



# SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO OFÍCIO ÚNICO DE CARACOL - PIAUÍ

CNPJ 35.182.279/0001-56

OSIMAR COSTA SOUSA - TABELIÃO E REGISTRADOR

## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

**IMÓVEL- Prenotação nº 2407, Matrícula:1579 PROPRIETÁRIO:** POLO AGRICOLA EIRELI, CNPJ 67663039000160, residente e domiciliado RUA LACI MARCIO HENDGES nº 129. JARDIM IMPERIAL. LUIS EDUARDO MAGALHÃES-BA. REGISTRO ANTERIOR: 1576. Uma área de terra denominada **FAZENDA CONQUISTA – II**, localizada no município de Guaribas - PI, **medindo 500,0000** (quinhentos hectares).

### DESCRIÇÃO DA PARCELA

VÉRTICE				SEGMENTO DE VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
OLHI-M-0551	-43°38'55,849"	-9°15'03,287"	638,05	OLHI-M-0557	105°58'	4125,79	CNS:14.928-6 ;Mat.1551;FAZENDA MISSAGRO VI G / GERSON WILGES
OLHI-M-0557	-43°36'45,909"	-9°15'40,245"	632,58	OLHI-M-0661	200°34'	1085,28	CNS:14.928-6 ;Mat.1574;FAZENDA CONQUISTA I / POLO AGRICOLA EIRELI
OLHI-M-0661	-43°36'58,400"	-9°16'13,314"	681,03	OLHI-M-0660	282°49'	4255,3	CNS:14.928-6 ;Mat.1574;FAZENDA CONQUISTA I / POLO AGRICOLA EIRELI
OLHI-M-0660	-43°39'14,329"	-9°15'42,577"	690,93	OLHI-M-0556	24°59'	727,05	CNS:14.928-6 ;Mat.1574;FAZENDA SÃO PAULO II / PAULO SERGIO DE OLIVEIRA
OLHI-M-0556	-43°39'04,268"	-9°15'21,129"	690,93	OLHI-M-0551	25°07'	605,47	CNS:14.928-6 ;Mat.1574;FAZENDA SÃO PAULO III / PAULO SERGIO DE OLIVEIRA

Parcela certificada pelo SIGEF sob nº e1a0cf6f-9b67-46b3-b2cf-89d8b3d03f3, em 22/01/2020. Tendo como Responsável Técnico: Carlos Alberto de Oliveira, Engenheiro Agrônomo, CREA- 53227/RS, Código Credenciamento INCRA: OLHI, ART: 1900200001304-PI. Natureza: Particular; Código INCRA/SNCR: 951080908509-1; Cartório (CNS): (14.928-6) Caracol – PI; Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000; Área (Sistema Geodésico Local) : 500,3012 ha; Coordenadas: Longitude, latitude e altitude geodésicas, Azimutes: Azimutes geodésicos; Perímetro (m): 10.798,88 m. **R-1- 1579-Feito em 05 de (Abril) de 2021. Protocolo n. 2021.03.87. Prenotação nº 2459.** Nos termos da **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA** emitida em FOZ DO IGUAÇU- PARANÁ, aos 18 de (janeiro) de 2021, por **LATINA SEMENTES LTDA, Pessoa Jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 28.231.094/0003-90**, Inscrição Estadual nº 10.740.581-1, com sede na Rua João de Abreu, nº192, Bloco B-96, Sala Rubi, Setor Oeste, Goiânia-GO, neste ato representada por **KARINA PATRICIA SIQUEIRA SAWA**, brasileira, diretora financeira, devidamente inscrita no CPF sob o nº 010.293.299-90, e **LATINA SEMENTES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 28.231.094/0001-29, Inscrição Estadual nº 90.756.062-70, com sede na Avenida Paraná, nº 1319, Sala 21, centro, Foz do Iguaçu-PR, neste ato representada por **KARINA PATRICIA SIQUEIRA SAWA**, brasileira, diretora financeira, devidamente inscrita no CPF sob o nº 010.293.299-90, doravante denominadas **CREDORAS, creditaram a POLO AGRÍCOLA EIRELI, pessoa jurídica**

**“Nossa Missão: atender com urbanidade, eficiência, solicitude e respeito ao usuário dos nossos serviços.”**

Rua José Touta de Figueiredo, 133 - Centro - CEP 64795-000 - Caracol - Piauí

E-mail: [oficiounicocaracol@gmail.com](mailto:oficiounicocaracol@gmail.com) -  (89) 98144-5000



de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 67.663.039/0001-60, Inscrição Estadual nº 138864497, com sede na Rua Laci Marcio Hendges, nº129, Jardim Imperial, Luís Eduardo Magalhães – BA, e email [adm@poloagricola.agr.br](mailto:adm@poloagricola.agr.br) e [armando@poloagricola.agr.br](mailto:armando@poloagricola.agr.br), neste ato representada por Armando Cesar Pinheiro Lima, brasileiro, empresário, devidamente inscrito no CPF sob o nº 114.212.428-26, um crédito de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). Com multa moratória de 10% a.a (dez por cento ao ano). Ficando na forma de alienação fiduciária em garantia o imóvel denominado Uma área de terra denominada FAZENDA CONQUISTA – II, localizada no município de Guaribas - PI, medindo 500,0000 (quinhentos hectares), conforme registro do Livro 2 de Registro de Imóveis desta Serventia, avaliado em R\$ 2.000.000,00 (Dois milhões de reais). O devedor se obriga em saldar a dívida, em sua integralidade, devendo seguir estritamente os pagamentos de acordo com as notas fiscais emitidas, por meios de boletos bancários; os boletos bancários, notas fiscais e duplicatas serão entregues pessoalmente ou encaminhados por e-mail para o endereço indicado. As demais condições constam da Cédula, cuja via fica arquivada neste Cartório. a) Osimar Costa Sousa, Tabelião e Registrador, o fiz digitar e subscrevo. Registros - 500.000,00 a 599.999,99: R\$ 3.273,36 - FERMOJUPI: R\$ 654,67 - FMMP/PI: R\$ 81,83 - Selo: R\$ 0,26 Arquivamento de documentos: R\$ 10,07 - FERMOJUPI: R\$ 2,01 - FMMP/PI: R\$ 0,25 - Selo: R\$ 0,26 Prenotação: R\$ 78,39 - FERMOJUPI: R\$ 15,68 - FMMP/PI: R\$ 1,96 - TOTAL: R\$ 4.118,74 (PG: 2021.03.87/1). SELO NORMAL: ACA21903-CDOQ SELO NORMAL: ACA21904-6FOV. Consulte a autenticidade do selo em [www.tjpi.jus.br/portalextra](http://www.tjpi.jus.br/portalextra). Eu *Gypseusa* (Gracileide Pereira dos Santos Sousa), Escrevente autorizada da Serventia Extrajudicial de Caracol – Piauí, mandei digitar, conferi e assino em público e raso. Certidão de inteiro teor (pública forma) pela 1ª folha: R\$ 23,00 - FERMOJUPI: R\$ 4,60 - FMMP/PI: R\$ 0,58 - Selo: R\$ 0,26 Certidão por cada folha seguinte: R\$ 7,35 - FERMOJUPI: R\$ 1,47 - FMMP/PI: R\$ 0,18 - TOTAL: R\$ 37,44 (PG: 2021.03.87/2).

Caracol – PI, 05 de Abril de 2021.

*Gracileide Pereira dos Santos Sousa*  
Gracileide Pereira dos Santos Sousa

Escrevente Autorizada

*Gypseusa*  
SERVENTIA EXTRAJUDICIAL  
DO OFÍCIO ÚNICO  
DE CARACOL  
PIAÚI - BRASIL  
GRACILEIDE P DOS SANTOS SOUSA



## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA**

Pelo presente instrumento particular de confissão de dívida com alienação fiduciária de bem imóvel em garantia, de um lado **LATINA SEMENTES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 28.231.094/0003-90, Inscrição Estadual nº 10.740.581-1, com sede na Rua João de Abreu, nº 192, Bloco B-96, Sala Rubi, Setor Oeste, Goiânia-GO, neste ato representada por **KARINA PATRICIA SIQUEIRA SAWA**, brasileira, diretora financeira, devidamente inscrita no CPF sob nº 010.293.299-90, e **LATINA SEMENTES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 28.231.094/0001-29, Inscrição Estadual nº 90.756.062-70, com sede na Avenida Paraná, nº 1319, Sala 21, Centro, Foz do Iguaçu-PR, neste ato representada por **KARINA PATRICIA SIQUEIRA SAWA**, brasileira, diretora financeira, devidamente inscrita no CPF sob nº 010.293.299-90, doravante denominadas **CREDORAS**, e, de outro lado, **POLO AGRÍCOLA EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 67.663.039/0001-60, Inscrição Estadual nº 138864479, com sede na Rua Laci Marcio Hendges, nº 129, Jardim Imperial, Luís Eduardo Magalhães-BA, e e-mail adm@poloagricola.agr.br e armando@poloagricola.agr.br, neste ato representada por Armando Cesar Pinheiro Lima, brasileiro, empresário, devidamente inscrito no CPF sob nº 114.212.428-26, doravante denominado **DEVEDOR**, tem, entre si, justo e convencionado a confissão de dívida que se rege e se disciplina pelas cláusulas e condições seguintes, as quais livres e mutuamente estipulam, outorgam e aceitam, obrigando-se a cumpri-las e fazê-las respeitar por todos os seus herdeiros e sucessores.

### **CLÁUSULA PRIMEIRA: VALOR PRINCIPAL DA DÍVIDA**

1.1. Ressalvadas quaisquer outras obrigações aqui não incluídas, o **DEVEDOR** confessa, neste instrumento, o débito perante as **CREDORAS** na quantia certa e líquida de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), de cumprimento de compras comerciais com as **CREDORAS**, em especial aquisição de produtos.

### **CLÁUSULA SEGUNDA: PRAZO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**





2.1. O **DEVEDOR** se obriga em saldar a dívida, em sua integralidade, devendo seguir estritamente os pagamentos de acordo com as notas fiscais emitidas, por meio de boletos bancários.

2.2. Os boletos bancários, notas fiscais e duplicatas serão entregues pessoalmente ou encaminhados por e-mail para o endereço indicado no preâmbulo deste instrumento.

2.3. Em caso de alteração de endereço eletrônico, o **DEVEDOR** deverá informar por escrito tal fato às **CREDORAS**, sob pena de não poder alegar a falta de recebimento dos boletos bancários correspondentes às parcelas mensais, bem como quaisquer avisos, notificações, interpelações judiciais ou extrajudiciais ou quaisquer outras correspondências relativas ao negócio jurídico aqui firmado.

### **CLÁUSULA TERCEIRA: ATRASO NO PAGAMENTO**

3.1. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância que não afetará, de forma alguma, as datas de seus vencimentos ou as demais cláusulas e condições deste instrumento, nem importará novação ou modificação do ajustado.

3.2. O não pagamento pontual de quaisquer das prestações previstas neste instrumento, considerar-se-ão vencidas antecipadamente, de pleno direito, todas as demais parcelas ainda vincendas, podendo as **CREDORAS** exigirem o total da dívida delas resultante, independentemente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial.

3.3. Sobre qualquer parcela indicada na cláusula segunda não paga no referido vencimento incidirá correção monetária pela média dos índices INPC e IGP-DI (e, na ausência destes, do índice utilizado na Justiça Estadual do Paraná) e com juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, com multa moratória de 10% (dez por cento).

3.4. Eventuais custas cartoriais utilizadas para cobrança extrajudicial e/ou judicial dos valores devidos também serão acrescidas aos valores das parcelas não pagas, com inclusão de honorários advocatícios na ordem de 20% (vinte por cento) sobre o valor da dívida.

### **CLÁUSULA QUARTA: PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

4.1. Vincula-se, na forma de alienação fiduciária em garantia, neste instrumento, o imóvel de propriedade do **DEVEDOR**, de matrícula 1579 emitida pela Serventia



Extrajudicial do Ofício Único de Caracol – Piauí inscrita no CNPJ sob nº 35.182.279/0001-56, que se encontra livre de ônus e responsabilidade de qualquer espécie, inclusive fiscais, situado no município de Guaribas – PI, sendo uma área de terra denominada FAZENDA CONQUISTA – II medindo 500,0000 (quinhentos hectares), cujo domínio fiduciário ora transfere-se as **CREDORAS**.

4.2. Nos casos de alienação, arrendamento, cessão, transferência ou qualquer forma de gravame no bem constitutivo da garantia em favor de terceiros, sem a prévia anuência das **CREDORAS**, ocorrerá o vencimento antecipado das dívidas.

4.3. A alienação em caráter fiduciário se dá de forma irrevogável e irretroatável, sem reservas ou restrições, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, reservando-se a posse direta.

4.4. A propriedade fiduciária abrange o bem imóvel e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações nele acrescidas e vigorará até a quitação total e final das obrigações do **DEVEDOR** decorrentes deste instrumento.

4.5. É assegurado ao **DEVEDOR**, enquanto adimplente, a livre utilização do bem imóvel por sua conta e risco, e a utilização de todas as demais benfeitorias e equipamentos a ele incorporados, e é sua obrigação mantê-lo, conservá-lo e guardá-lo em perfeitas condições de uso e habitabilidade, devendo tomar todas as medidas necessárias para evitar a turbação de terceiros.

#### **CLÁUSULA QUINTA: QUITAÇÃO DO DÉBITO**

5.1. As **CREDORAS** darão quitação ao **DEVEDOR** em relação às suas obrigações por meio de Termo de Quitação a ser fornecido no prazo de 30 (trinta) dias contados do pagamento integral dos valores previstos neste instrumento, servindo tal documento para cancelamento, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, da garantia de alienação fiduciária constituída por meio do presente instrumento.

5.2. Eventuais custas para o cancelamento, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, da garantia de alienação fiduciária constituída por meio do presente instrumento, serão de responsabilidade do **DEVEDOR**.

#### **CLÁUSULA SEXTA: RESOLUÇÃO E LEILÃO EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL**

6.1. Após o registro deste instrumento perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, vencida e não paga qualquer parcela da Cláusula Segunda configurar-se-á o inadimplemento do **DEVEDOR**, hipótese em que as **CREDORAS** poderão requerer ao Oficial do Registro de imóveis competente que



intime o **DEVEDOR** a pagar, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de intimação, os valores correspondentes ao total do valor devido e vencido e os valores que se vencerem até a data do efetivo pagamento, atualizados e acrescidos de juros e encargos de mora nos termos da Cláusula Terceira, inclusive tributos e despesas com cobrança e de intimação.

6.2. Purgada a mora no prazo estabelecido, o presente Instrumento continuará a vigorar e o oficial do Registro de Imóveis, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, entregará às **CREDORAS** as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação.

6.3. Caso não seja purgada a mora no prazo estabelecido, a propriedade do imóvel consolidar-se-á em nome das **CREDORAS**, que promoverá leilão público extrajudicial deste, observado o procedimento estabelecido pelo artigo 27 da Lei nº 9.514/97.

6.4. Consolidada a propriedade em nome das **CREDORAS** e pago o correspondente Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, as **CREDORAS**, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do registro da propriedade, promoverá o leilão público extrajudicial para a alienação do imóvel.

6.5. Considera-se incluído no valor do preço mínimo de venda do imóvel o valor de todas e quaisquer benfeitorias executadas pelo **DEVEDOR** no imóvel, quer sejam necessárias, úteis ou voluptuárias.

6.6. O valor do imóvel para fins de leilão público é de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), o qual será revisto mediante laudo de avaliação produzido por perito imobiliário.

6.7. O primeiro leilão realizar-se-á no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do registro da consolidação da propriedade do imóvel em nome das **CREDORAS**. Neste leilão, será aceito o maior lance oferecido e o valor mínimo terá como base o valor da dívida devidamente atualizado, acrescido de juros e demais despesas pertinentes apuradas até a data de sua realização.

6.8. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor previsto no item anterior, será realizado segundo leilão nos 15 (quinze) dias seguintes.

6.9. No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida reajustada e com despesas.





6.10. Se o maior lance oferecido no segundo leilão não for igual ou superior ao valor referido no item anterior ou, ainda, se não houver oferta, considerar-se-á extinta a dívida. Neste caso, as **CREDORAS** deverão, no prazo de 5 (cinco) dias após a realização do leilão, dar quitação dívida ao **DEVEDOR**, e o imóvel pertencerá às **CREDORAS** definitivamente.

6.11. Vendido o imóvel em leilão público, as **CREDORAS** deduzirão da quantia apurada a soma do valor devido até aquela data, acrescido de qualquer saldo de outros custos necessários para a consolidação da propriedade e demais verbas referidas no item seguinte, devendo efetuar no prazo de 5 (cinco) dias a entrega da quantia que eventualmente sobrar ao **DEVEDOR**.

6.12. Do montante apurado, conforme descrito no item anterior, serão descontados:

6.12.1. 20% (vinte por cento) do valor atualizado do preço descrito na Cláusula Primeira, a título de multa compensatória;

6.12.2. Comissão do corretor imobiliário, a qual é estabelecida desde logo à razão de 6% (seis por cento) do valor da venda;

6.12.3. 1% (um por cento) ao mês ou fração do valor atualizado do imóvel, a título de uso ou fruição, que será devido durante o período em que o **DEVEDOR** esteve na sua posse.

6.12.4. Valores pagos a perito para produção de laudo de avaliação e gastos incorridos com a restituição do imóvel ao seu estado original, caso necessário;

6.12.5. Valores referentes a impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, taxas governamentais, tarifas de serviços públicos (água, energia, gás e outros afins) ou custas de notificação e emolumentos, que na data da rescisão sejam devidos pelo **DEVEDOR** e estejam vencidos e não pagos;

6.12.6. Todas as demais quantias porventura devidas pelo **DEVEDOR** com base neste instrumento e nas Leis a ele aplicáveis, inclusive a título de penalidade.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA: CUSTAS**

7.1. Todas as custas e tributos incidentes sobre a presente operação até a extinção por completo do contrato são de responsabilidade do **DEVEDOR**.

7.2. O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI incidente na operação e as custas para o registro do presente Instrumento da dívida vinculada junto ao





Cartório de Registro de Imóveis competente serão de responsabilidade do **DEVEDOR**.

7.3. As **CREDORAS** deverão apresentar todos os documentos necessários para o registro deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo de responsabilidade do **DEVEDOR** todos os trâmites necessários para a sua efetivação.

### CLÁUSULA OITAVA: DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. A quitação da dívida resultante deste instrumento dar-se-á após a liquidação do saldo devedor da parcela referida na clausula

8.2. Fica o cartório competente autorizado a efetuar todos os atos que achar necessários e exigíveis para o devido registro do presente instrumento.

8.3. As partes contratantes elegem o foro da Comarca de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, para dirimir qualquer dúvida oriunda deste instrumento.

E, por estarem justos e contratados em relação aos termos e condições expressos, as partes assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual forma e teor, na presença de 2 (duas) testemunhas que a tudo assistiram e dão fé do acordado.

Foz do Iguaçu, 18 de janeiro de 2021.

DEVEDOR:

**POLO AGRÍCOLA EIRELI**

**Armando Cesar Pinheiro Lima**

CREDORAS:

*Karina P. Siqueira Sawa*  
**LATINA SEMENTES LTDA**





Karina Patricia Siqueira Sawa

Filial

*Karina P. Siqueira Sawa*  
LATINA SEMENTES LTDA



Karina Patricia Siqueira Sawa

Matriz

*[Signature]*  
TESTEMUNHA 1

Nome *Arnauri Dalpiaz de Oliveira*  
RG *3.465.313-5*

TESTEMUNHA 2

Nome

RG

Certifico o Registro sob n° R-1-1579 no Livro 2 de Registro de Imoveis n° 2 em 05/04/2021 e Protocolado sob n° 2459 no Livro 1 de Protocolo. SELO: ACA21903-CDO ACA21904-6FOV. Consulte a autenticidade do selo em [www.tjpi.jus.br/portalextra](http://www.tjpi.jus.br/portalextra).  
*Gracileide Pereira dos S. Sousa*  
Gracileide Pereira dos Santos Sousa-Escritora Autorizada

**2º TABELIONATO DE NOTAS**

Tabellão: Cyriaco Tacely Dornelles Júnior  
Rua Benjamin Constant, n.º 63, Centro - Cep: 85351-380 - Foz do Iguaçu - PR  
Fone/Fax: (45) 3023-2845 - atendimento@notasfoz.com.br

Selo nº *0124774CVA000003415121T*

Consulte esse selo em <http://horus.funarpen.com.br/consulta>

Reconheço por VERDADEIRO a assinatura de KARINA

PATRICIA SIQUEIRA SAWA (263716). "DOE" Dou fé Em Teste da

Verdade

Foz do Iguaçu-Paraná, 09 de fevereiro de 2021.

Tainah Cavalcanti Lopes Ferreira-Escritora

Emol.: R\$9,46(VRC 43,60), Funrejus: R\$2,37, Selo: R\$0,90, FUNDEP: R\$0,47, ISSQN: R\$0,40. Total: R\$13,60

Tainah Cavalcanti Lopes Ferreira  
Escritora



*Gp Sousa*  
SERVENTIA EXTRAJUDICIAL  
DO OFÍCIO UNICO  
DE CARACOL  
PIAUI - BRASIL  
GRACILEIDE P DOS SANTOS SOUSA