. Dados do Imóvel Rural - Código do Imóvel Rural: 426.180.001.406-1. Denominação do Imóvel Rural: Sítio Boa Vista. Área total (ha): 16,0000. Classificação Fundiária: Pequena propriedade. Data da última atualização: 27.10.2009. Indicações para Localização do Imóvel Rural: Avenida Beira Rio, Km 45 - 6 CH. Município Sede do Imóvel Rural: Santa Luzia. UF: MG. Módulo Rural (ha): XX. Nº Módulos Rurais: XX Módulo Fiscal (ha): 7,0. Nº Módulos Fiscais: 2,2857. FMP (ha): 2,0000. Dados do Detentor (Declarante) - Nome: Jaber Barakat. CPF: 054.550.226-87. Nacionalidade: Brasileira. Código da Pessoa: 06.070.592-2. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos relativos ao imposto sobre a propriedade territorial rural - NIRF: 7.704.398-7, emitida às 13:43:38, do dia 12.11.2009, válida até 11.05.2010. Código de Controle da Certidão: 6DE5.718C.59BC.BC56. Foram apresentadas Certidões negativas de débito expedidas pelo Ministério do Meio Ambiente-MMA, em nome de Jaber Barakat e Zuleica Lopes Barakat, emitidas em 23.10.2009, respectivamente sob nºs 1393228 e 1393227. Demais condições e especificações são as constantes da escritura. Emolumentos R\$3.198,54 mais R\$191,91 de RECOMPE = R\$3.390,45; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$2.597,00. Total: R\$5.987,45, em conjunto. Dou fé. Santa Luzia, 10/02/2010, A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.-----

R-3/35135, em 10/02/2010 - PROTOCOLO: 63134, DE 10/02/2010 - DIREITO DE SUPERFÍCIE- Por escritura pública de outorga de direito real de superfície e compra e venda de bens imóveis, lavrada às fls. 061/064, Lº 1527-N, datada de 25/11/2009, e escritura pública de ratificação e aditamento, lavrada às fls. 140/141, Lº 1538-N, datada de 05/02/2010, ambas do Serviço Notarial do 1º Ofício de Belo Horizonte-MG, juntamente apresentadas, compareceram, como VENDEDORES: JABER BARAKAT, empresário, CI M877800, SSP/MG, CPF 054.550.226-87, casado pelo regime de comunhão universal de bens, anterior a Lei 6.515/77 e s/m ZULEICA LOPES BARAKAT, do lar, CI M611166, SSP/MG, CPF 012.517.576-00, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Rio de Janeiro, 2000, apartamento 1.401, Bairro de Lourdes, Belo Horizonte-MG, sendo ela neste ato, devidamente representada por seu bastante procurador Jaber Barakat, já qualificado, conforme procuração lavrada no Serviço Notarial do 1º Ofício de Belo Horizonte-MG, às fls. 179, do Livro 869-P; e CEDENTE: MAORI 07 PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA, CNPJ 10.914.094/0001-



68, agora possuidora da posse indireta do imóvel acima matriculado; e como SUPERFICIÁRIA: **MAORI 08 PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA**, CNPJ 10.913.726/0001-79, ambas com sede na Rua dos Pinheiros, 870, Bairro dos Pinheiros, São Paulo-SP, ambas neste ato, representadas por seu sócio, José Alves Neto, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, CI 27.544.132-5-SSPSP, CPF 277.920.228-97, residente e domiciliado na rua Oquiria, 325, Alto de Pinheiros, São Paulo-SP, conforme contratos sociais, registrados na JUCESP sob n°s 35223334986 e 35223334978, respectivamente em 04/06/2009, sendo o objeto deste direito real de superfície, o imóvel desta matrícula, pelo prazo de 15 (quinze) anos contados a partir da data da escritura, pelo preço de **R\$2.468.232,94** (dois milhões, quatrocentos e sessenta e oito mil, duzentos e trinta e dois reais e noventa e quatro centavos), tendo já recebido R\$1.388.344,00 através de TED na conta corrente n° 3700332, do Banco Real, Agência 0181, e o saldo restante, no valor de R\$1.079.888,94, pagos no ato da escritura pela outorgada, por meio de TED. Acordam as partes que após decorrido o prazo aqui estabelecido da outorga real de superfície, **a plena propriedade sobre a área desta matrícula ficará consolidada na pessoa da CEDENTE**, que desde já declara concordar com as cláusulas dessa escritura. A SUPERFICIÁRIA obriga-se a pagar a partir desta data, todas as despesas relacionadas à Área de Interesse referente à (a) sua manutenção; (b) despesas ordinárias de operação e manutenção, entendidas como (I) consumo de água e esgoto, luz e força; (II) limpeza e conservação das dependências; (III) controle de acesso; impostos, taxas, e contribuições de qualquer natureza que recaia e (V) demais despesas e encargos relacionados à utilização do imóvel durante a vigência da superfície (I) a (V) denominados em conjunto como "Encargos de Superfície". No caso de atraso no pagamento de quaisquer dos Encargos da Superfície, a SUPERFICIÁRIA ficará sujeita ao pagamento dos encargos moratórios cobrados pelos agentes arrecadadores. Quando da devolução da Área pela SUPERFICIÁRIA à CEDENTE, a mesma deverá ser entregue com todas as benfeitorias até então realizadas. Como é da essência da outorga do Direito de Superfície, quando da devolução da Área, pela SUPERFICIÁRIA à CEDENTE, aquela não terá nenhum direito em relação às obras necessárias à transformação da Área. A Área é entregue à SUPERFICIÁRIA nesta data livre de pessoas e coisas, e com os encargos correntes devidamente quitados até esta data. A partir desta data, face a imissão da CEDENTE e da SUPERFICIÁRIA na posse da Área, estas tornar-se-ão solidariamente responsáveis pelo pagamento de todos os impostos, taxas e demais encargos que incidam ou venham a incidir sobre a mesma. Os VENDEDORES obrigam-se a resguardar e indenizar a COMPRADORA e aqui CEDENTE e/ou a SUPERFICIÁRIA pela evicção de direitos na forma da lei. ITBI pago sobre R\$2.776.688,00, no valor de R\$55.563,18, em 12/11/2009, no(a) Banco Itaú S/A, sendo R\$308.455,06 valor de avaliação da compra da posse indireta, acima registrada, e R\$2.468.232,94 valor de avaliação da compra da posse direta do imóvel. Foram apresentadas certidões da Lei 7.433/85, Inst. 192/90 da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais. O(a)(s) alienante(s) declara(m) sob responsabilidade civil e criminal, a inexistência de feitos, ações reais, pessoais reipersecutórias, em relação ao imóvel. A apresentação da Certidão Negativa de Débito junto a Fazenda Estadual, em razão de decisão unânime da Corte Superior do TJMG em sessão do dia 11/08/2004, foi julgada inconstitucional, conforme acórdão de 08/03/2006. Foi





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Santa Luzia - Estado de Minas Gerais

Serviço Registral de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" de Santa Luzia
Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP: 33.010-000 - Tel. (31) 3641-1082
Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas.
Beatriz de Almeida Teixeira - Oficial Registradora
Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto
Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto

31

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA	
Oficial: Beatriz de Almeida Teixeira	☒
Sub-Oficial: Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira	☒
Sub-Oficial: Gilberto Geraldo Pinto Torres	☐
COMARCA DE SANTA LUZIA	

BEATRIZ DE ALMEIDA TEIXEIRA, Oficiala
do Serviço Registral de Imóveis de Santa Luzia,
Estado de Minas Gerais, em pleno exercício do
seu Cargo, na forma da lei, etc...

apresentado o Certificado de Cadastral de Imóvel Rural - CCIR
emissão 2003/2004/2005. Dados do Imóvel Rural - Código do Imóvel
Rural: 426.180.001.406-1. Denominação do Imóvel Rural: Sítio Boa
Vista. Área total (ha): 16,0000. Classificação Fundiária: Pequena
propriedade. Data da última atualização: 27.10.2009. Indicações para
Localização do Imóvel Rural: Avenida Beira Rio, Km 45 - 6 CH.
Município Sede do Imóvel Rural: Santa Luzia. UF: MG. Módulo Rural
(ha): XX. N° Módulos Rurais: XX Módulo Fiscal (ha): 7,0. N° Módulos
Fiscais: 2,2857. FMP (ha): 2,0000. Dados do Detentor (Declarante) -
Nome: Jaber Barakat. CPF: 054.550.226-87. Nacionalidade: Brasileira.
Código da Pessoa: 06.070.592-2. Foi apresentada a Certidão Negativa
de Débitos relativos ao imposto sobre a propriedade territorial
rural - NIRF: 7.704.398-7, emitida às 13:43:38, do dia 12.11.2009,
válida até 11.05.2010. Código de Controle da Certidão:
6DE5.718C.59BC.BC56. Foram apresentadas Certidões negativas de
débito expedidas pelo Ministério do Meio Ambiente-MMA, em nome de
Jaber Barakat e Zuleica Lopes Barakat, emitidas em 23.10.2009,
respectivamente sob n°s 1393228 e 1393227. Demais condições e
especificações são as constantes da escritura.
Emolumentos.R\$3.198,54 mais R\$191,91 de RECOMPE = R\$3.390,45; Taxa
de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$2.597,00.
Total:R\$5.987,45, em conjunto. Dou fé. Santa Luzia, 10/02/2010, A
Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.-----

AV-4/35135, em 01/04/2010 - PROTOCOLO: 63569, DE 01/04/2010 -
MUDANÇA DE RAZÃO SOCIAL- Procede-se a esta averbação a requerimento
de Maori 07 Empreendimentos Imobiliários SA, datado de 30/03/2010,
para constar que, conforme Ata de Assembléia Geral de Transformação,
datada de 03/11/2009, registrada na Junta Comercial do Estado de São
Paulo, sob n° 432.682/09-0, a MAORI 07 PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS
LTDA, passou a denominar-se **MAORI 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**
S.A.. Tudo conforme documentação aqui arquivada. Emolumentos.R\$92,13
mais R\$5,53 de RECOMPE = R\$97,66; Taxa de Fiscalização Judiciária
devida ao Estado R\$31,12. Total:R\$128,78. Dou fé. Santa Luzia,
01/04/2010. A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.-----

AV-5/35135, em 01/04/2010 - PROTOCOLO: 63570, DE 01/04/2010 -
MUDANÇA DE RAZÃO SOCIAL- Procede-se a esta averbação a requerimento
de Maori 08 Empreendimentos Imobiliários SA, datado de 30/03/2010,
para constar que, conforme Ata de Assembléia Geral de Transformação,
datada de 03/11/2009, registrada na Junta Comercial do Estado de São
Paulo, sob n° 432.684/09-8, a MAORI 08 PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS



LTDA, passou a denominar-se **MAORI 08 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**. Tudo conforme documentação aqui arquivada. Emolumentos.R\$92,13 mais R\$5,53 de RECOMPE = R\$97,66 ; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$31,12. Total:R\$128,78. Dou fé. Santa Luzia, 01/04/2010 . A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.-.-.-.-.-

R-6/35135, em 05/04/2010 - PROTOCOLO: 63503, DE 24/03/2010 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA- Por Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e outras avenças, firmado na conformidade dos arts. 22 a 33 e 38 da Lei 9.514/1997, apresentado em 02 (duas) vias, datado de 19/03/2010, compareceram: **MAORI 08 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, CNPJ 10.913.726/0001-79, com sede na Rua dos Pinheiros, 870, cj. 242, Pinheiros, São Paulo-SP, CEP 05422-001, neste ato representada na forma de seus documentos societários, adiante designada simplesmente como "Fiduciante 1"; **MAORI 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, CNPJ 10.914.094/0001-68, com sede na Rua dos Pinheiros, 870, cj. 242, Pinheiros, São Paulo-SP, CEP 05422-001, neste ato representada na forma de seus documentos societários, adiante designada simplesmente como "Fiduciante 2, (Fiduciante 1 e Fiduciante 2, quando tratadas em conjunto adiante designadas simplesmente como "Fiduciantes"; e **BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A.**, instituição financeira, CNPJ 33.753.740/0001-58, com sede na Rua Minas de Prata, nº 30, 15º andar, Vila Olímpia, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, adiante designada simplesmente como "Fiduciário". A Fiduciante 1 contratou operação de crédito com o Fiduciário por meio da formalização da Cédula de Crédito Bancário nº 010/10, emitida na data do presente instrumento, nos termos dos arts. 26 e seguintes da Lei nº 10.931/2004 ("CCB"). A Fiduciante 1 é detentora do direito real de superfície do imóvel desta matrícula ("Superfície") e, portanto, detentora de todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações que lhe forem acrescidas, mesmo aquelas que ainda não tiverem sido devidamente averbadas e/ou registradas no respectivo imóvel e que forem anteriores ou que venham a existir posteriormente à assinatura do presente instrumento e a Fiduciante 2 é titular da fração residual do imóvel ("Solo") (Superfície e Solo pertencentes ao imóvel desta matrícula, quando tratados em conjunto adiante designados simplesmente como "Imóvel"). Que, sem prejuízo da: (i) outorga de cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contrato de locação atípica, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado nesta data entre a Fiduciante 1, na qualidade de fiduciante, o Fiduciário, na qualidade de fiduciário, tendo a Fiduciante 2 como interveniente; (ii) outorga de alienação fiduciária da totalidade das ações representativas do capital social das Fiduciantes, bem como a totalidade das debêntures emitidas pelas Fiduciantes, como condição suspensiva, em garantia das Obrigações Garantidas ao Fiduciário, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Valores Mobiliários em Garantia, celebrado nesta data entre o TRX 1 Fundo de Investimentos em Participações, CNPJ 09.517.273/0001-82, José Alves Neto, CPF 277.920.228-97, Flavio José Rissato Adorno, CPF 289.835.428-70, e Fernando Camargo de Carvalho Luiz, CPF

149 TABELÃO - VAMPRE
VANDERLEI TEODORO JANNEO
ESCREVENTE AUTORIZADO
SÃO PAULO - SP



149 TABELÃO DE NOTAS - VAMPRE
AUTENTICAÇÃO
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÃO,
CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FÉ.
S. Paulo 08 DEZ. 2016
www.vampre.com.br
RUA ANTONIO BICUDO, 64 - PINHEIROS
CEP 05418-010 - SÃO PAULO - SP - TEL: 3065-4561
VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICAÇÃO
CADA AUTENTICAÇÃO - R\$ 3,00



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Santa Luzia - Estado de Minas Gerais

Serviço Registral de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" de Santa Luzia

Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP: 33.010-000 - Tel. (31) 3641-1082

Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas.

Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala Registradora

Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto

Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto

lp

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA	
Oficial: Beatriz de Almeida Teixeira	☒
Sub-Oficial: Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira	☒
Sub-Oficial: Gilberto Geraldo Pinto Torres	☒
COMARCA DE SANTA LUZIA	

BEATRIZ DE ALMEIDA TEIXEIRA, Oficiala do Serviço Registral de Imóveis de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício do seu Cargo, na forma da lei, etc...

180.060.258-86, na qualidade de fiduciantes, e o Fiduciário, na qualidade de fiduciário, tendo as Fiduciantes, na qualidade de intervenientes ("Contrato de Alienação Fiduciária de Valores Mobiliários") as Fiduciantes dão, para garantia do pagamento das obrigações acima referidas e constantes do instrumento, bem como do cumprimento de todas obrigações da Fiduciante 1 previstas na CCB, em alienação fiduciária a totalidade do Imóvel, que titulariza ao Fiduciário, que por sua vez, concorda em recebê-la na forma e para a finalidade previstas no instrumento, e subsistirá até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora constituída. O valor do principal das Obrigações Garantidas, na data do instrumento é de R\$17.635.000,00 (dezessete milhões seiscentos e trinta e cinco mil reais). As partes declaram, para os fins do art. 24 da Lei 9.514/1997, que: Prazo de cumprimento das Obrigações Garantidas: 7 (sete) meses, nos termos previstos na CCB; Remuneração: Nos termos da CCB, juros remuneratórios de CDI + 4% (quatro por cento) ao ano; Data de vencimento: 19 de outubro de 2010; O local, a data de pagamento e o valor das Obrigações Garantidas estão discriminados na CCB. As obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas na CCB, da qual esta Garantia Fiduciária, é parte integrante para todos os fins e efeitos de direito. A Garantia Fiduciária abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações nela já realizadas ou a serem realizadas, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, inclusive atualização monetária, permanecendo íntegra até que a Fiduciante 1 cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao negócio. As Fiduciantes declaram que até a presente data, e no melhor de seu conhecimento, o Imóvel, atende à legislação ambiental, e que não têm conhecimento da existência de substâncias perigosas presentes no, ou sob o Imóvel, e que não têm conhecimento de que nenhuma parte do Imóvel foi utilizada para o descarte, armazenamento estoque, manipulação, tratamento ou utilização de substâncias perigosas. As fiduciantes se comprometem a manter o Imóvel, conforme este instrumento, em perfeito estado de segurança e utilização, bem como a fazer, às suas expensas, dentro do prazo da notificação que lhe for feita, as obras e os reparos julgados necessários. As Fiduciantes poderão transmitir os direitos de que



sejam titulares sobre o Imóvel, no instrumento objetivado, desde que haja prévia e expressa anuência do Fiduciário e que o terceiro adquirente assuma integralmente as obrigações previstas no presente Contrato de Alienação Fiduciária. Mediante o presente registro, está constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em nome do Fiduciário efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se as Fiduciantes possuidoras diretas e o Fiduciário possuidor indireto do Imóvel objeto da presente Garantia Fiduciária. Fica expressamente autorizada a realização das obras especificadas no Alvará de Construção nº 26/10 emitido pela Prefeitura Municipal de Santa Luzia/MG pelas Fiduciantes ("Obras"). O Fiduciário declara expressamente estar ciente e concordar com os termos do Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 4 de setembro de 2009, entre a MBK Empreendimentos e Participações S.A., CNPJ 09.065.197/0001-11 ("MBK") e a Companhia de Bebidas das Américas - AMBEV, CNPJ 02.808.708/0001-07 ("AMBEV"), e seus posteriores aditamentos, o qual foi cedido à Fiduciante 1, por meio do Instrumento Particular de Cessão de Direitos sobre Projeto Imobiliário celebrado em 04 de novembro de 2009, entre a MBK e a Fiduciante 1, com a anuência da AMBEV, em 18 de dezembro de 2009, outorgada nos termos da Notificação datada de 05 de novembro de 2009. As partes acordam que em nenhuma hipótese será devido pelo Fiduciário às Fiduciantes quaisquer valores a título de indenização por benfeitorias. No prazo de 30 (trinta) dias a contar da solicitação da Fiduciante 1, desde que tenha ocorrido a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas, o Fiduciário fornecerá, a requerimento da parte interessada, ou encaminhará para o endereço de correspondência da Fiduciante 1, o respectivo termo de quitação. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade pela do Solo e da Superfície, respectivamente, as Fiduciantes deverão apresentar ao Serviço de Registro de Imóveis o competente termo de quitação. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos requisitos previstos na Lei 9.514/97, bem como o leilão extrajudicial. O Fiduciário ou o licitante vencedor do leilão extrajudicial, deverão respeitar o Contrato de Built-to-Suit em todos os seus termos e condições, sub-rogando-se nos direitos e deveres da Fiduciante 1. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os conceitos constantes do contrato, item 5.2 a 5.8. As partes convencionam que o valor de venda do Imóvel, para fins de leilão, é de R\$25.000.000,00 o qual deverá ser devidamente atualizado pelo INCC, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, desde a data da celebração do presente contrato até a data de realização do leilão. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas nesta Alienação Fiduciária, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações constantes no instrumento, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto acima prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiv ou alternadamente. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições desta Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido. As obrigações constituídas por esta Alienação Fiduciária são extensivas





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Santa Luzia - Estado de Minas Gerais

Serviço Registral de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" de Santa Luzia

Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP: 33.010-000 - Tel. (31) 3641-1082

Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas.

Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala Registradora

Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto

Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto

SP

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEL	
ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA	
Oficial: Beatriz de Almeida Teixeira	☒
Sub-Oficial: Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira	☒
Sub-Oficial: Gilberto Geraldo Pinto Torres	☒
COMARCA DE SANTA LUZIA	

BEATRIZ DE ALMEIDA TEIXEIRA, Oficiala do Serviço Registral de Imóveis de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício do seu Cargo, na forma da lei, etc...

e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes-cessionários das Partes. Além dos casos previstos no presente instrumento e dos contidos na lei, as Obrigações Garantidas vencerão automática e antecipadamente nas hipóteses de inadimplemento previstas na CCB. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, o Fiduciário, como proprietário, ainda que em caráter resolúvel, será o único e exclusivo beneficiário d a justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos necessários decorrentes do presente instrumento, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto no instrumento. Fica desde logo estipulado que o presente instrumento revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto. Fica eleito o Foro da Comarca de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes do presente Contrato de Alienação Fiduciária, renunciando as Partes expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser. Foram apresentadas neste Serviço Registral, Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, nº 001362010-21200094, emitida em 16/03/2010, válida até 12/09/2010, e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida às 17:05:21 do dia 23/02/2010, válida até 22/08/2010, código de controle da certidão: 749C.1518.5257.26C1, em nome de Maori 07 Empreendimentos Imobiliários S.A e Maori 07 Participações Empresariais Ltda, respectivamente; e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, nº 001412010-21200726, emitida em 16/03/2010, válida até 12/09/2010, e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida às 17:02:04 do dia 23/02/2010, válida até 22/08/2010, Código de controle da certidão: 258F.9758.6B15.BDED, em nome de Maori 08 Empreendimentos Imobiliários S.A e Maori 08 Participações Empresariais Ltda, respectivamente. Apresentados, ainda, o CCIR 2006/2007/2008/2009, quitado, onde consta: Código do imóvel rural: 426.180.001.406-1. Denominação do imóvel rural: Sítio Boa Vista. - Área total: 16,000 ha. - Classificação Fundiária: Pequena Propriedade. - Data da última atualização: 27/10/2009. - Nº certificação planta/memorial: 0.



Indicações para localização do imóvel rural: Avenida Beira Rio Km 45 - 6 CH. - Município sede do imóvel rural: Santa Luzia. - UF: MG. - Módulo rural: 0,0000 ha. - N. módulos rurais: 0,00. - Módulo fiscal: 7,0000 ha. - N. módulos fiscais: 2,2857. - FMP: 2,0000 ha. - Área registrada: 16,0000 ha. - Área de posse a justo título: 0,0000 ha. - Área de posse por simples ocupação: 0,0000 ha. - Nome do detentor: Jaber Barakat. - Nacionalidade do detentor: Brasileira. - CPF/CNPJ do detentor: 054.550.226-87. - Código da pessoa: 06.070.592-2; e Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, onde consta: Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 7.704.398-7, Nome do Imóvel: Sítio Boa Vista, Município: Santa Luzia, UF: MG, Área total: 16,0 ha, Contribuinte: Jaber Barakat, CPF: 054.550.226-87, certidão emitida às 18:20:49 do dia 05/04/2010, válida até 02/10/2010, Código de Controle da Certidão: D667.80A5.14D8.CAC5. As Partes se obrigam pelas demais condições do instrumento. Emolumentos R\$2.118,24 mais R\$127,10 de RECOMPE = R\$2.245,34; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$1.662,78. Total: R\$3.908,12. Dou fé. Santa Luzia, 05/04/2010. A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.-----

AV-7/35135, em 16/11/2010 - PROTOCOLO: 65298, DE 12/11/2010 -

DESCARACTERIZAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PARA URBANO-

Procede-se a esta averbação, a requerimento de Vicente Francisco da Silva Júnior, datado de 22/10/2010, para constar Ofício nº OF.INCRA/SR.06/F/MG/Nº 1909/2010, de 17/06/2010, expedido pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário, Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, Divisão de Ordenamento da Estrutura Fundiária, em atenção ao Processo/INCRA/nº 54170.001749/2010-21, para atendimento ao disposto nos Artigos 3º e 53º da Lei nº 6.766/79, Lei 9.785/99, enquadrando-se nos dispositivos do artigo 32, parágrafo 1º da Lei 5.172/66 e nas disposições da OS.INCRA/DC/Nº 11/76, é comunicado que o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, nada tem a opor ao pedido de alteração de uso de solo rural para fins urbano do imóvel denominado **"EX COLONIA MARIA CUSTODIA E PARTE DO SITIO BOA VISTA"**, de propriedade de **MAORI 07 PARTICIP. EMPRES. LTDA**, cadastrado no INCRA sob o código 950.122.672.688-0, com área de 10,2324ha, e que se encontra inserido no Perímetro Urbano/Zona de Expansão Urbana do Município de Santa Luzia-MG, em conformidade com a Lei Municipal nº 2835/08, comprovada através de Certidão emitida pela Prefeitura Municipal, que comprovou que a área de 102.423,00m², **perdeu as características de exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal e agro-industrial, sendo descaracterizada como imóvel rural, passando para órbita fiscal**

Municipal a partir do exercício de 2010. Esta carta de anuência tem efeitos somente para descaracterização do uso do solo de rural para urbano do imóvel rural inserido no Perímetro Urbano do Município, não tendo nenhuma validade para fins de aprovação e de registro em Cartório de Loteamento Urbano, o que é de competência da Prefeitura Municipal, conforme determinado pela Lei 6.766/79. As questões ambientais decorrentes da destinação do imóvel são de competência dos órgãos ambientais correlatos e da Prefeitura Municipal, de acordo com o seu plano diretor, conforme disposto no parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 4.771/65. Foram apresentadas neste Serviço Registral, Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, onde consta: Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 7.704.398-7, Nome do Imóvel: Sítio Boa Vista, Município: Santa Luzia, UF: MG, Área total: 16,0 ha,





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Santa Luzia - Estado de Minas Gerais

Serviço Registral de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" de Santa Luzia
Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP: 33.010-000 - Tel. (31) 3641-1082
Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas.

Beatriz de Almeida Teixeira - Oficial Registradora
Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto
Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto

62

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA	
Oficial: Beatriz de Almeida Teixeira	☒
Sub-Oficial: Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira	☒
Sub-Oficial: Gilberto Geraldo Pinto Torres	☒
COMARCA DE SANTA LUZIA	

BEATRIZ DE ALMEIDA TEIXEIRA, Oficiala
do Serviço Registral de Imóveis de Santa Luzia,
Estado de Minas Gerais, em pleno exercício do
seu Cargo, na forma da lei, etc...

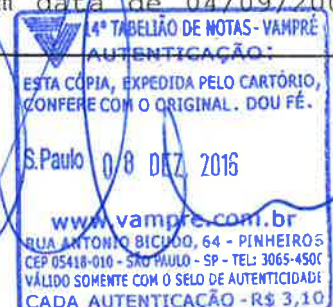
Contribuinte: Jaber Barakat, CPF: 054.550.226-87, certidão emitida às 15:36:29 do dia 22/10/2010, válida até 20/04/2011, Código de Controle da Certidão: 38EE.366F.775E.0960; e o CCIR 2006/2007/2008/2009, quitado na CEF, em 12/11/2010, no valor de R\$1,20, onde consta: Código do imóvel rural: 950.122.672.688-0. - Denominação do imóvel rural: Ex. Colonia Maria Custodia. - Área total: 10,2423 ha. - Classificação Fundiária: Pequena Propriedade. - Data da última atualização: 16/06/2010. - Nº certificação planta/memorial: 0. - Indicações para localização do imóvel rural: Avenida Beira Rio N:5777 D. Ind. Simao da Cunha. - Município sede do imóvel rural: Santa Luzia. - UF: MG. - Módulo rural: 0,0000 ha. - N. módulos rurais: 0,00. - Módulo fiscal: 7,0000 ha. - N. módulos fiscais: 1,4631. - FMP: 2,0000 ha. - Área registrada: 10,2423 ha. - Área de posse a justo título: 0,0000 ha. - Área de posse por simples ocupação: 0,0000 ha. - Nome do detentor: Maori 07 Participacoes Empresariais Ltda. - CPF/CNPJ do detentor: 10914094/0001-68. - Código da pessoa: 06.167.097-9. - Data de emissão: 13/10/2010. - Número do CCIR 04141383090. Emolumentos R\$35,52 mais R\$2,13 de RECOMPE = R\$37,65; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$12,25. Total: R\$49,90. Dou fé. Santa Luzia, 16/11/2010. A Oficial (a) Beatriz de Almeida Teixeira.-----

AV-8/35135, em 16/11/2010 - PROTOCOLO: 65299, DE 12/11/2010 -
DESONERAÇÃO DE GARANTIA- Proceda-se a esta averbação para constar Termo de Desoneração de Garantia referente a Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de imóvel em garantia e outras avenças, datado de 04/10/2010, apresentado em 3 (três) vias, no qual compareceram: **MAORI 08 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, CNPJ 10.913.726/0001-79, com sede na Rua dos Pinheiros, 870, cj. 242, Pinheiros, São Paulo-SP, CEP 05422-001, neste ato representada na forma de seus documentos societários, adiante designada simplesmente como "Fiduciante 1"; **MAORI 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, CNPJ 10.914.094/0001-68, com sede na Rua dos Pinheiros, 870, cj. 242, Pinheiros, São Paulo-SP, CEP 05422-001, neste ato representada na forma de seus documentos societários, adiante designada simplesmente como "Fiduciante 2" (Fiduciante 1 e Fiduciante 2, quando tratadas em conjunto adiante designadas simplesmente como "Fiduciantes"; e **BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A.**, instituição financeira, CNPJ 33.753.740/0001-58, com sede na Rua Minas de Prata, nº 30, 15º andar, Vila Olímpia, Município de São Paulo, Estado de São Paulo.



neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, adiante designada simplesmente como "Fiduciário", que resolvem, as partes, celebrar o presente Termo, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições: Em razão da concordância das Partes em desonerar o imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel - CCB para que o mesmo passe a garantir o Termo de Securitização, **o Fiduciário outorga aos Fiduciantes a mais ampla, geral, plena e irrevogável quitação, para nada mais pleitear ou reclamar, a qualquer tempo, sob qualquer pretexto, com relação à Alienação Fiduciária de Imóvel - CCB; Por conseguinte o Fiduciário autoriza as Fiduciantes a tomar as providências cabíveis para a liberação das garantias da Alienação Fiduciária de Imóvel - CCB para outorga das mesmas em favor do Termo de Securitização; permanecendo vigentes as demais Garantias CCB descritas nos itens (ii) e (iii) do Termo. Ficando assim, cancelado o registro nº 6 desta matrícula.** Emolumentos.R\$50,16 mais R\$3,01 de RECOMPE = R\$53,17; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$17,02. Total:R\$70,19. Dou fé. Santa Luzia, 16/11/2010. A Oficial (a) Beatriz de Almeida Teixeira.--.--.--.--.--.--.--.--.--.--.--.--.--.--.--.

R-9/35135, em 16/11/2010 - PROTOCOLO: 65300, DE 12/11/2010 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA- Por Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e outras avenças, firmado na conformidade dos arts. 22 a 33 e 38 da Lei 9.514/1997, apresentado em 03 (três) vias, datado de 10/09/2010, entre as partes: **MAORI 08 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, CNPJ 10.913.726/0001-79, com sede na Rua dos Pinheiros, 870, cj. 242, Pinheiros, São Paulo-SP, CEP 05422-001, neste ato representada na forma de seus documentos societários, adiante designada simplesmente como "Fiduciante 1"; **MAORI 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, CNPJ 10.914.094/0001-68, com sede na Rua dos Pinheiros, 870, cj. 242, Pinheiros, São Paulo-SP, CEP 05422-001, neste ato representada na forma de seus documentos societários, adiante designada simplesmente como "Fiduciante 2, (Fiduciante 1 e Fiduciante 2, quando tratadas em conjunto adiante designadas simplesmente como "Fiduciantes"; e **BETA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 15º andar, CNPJ 07.021.459/0001-10, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, adiante designada simplesmente como "Fiduciária", (e adiante designados em conjunto as Fiduciantes e a Fiduciária como "Partes" e, isoladamente, como "Parte"); **o imóvel desta matrícula foi alienado fiduciariamente pelas fiduciantes à fiduciária**, em garantia de cumprimento de todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora **COMPANHIA DE BEBIDAS DAS AMÉRICAS - AMBEV**, em virtude do Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e outras avenças, e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, e de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante 1 no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, o que inclui, mas não se limita, ao cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória, o pagamento da Multa Indenizatória, conforme definidas no Contrato de Cessão, (todas, quando em conjunto, doravante denominadas "Obrigações Garantidas", que esta firmou com a MBK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ 09.065.197/0001-11, em data de 04/09/2009,





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Santa Luzia - Estado de Minas Gerais

Serviço Registral de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" de Santa Luzia

Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP: 33.010-000 - Tel. (31) 3641-1082

Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas.

Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala Registradora

Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto

Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto

71

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA	
Oficial Beatriz de Almeida Teixeira	☐
Sub-Oficial Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira	☐
Sub-Oficial Gilberto Geraldo Pinto Torres	☐
COMARCA DE SANTA LUZIA	

BEATRIZ DE ALMEIDA TEIXEIRA, Oficiala do Serviço Registral de Imóveis de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício do seu Cargo, na forma da lei, etc...

cujos direitos foram cedidos pela MBK às fiduciárias, direitos estes de adquirir o imóvel constante desta matrícula, construir um centro de distribuição direta, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Devedora e locar o Empreendimento pelo prazo de 15 (quinze) anos, a contar da celebração do Laudo de Inspeção Definitivo e, que em contraprestação a devedora AMBEV, se comprometeu a pagar mensal e postecipadamente, aluguéis no valor de R\$262.288,43 (duzentos e sessenta e dois mil, duzentos e oitenta e oito reais e quarenta e três centavos), atualizado desde 19 de janeiro de 2010 até a data de início do Prazo Locatício, com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE), e demais encargos constantes da letra "d" do contrato. A transferência da propriedade fiduciária subsistirá até a efetiva liquidação das obrigações garantidas, sem prejuízo de o presente instrumento vincular as Partes desde a data de sua assinatura, a eficácia da garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária, está condicionada, de forma suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, cumulativamente: à subscrição e integralização da totalidade dos CRI, com o consequente pagamento do Valor da Cessão, conforme definido no Contrato de Cessão; e a liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel - CCB, por meio da assinatura do competente termo de quitação e liberação de garantia, na forma do Anexo I ("Termo de Quitação e Liberação), que se dará em até 05 (cinco) dias úteis da quitação da CCB ("Condição Suspensiva"). OBRIGAÇÕES GARANTIDAS- a) Créditos Imobiliários: 1) Valor Nominal: **R\$47.211.917,40 (quarenta e sete milhões, duzentos e onze mil, novecentos e dezessete reais e quarenta centavos), na data de 10/09/2010**, a serem acrescidos da atualização monetária prevista no n° 3 desta alínea "a"; 2) Valor da parcela e forma de pagamento: 180 (cento e oitenta) parcelas mensais fixas de R\$262.288,43 (duzentos e sessenta e dois mil, duzentos e oitenta e oito reais e quarenta e três centavos), na data base de 10/09/2010, a primeira delas vencendo-se em 12/10/2010, e as demais em 02 (dois) Dias Úteis após o dia 10 (dez) dos meses subsequentes, a serem acrescidas da atualização monetária prevista no n° 3 desta alínea "a"; 3) Atualização monetária: Atualizado desde da data base de 19/01/2010 até a Data de Início do Prazo Locatício, com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IPCA/IBGE, e posteriormente a cada período anual, observada a possibilidade de substituição desse índice, conforme



previsto no item 9.1, parágrafo segundo, do Contrato Atípico de Locação; 4) Juros remuneratórios: não há; 5) Encargos moratórios: a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; b) correção monetária pro rata die, de acordo com a variação do IPCA/IBGE; e c) multa por atraso de 2% (dois por cento), acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso, nos termos do item 9.3 do Contrato Atípico de Locação; 6) Prazo: 15 (quinze) anos, contados a partir da celebração da Data de Início do Prazo Locatício, nos termos do item 5.7 do Contrato Atípico de Locação; 7) Forma de pagamento: em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais e sucessivas, pagas postecipadamente, nos termos do item 9.1 do Contrato Atípico de Locação; Data de vencimento final: 02 (dois) Dias Úteis após o dia 10 (dez) de setembro de 2025; e 9) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminadas no Contrato Atípico de Locação; e ainda Obrigação de Recompra Compulsória, conforme prevista no Contrato de Cessão e Multa indenizatória, conforme prevista no Contrato de Cessão, constante do contrato. A Garantia Fiduciária, ora estabelecida, abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações nela já realizadas ou a serem realizadas, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, inclusive atualização monetária, permanecendo íntegra até que a Fiduciante 1 cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao negócio. No caso de expansão do imóvel em terrenos contíguos conforme previsto na Cláusula Oitava do Contrato de Cessão, os referidos terrenos adquiridos, por meio dos instrumentos devidos, integrarão a presente Alienação Fiduciária de Imóvel. As Partes, desde já, estabelecem que uma vez que os imóveis adquiridos integram a presente Alienação Fiduciária de Imóvel, independentemente da conclusão do procedimento de unificação das matrículas, eventual excussão da presente Garantia Fiduciária deverá ser realizada considerando todos os imóveis em conjunto, não podendo os imóveis serem objeto de leilão separadamente. As fiduciárias se comprometem a manter o Imóvel, conforme este instrumento, em perfeito estado de segurança e utilização, bem como a fazer, às suas expensas, dentro do prazo da notificação que lhe for feita, as obras e os reparos julgados necessários. As Fiduciárias poderão transmitir os direitos de que sejam titulares sobre o Imóvel, no instrumento objetivado, desde que haja prévia e expressa anuência da Fiduciária e que o terceiro adquirente assuma integralmente as obrigações previstas no presente Contrato de Alienação Fiduciária. A anuência da Fiduciária somente será concedida após deliberação da Assembleia Geral de Titulares do CRI, que será convocada em conformidade com o disposto no Termo de Securitização. Mediante o presente registro, está constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em nome da Fiduciária efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se as Fiduciárias possuidoras diretas e a Fiduciária possuidora indireta do Imóvel objeto da presente Garantia Fiduciária. A posse direta de que ficam investidas as Fiduciárias manter-se-á enquanto a Fiduciante 1 e a Devedora se mantiverem adimplentes, obrigando-se as Fiduciárias a manterem, conservarem e guardarem o Imóvel, pagarem pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele ou que sejam inerentes à presente Garantia Fiduciária. As Partes acordam que em nenhuma hipótese será devido pela Fiduciária às





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Santa Luzia - Estado de Minas Gerais

Serviço Registral de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" de Santa Luzia

Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP: 33.010-000 - Tel. (31) 3641-1082

Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas.

Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala Registradora

Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto

Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto

81

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA	
Oficial Beatriz de Almeida Teixeira	☐
Sub-Oficial Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira	☐
Sub-Oficial Gilberto Geraldo Pinto Torres	☐
COMARCA DE SANTA LUZIA	

BEATRIZ DE ALMEIDA TEIXEIRA, Oficiala do Serviço Registral de Imóveis de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício do seu Cargo, na forma da lei, etc...

Fiduciantes quaisquer valores a título de indenização por benfeitorias. No prazo de 30 (trinta) dias a contar da solicitação da Fiduciante 1, desde que tenha ocorrido a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas, a Fiduciária fornecerá, a requerimento da parte interessada, ou encaminhará para o endereço de correspondência da Fiduciante 1, o respectivo termo de quitação. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Solo e da Superfície, respectivamente, as Fiduciárias deverão apresentar ao Serviço de Registro de Imóveis o competente termo de quitação. A mora da Fiduciante 1 no pagamento das Obrigações Garantidas acarretará a responsabilidade pelo pagamento das penalidades previstas no Contrato Atípico de Locação e no Contrato de Cessão, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, se houver, na hipótese de alienação do Imóvel em leilão público extrajudicial. Decorrida a carência de 30 (trinta) dias, conforme estabelecido no art. 26, § 2º, da Lei 9.514/1997, contados do vencimento das Obrigações Garantidas (inclusive na hipótese de vencimento antecipado), a Fiduciária, ou sua cessionária, poderá a seu exclusivo critério iniciar o procedimento de excussão da presente Garantia Fiduciária através da intimação das Fiduciantes e, mesmo que não concretizada, as Fiduciantes, se pretenderem purgar a mora, deverão fazê-lo com o pagamento do saldo devedor existente e quaisquer acréscimos que vierem a existir no curso da excussão, que incluem os juros compensatórios contratados, a multa e os juros de mora, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas. As Fiduciantes serão intimadas para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos requisitos contidos nos itens 4.5, 4.6, 4.7 e 4.8, do contrato. Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel na Fiduciária, por força da mora, observado o disposto nos itens 4.3 e 4.5 do contrato, deverá ser alienado o Imóvel pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei 9.514/1997, constantes no item 5.1, letras a, b, c, d, e e f, e demais itens constante do contrato. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os conceitos constantes do contrato, item 5.2 a 5.8. As partes convencionam que o valor de venda do Imóvel, para fins de leilão, é de R\$30.497.000,00 (trinta milhões, quatrocentos e noventa e sete mil reais), o qual deverá ser devidamente atualizado pelo IPCA, apurado e divulgado pela IBGE, desde a data da celebração do presente contrato até a



data de realização do leilão. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas nesta Alienação Fiduciária, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações constantes no instrumento, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto acima prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições desta Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido. As obrigações constituídas por esta Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes-cessionários das Partes. Além dos casos previstos no presente instrumento e dos contidos na lei, as Obrigações Garantidas vencerão automática e antecipadamente nas hipóteses de inadimplemento previstas no Contrato Atípico de Locação e no Contrato de Cessão. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, a Fiduciária, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será o único e exclusivo beneficiário da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos necessários decorrentes do presente instrumento, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto no instrumento. Fica desde logo estipulado que o presente instrumento revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto. Fica eleito o Foro da Comarca de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes do presente Contrato de Alienação Fiduciária, renunciando as Partes expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser. Foram apresentadas neste Serviço Registral, Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, nº 003932010-21200094, emitida em 13/07/2010, válida até 09/01/2011, e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida às 15:35:19 do dia 12/07/2010, válida até 08/01/2011, código de controle da certidão: D7CC.2220.4C20.0E67, em nome de Maori 07 Empreendimentos Imobiliários S.A; e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, nº 003692010-21200726, emitida em 13/07/2010, válida até 09/01/2011, e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida às 08:56:02 do dia 10/11/2010, válida até 09/05/2011, Código de controle da certidão: 7960.26DA.1FC8.8BF1, em nome de Maori 08 Empreendimentos Imobiliários S.A. Apresentada, ainda, Certidão Negativa de Débitos Municipais, expedida pela Prefeitura Municipal de Santa Luzia, em 19/10/2010, válida até 20/11/2010, número: 04526/2010. Inscrição Cadastral: 1.2.106.138.5200-001. As Partes se obrigam pelas demais condições do instrumento. Emolumento os R\$2.084,39 mais R\$125,07 de RECOMPE = R\$2.209,46; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$1.651,49. Total: R\$3.860,95, em nome de Maori 07 Empreendimentos Imobiliários S.A. Santa Luzia, 16/11/2010. A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.



ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO, CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FÉ.

S. Paulo 08 DEZ. 2010

www.vampr.com.br
RUA ANTONIO BICUDO, 64 - PINHEIROS
CEP 05410-010 - SÃO PAULO - SP - TEL: 3065-4500
VÁLIDO SOMENTE COM O SELLO DE AUTENTICAÇÃO
CADA AUTENTICAÇÃO - R\$ 3,10

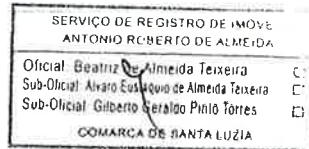


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Santa Luzia - Estado de Minas Gerais

Serviço Registral de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" de Santa Luzia
Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP: 33.010-000 - Tel. (31) 3641-1082
Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas.
Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala Registradora
Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto
Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto

91



BEATRIZ DE ALMEIDA TEIXEIRA, Oficiala
do Serviço Registral de Imóveis de Santa Luzia,
Estado de Minas Gerais, em pleno exercício do
seu Cargo, na forma da lei, etc...

AV-10/35135, em 12/07/2011 - PROTOCOLO: 67232, DE 12/07/2011 -
BAIXA DE CONSTRUÇÃO - Procede-se a esta averbação, a requerimento de
Maori 07 Empreendimentos Imobiliários S.A., por seu procurador
Marcelo dos Santos Cardoso, datado de 16/06/2011, para constar
Alvará de Construção, nº 20/11, datado de 14/02/2011, e Alvará de
Habite-se, nº 16/11, datado de 14/02/2011, expedidos pela Prefeitura
Municipal de Santa Luzia, para a área construída total de
16.120,50m², sendo: Pré-portaria: 47,60m² / Portaria: 50,20m² /
Oficina Empilhadeiras: 58,50m² / Abas t ecimento Diesel: 52,00m² /
Pitstop Gás: 60,80m² / Prédio operações: 1.618,80m² / Oficina
Caminhões 01: 125,90m² / Oficina Caminhões 02: 125,90m² / Galpão:
13.939,00m² / Subestação: 41,80m²; da construção sita à AVENIDA
BEIRA RIO, Nº 5777 KM 4,5, com valor venal de R\$2.526.543,48.
Inscrição Cadastral: 1.2.106.138.5200.001. Emolumentos.R\$860,82;
Recompe.R\$51,65; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao
Estado.R\$704,31; Total:R\$1.616,78. Dou fé. Santa Luzia, 12/07/2011.
A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.--.--.--.--.--.--.--.--.--.--

AV-11/35135, em 12/07/2011 - PROTOCOLO: 67232, DE 12/07/2011 - CND
INSS- Procede-se a esta averbação, a requerimento de Maori 07
Empreendimentos Imobiliários S.A., por seu procurador Marcelo dos
Santos Cardoso, datado de 16/06/2011, para constar CND do INSS, nº
415422011-19001010, expedida em 28/03/2011, com validade até
24/09/2011, com a finalidade de averbação da construção com área
comercial de obra nova de 16.120,50m², localizada a AV. BEIRA RIO
5777 KM 4,5 - DISTRITO INDUSTRIAL - SANTA LUZIA - MG - 33.040-260 .
Certidão emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 01, de
20/01/2010. Emolumentos.R\$9,80; Recompe.R\$0,59; Taxa de Fiscalização
Judiciária devida ao Estado.R\$3,27; Total:R\$13,66. Arquivamento:
Emolumentos.R\$76,23; Recompe.R\$4,62; Taxa de Fiscalização Judiciária
devida ao Estado.R\$25,41; Total:R\$106,26. Dou fé. Santa Luzia,
12/07/2011. A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.--.--.--.--.--.--.--.--.--.--

AV-12/35135, em 09/12/2014 - PROTOCOLO: 78493, DE 28/11/2014 -
CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA- Procede-se a esta averbação a
requerimento de Rogério de Freitas Mendes Filho, datado de
28/11/2014, para constar autorização dada pelo(a) credor(a) BETA
SECURITIZADORA S/A, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Rua Minas
de Prata, nº 30, 15º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-080, CNPJ
07.021.459/0001-10, em instrumento particular, datado de 24/11/2014,



aqui arquivado, comprovando o pagamento integral do financiamento, **para cancelar a propriedade fiduciária registrada sob nº 9 desta matrícula.** Documentação aqui arquivada. Valor Fiscal: R\$47.211.917,40. Emolumentos R\$32,61; Recome R\$1,96; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$10,76; Total: R\$45,33. Arquivamento: Emolumentos R\$189,20; Recome R\$11,18; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$62,78; Total: R\$263,16. Prenotação: Emolumentos R\$22,82; Recome R\$1,37; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$4,88; Total: R\$29,07. Dou fé. Santa Luzia, 09/12/2014. A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.-----

R-13/35135, em 02/12/2015 - PROTOCOLO: 81446, DE 16/11/2015 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA- Por Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e outras avenças, firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de Novembro de 1997, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de Dezembro de 2004, apresentado em 03 (três) vias, datado de 08/12/2014, entre as partes: **MAORI 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, CNPJ 10.914.094/0001-68, com sede na Av. das Nações Unidas, nº 8501, andar 31, conj. 311, CEP 05.425-070, Pinheiros, na cidade de São Paulo-SP, neste ato representada na forma de seus documentos societários, adiante designada simplesmente como "Fiduciante 1"; **MAORI 08 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, CNPJ 10.913.726/0001-79, com sede na Rua dos Pinheiros, 870, cj. 242, Pinheiros, na cidade de São Paulo-SP, CEP 05422-001, neste ato representada na forma de seus documentos societários, adiante designada simplesmente como "Fiduciante 2", sendo o Fiduciante 1 e o Fiduciante 2 igualmente denominados, quando considerados em conjunto, simplesmente como "Fiduciantes"; e **TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, CNPJ 11.716.471/0001-17, com sede na Av. das Nações Unidas, nº 8501, andar 31, conj. 311, CEP 05.425-070, Pinheiros, na cidade de São Paulo-SP, neste ato representada na forma de seu estatuto Social, adiante designada simplesmente como "Fiduciária", (e adiante designados em conjunto as Fiduciantes e a Fiduciária como "Partes" e, isoladamente, como "Parte"); e na qualidade de interveniente anuente, **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EDOM 02**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de Junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de Outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472/08"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, CNPJ 17.035.124/0001-05, neste ato representado por seu administrador, **BANCO PETRA S.A.**, instituição financeira com sede na Rua Pasteur, nº 463, 11º andar, Batel, Curitiba-PR, CNPJ 11.758.741/0001-52, devidamente autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.821, expedido em 18 de Julho de 2012, por sua vez representantes legais ao final do contrato assinados; e **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro, CEP 20.050-005, CNPJ 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante", conforme o caso). **A Fiduciante 1 é a nua proprietária e titular do**



1047BC0372696





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Santa Luzia - Estado de Minas Gerais

Serviço Registral de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" de Santa Luzia

Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP: 33.010-000 - Tel. (31) 3641-1082

Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas.

Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala Registradora

Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto

Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto

101

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA	
Oficial: Beatriz de Almeida Teixeira	☐
Sub-Oficial: Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira	☐
Sub-Oficial: Gilberto Geraldo Pinto Torres	☐
COMARCA DE SANTA LUZIA	

BEATRIZ DE ALMEIDA TEIXEIRA, Oficiala do Serviço Registral de Imóveis de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício do seu Cargo, na forma da lei, etc...

solo (propriedade deduzida do direito real de superfície), e a Fiduciante 2 é titular do direito real de superfície do imóvel localizado na Cidade de Santa Luzia-MG, Av. Beira Rio, nº 5777, objeto desta matrícula; e por Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra e Bem Imóvel e Outras Avenças, datado de 28/11/2014, firmado entre as fiduciantes, na qualidade de promitentes alienantes, e o Interveniente Anuente, na qualidade de promissário adquirente, as fiduciantes se comprometeram a alienar o imóvel, em sua integralidade ao Interveniente Anuente, pelo valor de R\$34.880.000,00 (trinta e quatro milhões, oitocentos e oitenta mil reais), a ser pago em 180 (cento e oitenta) parcelas, devidamente atualizado e numerado, nos termos do referido instrumento ("Compromisso de Venda e Compra"); Imóvel este que encontra-se locado à COMPANHIA DE BEBIDAS DAS AMÉRICAS - AMBEV, CNPJ 02.808.708/0001-07 (Locatária), por meio do "Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças", firmado em 04/09/2009, posteriormente aditado em 19/01/2010, em 26/04/2010, 07/07/2010, 10/09/2010 e 28/12/2010 ("Contrato de Locação Atípico"), por um prazo inicial de 15 anos, que se iniciou em 08 de Setembro de 2010. As Fiduciantes, visando receber o valor presente das Parcelas, cederão, por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças ("Contrato de Cessão"), a ser firmado em 08/12/2014, entre as fiduciantes, na qualidade de cedentes, a Fiduciária, na qualidade de cessionária, e o Interveniente Anuente, na qualidade de interveniente anuente, a totalidade de créditos relativos às Parcelas, devidas pelo interveniente Anuente às Fiduciantes, em virtude da aquisição do imóvel, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos do Compromisso de Venda e Compra ("Créditos Imobiliários"). Tais Créditos Imobiliários serão representados por Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI"), a serem emitidas pelas Fiduciantes, nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, a ser firmado em 08/12/2014, entre as fiduciantes, na qualidade de emissoras, a Instituição Custodiante, e a Fiduciária, na qualidade de interveniente anuente. A Fiduciária, por sua vez, pretende vincular os referidos Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 9ª Série da sua 1ª



emissão ("CRI"), por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários a ser firmado, nesta data, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei nº 9.514/97. Nesse sentido, como forma de garantir o cumprimento da totalidade das obrigações assumidas pelo Interveniente Anuente, nos termos do Compromisso de Venda e Compra, incluindo a obrigação de pagamento integral das Parcelas, bem como de todas as obrigações assumidas pelas Fiduciantes, nos termos do Contrato de Cessão, as Fiduciantes pretendem, dentre outras garantias, alienar fiduciariamente o imóvel em favor da Fiduciária, com a anuência do Interveniente Anuente ("**Obrigações Garantidas**"). **OBJETO DO CONTRATO:** Em garantia do fiel e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, as Fiduciantes alienam fiduciariamente à Fiduciária o imóvel, em sua integralidade, sendo que a Fiduciante 1 aliena fiduciariamente o solo do imóvel, e a Fiduciante 2, por sua vez, aliena fiduciariamente a titularidade sobre a superfície do imóvel, bem como todas as suas acessões e benfeitorias. **OBRIGAÇÕES GARANTIDAS:** Valor nominal: As Obrigações Garantidas corresponderão, nesta data a **R\$34.880.000,00, acrescidos da atualização monetária e dos juros remuneratórios, previstos nas alíneas "b" e "c" (Cláusula Segunda)**. Encargos moratórios: Multa de 2% e juros de mora de 1% ao mês, sobre o valor devido. Forma de Pagamento: Moeda corrente nacional, todo dia 06 do mês, especificamente a partir de 16/01/2015. Data de vencimento final: 16/12/2029. Local de pagamento: São Paulo. Vencimento Antecipado e Recompra Compulsória: conforme valores e características previstos nos termos do Compromisso de Venda e Compra e do Contrato de Cessão. **CARACTERÍSTICAS ADICIONAIS:** Sem prejuízo do disposto no item obrigações garantidas, estão perfeitamente descritas e caracterizadas no Compromisso de Venda e Compra e no Contrato de Cessão, dos quais este Contrato de Alienação Fiduciária é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito. **GARANTIA FIDUCIÁRIA:** Abrangência da Alienação Fiduciária: O imóvel objeto da presente garantia fiduciária está devidamente descrito no Anexo I, constante desta matrícula, e a presente garantia fiduciária abrange, ainda, todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações nele já realizadas ou a serem realizadas (Garantia Fiduciária). **Anuência:** O interveniente Anuente, neste ato, declara ter ciência da presente alienação fiduciária e nada ter a opor em relação a esta, se obrigando, desde já a respeitar todos os seus termos e condições, na qualidade de promissário comprador do imóvel, se comprometendo, ainda, a cumprir com todas as suas obrigações previstas no Compromisso de Venda e Compra. **Compromisso:** as fiduciantes e a Interveniente Anuente se comprometem a manter o Imóvel, ora alienado fiduciariamente, em estado adequado de segurança e utilização, para as finalidades do imóvel. Ademais, a Fiduciária declara, desde já, de forma irrevogável e irretratável que não possui qualquer objeção quanto a exploração comercial do imóvel, pelas Fiduciantes e/ou pelo Interveniente Anuente, desde que respeitadas a natureza, finalidade e as licenças relacionadas ao Imóvel, e desde que as atividades nele desenvolvidas não atentem os bons usos e costumes, ressalvadas os atos de responsabilidade do locatário, que seguirão os termos e condições do respectivo contrato de locação. **Constituição da Propriedade Fiduciária:** Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária de Imóveis estará constituída a propriedade fiduciária sobre o imóvel em nome da





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Santa Luzia - Estado de Minas Gerais

Serviço Registral de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" de Santa Luzia
Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP: 33.010-000 - Tel. (31) 3641-1082
Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas.

Beatriz de Almeida Teixeira - Oficial Registradora
Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto
Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto

U P

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEL	
ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA	
Oficial: Beatriz de Almeida Teixeira	☒
Sub-Oficial: Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira	☐
Sub-Oficial: Gilberto Geraldo Pinto Torres	☐
COMARCA DE SANTA LUZIA	

BEATRIZ DE ALMEIDA TEIXEIRA, Oficiala do Serviço Registral de Imóveis de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício do seu Cargo, na forma da lei, etc...

Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a
Fiduciária possuidora indireta do imóvel. **Posse direta:** A posse direta fica investida às Fiduciantes, que se obrigam por si e por terceiros, a manter, conservar e guardar o imóvel, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que sejam inerentes à Garantia Fiduciária. **Cancelamento da Propriedade Fiduciária:** Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel a seu favor, as fiduciantes deverão apresentar ao competente Cartório de Registro de Imóveis, o **TERMO DE QUITAÇÃO**, consolidando-se na pessoa jurídica das Fiduciantes a propriedade plena do Imóvel. **Contratos de Locação:** a fiduciária, neste ato, reconhece que atualmente o imóvel é objeto do Contrato de Locação Atípico, bem como do Instrumento Particular de Contrato de Locação Complementar para Fins não Residenciais, firmado nesta data, tendo como locatário a **Typus 43 Empreendimentos Imobiliários S/A, CNPJ 19.973.828/0001-54** e se obriga a respeitá-lo e fazer com que seja preservado mesmo em caso de excussão da Garantia Fiduciária. **MORA E INADIMPLEMENTO:** A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará, às Fiduciantes, a responsabilidade pelo pagamento do principal, dos encargos moratórios, penalidades e demais acessórios aplicáveis aos Créditos Imobiliários, tais como previstos no Compromisso de Venda e Compra e/ou no Contrato de Cessão, conforme o caso, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro. Em observância ao artigo 26, §1º e §2º, da Lei nº 9.514/97, verificada a mora no cumprimento de qualquer das Obrigações Garantidas e decorrido o eventual prazo de cura estabelecido no Compromisso de Venda e Compra ou no Contrato de Cessão, a Fiduciária poderá iniciar o procedimento de excussão da presente Garantia Fiduciária, através da Intimação das Fiduciantes. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem atualização monetária e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade de liquidar tais Obrigações Garantidas, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos requisitos contidos no item 4.4 (letras a/e do contrato). As fiduciantes declaram que o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames, com exceção da necessidade de se efetivar a averbação de termo de liberação de garantia de alienação fiduciária do Imóvel com outro



9356774506E0064VAMPRE
AUTENTICAÇÃO:
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO,
CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FÉ.
S. Paulo 08 DEZ. 2013
www.vampre.com.br
RUA ANTONIO BICUDO, 64 - PINHEIRO-
CEP 05418-010 - SÃO PAULO - SP - TEL: 3065-1500
VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICAÇÃO
CADA AUTENTICAÇÃO - R\$ 3,10



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Santa Luzia - Estado de Minas Gerais

Serviço Registral de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" de Santa Luzia
Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP: 33.010-000 - Tel. (31) 3641-1082
Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas.

Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala Registradora
Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto
Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto

12º



BEATRIZ DE ALMEIDA TEIXEIRA, Oficiala
do Serviço Registral de Imóveis de Santa Luzia,
Estado de Minas Gerais, em pleno exercício do
seu Cargo, na forma da lei, etc...

nome de Banco Petra S/A: Certidão Negativa de Débitos Tributárias da Dívida Ativa do Estado de São Paulo; Certidão Criminal Negativa da Justiça Federal da 4ª Região; Certidão Cível Negativa da Justiça Federal da 4ª Região; Certidão Negativa de Tributos e outros Débitos Municipais, emitida pela Secretaria Municipal de Finanças/Departamento de Controle Financeiro, Prefeitura Municipal de Curitiba-PR; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida às 16:24:04 do dia 18/11/2015, válida até 16/05/2016, código de controle da certidão: 0F43.AFD5.7840.6B58. **E m nome de Petra - Personal Trader Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A:** Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida às 17:51:21 do dia 29/10/2015, válida até 26/04/2016, código de controle da certidão: 52E0.27BA.9409.68A6. **Em nome de TRX Securitizadora S/A:** Certidão Negativa de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Fiscais e Criminais e dos Juizados Especiais Federais Criminais Adjuntos, da Justiça Federal de Primeiro Grau do Estado de São Paulo; Certidão Negativa de Débitos Tributárias da Dívida Ativa do Estado de São Paulo; Certidão de Tributos da Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico, emitida pela Prefeitura de São Paulo-SP - Situação Regular; Certidão Negativa de Distribuição nº 2015.0000473551, emitida pelo Tribunal Regional Federal da 3ª Região; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida às 16:44:21 do dia 04/11/2015, válida até 02/05/2016, código de controle da certidão: D7D7.00FD.72C8.5380. **Em nome da empresa Maori 07 Empreendimentos Imobiliários S/A:** Certidão Negativa de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Fiscais e Criminais e dos Juizados Especiais Federais Criminais Adjuntos, da Justiça Federal de Primeiro Grau do Estado de São Paulo; Certidão Negativa de Distribuição nº 2015.0000473539, emitida pelo Tribunal Regional Federal da 3ª Região; Certidão de Tributos da Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico, emitida pela Prefeitura de São Paulo-SP - Situação Regular; Certidão Negativa emitida pela Justiça do Trabalho - TRT 2ª Região; Certidão Negativa de Distribuição de Ações e Execuções Originárias Cíveis e Criminais - Justiça Federal - Tribunal Regional Federal da 2ª Região; Certidão Judicial Cível Negativa - Comarca de Santa Luzia-MG; Certidão Judicial Criminal Negativa - Comarca de Santa Luzia-MG; Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas - Negativa - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região; Certidão Negativa - Tribunal Regional Federal da 1ª Região



(Cível e Criminal); Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida às 17:00:42 do dia 06/07/2015, válida até 02/01/2016, código de controle da certidão: 04F2.0408.2E9F.F230. Em nome da empresa Maori 08 Empreendimentos Imobiliários S/A: Certidão Negativa de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Fiscais e Criminais e dos Juizados Especiais Federais Criminais Adjuntos, da Justiça Federal de Primeiro Grau do Estado de São Paulo; Certidão Negativa de Distribuição nº 2015.0000473545, emitida pelo Tribunal Regional Federal da 3ª Região; Certidão de Tributos da Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico, emitida pela Prefeitura de São Paulo-SP - Situação Regular; Certidão Negativa emitida pela Justiça do Trabalho - TRT 2ª Região; Certidão Negativa de Distribuição de Ações e Execuções Originárias Cíveis e Criminais - Justiça Federal - Tribunal Regional Federal da 2ª Região; Certidão Judicial Cível Negativa - Comarca de Santa Luzia-MG; Certidão Judicial Criminal Negativa - Comarca de Santa Luzia-MG; Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas - Negativa - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região; Certidão Negativa - Tribunal Regional Federal da 1ª Região (Cível e Criminal); Certidão Negativa de Débitos Tributários da Dívida Ativa do Estado de São Paulo, nº 9129827, emitida em 10/11/2015, às 10:38:24, válida por 30 dias; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida às 14:45:57 do dia 05/11/2015, válida até 03/05/2016, código de controle da certidão: 71E7.8ACF.2A09.14A2. Foram apresentadas todas as procurações dos representantes legais das empresas. Apresentada ainda, Certidão Negativa de Débitos Fiscais, emitida pela Prefeitura Municipal de Santa Luzia, Lei Complementar 3.160/2010, Quitação Plena Pessoa Jurídica, datada de 27/11/2015, Protocolo nº 14941, válida por 90 dias, em nome do contribuinte da Maori 08 Empreendimentos Imobiliários S/A. **Inscrição Cadastral do Imóvel: 1.2.106.138.5200-005 do imóvel. As Partes se obrigam pelas demais condições do instrumento.** Emolumentos R\$2.686,52; Recomepe R\$161,18; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$2.198,04; Total: R\$5.045,74. Arquivamento: Emolumentos R\$1.340,88; Recomepe R\$79,92; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$446,96; Total: R\$1.867,76. Indicação de Registro: Emolumentos R\$7,58; Recomepe R\$0,46; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$2,50; Total: R\$10,54. Emolumentos R\$23,56; Recomepe R\$1,41; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$5,04; Total: R\$30,01. Dou fé. Santa Luzia, 02/12/2015. A Oficial (a) Beatriz de Almeida Teixeira.-----

Santa Luzia, 30 de Novembro de 2016.

A Oficial

[Assinatura]
Beatriz de Almeida Teixeira -

ggpt/mat



Selo Eletrônico Nº: BBX82030
Cód. Seg: 5833.6200.7196.7910

Ped. Certidão Nº 15/5907 - criado em 30/11/2016
Qtde. Atos Praticados: 001 - Data: 30/11/2016
Emol: R\$14,89 + Recomepe: R\$0,89
+ Tfu: R\$5,57 = Total: R\$ 21,35
Consulte a validade deste Selo no site:
<https://selos.fjmg.jus.br>

