



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE IMÓVEIS

I.	DEVEDOR: GIRASSOL AGRÍCOLA LTDA. , com sede na Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, na Avenida Presidente Medici, nº 4.510, andar térreo, cj. 01, Vila Birigui, CEP 78705-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.409.968/0001-40, neste ato representada por seu Administrador, Sr. Gilberto Flávio Goellner , brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, engenheiro agrônomo, portador da cédula de identidade RG nº M-5.746.432 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 090.388.840-87, residente e domiciliado na Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, na Avenida Ary Coelho, nº 708, Vila Birigui, CEP 78705-050, doravante denominado "DEVEDOR" .
II.	AGENTE FIDUCIÁRIO: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conj. 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada nos termos de seu contrato social, por seu Diretor, Sr. Matheus Gomes Faria, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 0115418741, inscrito no CPF/MF sob o nº 058133117-69, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 636, apto. 91, Itaim Bibi, CEP 04534-002, doravante denominado "AGENTE FIDUCIÁRIO" .
III.	FIDUCIANTE: GILBERTO FLÁVIO GOELLNER , brasileiro, engenheiro agrônomo, portador da cédula de identidade RG nº M-5.746.432 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 090.388.840-87, casado sob o regime da separação total de bens com DIONE SILVA QUEIROZ , brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 3.269.091-2 SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob o nº 593.397.481-15, residentes e domiciliados na Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, na Avenida Ary Coelho, nº 708, Vila Birigui, CEP 78705-050, doravante denominado "FIDUCIANTE" .
IV.	IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE EM GARANTIA: Imóvel descrito na matrícula nº 73.732 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barra do Garças, Estado do Mato Grosso, a qual está anexa a este Instrumento de garantia, do qual faz parte integrante (Anexo III) ("Imóvel"). Existe algum ônus que perdura sobre o imóvel: (x) Não () Sim O Imóvel foi adquirido pelo FIDUCIANTE nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 04 de junho de 1998, pelo Registro Civil da Comarca de Torixoféu/MT, no Livro nº 04, às fls. 162/163vº; da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 19 de fevereiro de 1998, pelo Registro Civil e Tabelionato da Comarca de Torixoféu/MT, no Livro nº 04, às fls. 150/151; das Escrituras Públicas de Compra e Venda lavradas em 18 de outubro de 2000, pelo 3º Tabelionato de Notas da Comarca de Rondonópolis/MT, no Livro nº 127, às fls. 034/035vº e 036/037; e da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 14 de outubro de 2004, pelo 3º Tabelionato de Notas da Comarca de Rondonópolis/MT, no Livro nº 143, às fls. 116, conforme R.47, R.48 e R.51 da matrícula nº 15.509 e R.40, R.42 e R.47 da matrícula nº 15.512. Referido imóvel foi avaliado pela empresa Control Union Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.281.382/0006-40 em Novembro de 2018, pelo valor de liquidação imediata , para



fins do leilão extrajudicial, R\$ 2.283.067,00 (dois milhões, duzentos e oitenta e três mil e sessenta e sete reais).

O **FIDUCIANTE** e o **DEVEDOR**, neste ato, declaram expressamente e reconhecem que a quitação das **Obrigações Garantidas** (conforme definido no Quadro V abaixo) obedecerá ao disposto no **Anexo II** deste Instrumento.

O **FIDUCIANTE** neste ato apresenta: (i) a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 30/11/2018, com validade até 29/05/2019; e, (ii) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº 160845677/2018, emitida em 23/10/2018, com validade até 20/04/2019.

V. OBRIGAÇÕES GARANTIDAS: 7 (sete) Notas Promissórias Comerciais da 1ª (primeira) emissão do **DEVEDOR**, em 7 (sete) séries, emitidas em 23 de janeiro de 2019, doravante denominadas "**NOTAS PROMISSÓRIAS**" ("**Emissão**").

(i) **Valor do Principal:** até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sendo (a) R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais) para a nota promissória da primeira série ("**Nota Promissória da Primeira Série**"); (b) R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais) para a nota promissória da segunda série ("**Nota Promissória da Segunda Série**"); (c) R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais) para a nota promissória da terceira série ("**Nota Promissória da Terceira Série**"); (d) R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais) para a nota promissória da quarta série ("**Nota Promissória da Quarta Série**"); (e) R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais) para a nota promissória da quinta série ("**Nota Promissória da Quinta Série**"); (f) R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais) para a nota promissória da sexta série ("**Nota Promissória da Sexta Série**"); e (g) R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) para a nota promissória da sétima série ("**Nota Promissória da Sétima Série**") e, quando em conjunto com a Nota Promissória da Primeira Série, a Nota Promissória da Segunda Série, a Nota Promissória da Terceira Série, a Nota Promissória da Quarta Série, a Nota Promissória da Quinta Série e a Nota Promissória da Sexta Série, as **NOTAS PROMISSÓRIAS**;

(ii) **Data de Emissão:** 23 de janeiro de 2019;

(iii) **Data de Vencimento:** (a) 20 de Junho de 2019 para a Nota Promissória da Primeira Série; (b) 20 de dezembro de 2019 para a Nota Promissória da Segunda Série; (c) 20 de junho de 2020 para a Nota Promissória da Terceira Série; (d) 20 de dezembro de 2020 para a Nota Promissória da Quarta Série; (e) 20 de junho de 2021 para a Nota Promissória da Quinta Série; (f) 20 de dezembro de 2021 para a Nota Promissória da Sexta Série; e (g) 20 de junho de 2022 para a Nota Promissória da Sétima Série;

(iv) **Taxa de Juros:** 100% (cem por cento) do CDI composto com a taxa fixa de 5% (cinco inteiros por cento) a.a. (ao ano)

Entende-se por **Obrigações Garantidas (a)** as obrigações relativas ao integral pagamento, pelo **DEVEDOR** do principal e dos juros relativos às **NOTAS PROMISSÓRIAS**, conforme prorrogadas, alteradas e/ou aditadas no âmbito da **Emissão**, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em virtude de pagamento antecipado ou de



	vencimento antecipado; (b) as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pelo DEVEDOR no âmbito das NOTAS PROMISSÓRIAS , incluindo obrigações de pagar despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos, indenizações e honorários devidos ao AGENTE FIDUCIÁRIO ; e (c) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que os titulares das NOTAS PROMISSÓRIAS e/ou o AGENTE FIDUCIÁRIO venham a desembolsar no âmbito das NOTAS PROMISSÓRIAS e/ou em virtude da constituição, manutenção, consolidação e/ou excussão de qualquer das garantias objeto das NOTAS PROMISSÓRIAS .
VI.	Valor Mínimo de Garantia: 11% (onze por cento) em relação ao valor total de principal mais juros, devidamente atualizado e acrescido dos encargos, decorrente das Obrigações Garantidas.

CONSIDERANDO QUE:

- A. O **DEVEDOR** emitiu, em 23 de janeiro de 2019, as **NOTAS PROMISSÓRIAS** descritas e caracterizadas no Quadro V do preâmbulo deste Instrumento, para fins de reperfilamento do passivo do **DEVEDOR** e ao reforço de seu capital de giro;
- B. Em garantia do integral e tempestivo cumprimento das **Obrigações Garantidas** assumidas no âmbito da Emissão, o **FIDUCIANTE** resolve, por meio do presente Instrumento, alienar fiduciariamente em garantia o **Imóvel**, descrito e caracterizado no Quadro IV, ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**; e
- C. O **AGENTE FIDUCIÁRIO** foi contratado, às expensas do **DEVEDOR**, para atuar como **AGENTE FIDUCIÁRIO** e representante dos interesses da comunhão dos titulares das **NOTAS PROMISSÓRIAS**, conforme termos e condições nelas previstos;

ISTO POSTO, as Partes celebram o presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóveis, doravante designado simplesmente "**Instrumento**", que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo estabelecidas.

1. Em garantia do pagamento integral, pontual e o cumprimento, no vencimento (seja no vencimento ordinário estipulado nas **NOTAS PROMISSÓRIAS**, por força de vencimento antecipado, ou por qualquer outro motivo), de todas as **Obrigações Garantidas**, o **FIDUCIANTE** aliena o **Imóvel** ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, em caráter fiduciário, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97 e demais normativos aplicáveis vigentes, correspondente neste ato ao percentual indicado no Quadro VI do preâmbulo deste **Instrumento**, em relação ao valor total de principal das **Obrigações Garantidas** e observará o convencionado pelos contratantes, quanto à quitação da dívida, o valor individualizado no **Anexo II** deste **Instrumento**.

1.1. A garantia fiduciária ora contratada abrange o **Imóvel** e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário ao pagamento integral e irrevogável das **Obrigações Garantidas**, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que o **DEVEDOR** cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas às **NOTAS PROMISSÓRIAS**.

1.2. O FIDUCIANTE, neste ato, declara conhecer e aceitar todos os termos e condições da referidas **NOTAS PROMISSÓRIAS**, que passa a fazer parte integrante deste **Instrumento**.

1.3. O FIDUCIANTE, desde já, de forma irrevogável e irretratável, constitui o **AGENTE FIDUCIÁRIO**, na qualidade de representante dos titulares de **NOTAS PROMISSÓRIAS**, como seu bastante procurador, para receber, em nome próprio, todas as quantias referentes às indenizações pagas pelo poder expropriante por força de desapropriação, integral ou parcial, por qualquer forma ou motivo, do **Imóvel**, aplicando tais valores na amortização ou liquidação das **Obrigações Garantidas** e demais quantias eventualmente devidas nos termos deste **Instrumento**, colocando o remanescente, se houver, à disposição do **FIDUCIANTE**.

1.4. Por força deste **Instrumento**, o **FIDUCIANTE** cede e transfere ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** a propriedade fiduciária resolúvel e a posse indireta do **Imóvel**, reservando-se a posse direta, na forma da lei, e obriga-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

1.5. Mediante o registro da alienação fiduciária ora estipulada, estará constituída a propriedade fiduciária em nome do **AGENTE FIDUCIÁRIO** e efetivar-se-á o desdobramento da posse, tornando-se o **FIDUCIANTE** o possuidor direto e o **AGENTE FIDUCIÁRIO** o possuidor indireto do **Imóvel** objeto da garantia fiduciária. A posse direta de que fica investido o **FIDUCIANTE**, manter-se-á enquanto este e/ou o **DEVEDOR**, se mantiver adimplente, ficando assegurada ao **FIDUCIANTE** a livre utilização do **Imóvel**, por sua conta e risco, enquanto adimplente, obrigando-se o **FIDUCIANTE** a manter, conservar e guardar o **Imóvel**, pagar contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o **Imóvel** ou que sejam inerentes à garantia, tais como, sem limitação, tributos e contribuições devidas ao condomínio pela utilização do edifício, Imposto Territorial Rural e demais tributos, taxas e contribuições relativas ao **Imóvel**, bem como a observar todas as obrigações e normas referentes ao **Imóvel**, incluindo, sem limitação, as de caráter ambiental e de licenciamento. A **FIDUCIANTE** compromete-se a apresentar ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, em até 30 (trinta) dias, prorrogável por 30 (trinta) dias, em caso de exigência formulada pelo Sr. Oficial, a matrícula do **Imóvel** em que conste o registro da garantia.

1.5.1. O AGENTE FIDUCIÁRIO reserva-se o direito de, a qualquer tempo, exigir do **FIDUCIANTE** comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários relativos ao **Imóvel**, ou quaisquer outras contribuições.

1.6. Caso, a cada Data de Verificação (conforme definido na cláusula 7.5.6), o valor total do **Imóvel**, indicado no Quadro V do preâmbulo, seja inferior ao **Valor Mínimo de Garantia** (conforme definido no Preâmbulo) convencionado entre as partes, bem como sejam detectados quaisquer passivos ambientais no **Imóvel**, que deverão ser comunicados pelo **DEVEDOR** ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, o **DEVEDOR**, providenciará, no prazo de 10 (dez) dias do recebimento de solicitação neste sentido enviada pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, o reforço ou substituição da garantia mediante adicional de alienação fiduciária recaindo sobre outros bens, que ficarão sujeitos à livre apreciação da Assembleia dos titulares das **NOTAS PROMISSÓRIAS**, observando-se, em qualquer caso, a mesma espécie e nível padrão de equivalência e qualidade, de modo a recompor o **Valor Mínimo de Garantia** descrito no Quadro VI. Após a apreciação e aceite da Assembleia dos titulares das **NOTAS PROMISSÓRIAS** com relação aos bens que comporão o reforço ou substituição da garantia, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** comunicará o **DEVEDOR** e/ou **FIDUCIANTE**, para que prenotem, perante o Cartório de Registro de Imóveis

competente, o aditamento a este **Instrumento** e/ou o novo instrumento de alienação fiduciária, em até 2 (dois) dias contados da sua celebração, comprometendo-se a apresentar ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, em até 30 (trinta) dias, prorrogável por 30 (trinta) dias, em caso de exigência formulada pelo Sr. Oficial, a matrícula do respectivo imóvel em que conste o registro da garantia.

1.7. Qualquer acessão ou benfeitoria, de qualquer espécie ou natureza, somente poderá ser introduzida pelo **FIDUCIANTE** ou eventual terceiro que porventura ocupe o imóvel a qualquer título, no **Imóvel**, desde que obtido o prévio e expresso consentimento dos titulares das **NOTAS PROMISSÓRIAS**, representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, e desde que obtidas as licenças administrativas necessárias e a averbação do aumento ou da diminuição da área construída, sendo que, em qualquer hipótese, os acréscimos ocorridos se incorporarão ao **Imóvel** e ao seu valor, para fins de realização do leilão extrajudicial abaixo descrito, não podendo o **FIDUCIANTE** invocar o direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

1.8. Com o pagamento de todas e quaisquer importâncias devidas pelo **DEVEDOR**, nos termos das **NOTAS PROMISSÓRIAS**, resolver-se-á a propriedade fiduciária ora instituída, retornando ao **FIDUCIANTE** a plena propriedade do **Imóvel**.

2. O presente **Instrumento** permanecerá em vigor até o total cumprimento das **Obrigações Garantidas** assumidas pelo **DEVEDOR** nas **NOTAS PROMISSÓRIAS**.

3. O **FIDUCIANTE** declara que o **Imóvel** encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, feitos ajuizados, débitos fiscais, dívidas ou gravames de qualquer natureza, salvo eventual ônus existente, conforme descrições e exceções constantes do Quadro IV, declara também, sob responsabilidade civil e criminal que: (i) o **Imóvel** não possui restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido a inserção em APA (Área de Preservação Ambiental) ou APP (Área de Preservação Permanente), e que atende às exigências impostas pelos órgãos competentes; (ii) inexistem ações reais e pessoais reipersecutórias de natureza civil, comercial ou trabalhista promovidas contra si ou seus representantes, em qualquer Juízo deste país ou do exterior, no presente, ou decorrente de qualquer fato ocorrido nos últimos 20 (vinte) anos, que afetem ou possam vir a afetar o **Imóvel** e suas benfeitorias, ou outros ônus reais ou pessoais sobre ele incidente; (iii) desconhece qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária que tenha o **Imóvel** como objeto; (iv) que o **Imóvel** não está localizado em terras de ocupação indígena ou quilombola, assim definidas pela autoridade competente; (v) inexistem débitos fiscais incidentes sobre o **Imóvel** e suas benfeitorias, decorrentes de tributos municipais, estaduais ou federais em atraso; (vi) inexistem débitos com o Instituto Nacional do Seguro Social, com a Secretaria da Receita Federal e com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional; (vii) inexistem quaisquer autos de infração, intimação ou penalidade impostas pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais referentes ao objeto deste contrato e que possam depreciá-lo ou afetá-lo; e (viii) inexistem ações, procedimentos ou investigações em curso relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa ao meio ambiente ou a terceiros, tampouco referentes a qualquer violação de leis, decretos, atos normativos, ordens, alvarás, regulamentos, relativos ao **FIDUCIANTE**, às suas atividades ou ao objeto deste contrato e que possam afetar o **Imóvel** ou o presente negócio.

3.1. A constatação do descumprimento, falsidade ou imprecisão de qualquer das declarações constantes deste **Instrumento** implicará a critério dos titulares das **NOTAS PROMISSÓRIAS**, neste ato representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, o vencimento antecipado de todas as obrigações, principais e acessórias, decorrentes das **NOTAS PROMISSÓRIAS**, juntamente com os encargos de mora e outras penalidades aplicáveis ao vencimento antecipado, conforme previstos nas **NOTAS PROMISSÓRIAS**, permitindo a execução da presente garantia.

3.2. Caso os titulares das **NOTAS PROMISSÓRIAS**, representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, entendam necessário, o **DEVEDOR** e o **FIDUCIANTE** obrigam-se a substituir o **Imóvel** no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de solicitação por escrito do **AGENTE FIDUCIÁRIO** neste sentido, em alternativa à faculdade dos titulares das **NOTAS PROMISSÓRIAS**, representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, de declarar o vencimento antecipado das **Obrigações Garantidas**, caso na Data de Verificação, o valor total do **Imóvel** alienado fiduciariamente seja inferior ao **Valor Mínimo da Garantia** ou qualquer das declarações previstas na cláusula 3 acima deixem de ser verdadeiras.

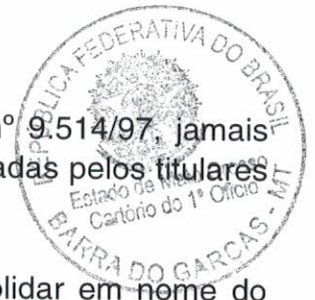
4. O **DEVEDOR** e o **FIDUCIANTE** responsabilizam-se por eventuais passivos ambientais no **Imóvel**, obrigando-se a indenizar os titulares das **NOTAS PROMISSÓRIAS** por todo e qualquer dano, perda, custo ou despesas relacionados à existência de passivos ambientais no **Imóvel**, incluindo eventuais despesas com descontaminação do referido **Imóvel**.

4.1. O **DEVEDOR** e o **FIDUCIANTE**, mediante solicitação por escrito do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, obrigam-se a substituir o **Imóvel** na hipótese de contaminação do solo do **Imóvel** ou adotar as providências necessárias para a competente descontaminação, no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento de tal solicitação, a critério dos titulares das **NOTAS PROMISSÓRIAS**, representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**.

5. O **FIDUCIANTE** compromete-se a manter-se na posse do **Imóvel**, bem como a mantê-lo em perfeito estado de segurança e utilização dentro dos fins a que se destina, bem como a fazer às suas custas, dentro do prazo da notificação que lhe for feita, as obras e os reparos julgados necessários, ficando vedada a realização de qualquer obra de acréscimo sem o prévio consentimento dos titulares das **NOTAS PROMISSÓRIAS**, representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** ou pessoa indicada pelos titulares das **NOTAS PROMISSÓRIAS**, obrigando-se o **FIDUCIANTE** a permitir o ingresso de pessoa credenciada a executar as vistorias periódicas.

5.1. O **DEVEDOR** e/ou o **FIDUCIANTE** responsabiliza(m)-se integralmente pela utilização e manutenção do **Imóvel**, pelo uso indevido ou impróprio do mesmo, bem como por todos e quaisquer custos, indenizações ou despesas decorrentes de danos pessoais e/ou materiais causados a terceiros e oriundos da posse ou uso do **Imóvel**, obrigando-se ainda a adotar todas as providências indispensáveis à preservação de sua funcionalidade e integridade. O **DEVEDOR** e/ou o **FIDUCIANTE** será(ão) o(s) único(s) e exclusivo(s) responsável(is) solidários pelos eventuais danos que possam advir da utilização do **Imóvel**.

5.1.1. O **DEVEDOR** e/ou o **FIDUCIANTE** são responsáveis ainda pelo pagamento de todas e quaisquer multas, taxas, impostos, despesas de licenciamento e outros custos decorrentes da utilização do **Imóvel**.



5.2. Nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pelos titulares das **NOTAS PROMISSÓRIAS**, representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**.

5.3. Na hipótese de a propriedade do **Imóvel** dado em garantia se consolidar em nome do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de deduzidos todo o saldo da dívida decorrente das **Obrigações Garantidas** e demais acréscimos legais, sendo que, não havendo a venda do **Imóvel** no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

6. Além das demais obrigações previstas neste **Instrumento**, nas **NOTAS PROMISSÓRIAS** ou em lei, o **FIDUCIANTE** obriga-se, até a final liquidação de todas as obrigações previstas neste **Instrumento** e nas **NOTAS PROMISSÓRIAS** a:

- (i) não alienar, vender, transferir, ceder, locar, arrendar, celebrar parceria, dar em comodato, dispor ou concordar em vender, transferir, ceder, locar, arrendar, celebrar parceria, dar em comodato ou dispor o **Imóvel** e/ou de quaisquer direitos relativos ao **Imóvel** alienado fiduciariamente a quaisquer terceiros, e/ou ceder ou transferir quaisquer de seus direitos e obrigações decorrentes deste **Instrumento**;
- (ii) não criar ou permitir que seja criado qualquer ônus, gravame ou encargo sobre o **Imóvel** alienado fiduciariamente, ou em parte sobre o mesmo, salvo a alienação fiduciária em garantia prevista neste **Instrumento**;
- (iii) assinar e/ou providenciar quaisquer outros avisos, notificações ou outros documentos adicionais e tomar quaisquer medidas com vistas à validade, eficácia e preservação do **Imóvel** alienado fiduciariamente;
- (iv) defender, a si mesmo, ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar o **Imóvel** alienado fiduciariamente, este **Instrumento** e/ou o cumprimento das obrigações assumidas por força das **NOTAS PROMISSÓRIAS**;
- (v) manter o **Imóvel** alienado fiduciariamente em perfeito estado de conservação, defendendo-os de turbacão de terceiros;
- (vi) comunicar ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, dentro de 2 (dois) Dias Úteis, qualquer acontecimento que possa depreciar e/ou afetar, direta ou indiretamente, parcial ou totalmente, o **Imóvel**;
- (vii) comunicar ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, dentro de 2 (dois) Dias Úteis, eventuais impugnações feitas ao presente **Instrumento**;
- (viii) garantir que toda e qualquer atividade exercida no **Imóvel** seja realizada em observância às medidas aplicáveis de proteção e preservação do meio ambiente, bem como atuar de forma a prevenir e erradicar quaisquer práticas danosas ao meio ambiente, executando suas atividades no **Imóvel** em observância à legislação vigente, incluindo, no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos

legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlatas, emanados das esferas Federal, Estaduais e Municipais;

(ix) responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as suas obrigações trabalhistas, previdenciárias, securitárias e fundiárias relativas aos seus empregados, especialmente, salários, benefícios e débitos trabalhistas, isentando o **AGENTE FIDUCIÁRIO** e os titulares das **NOTAS PROMISSÓRIAS** de qualquer vínculo ou responsabilidade de qualquer natureza; e

(x) praticar todos os atos, bem como assinar todo e qualquer documento, necessários à manutenção do **Imóvel** alienado fiduciariamente nos termos deste **Instrumento**.

6.1. O FIDUCIANTE obriga-se, ainda, a: (i) apresentar ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** o comprovante de inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR) no prazo fixado na legislação vigente; (ii) realizar o Georreferenciamento no **Imóvel**, averbando-o na respectiva matrícula, às suas próprias expensas, obedecidos os prazos fixados na legislação, se necessário, assegurando ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, em caso de excussão da presente garantia, a transferência da propriedade perante o respectivo Cartório de Registro de Imóveis competente; (iii) ressarcir o **AGENTE FIDUCIÁRIO** de qualquer despesa ou quantia que este incorra ou seja compelido a pagar, inclusive para defesa de seus interesses, em decorrência da falta de inscrição do CAR, da necessidade de constituição, da falta de conservação, restauração ou recomposição da Área de Preservação Permanente, de Reserva Legal ou decorrente da reparação ou recuperação de qualquer passivo ambiental no **Imóvel**, ou, ainda, inexistência de Georreferenciamento; (iv) indenizar o **AGENTE FIDUCIÁRIO** por toda e qualquer perda ou dano experimentado em razão da falta de inscrição no CAR, da existência de quaisquer passivos ambientais no imóvel ou, ainda, da inexistência de Georreferenciamento. Para os fins de regularização da Área de Preservação Permanente, Reserva Legal ou qualquer passivo ambiental no **Imóvel**, bem como do Georreferenciamento, o **FIDUCIANTE**, em caráter irrevogável e irretratável, autoriza desde já o **AGENTE FIDUCIÁRIO** a adotar todas e quaisquer medidas, inclusive aquelas necessárias para a inscrição da propriedade no CAR, ou ainda à realização do Georreferenciamento, conforme o caso, outorgando ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, nos termos da legislação vigente, todos os poderes necessários para tanto. O disposto acima não exime o **FIDUCIANTE** da responsabilidade do cumprimento das obrigações assumidas na cláusula 6, itens (i) e (ii), supra, conforme aplicável, reconhecendo o **FIDUCIANTE**, em caráter irrevogável e irretratável, que a tomada de qualquer medida pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** relacionada à inscrição da Reserva Legal no CAR ou ao Georreferenciamento no **Imóvel** somente ocorrerá caso o **FIDUCIANTE** descumpra sua obrigação de tomar tais medidas.

7. Na hipótese de o DEVEDOR e/ou o FIDUCIANTE, por qualquer motivo, deixar de cumprir quaisquer das **Obrigações Garantidas**, ou qualquer das obrigações assumidas neste **Instrumento**, o **AGENTE FIDUCIÁRIO**, representando os interesses dos titulares das **NOTAS PROMISSÓRIAS** e observados os termos previstos nas **NOTAS PROMISSÓRIAS**, poderá iniciar a cobrança executando as garantias. Em ocorrendo o vencimento antecipado de parte ou todas as **Obrigações Garantidas**, o **DEVEDOR** deverá efetuar o pagamento da totalidade do valor das **Obrigações Garantidas** declaradas vencidas, devidamente atualizadas até a data do efetivo pagamento, de acordo com as disposições das **Obrigações Garantidas**. Caso o **DEVEDOR** não efetue o pagamento da totalidade das **Obrigações Garantidas** vencidas, o saldo devedor será acrescido dos encargos moratórios previstos nas **Obrigações Garantidas**.

7.1. Verificada a mora de qualquer das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso da intimação, que incluem os juros compensatórios contratados, a multa e os juros de mora, bem como os demais encargos e despesas de intimação, inclusive

tributos e contribuições condominiais, nos termos de seus respectivos instrumentos, caso o **DEVEDOR** não efetue o pagamento dentro do prazo estipulado, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** requererá ao Oficial de Registro de Imóveis a intimação do **DEVEDOR** e do **FIDUCIANTE**, ou seus respectivos representantes legais ou procuradores regularmente constituídos para que purguem a mora, conforme previsto no artigo 26 da Lei nº 9.514/97.

7.2. A mora do **DEVEDOR** será comprovada mediante intimação com prazo de 15 (quinze) dias corridos para sua purgação.

7.2.1. O simples pagamento das **Obrigações Garantidas** inadimplidas, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o **DEVEDOR** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais.

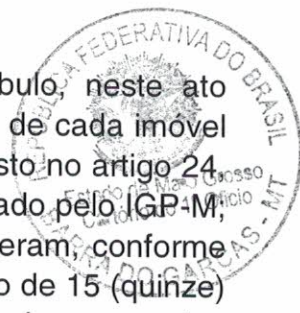
7.3. Transcorrido o prazo acima concedido sem que o **DEVEDOR** pague as **Obrigações Garantidas**, o procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: a intimação será requerida pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** ao Oficial de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias; a diligência de intimação será realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o **Imóvel**, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do **Imóvel**, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento.

7.3.1. Quando, por duas vezes, o Oficial de Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o **DEVEDOR** em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao **Imóvel**, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil.

7.3.2. Nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata a cláusula 7.3.1 poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

7.4. Purgada a mora perante o Serviço de Registro de Imóveis, convalidará a alienação fiduciária, caso em que, nos 03 (três) dias seguintes, o Oficial entregará ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, as importâncias recebidas, cabendo também ao **DEVEDOR** o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

7.5. Uma vez consolidada a propriedade em nome do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, por força da mora não purgada, deverá o **Imóvel** ser alienado pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97, como a seguir se explicita: a) as Partes concordam que poderá ser feita a alienação do **Imóvel** em conjunto, caso a garantia seja composta de mais de um imóvel, ou individualmente, a critério dos titulares das **NOTAS PROMISSÓRIAS**, representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** e, será observado o critério de quitação das **Obrigações Garantidas** estabelecido pelas partes contratantes, conforme **Anexo II** deste **Instrumento**; b) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente; c) o primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade em nome do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, devendo ser ofertado



pelo **Imóvel** o valor não inferior ao mencionado no Quadro IV do preâmbulo, neste ato estabelecido como valor do **Imóvel**, em conjunto, sendo o valor individualizado de cada imóvel descrito no **Anexo II** deste **Instrumento**, quando for o caso, para fins do disposto no artigo 24, inciso VI e artigo 27, §1º, ambos da Lei nº 9.514/97, valor este que será reajustado pelo IGP-M; d) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme item "c", supra, o **Imóvel** será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, pelo valor da dívida e das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais, em conformidade com o disposto no §2º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97; e) os públicos leilões serão anunciados mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do **Imóvel**; e f) o **AGENTE FIDUCIÁRIO**, já como titular de domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do **Imóvel** ao licitante vencedor.

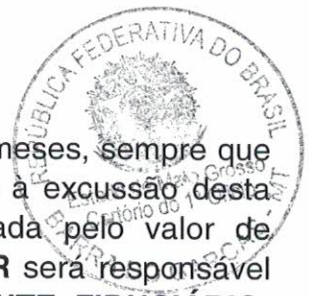
7.5.1. A realização da intimação do **DEVEDOR** e do **FIDUCIANTE** (ou seus respectivos representantes legais ou procuradores regularmente constituídos), referida na cláusula 7.1, nos termos da lei, caberá ao Oficial de Registro de Imóveis que, a seu critério, poderá fazê-lo: (a) pessoalmente; (b) por preposto seu; (c) por meio do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do **Imóvel** ou do domicílio do **DEVEDOR** ou do **FIDUCIANTE**; ou (d) pelo correio, desde que enviada com Aviso de Recebimento – AR; ou (e) por hora certa ou edital, nos termos da lei adjetiva.

7.5.2. Os leilões que tratam a cláusula 7.5, acima, serão comunicados ao **DEVEDOR** e ao **FIDUCIANTE**, por meio de correspondência simples, podendo ser inclusive eletrônica, dirigida aos endereços mencionados no preâmbulo do presente **Instrumento**, devendo conter as datas, horários e locais dos referidos leilões.

7.5.3. Nos termos do § 2º-B, do artigo 27, da Lei nº 9.514/97 e suas alterações, fica assegurado ao **FIDUCIANTE** o direito de readquirir o **Imóvel** até o segundo leilão, por preço equivalente à soma do valor das **Obrigações Garantidas**, acrescido dos encargos e despesas mencionados na cláusula 7.6.

7.5.4. As Partes estabelecem que o valor individual de cada um dos imóveis indicado no **Anexo II** deste **Instrumento** garante um percentual determinado de dívida decorrente das **Obrigações Garantidas**, igualmente indicado no referido Anexo, razão pela qual poderá o **AGENTE FIDUCIÁRIO** executar o **Imóvel** integrante da garantia separadamente, sem que tal conduta implique na extinção da dívida do **DEVEDOR**, cuja quitação das **Obrigações Garantidas** pode ou não estar vinculada à excussão de todos os imóveis indicados no **Anexo II**. Ainda, se for o caso, poderá os titulares das **NOTAS PROMISSÓRIAS**, representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** optarem por executar os imóveis individualmente, conceder a quitação parcial das **Obrigações Garantidas** de acordo com os valores garantidos por cada imóvel, nos termos do **Anexo II** deste **Instrumento**.

7.5.5. O primeiro leilão público será realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do registro da consolidação da plena propriedade em nome do **AGENTE FIDUCIÁRIO**. O preço mínimo de venda do **Imóvel**, nos termos da legislação vigente, neste primeiro leilão público, equivalerá ao valor de avaliação do **Imóvel**, indicado no Quadro IV do preâmbulo, ou ao valor base do **Imóvel** para cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos (ITBI), o que for maior.



7.5.6. O valor de avaliação do **Imóvel** poderá ser revisto a cada 12 (doze) meses, sempre que solicitado pelos titulares das **NOTAS PROMISSÓRIAS** e/ou anteriormente a excussão desta garantia ("**Datas de Verificação**"), por meio de nova avaliação realizada pelo valor de liquidação imediata, por companhia idônea por eles indicada. O **DEVEDOR** será responsável pelo pagamento das despesas com a nova avaliação, podendo o **AGENTE FIDUCIÁRIO**, incluir os respectivos custos no saldo devedor das **Obrigações Garantidas**.

7.6. Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos: (a) valor total do **Imóvel**, corresponde ao valor mencionado no Quadro IV do preâmbulo, o qual será reajustado pelo IGP-M; (b) o valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: b.1) valor das **Obrigações Garantidas**, incluídos todos os juros e encargos acordados nas **Obrigações Garantidas**; b.2) contribuições devidas ao condomínio de utilização (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; b.3) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; b.4) IPTU, ITR e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes sobre o **Imóvel** (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; b.5) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente diretamente sobre qualquer pagamento efetuado pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao **FIDUCIANTE**; b.6) imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago em decorrência da consolidação da plena propriedade em nome de terceiro em virtude do inadimplemento do **DEVEDOR**; b.7) despesas com a consolidação da propriedade em nome do **AGENTE FIDUCIÁRIO**; b.8) taxa diária de ocupação, fixada em 0,1% (um décimo por cento) ao mês ou fração sobre o valor do **Imóvel** (atualizado conforme disposto nesta cláusula), devida a partir da consolidação da propriedade do **Imóvel** ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**; c) despesas equivalentes à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nestes compreendidos, entre outros: c.1) os encargos e custas de intimação do **DEVEDOR** e do **FIDUCIANTE**; c.2) os encargos e custas com a publicação de editais; e c.3) a comissão do leiloeiro.

7.7. O **AGENTE FIDUCIÁRIO**, deverá entregar ao **FIDUCIANTE**, nos 05 (cinco) dias seguintes à venda do **Imóvel** em leilão, o valor que sobejar, nele compreendido o valor de indenização por benfeitorias, o valor da dívida acrescida das despesas e encargos, calculados conforme estabelecido na cláusula 7.6 (b) e (c), respectivamente, fato que importará em quitação recíproca, não assistindo ao **FIDUCIANTE** qualquer direito de retenção por benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias realizadas no **Imóvel**.

7.7.1. Para cumprimento do disposto na cláusula 7.7, se for o caso, o **FIDUCIANTE** obriga-se a informar a conta de sua titularidade ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** ou a quem estes indicarem, até a realização dos leilões, observando as disposições constantes da cláusula 7.6 acima.

7.7.2. Caso o **FIDUCIANTE** não cumpra a obrigação fixada na cláusula 7.7.1, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** efetuará a consignação de eventual saldo que sobejar do preço, ou ainda, poderá optar por quaisquer dos meios admitidos em direito para exoneração da obrigação de restituir o referido valor ao **FIDUCIANTE**.

7.8. Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida e das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais, em conformidade com o disposto no § 5º do artigo 27 da Lei nº

9.514/97, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o **AGENTE FIDUCIÁRIO** da obrigação de que trata a cláusula 7.7 acima.

7.9. Caso existam outras garantias, reais ou pessoais, vinculadas às **Obrigações Garantidas**, os titulares das **NOTAS PROMISSÓRIAS**, representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, poderão eleger, a seu exclusivo critério, qual garantia real ou pessoal, constituída em favor do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, na qualidade de representante dos titulares das **NOTAS PROMISSÓRIAS**, excutirá para realizar seu crédito, bem como poderá eleger a ordem de tais excussões, sendo certo que a excussão de qualquer garantia real ou pessoal não prejudicará, nem impedirá, a excussão das demais garantias. Caso o produto da realização da(s) garantia(s) não seja suficiente para liquidar a totalidade das **Obrigações Garantidas**, o **DEVEDOR** permanecerá responsável pelo saldo devedor remanescente e respectivos encargos moratórios, até sua final e total liquidação.

7.10. O **FIDUCIANTE** deverá restituir o **Imóvel** até o dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, na qualidade de representante dos titulares das **NOTAS PROMISSÓRIAS**, ou àquele que tiver adquirido o **Imóvel** em leilão, da taxa de ocupação prevista na cláusula 7.6 "b.8)", sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: a) de todas as despesas de condomínio, mensalidades associativas, foro, água, luz e gás incorridas após a data da realização do público leilão; b) de todas as despesas necessárias à reposição do **Imóvel** ao estado em que o recebeu.

7.11. Não ocorrendo a desocupação do **Imóvel** no prazo e forma ajustados, o **AGENTE FIDUCIÁRIO**, ou o adquirente do **Imóvel** em público leilão, poderão requerer a reintegração de sua posse.

7.12. DURANTE O PRAZO DE 90 (NOVENTA) DIAS A CONTAR DA DATA DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE AO AGENTE FIDUCIÁRIO, SE O IMÓVEL ESTIVER LOCADO, OU ARRENDADO, OU FOR OBJETO DE PARCERIA AGRÍCOLA, O AGENTE FIDUCIÁRIO, OU, CONFORME O CASO, O ADQUIRENTE DO IMÓVEL EM LEILÃO PÚBLICO, PODERÁ DENUNCIAR A LOCAÇÃO, O ARRENDAMENTO, OU A PARCERIA AGRÍCOLA, PARA DESOCUPAÇÃO NO PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS, A CONTAR DA RESPECTIVA DENÚNCIA.

7.13. O **DEVEDOR** e o **FIDUCIANTE** reconhecem não serem aplicáveis ao presente **Instrumento** as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, nos termos do artigo 39 da Lei nº 9.514/97.

7.14. Sem prejuízo das demais obrigações aqui estabelecidas, o **DEVEDOR** e o **FIDUCIANTE** obrigam-se a, em até 30 (trinta) dias contados a partir da presente data, (i) rescindir o Contrato de Arrendamento de Imóvel Rural celebrado entre o **DEVEDOR** e o **FIDUCIANTE** em 30 de abril de 2008, tendo como objeto o Imóvel, e (ii) celebrar um novo Contrato de Arrendamento de Imóvel Rural ("Novo Contrato de Arrendamento"), o qual deverá observar as seguintes condições: (a) ter um prazo máximo e improrrogável de 4 (quatro) anos, e (b) prever expressamente que o vencimento antecipado das **NOTAS PROMISSÓRIAS** resultará na imediata e automática rescisão do Novo Contrato de Arrendamento. O Novo Arrendamento deverá permanecer vigente e não poderá ser alterado durante a vigência das **NOTAS PROMISSÓRIAS**, salvo se prévia e expressamente autorizado pelos titulares das **NOTAS PROMISSÓRIAS**, representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**.



8. Até que todas as **Obrigações Garantidas** tenham sido integral e irrevogavelmente pagas, o **FIDUCIANTE**, quando aplicável, manterá o **Imóvel** e as benfeitorias nele existentes, ou as que forem realizadas, segurados por empresa de seguros de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, devendo estipular o **AGENTE FIDUCIÁRIO**, na qualidade de representante dos titulares das **NOTAS PROMISSÓRIAS**, como único beneficiário da indenização resultante de qualquer sinistro das coberturas de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza e queda de aeronaves, vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo e impacto de veículos, desmoronamento total ou parcial, demolições e remoção de entulhos decorrentes de sinistros, por prazo igual ou superior ao do vencimento final das **Obrigações Garantidas** e por valor não inferior à avaliação das benfeitorias.

8.1. Caso a apólice não tenha sido apresentada anteriormente, o **FIDUCIANTE** deverá apresentar ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, em até 30 (trinta) dias da celebração do presente **Instrumento**, apólice de seguro relativamente às modalidades especificadas acima.

8.1.1. Na hipótese de já haver seguro contratado para o **Imóvel**, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da celebração do presente **Instrumento**, o **FIDUCIANTE** deverá notificar (mediante aviso de recebimento) a companhia de seguro a respeito da constituição da presente garantia, a fim de que ela providencie o endosso e comece a fazer quaisquer pagamentos relacionados a sinistros ocorridos após a celebração do presente **Instrumento** na conta corrente de titularidade do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, conforme indicado oportunamente. Caso, na presente data ou após a celebração deste **Instrumento**, o **FIDUCIANTE** receba qualquer valor de indenização decorrente das apólices de seguro do **Imóvel**, o **FIDUCIANTE** deverá transferir o referido valor para a conta do **AGENTE FIDUCIÁRIO** no prazo de 5 (cinco) dias contados da data de recebimento do valor indevido, sob pena de aplicação de multa de 10% (dez por cento) calculada sobre o valor recebido indevidamente, somado a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die, a partir do decurso do prazo previsto nesta cláusula até o depósito desse valor na conta corrente de titularidade do **AGENTE FIDUCIÁRIO**.

8.2. O **FIDUCIANTE** deverá apresentar a renovação da apólice do seguro, com o prêmio quitado, com antecedência de 10 (dez) dias de seu vencimento.

8.3. Caso o **FIDUCIANTE** não providencie, por si ou por terceiros, os seguros retro referidos, o **FIDUCIANTE** autoriza, desde já, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** a contratar tais seguros, devendo o **DEVEDOR** antecipar os valores eventualmente despendidos na contratação de tais seguros, pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após recebimento de notificação encaminhada por este, sob pena de, sobre o montante dos referidos prêmios, incidirem os juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, todos calculados de forma *pro rata* e capitalizada mensalmente, desde a data do pagamento realizado pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** para a contratação ou renovação do seguro até a data de seu efetivo pagamento pelo **DEVEDOR** e/ou pelo **FIDUCIANTE**, e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido. O reembolso do montante dos prêmios pelo **DEVEDOR** e/ou pelo **FIDUCIANTE** ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, na forma aqui mencionada, fica garantido por esta alienação fiduciária.

8.4. Na ocorrência de sinistro parcial ou total no **Imóvel**, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** poderá utilizar o produto da indenização do seguro (i) no pagamento antecipado das **Obrigações Garantidas** ou, (ii) a exclusivo critério dos titulares das **NOTAS PROMISSÓRIAS**, permitir que o **FIDUCIANTE** utilize os recursos, de forma a recuperar o **Imóvel** para sua condição anterior



ao sinistro. Em nenhuma hipótese, no caso de ocorrência de sinistro, poderá o **DEVEDOR** recusar-se a efetuar o pagamento das **Obrigações Garantidas**.

8.5. O AGENTE FIDUCIÁRIO não terá nenhuma responsabilidade quanto a **prejuízos** eventualmente decorrentes de qualquer omissão ou irregularidade, seja na contratação ou na renovação do seguro, seja na previsão das hipóteses de cobertura dos riscos.

9. Adicionalmente ao previsto nas **NOTAS PROMISSÓRIAS**, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** poderá considerar antecipadamente vencido este **Instrumento** e as **NOTAS PROMISSÓRIAS**, independentemente de qualquer aviso ou interpelação, judicial ou extrajudicial, e exigir imediatamente o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo **DEVEDOR** nesses instrumentos, nos casos previstos em lei e, ainda, nas seguintes hipóteses, relativamente ao **DEVEDOR** e/ou ao **FIDUCIANTE**:

(i) se deixar de cumprir quaisquer das obrigações assumidas neste **Instrumento** e/ou nas **NOTAS PROMISSÓRIAS**;

(ii) caso qualquer das declarações prestadas no presente **Instrumento**, no todo ou em parte, venha a se mostrar incorreta ou inverídica ou incompleta;

(iii) se a garantia oferecida neste **Instrumento** perder e/ou tiver diminuído seu valor e/ou eficácia, e não a substituir ou reforçar, no prazo previsto neste **Instrumento**, por outra igualmente aceitável pelos titulares das **NOTAS PROMISSÓRIAS**, representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**;

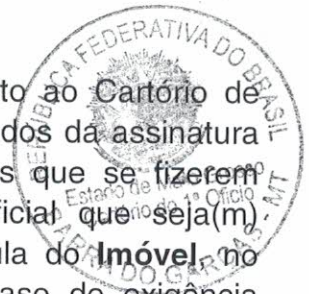
(iv) em caso de desapropriação parcial ou integral do **Imóvel**; e/ou

(v) se, durante a vigência das **NOTAS PROMISSÓRIAS** ou deste **Instrumento**, for constatado, pela autoridade competente, (A) que o **Imóvel** possui (a) restrição de uso, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e/ou histórico, e/ou (b) restrição de atividades devido a inserção em Unidades de Conservação, APP (Área de Preservação Permanente) ou qualquer outro espaço protegido, salvo eventuais exceções constantes do Quadro IV, e/ou (c) que não atende quaisquer das exigências ou determinações impostas pelos órgãos competentes; e/ou (B) que o **Imóvel** está localizado em terras de ocupação indígena ou quilombola, assim definidas pela autoridade competente.

10. Nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514/97, o presente instrumento particular possui caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, gerando plenos efeitos entre as Partes, a partir da data de sua assinatura.

11. O não exercício pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** de quaisquer de seus poderes ou direitos adquiridos nos termos do presente **Instrumento** não constituirá uma renúncia a tais poderes ou direitos adquiridos, nem constituirá novação contratual.

12. O **DEVEDOR** responde pelas despesas decorrentes do presente **Instrumento** ou incidentes sobre qualquer um dos atos jurídicos dele decorrentes.



13. O **DEVEDOR** e o **FIDUCIANTE**, às suas expensas, processarão, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de 05 (cinco) dias contados da assinatura do presente **Instrumento**, o ingresso do título para registro/e averbações que se fizerem necessários à constituição da presente garantia, requerendo ao Sr. Oficial que seja(m) fornecida(s), juntamente com as vias devolvidas, certidão(ões) da matrícula do **Imóvel**, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, prorrogável por 30 (trinta) dias em caso de exigência formulada pelo Sr. Oficial. O **AGENTE FIDUCIÁRIO**, a seu critério, poderá proceder ao registro da presente alienação fiduciária, para assegurar os direitos dos titulares das **NOTAS PROMISSÓRIAS**, sendo que tais despesas com o registro serão de responsabilidade do **DEVEDOR** e/ou **FIDUCIANTE**.

13.1. O **DEVEDOR** compromete-se perante o **AGENTE FIDUCIÁRIO** a colaborar para o cumprimento tempestivo de eventuais exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, para fins de registro dos negócios jurídicos consubstanciados no presente **Instrumento**.

14. No prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que se efetivar o pagamento integral de todas as obrigações do **DEVEDOR**, principais e acessórias, decorrentes das **Obrigações Garantidas**, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** outorgará o pertinente termo de quitação.

15. Aplica-se à alienação fiduciária objeto deste **Instrumento**, além das disposições contratuais e legais consignadas acima, as condições e disposições constantes das **Obrigações Garantidas**, às quais este **Instrumento** se integra como se ali estivessem inteiramente transcrito.

16. O presente **Instrumento** é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

As Partes acordam que quaisquer disputas oriundas deste **Instrumento** deverão ser dirimidas pelo foro do local de situação do **Imóvel**, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento em 4 (quatro) vias de igual forma e teor, na presença das testemunhas abaixo.

Rondonópolis/MT, 23 de janeiro de 2019.

DEVEDOR: GIRASSOL AGRÍCOLA LTDA.



Matheus Gomes Fe
CPF: 058.133.117-60

AGENTE FIDUCIÁRIO: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

REGISTRADO
Registro de Imóveis, Títulos e
Documentos de Barra do Garças-MT



2º TABELIONATO

FIDUCIANTE: GILBERTO FLÁVIO GOELLNER

TESTEMUNHAS:

1. 
RG
CPF
Margarette Buzo
RG: 12.267.349-6 SSP/SP
CPF: 070.801.888-22

2. 
RG
CPF
SORAYA STELLER BIASI
RG 15.782.020-8
CPF 084.067.978-51

As assinaturas apostas acima fazem parte do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóveis, datado de 23 de janeiro de 2019.



REGISTRADO
Registro de Imóveis, Títulos e
Documentos de Barra do Garças-MT

ANEXO I
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE
IMÓVEIS

Cópia dos Instrumentos Garantidos

