

Bel. Eduardo José Lucas de Oliveira

Tabellião e Oficial de Registro Público

CERTIDÃO

CERTIFICO, a requerimento da Negócio Imobiliária S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 20.636.961/0001-02 que dando busca nos Livros de Notas deste Cartório consta no Livro 161, às fls 44/46, em data de 21/02/2018, a Escritura Pública de Cessão de Contrato de Arrendamento e de Direitos Sobre Imóveis Rurais e Benfeitorias, que é do teor seguinte: SAIBAM, quantos esta Pública Escritura de Cessão de Contrato de Arrendamento e de Direitos Sobre Imóveis Rurais e Benfeitorias virem, que aos 21/02/2018 - vinte um de fevereiro de dois mil e dezoito, nesta cidade do Ribeirão, Estado de Pernambuco, neste Serviço Notarial do Ofício Único, situado na Rua João Pessoa, nº 537, Centro, Ribeirão/PE, compareceram perante mim 2ª Substituta, as partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado como **CEDENTE** e assim doravante denominado, **LUIZ DE SÁ MONTEIRO**, brasileiro, casado, advogado e pecuarista, portador da Cédula de Identidade RG. nº : _____, c. do CPF/MF sob o nº _____, residente e domiciliado em Recife, capital do Estado de Pernambuco, onde tem escritório profissional à _____ Empresarial ITC, 1º andar, sala 103, Pina, com anuência de sua esposa **JUSSARA MARIA VALENÇA MONTEIRO**, brasileira, do lar doméstico, portadora da Cédula de Identidade RG nº _____, e do CPF/MF sob o nº _____, residente e domiciliada na Boa Viagem, Recife-PE, a qual comparece anuindo integralmente com o presente negócio jurídico, em todas as suas cláusulas e condições e, do outro lado como **CESSIONARIA** e assim doravante denominada, **NEGÓCIO IMOBILIÁRIA S/A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 20.636.961/0001-02, estabelecida com sua sede social à Rua Ernesto de Paula Santos, nº 960, Sala 102, 1º andar, Boa Viagem, Recife-PE, CEP 51.020-330, neste ato devidamente representada, na forma de seu estatuto social, por seus Diretores **REGINA CÉLIA GIOVANNINI LIMA TORRES**, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº _____ do CPF/MF sob o nº _____, residente e domiciliada à _____ Jaqueira, Recife-PE e **JOSÉ SYLLIO DINIZ ARAÚJO**, brasileiro, divorciado, autônomo, portador da Cédula de Identidade RG nº _____ SDS-PE, e do CPF/MF sob o nº _____, residente e domiciliado na

Boa Viagem, Recife-PE, e como **INTERVENIENTE ANUENTE** a **USINA FREI CANECA S/A**, estabelecida com sua sede social no Povoado de Frei Caneca, Município de Jaqueira-PE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.519.502/0001-87, neste ato devidamente representada, na forma de seu estatuto social, por seu Diretor-Presidente **GUSTAVO JARDIM PEDROSA DA SILVEIRA BARROS**, brasileiro, casado, industrial, inscrito no CPF/MF sob o nº _____, com residência profissional no Engenho Gulandi, Município de Jaqueira, Marajal-PE; Os presentes reconhecidos e identificados pelos documentos apresentados e acima citados, por mim 2ª Substituta, do que dou fé. E pelos **CEDENTE, CESSIONÁRIA E INTERVENIENTE ANUENTE**, cada um falando por sua vez, me foi dito o seguinte: 1º - Que, pelo **CEDENTE** me foi dito que é senhor e legítimo proprietário e possuidor de

Cartório Ofício Único

SERVIÇO NOTARIAL E DE REGISTRO

Ribeirão - PE

TABELIONATO DE NOTAS • REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS • DOCUMENTOS • PESSOA JURÍDICA
PROTESTO • PROCURAÇÃO • RECONHECIMENTO DE TERMO
AUTENTICAÇÃO • INVENTÁRIO
DIVÓRCIO • TESTAMENTO



Bel. Eduardo José Lucas de Oliveira

Tabelião e Oficial de Registro Público

direitos de arrendatário em decorrência do Contrato de Arrendamento celebrado com a INTERVENIENTE ANUENTE, conforme escritura pública lavrada em 19 de dezembro de 2013, nas notas do Cartório de Ofício Único da Comarca de Maraial, Pernambuco, no Livro 36, as folhas 192 verso a 196, que fica fazendo parte integrante desta escritura pública, como se transcrita estivesse, que tem por objeto o arrendamento dos imóveis rurais situados no Município de Jaqueira, neste Estado, **a) ENGENHO FERVEDOURO I**, com seus limites constantes do seu título de domínio, à margem da PE-126, com uma área total estimada de 381,7 hectares, cadastrado no NIRF sob o nº. 0.123.732-2, com certidão de Registro no Cartório de Ofício Único da Cidade de Maraial sob a matrícula de nº 58 do livro de registro de imóveis, matrícula esta também pertencente ao Engenho Fervedouro II onde, somadas as áreas, totalizam os 527ha (quinhentos e vinte e sete hectares) registrados no INCRA também com numeração única com o Engenho Fervedouro II sob o nº 232.114.003.204-0; **b) ENGENHO FERVEDOURO II**, com seus limites constantes do seu título de domínio, à margem da PE-126, com uma área total estimada de 145,3 hectares, cadastrado com o NIRF sob o nr. 0.123.733-0, com certidão de Registro no Cartório de Ofício Único da Cidade de Maraial sob a matrícula de nº 58 do livro de registro de imóveis, matrícula esta também pertencente ao Engenho Fervedouro I onde, somadas as áreas, totalizam os 527ha (quinhentos e vinte e sete hectares) registrados no INCRA também com numeração única com o Engenho Fervedouro I sob o nº 232.114.003.204-0; **c) ENGENHO COLÔNIA PRIMEIRA**, (BARRO BRANCO E CAIXA D'ÁGUA), com seus limites constantes do seu título de domínio, com uma área total estimada de 2.710,6ha (dois mil setecentos e dez hectares e seis ares), com certidão de Registro no Cartório de Ofício Único da Cidade de Maraial sob a matrícula de nº 93 do livro 02, registrado no INCRA sob o nº 232.114.182-6; **d) ENGENHO COLÔNIA SEGUNDA** (LARANJEIRAS), com seus limites constantes do seu título de domínio, com uma área total estimada de 207,1ha (duzentos e sete hectares e um are), com certidão de Registro no Cartório de Ofício Único da Cidade de Maraial sob a matrícula de nº 94 do Livro 02, registrado no INCRA sob o nº 232.114.004.413-8; **e) ENGENHO COLÔNIA TERCEIRA** (GUERRA e JAQUEIRA), com seus limites constantes do seu título de domínio, com uma área total de estimada 983,4ha (novecentos e oitenta e três hectares e quatro ares), com certidão de Registro no Cartório de Ofício Único da Cidade de Maraial sob a matrícula de nº 95, registrado no INCRA sob o nº 232.114.004.405-7, conforme certidão de matrícula; **f) ENGENHO COLÔNIA QUARTA** (VÁRZEA VELHA), situado no Município de Jaqueira, com seus limites constantes do seu título de domínio, com uma área total estimada de 501,9ha (quinhentos e um hectares e nove ares), com o NIRF 0.123.731-4, com certidão de Registro no Cartório de Ofício Único da Cidade de Maraial sob a matrícula de nº 96, no livro 02, registrado no INCRA sob o nº 232.114.004.391-3, conforme certidão de matrícula. 2º - Que, ainda pelo CEENTE foi dito que o referido Contrato de Arrendamento foi celebrado pelo prazo de 30 anos, com seu termo final em 31 de dezembro de 2042, certo que no parágrafo único, da cláusula sexta, há a previsão, em razão dos investimentos feitos pelo CEDENTE, da dispensa do pagamento da renda pelo prazo inicial de 5 anos, e que, nos termos da cláusula quarta, em seu parágrafo quarto, a INTERVENIENTE ANUENTE renunciou, como renunciado ficou, em favor do CEDENTE, em caráter irrevogável e irretroatável, aos direitos relativos aos imóveis e às suas benfeitorias, passando, a partir de então, todos estes direitos relativos

Cartório Oficial Único

SERVIÇO NOTARIAL E DE REGISTRO

Ribeirão - PE

TABELIONATO DE NOTAS • REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS • DOCUMENTOS • PESSOA JURÍDICA
PROTESTO • PROCURAÇÃO • RECONHECIMENTO DE FIRMA
AUTENTICAÇÃO • INVENTÁRIO • DIVÓRCIO • TESTAMENTO



Bel. Eduardo José Lucas de Oliveira

Tabellão e Oficial de Registro Público

aos imóveis e as benfeitorias a serem do CEDENTE. 3º - Que, assim, por esta escritura e na melhor forma de direito, o CEDENTE cede e transfere, neste ato e nesta data, à CESSIONÁRIA, todos os direitos decorrentes, inerentes e consequentes ao contrato de arrendamento, com a expressa anuência da Interveniente Anuente, que a tudo anui e concorda, como de fato e de direito cedido e transferido tem, de forma irrevogável e irretroatável, estes mesmos direitos relativos ao contrato de arrendamento, incluindo mas não se limitando ao arrendamento da área, todos os direitos relativos aos imóveis rurais tais como mencionados no Contrato de Arrendamento, bem como a propriedade de todas as benfeitorias existentes nos imóveis, inclusive as anteriores ao arrendamento, com todos os seus acessórios, ações e providências legais, ficando a CESSIONÁRIA sub-rogada, de ora em diante, em todos os direitos e garantias legais e contratuais previstas no contrato de arrendamento, ora cedido, sejam da natureza, privilégio e preferência que forem, tais como constam do contrato de arrendamento, para que, assim, possa e venha a CESSIONÁRIA a dispor, usar e utilizar, livremente, de forma integral ou parcial, de todos estes mesmos direitos, sem quaisquer óbices ou impedimentos, independentemente de prestação de contas ou de quaisquer outros pagamentos, indenizações e ressarcimentos, sejam a que título for, ao CEDENTE e ao INTERVENIENTE ANUENTE, que não os que estejam previstos nesta escritura pública. 4º - Com a concordância expressa da INTERVENIENTE ANUENTE fica ajustado de comum e pleno acordo a ampliação do prazo do arrendamento para 60 (sessenta) anos, de modo a se findar no dia 31 de dezembro de 2072, podendo ser prorrogado pela CESSIONÁRIA, a seu exclusivo critério, certo que em face da realização de novos investimentos em benfeitorias e afins a serem realizados pela CESSIONÁRIA, fica, ajustado, também, de comum e pleno acordo, com a expressa concordância da INTERVENIENTE ANUENTE a ampliação do prazo de carência para o início do pagamento da renda pelo arrendamento, prazo de carência este que passa a ser pelo período de 20 (vinte) anos a partir da data desta escritura pública, podendo este prazo ser prorrogado por outro período igual caso a CESSIONÁRIA, a seu exclusivo critério, decida investir valores superiores aos previstos para o beneficiamento e produção da terra, com o que desde já expressamente concorda a INTERVENIENTE ANUENTE, bastando, para tanto, que a CESSIONÁRIA notifique por qualquer meio em direito admitido à INTERVENIENTE ANUENTE desta sua intenção, passando a vigorar a prorrogação da carência a partir da ciência inequívoca da INTERVENIENTE ANUENTE à referida notificação. 5º - Fica, também, pactuado, com a expressa concordância da INTERVENIENTE ANUENTE, que o direito de preferência na aquisição dos imóveis, nos termos do art. 93, § 3º do Estatuto da Terra (LEI Nº 4.504/64), passa a ser da CESSIONÁRIA. 6º - Como a CESSIONÁRIA estará assumindo o Contrato de Arrendamento nesta data, fica ajustado, de forma expressa, (a) que a INTERVENIENTE ANUENTE declara que o CEDENTE cumpriu integralmente com todas as suas obrigações previstas no Contrato de Arrendamento, pelo que dá ao mesmo a mais ampla, plena, geral e irrevogável quitação, nada tendo a reclamar do mesmo seja a que título for; e (b) que o CEDENTE é o único responsável por qualquer dívida trabalhista, previdenciária, social, fiscal ou de outra de qualquer natureza, seja qual for, que tenha como fato gerador ato ou fato ocorrido até a data de assinatura da presente Escritura Pública, sem qualquer responsabilidade passiva para a CESSIONÁRIA, limitando-se, essa obrigação, quanto a eventuais dívidas que digam respeito (a) a relação de trabalho e/ou emprego, que resultarem exclusivamente de relações trabalhistas para com

Cartório Ofício Único

SERVIÇO NOTARIAL E DE REGISTRO

Ribeirão - PE

TABELIONATO DE NOTAS • REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS • DOCUMENTOS • PESSOA FÍSICA
PROTESTO • PROCURAÇÃO • RECONHECIMENTO DE FIM DE
AUTENTICAÇÃO • INVENTÁRIO
DIVÓRCIO • TESTAMENTO

Bel. Eduardo José Lucas de Oliveira

Tabelião e Oficial de Registro Público

trabalhadores que o CEDENTE tenha utilizado até a presente data e até a entrega definitiva das áreas que ocupar durante o período de transição, não abrangendo, portanto, dívidas de responsabilidade exclusiva da INTERVENIENTE ANUENTE USINA FREI CANECA S/A e/ou de qualquer empresa ligada/vinculada e de pessoas físicas igualmente ligadas e/ou vinculadas, e (b) à exploração que levou a efeito nas áreas arrendadas, certo, portanto, que se a CESSIONÁRIA vier a ser acionada, relativamente a essas dívidas, o CEDENTE, desde que previamente notificado, se obriga a comparecer no respectivo processo assumindo a responsabilidade integral pelo pagamento questionado e, sendo pelo CEDENTE pago algum valor, terá a CESSIONÁRIA o direito a compensar o valor pago de qualquer valor devido ao CEDENTE, sendo a presente escritura válida como título executivo extrajudicial, nos termos previstos no Art. 784, do Código Processo Civil, da mesma forma e nestes mesmos termos, a INTERVENIENTE ANUENTE se obriga em relação aos débitos de sua exclusiva responsabilidade. 7º - O CEDENTE assume a obrigação e se responsabiliza para, no prazo de até 8 (oito) meses contados da data desta escritura pública, a retirar dos imóveis todos e quaisquer trabalhadores e/ou prestadores de serviços que tenham prestados serviços ao CEDENTE nos imóveis arrendados, arcando com todas e quaisquer despesas e com todos os custos necessários e decorrentes para esta retirada e para a indenização destes trabalhadores, de modo a que não reste qualquer pendência de pagamento quanto a relação de trabalho e não permaneça qualquer desses trabalhadores em áreas dos imóveis rurais arrendados, retirando, ainda, todos os animais, equipamentos agrícolas e afins de sua propriedade entregando, assim, os mesmos imóveis, livres e desimpedidos de pessoas e coisas que estão sob sua responsabilidade direta. 8º - O CEDENTE, assim, por meio deste instrumento e nos melhores termos de direito, cede à CESSIONÁRIA, em caráter irrevogável e irretroatável, que adquire, todos os direitos descritos no contrato de arrendamento, inclusive quaisquer direitos a indenizações sobre benfeitorias de qualquer tipo, que pudessem haver em decorrência da exploração que realizou nos imóveis objetos do contrato de arrendamento bem como as anteriores, tudo como consta desta escritura pública, com a anuência expressa da INTERVENIENTE ANUENTE, observadas as estipulações ajustadas em instrumento à parte, ficando a CESSIONÁRIA livre para valer-se desde logo de todas as ações e providências judiciais e extrajudiciais para a efetivação da mesma cessão e transferência de direitos, em especial medida judicial para reconhecimento da propriedade e avaliação das benfeitorias no que CEDENTE, CESSIONÁRIO e INTERVENIENTE ANUENTE concordam em demandar todos os esforços para tal fim, inclusive comparecendo em juízo para seu reconhecimento caso necessário, bem como, nestes termos, o reconhecimento do direito de preferência nos termos do art. 93, § 3º do Estatuto da Terra (LEI Nº 4.504/64). 9º - Fica autorizada, desde logo, de forma expressa, com a concordância da INTERVENIENTE ANUENTE, a cessão e transferência, com sub-rogação, do arrendamento e seus consectários pela CESSIONÁRIA a terceiros, a qualquer tempo ou modalidade, mediante condições que a CESSIONÁRIA a seu livre critério vier ajustar, sem necessidade de notificação ao CEDENTE e/ou à INTERVENIENTE ANUENTE. 10º - Obriga-se o CEDENTE e a INTERVENIENTE ANUENTE, por si e por seus herdeiros e sucessores a qualquer título, a fazer a presente cessão e transferência de direitos e esta escritura pública, a todo o tempo, em Juízo ou fora dele, sempre boa, firme e valiosa. 11º - Pela CESSIONÁRIA me foi dito que aceita esta escritura de CESSÃO DE CONTRATO DE

Cartório Ofício Único

SERVIÇO NOTARIAL E DE REGISTRO

Ribeirão - PE

TABELIONATO DE NOTAS • REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS • DOCUMENTOS • PESSOA JURÍDICA
PROTESTO • PROCURAÇÃO • RECONHECIMENTO DE FIRMA
AUTENTICAÇÃO • INVENTÁRIO
DIVÓRCIO • TESTAMENTO



Bel. Eduardo José Lucas de Oliveira

Tabelião e Oficial de Registro Público

ARRENDAMENTO E DE DIREITOS SOBRE IMÓVEIS RURAIS E BENFEITORIAS, com sub-rogação nos direitos, em todos os seus expressos termos, tal como nela se contém e declara. As partes responsabilizam-se civil e criminalmente pela veracidade das informações e declarações prestadas no presente instrumento. Dispensada a apresentação de testemunhas, de acordo com a Lei nº 6.952/81; dou fé. Pela lavratura da presente escritura foram recolhidos: Emolumentos R\$ 4.400,57 - TSNR R\$ 2.265,04 - FERC R\$ 488,95 - Total R\$ 7.154,56 (Lei nº 11.404/96, adaptada pela Lei nº 12.148/2001), através da guia Sicase nº 0008317753. Utilizado o Selo Digital: 0073791.NGA12201701.04337 - Consulta autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital. Eu, (a), Cristiana de Oliveira Santos Marcelino, 2ª Substituta, o digitei, conferi e assino; dou fé. (a) LUIZ DE SÁ MONTEIRO (a) JUSSARA MARIA VALENÇA MONTEIRO; NEGÓCIO IMOBILIARIA S/A (a) Regina Célia Giovannini Lima Torres; NEGÓCIO IMOBILIARIA S/A (a) José Syllio Diniz Araújo; USINA FREI CANECA S/A (a) Gustavo Jardim Pedrosa da Silveira Barros. Subcrevo e assino. Em testemunho (sinal público) da verdade; dou fé. Bel. Eduardo José Lucas de Oliveira, Tabelião. Era o que se continha o dito ato notarial aqui fielmente transcrito do próprio original na forma da lei. Eu, Cristiana de Oliveira Santos Marcelino, 2ª Substituta, conferi, subscrevo e assino.

O CERTIFICADO É VERDADE, DOU FÉ.

Foram devidamente pagos emolumentos e taxa pela utilização de serviços notariais e registrais (TSNR) nos valores respectivos de R\$ 37,82, R\$ 8,40 e R\$ 4,20 no total de R\$ 50,42, como dispõe a Lei Estadual nº 11.404 de 19/12/1996 c/c a Lei Estadual nº 11.194 de 28/12/1994 e a Lei Estadual nº 11.404 de 19/12/1996 c/c a Lei Estadual nº 11.194 de 28/12/1994, através da Guia Sicase nº 0008367627. Utilizado Selo Digital 0073791.RWH02201801.00374. Consulta autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital.

O REFERIDO É VERDADE, DOU FÉ.

Ribeirão, 08 de Março de 2018. Eu, 
[Cristiana de Oliveira Santos Marcelino], 2ª Substituta, o digitei, subscrevo e assino

AAC 0005786

CARTORIO DO OFICIO UNICO
Ribeirão PE
EM BRANCO

CARTORIO DO OFICIO UNICO
Ribeirão PE
EM BRANCO