

LIVRO 02 – REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE NOTAS E REGISTROS DE SÃO JOAQUIM DO MONTE
CNPJ : 29.319.106/0001-34 CNS : 150953
FRANKLIN DA SILVA NOGUEIRA
OFICIAL DE REGISTRO

MATRÍCULA Nº 670

DATA ABERTURA: 18/07/1980

FICHA 1

IMÓVEL: UMA CASA Nº 38, anteriormente nº 52, sito a Rua Major Manoel Franklin nesta cidade, edificada em terreno próprio medindo 6,10 x 28,00 metros, com área superficial de 170,80 m², de alvenaria coberta de telhas, contendo 4 portas de frente, diversos, compartimentos, quintal murado, oitões livres; limitando-se, pela frente, com o eixo da praça Major Manoel Franklin; Fundos com a praça Neco Gameleira, antes quintais de casas pertencentes a terceiros, lado direito com a casa nº 42.

PROPRIETÁRIO: Pertencentes a Luiz Antônio Maciel, antes o Cine Teatro São Joaquim, pertencente a Joaquim José de Melo e lado esquerdo com a casa nº 34, anteriormente nº 46, pertencente a Manoel dos Santos, antes João Joaquim dos Santos.

REGISTRO ANTERIOR: Dito imóvel encontra-se registrado sob o nº 4.082, fls. 76v livro 3-N, em 12.06.1957; Espólio de Dr. Artur César Franklin da Silva, São Joaquim do Monte, 18 de julho de 1980. Eu, Severina Xavier dos Santos, Escrituraria do 1º Ofício a escrevi. Subscrevo, assino e dou fé. A 2º Substituta deste Ofício em exercício. São Joaquim do Monte, 18 de julho de 1980. Maria Lúcia de Oliveira Guedes Leite.

R-1-670: Espólio de: **Dr. ARTUR CESAR FRANKLIN**. A herdeira **MÁRCIA LÚCIA DE ARAUJO**, brasileira, casada, professora, residente na rua Pe. Zacarias Tavares nº 50 Bairro Indianópolis, cidade de Caruaru – PE, portadora do CPF nº 077.632.320.044-00. Certidão de herança extraído dos autos do Inventário sob nº 9.892; Julgado pelo exmº Sr. Dr. Demóstenes Batista Omas Juiz de Direito da Comarca de Caruaru – PE, em 27 de agosto de 1979. Valor Cr\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil cruzeiros). São Joaquim do Monte, 18 de agosto de 1980. Eu, Severina Xavier dos Santos, Escrituraria do 1º Ofício a escrevi. Subscrevo, assino e dou fé. A 2º Substituta deste Ofício em exercício. São Joaquim do Monte, 18 de julho de 1980. Maria Lúcia de Oliveira Guedes Leite.

R-2-670: TRANSMITENTE: **MARIA LÚCIA DE ARAUJO MELO e seu esposo LUIZ WILSON ALVES DE MELO**, brasileiros, casados, ele comerciante, ela funcionária, portadores do CIC nº 033.902.334-15, residentes em Caruaru – PE; ADQUIRENTE: **PAULO COELHO XAVIER**, brasileiro, casado, comerciante, alfabetizado, CPF nº 069.027.234-00 residente nesta cidade, conforme escritura pública de compra e venda lavrada as fls. 111 livro 58 em 27 de março de 1984. Valor Cr\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil cruzeiros). S. Joaquim do Monte, 29 de março de 1984. Eu, Maria Ednalva da Silva, escrevente do 1º Ofício a escrevi. Subscrevo assino e dou fé. O Oficial Sinval Ribeiro de Melo.

AV-3-670: Mandato de Averbação de Imóveis. Processo nº 0000252-90-2009.8.17.1310, Classe: Divórcio Litigioso , Expediente nº 2010.0081.000734, Partes: Terezinha Alice Xavier, Advogado Cláudio Gonçalves da Silva, Requerido Paulo Coelho Xavier, Advogado Almir Queiroz dos Santos. A doutora Valéria Maria de Lima Melo Estima, Juíza de direito da Comarca de São Joaquim do Monte, em virtude da Lei,

Continua no verso...

LIVRO 02 – REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE NOTAS E REGISTROS DE SÃO JOAQUIM DO MONTE
CNPJ : 29.319.106/0001-34 CNS : 150953
FRANKLIN DA SILVA NOGUEIRA
OFICIAL DE REGISTRO

MATRÍCULA N° 670**DATA ABERTURA: 18/07/1980****FICHA 1V**

etc...manda o senhor oficial do registro de imóveis que, em cumprimento ao presente extraído do processo acima indicado, PROCEDA A AVERBAÇÃO à margem dos registros dos imóveis com transferência da propriedade imobiliária, consoante adiante descritos, conforme sentença de da M.M Juíza de Direito desta Comarca datada de 01.02.2010, que transitou em julgado na forma da Lei. Descrição da transferência: CABERÁ AO CÔNJUGE VARÃO Paulo Coelho Xavier o Imóvel Comercial e Residencial de dois andares, localizado na Av. Manoel Franklin nº38, nesta cidade devidamente registrado neste cartório sob nº R-2-670, às fls. 45, do livro 2-H em 29/03/1984. Eu, José Elândson dos Santos, o digitei e submeti à conferência e subscrição da Chefia de Secretaria. Sávio Soares Leandro de Oliveira chefe de Secretaria, Valéria Maria de Lima Melo Estima Juíza de Direito. São Joaquim do Monte, 14 de Agosto de 2014. Eu, Jucyelle dos Santos Teixeira, escriturário do Ofício Único a escrevi. Subscrevo assino e dou fé. A Oficial Substituta. Rosileide Maria de Santana.

R-4-670: CREDORA: **RENOVARE CARUARU AGRÍCULA LTDA**, sociedade empresária limitada, em sede na Rua José Pinheiro dos Santos, nº 220, BR 104, Bairro de Pinheirópolis, na cidade e Comarca de Caruaru, Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.567.685/0001-40, neste ato representado pelo sócio administrador, Sr. Emídio Leite de Vasconcelos, Brasileiro, casado pelo regime da comunhão Universal de Bens, comerciante, portador Cédula de Identidade RG nº 2.048.284 SSP/PE e inscrito no CPF/MF sob o nº 415.361.934-53, residente e domiciliado na cidade do Recife, capital do Estado de Pernambuco. DEVEDOR/GARANTIDOR: **PAULO COELHO XAVIER**, brasileiro, divorciado, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.1201759 SSP/PE e inscrito na CPF/MF sob o nº 069.027.234-00, residente e domiciliado na Rua Manoel Franklin nº 38, centro na cidade de São Joaquim do Monte, estado de Pernambuco. Cláusula Primeira: Que a credora concede ao Devedor/Garantidor, a partir desta data, um crédito rotativo até o limite de **R\$ 260.000,00 (Duzentos e sessenta mil reais)**; parágrafo primeiro: O valor acima mencionado à somatória do crédito concedido pela credora. Cláusula Segunda: Que o limite de crédito concedido ao devedor/Garantidor é destinado à aquisição por ele, Devedor/Garantidor, de produtos da indústria e comércio, importação e/ou produção da credora, abrangendo o limite acima estipulado, os débitos já existentes, representados pelas notas fiscais e duplicatas emitidas até esta data, que as partes reconhecem corretas e o Devedor/Garantidor confessa dever, (b) aos fornecimentos futuros que se realizarem a partir dessa data; (c) os valores afiançados ou que vierem a ser afiançados pela Credora em favor do Devedor/Garantidor, junto a instituições financeiras, com a finalidade de permitir a esta última obter financiamentos destinados a quitar suas obrigações junto à credora (Sistema de Financiamento “vendar”); (d) às novações e confissões de dívida firmadas pela Credora e Devedor/Garantidor, decorrentes das operações comerciais entre si entabuladas; (e) avais prestados em Títulos de Créditos Cedidos à Credora e (f) outros contratos e documentos representativos de eventuais

Continua na ficha nº 2...

LIVRO 02 – REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE NOTAS E REGISTROS DE SÃO JOAQUIM DO MONTE
CNPJ : 29.319.106/0001-34 CNS : 150953
FRANKLIN DA SILVA NOGUEIRA
OFICIAL DE REGISTRO

MATRÍCULA N° 670**DATA ABERTURA: 18/07/1980****FICHA 2**

débitos decorrentes da atividade mercantil estabelecido entre as partes. Cláusula Terceira: Farão prova da utilização do crédito rotativo pelo Devedor/Garantidor, novações e confissões de dívida, duplicatas de terceiros avalizadas ou endossadas a favor da Credora Parágrafo único: Excepcionalmente, na falta de emissão imediata dos documentos representativos dos fornecimentos feitos, poderá a Credora exigir do Devedor/Garantidor, até que se regularize a emissão daqueles papéis, a emissão ou aceite de notas promissórias, letras de câmbio ou qualquer outro título representativo de débito utilizado. Cláusula Quarta: Que o crédito concedido ao Devedor/Garantidor deverá ser utilizado rotativamente, porém, até o limite estabelecido, isto é, a Credora não fornecerá produtos quando o limite do crédito for atingido, mesmo que não vencidos. Cláusula Quinta: Que os prazos dos fornecimentos das mercadorias obedecerão as normas costumeiras aplicadas pela Credora, devendo o Devedor/Garantidor efetuar o pagamento de cada fornecimento ou das obrigações mencionadas nos demais instrumentos particulares, deverão nos prazos estipulados Parágrafo Único: Que o crédito ora aberto pode ser prorrogado a Critério da Credora, mediante Escritura Pública de rerratificação, cujas despesas correrão por conta do Devedor/Garantidor. Cláusula Sexta: Que o Devedor/Garantidor concorda e reconhece as dívidas passadas e futuras contraídas junto à Credora comprovadas através de Títulos mencionados na Cláusula Terceira, bem como concorda com a execução da hipoteca face ao descumprimento dos termos dispostos neste instrumento. Cláusula Sétima: Que os fornecimentos efetuados pela Credora e as obrigações assumidas pelo Devedor/Garantidor descritas em eventuais instrumentos particulares, deverão ser saldados em seus respectivos vencimentos. Parágrafo Primeiro: A falta de pagamento, na época própria de quaisquer débitos contraídos pelo Devedor/Garantidor perante a Credora, inclusive, mas não limitado a dívidas consubstanciadas em duplicatas representativas de vendas de produtos da Credora ao Devedor/Garantidor, ou quaisquer títulos de créditos e instrumentos particulares, independentemente para que o Devedor/Garantidor esteja em inadimplência, importará no vencimento antecipado de todo débito perante a Credora e no Cancelamento do Crédito concedido pelo Credora, cabendo ao Devedor /Garantidor proceder ao imediato pagamento do que por ele por devido, com incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, além de juros de 1% (um por cento) ao mês e encargos vigentes à época, tudo monetariamente corrigido pela variação IGPM/FGV, desde o vencimento até o efetivo pagamento, bem como o pagamento de honorários de Advocatícios ora estipulados em 20% sobre o débito, sem prejuízo da suspensão de novos fornecimentos e da adoção das medidas judiciais Cabíveis visando a garantia dos direitos da Credora. Parágrafo Segundo: Os encargos acima descritos incidirão, pró rota, deste a data do vencimento até a data do seu efetivo pagamento. Cláusula Oitava: Que a para a garantia e segurança do crédito ora aberto e dos valores representados pelos documentos fiscais e instrumentos particulares, bem como dos juros moratórios e demais encargos assumidos, o Devedor/Garantidor, na qualidade de devedor de todas as obrigações assumidas, dá à Credora,

Continua no verso...

LIVRO 02 – REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE NOTAS E REGISTROS DE SÃO JOAQUIM DO MONTE
CNPJ : 29.319.106/0001-34 CNS : 150953
FRANKLIN DA SILVA NOGUEIRA
OFICIAL DE REGISTRO

MATRÍCULA N° 670**DATA ABERTURA: 18/07/1980****FICHA 2V**

Em Primeira Única e Especial Hipoteca, o imóvel que declara possuir livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou encargos, mesmos ficais, consistente em: Imóvel de Número 38, Anteriormente 52, sítio a Rua Major Manoel Franklin, Centro, São Joaquim do Monte, Estado de Pernambuco, Edificado em terreno próprio, medindo 6,10 X 28,00 metros com área Superficial de 170.80 Registrada no Livro 2-H, fls. 45, sob o número R-2-670, Em 29.03.1984, Pertencente ao Devedor/Garantidor. Parágrafo § 1º. Inclui-se na hipoteca ora constituída em favor da Credora, não só o imóvel descrito, caracterizado e confrontado nesta cláusula, mas também todas e quaisquer benfeitorias e edificações nele existentes ou acrescidas durante a vigência deste contrato, os quais não poderão ser alterados, modificados ou inutilizados sem expresso consentimento da Credora. §2º. Declara o Devedor/Garantidor, que o bem ora dado em hipoteca está livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, declaração que faz sob responsabilidade civil e penal, bem como afirma que não existe outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo. Cláusula Nona: Que a presente hipoteca terá seu término no dia 30/12/2017, ressalvado, entretanto, que a hipoteca somente será liberada caso existam quaisquer débitos pendentes em nome do Devedor/Garantidor perante a Credora. Cláusula Décima: Que todas as despesas desta escritura e da respectiva liberação correm por conta exclusiva do Devedor/Garantidor, correndo ainda por sua conta todos os impostos, taxas e demais tributos que incidam sobre a garantia hipotecária. Cláusula Décima Primeira: Que são motivos de vencimento antecipado desta hipoteca e de exigibilidade de todas as quantias devidas a Credora, inclusive juros monetários, multa e demais encargos se ocorrer qualquer dos seguintes casos, além dos previstos em Lei: a) falta de pagamento por parte do Devedor/Garantidor em suas épocas próprias, de qualquer obrigação por si assumida perante a credora; b) nos casos já previstos nos artigo 333,I,II e III e 1425, I a V e parágrafos 1º e 2º do código Civil; c) Impossibilidade de inscrição da hipoteca, ora constituída em primeiro grau, no respectivo Cartório de Registro de Imóveis; c) configuração em estado de falência ou recuperação judicial de crédito, bem como insolência do Devedor/Garantidor ou dos intervenientes Garantidores; d) A falta do pagamento dos impostos, taxas e demais encargos que incidam ou venham a incidir sobre o mesmo bem; e) Deixar o Devedor/Garantidor de proceder ao seguro do bem dado em hipoteca, contra qualquer evento que possa destruí-lo, inutiliza-la, emitindo-se a respectiva apólice em nome da credora; f) o Devedor/Garantidor recusar a apresentação à credora, sempre que esta o exigir, certidões negativas de débitos junto das fazendas públicas Federal, Estadual e Municipal, acompanhadas de certidões negativas do distribuidores forenses, INSS. FGTS; g) impedir que a Credora, por pessoa de sua confiança, sempre que julgar conveniente, percorrer todas as dependências do imóvel ora hipotecado, bem como verificar o estado de conservação do bens gravados. Cláusula Décima Segunda: Que expressamente para todos os fins e efeitos das obrigações assumidas pelo Devedor/Garantidor nesta escritura, bem como em qualquer outros contratos firmados que venha a firmar

Continua na ficha nº 3...

LIVRO 02 – REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE NOTAS E REGISTROS DE SÃO JOAQUIM DO MONTE
CNPJ : 29.319.106/0001-34 CNS : 150953
FRANKLIN DA SILVA NOGUEIRA
OFICIAL DE REGISTRO

MATRÍCULA N° 670**DATA ABERTURA: 18/07/1980****FICHA 3**

com a Credora ou se ocorrer alguns dos casos de antecipação do vencimento das mesmas, poderá a Credora em se verificando a falta do cumprimento de quaisquer dessas obrigações perante a Credora ou se ocorro alguns dos casos de antecipação do vencimento das mesmas, poderá a Credora considerar vencidos os contratos e os títulos de crédito existentes e exigir o total da dívida deles resultantes, independentemente de aviso notificação e interpelação judicial ou extrajudicial. Cláusula Décima Terceira: Que para diminuir qualquer pendência oriunda desta escritura, fica eleito e aceito, com renúncia expressa de qualquer outra, por mais privilegiado que seja ou se torne o foro da situação do imóvel. A parte vencida arcará com todas as despesas judiciais decorrentes do procedimento, assim como com os honorários advocatícios do vencedor, em base nunca inferior a 20% (vinte por cento) do valor da causa. Cláusula Décima Quarta: O Devedor/Garantidor obriga-se a qualquer tempo mediante solicitação da Credora, a complementar a garantia ora constituída, apresentando para tanto, outros bens suscetíveis de garantia hipotecária, desde que constatada a insuficiência da garantia objeto da presente escritura. Cláusula Décima Quinta: todas a quaisquer despesas decorrentes dessa escritura, notadamente as relativas a impostos, cartoriais, inscrições e averbações, correrão por conta e exclusiva responsabilidade do Devedor/Garantidor, ficando o Sr. Oficial do registro de imóveis competente, desde já, expressamente autorizado pelo Devedor/Garantidor a praticar quaisquer atos necessários a sua formalização, inclusive o registro da hipoteca e averbação à margem da transcrição aquisitiva do Devedor/Garantidor. Cláusula Décima Sexta: As partes reconhecem que as operações objeto dessa escritura e garantidos por esta hipoteca, são pactuadas por livre e espontânea vontade. Cláusula Décima Sétima: Obrigam-se as partes por si, seus sucessores e herdeiros, ao fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições previstas neste instrumento. Cláusula Décima Oitava: As partes reconhecem que o presente instrumento é Título executivo extrajudicial nos termos do Artigo 585 do Código do Processo Civil Brasileiro e que poderá ser objeto de execução pela credora, independentemente da ordem de colocação e nomeação nesta escritura. Parágrafo Único – Fica estabelecido que a falta de pagamento à Credora implicará na interrupção do fornecimento, vencendo-se as dívidas eventualmente existentes. Cláusula Décima Nona: Que a Credora e o Devedor/Garantidor autorizam todos os registros e averbações que se fizerem necessários no Cartório Imobiliário competente. Cláusula Vigésima: Fica desde já, certo e acordado pelo Devedor/Garantidor e Credora, que a presente garantia hipotecária, inclusive adiantamentos e modificações permanecerão válidos de pleno direito para garantia do pagamento dos débitos e cumprimento das obrigações contraídas pelo Devedor/Garantidor junto à Credora, independentemente de eventual inovação das dívidas citadas nesta Cláusula, a qualquer tempo, renunciando as partes, expressamente ao disposto no artigo 364 do Código Civil Brasileiro. Por derradeiro, pela Credora, me foi dito: I – que aceita a presente escritura em todos os seus expressos termos. Para os fins previstos no artigo 1424 do Código Civil Brasileiro, as partes fazem as seguintes declarações: a) o valor da dívida

Continua no verso...

LIVRO 02 – REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE NOTAS E REGISTROS DE SÃO JOAQUIM DO MONTE
CNPJ : 29.319.106/0001-34 CNS : 150953
FRANKLIN DA SILVA NOGUEIRA
OFICIAL DE REGISTRO

MATRÍCULA N° 670

DATA ABERTURA: 18/07/1980

FICHA 3V

garantida pela hipoteca será sempre somatória dos saldos devedores de responsabilidade do Devedor/Garantidor, devidamente acrescidos dos encargos ora previstos. Para efeitos meramente fiscais, as partes declaram que a presente hipoteca deverá ser registrada pelo valor de **R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)**; b) o prazo para o cumprimento das obrigações do Devedor/Garantidor, são os dispostos nos documentos fiscais que instruem o fornecimento, bem como os instrumentos particulares firmados ou que venham a ser firmados pelos que instruem o fornecimento, bem como os instrumentos particulares firmados ou que venham a ser firmados pelas partes; c) os acréscimos à dívida são os previstos na cláusula sétima desta escritura; d) O bem dado em hipoteca é o descrito na cláusula oitava supra. Conforme Escritura Pública de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária lavrado no Livro 78-E, fls. 111-113 em 25.07.2014, no Cartório Alfredo Mariano na Cidade de Abreu e Lima – PE. Valor **R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)**. São Joaquim do Monte, 21 de Agosto de 2014. Eu Jucyelle Eduarda dos Santos Teixeira, escriturário do Ofício Único autorizada a escrevi. Subscrevo assino e dou fé. A Oficial Substituta. Rosileide Maria de Santana.

R-5-670: Em 20 de setembro de 2018. Protocolo nº 8.665 - 20/09/2018. **DAÇÃO EM PAGAMENTO.** Nos termos da Escritura Pública de Dação em Pagamento lavrada em 10/09/2018, neste Cartório de Notas e Registros de São Joaquim do Monte-PE, no livro 95-E, às fls. 40/41, o proprietário **PAULO COELHO XAVIER**, qualificado no R-4, residente e domiciliado na Rodovia BR 101 Sul, KM 70, s/n, bairro Curado, Setor de tomate – Box, em Recife-PE, TRANSMITE o imóvel desta matrícula, a título de **DAÇÃO EM PAGAMENTO** a **RENOVARE CARUARU AGRÍCOLA LTDA.**, qualificada no R-4, representada por seu sócio administrador **EMÍDIO LEITE DE VASCONCELOS**, qualificado no R-4, pelo valor de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), como pagamento da abertura de crédito com garantia hipotecária registrada no R-4. Guia nº 0009157562. O referido é verdade, dou fé. São Joaquim do Monte, 20 de setembro de 2018. O Oficial, (Franklin da Silva Nogueira).