Protocolo nº: 49551 - 14/09/2020

RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDA

ESCRITURA PÚBLICA DE RENEGOCIAÇÃO E CONFISSÃO DE DÍVIDA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL que faz **COOPERATIVA DE CRÉDITO UNICRED DA GRANDE FLORIANÓPOLIS LTDA - UNICRED FLORIANÓPOLIS** com **ASSOCIAÇÃO CATARINENSE DE MEDICINA - ACM**, na forma abaixo:

SAIBAM quantos este público instrumento bastante virem que, aos 14 (quatorze) dias do mês de setembro do ano de 2020 (dois mil e vinte), neste Notário da Trindade, 4° Subdistrito de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, perante mim, MARIA ALICE COSTA DA SILVA, Tabeliã, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber: 1) CREDORA / COOPERATIVA: **COOPERATIVA DE CRÉDITO UNICRED DA GRANDE FLORIANÓPOLIS LTDA - UNICRED FLORIANÓPOLIS**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 74.064.502/0001-12, com sede social na Rua Tenente Silveira, nº 315, centro, Florianópolis/SC, neste ato devidamente representada por sua procuradora: **PATRICIA BARCELOS**, brasileira, analista administrativa, carteira nacional de habilitação nº 03709762037, expedida pelo DETRAN/SC, em 21/08/2015, CPF nº 053.280.499-69, solteira, maior, nascida aos 31/01/1987, filha de Renato José Barcelos e de Maria do Carmo Rosa Barcelos, com endereço comercial na Rua Tenente Silveira, nº 315, Centro, Florianópolis/SC, endereço eletrônico: patricia.barcelos@unicred.com.br, Telefone: (48) 3221-5900, conforme **Procuração Pública** lavrada nestas Notas, no Livro nº 356, fls. 163, aos 09/04/2020, devidamente confirmada e que encontra-se em pleno vigor; doravante denominada simplesmente CREDORA E/OU COOPERATIVA; 2) como DEVEDORA / COOPERADA / MUTUÁRIA: **ASSOCIAÇÃO CATARINENSE DE MEDICINA - ACM**, inscrita no CNPJ sob nº 83.901.298/0001-38, titular da conta-corrente nº **5429-1** (mantida junto à cooperativa), com sede na Rodovia SC-401, Km 04, nº 3.854, Saco Grande, Florianópolis/SC, neste ato representada por seu Presidente: **Ademar Jose de Oliveira Paes Junior**, brasileiro, médico radiologista, portador da carteira nacional de habilitação nº 00673577333, expedida aos 09/08/2016, pelo DETRAN/SC, CPF nº 020.071.619-07, casado, nascido aos 19/08/1977, filho de Ademar José de Oliveira Paes e de Maria Doraci de Oliveira Paes, residente e domiciliado na Rua Rafael Bandeira, nº 50, ap. 802, Centro, Florianópolis/SC e, por seu Diretor Administrativo e Financeiro: **André Sobierajski dos Santos**, brasileiro, médico, portador da cédula de identidade nº 737.963, expedida pela SESPDC/SC, em 25/01/2010, CPF nº 597.146.979-72, casado, nascido aos 05/06/1962, filho de Jaime Coelho dos Santos e de Maria Regina Sobierajski dos Santos, residente e domiciliado na Rua Luiz Denfino, nº 89, ap. 502 B, Centro, Florianópolis/SC; 3) e como DEVEDORA FIDUCIANTE / GARANTIDORA FIDUCIANTE: **ASSOCIAÇÃO CATARINENSE DE MEDICINA - ACM**, inscrita no CNPJ sob nº 83.901.298/0001-38, titular da conta-corrente nº **5429-1** (mantida junto à cooperativa), com sede na Rodovia SC-401, Km 04, nº 3.854, Saco Grande, Florianópolis/SC, neste ato representada por seu Presidente: **Ademar Jose de Oliveira Paes Junior**, brasileiro, médico radiologista, portador da carteira nacional de habilitação nº 00673577333, expedida aos 09/08/2016, pelo DETRAN/SC, CPF nº 020.071.619-07, casado, nascido aos 19/08/1977, filho de Ademar José de Oliveira Paes e de Maria Doraci de Oliveira Paes, residente e domiciliado na Rua Rafael Bandeira, nº 50, ap. 802, Centro, Florianópolis/SC e, por seu Diretor Administrativo e Financeiro: **André Sobierajski dos Santos**, brasileiro, médico, portador da cédula de identidade nº 737.963, expedida pela SESPDC/SC, em 25/01/2010, CPF nº 597.146.979-72, casado, nascido aos 05/06/1962, filho de Jaime Coelho dos Santos e de Maria Regina Sobierajski dos Santos, residente e domiciliado na

Livro: 0613
Folha: 070V

Protocolo nº: 49551 - 14/09/2020

RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDA

Rua Luiz Denfino, nº 89, ap. 502 B, Centro, Florianópolis/SC. Os presentes devidamente identificados e qualificados por mim MARIA ALICE COSTA DA SILVA, Tabeliã, e de cuja capacidade e identidade para o ato dou fé. E, pelas partes contratantes, me foi dito o seguinte: **1) PREÂMBULO**: Todas as partes declaram que o presente instrumento está vinculado às disposições legais que regulamentam o cooperativismo, ao Estatuto Social da Cooperativa e as suas Normas Internas, bem como demais Resoluções Assembleares e do Conselho de Administração da Cooperativa, à qual se associou a Devedora por livre e espontânea vontade, reconhecendo neste contrato um ATO COOPERATIVO e TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL, mediante as cláusulas e condições seguintes: **2) DO OBJETO E DO VALOR DO DÉBITO CONFESSADO:** Pelo presente instrumento, a(os) DEVEDORA(ES) se confessa(m) em CARÁTER IRRETRATÁVEL e IRREVOGÁVEL, o seu débito para com a COOPERATIVA, atualizado até a presente data, no valor total de R$ 1.851.171,40 (um milhão, oitocentos e cinquenta e um mil e cento e setenta e um reais e quarenta centavos), com origem nos seguintes instrumentos contratuais: **I.-** Título: contrato nº 2019081692, Tipo de Crédito: empréstimo, cujo saldo devedor corresponde a R$ 1.314.957,84 (um milhão, trezentos e quatorze mil e novecentos e cinquenta e sete reais e oitenta e quatro centavos); **II.-** Título: contrato nº 2019081693, Tipo de Crédito: empréstimo, cujo saldo devedor corresponde a R$ 404.354,28 (quatrocentos e quatro mil e trezentos e cinquenta e quatro reais e vinte e oito centavos); e ainda **III.-** Título: contrato nº 2020080796, Tipo de Crédito: empréstimo, cujo saldo devedor corresponde a R$ 131.859,28 (cento e trinta e um mil e oitocentos e cinquenta e nove reais e vinte e oito centavos); e ainda, sobre o valor total da dívida, foi concedido DESCONTO por parte da credora, no valor de R$ 2.882,13 (dois mil e oitocentos e oitenta e dois reais e treze centavos), razão pela qual a dívida total renegociada na presente data importa em **R$ 1.848.289,27 (um milhão, oitocentos e quarenta e oito mil e duzentos e oitenta e nove reais e vinte e sete centavos)**; **3) DA NOVAÇÃO**: Todas as partes declaram, em caráter irretratável e irrevogável, de forma expressa e intencional, que, através da assinatura do presente instrumento contratual, pretendem criar nova obrigação para extinguir e substituir todas as obrigações envolvendo as partes, representadas pelos contratos mencionados na cláusula anterior, restando caracterizado ânimo de novar, conforme previsto nos artigos 360 e seguintes do Novo Código Civil Brasileiro; **4) DA FORMA DE PAGAMENTO/PRAZO**: A dívida descrita no item 2, será paga da seguinte forma: em **84** (oitenta e quatro) parcelas mensais fixas e consecutivas vencendo a primeira no dia **15/05/2021**, sendo tais parcelas calculadas com incidência de juros remuneratórios de **1,00%** ao mês (capitalizados mensalmente) sendo **12,68%** a.a., cujo pagamento deverá ocorrer através de débito na conta corrente nº **54291**, mantida pela Associação junto à COOPERATIVA; **4.1)** Todo vencimento de prestação de amortização do principal e encargos que ocorra em sábados, domingos ou feriados nacionais, inclusive os bancários, será, para todos os fins e efeitos, deslocado para o primeiro dia útil subseqüente, sendo os encargos calculados até esta data, iniciando-se também a partir desta data o período seguinte regular de apuração e cálculo dos encargos da operação; **4.2)** O/A(OS) COOPERADO(A/OS)/DEVEDOR(A/ES) obriga(m)-se, ainda, ao pagamento de qualquer tributo sobre quaisquer operações financeiras, de acordo com a legislação aplicável, incidente ou que venha a incidir sobre a operação, o que será debitado na conta de depósito à vista do(s) COOPERADO(A/S)/DEVEDOR(A/ES) indicada no presente instrumento, na data da liberação do crédito ou posteriormente, a crédito da COOPERATIVA; **4.3)** As quantias recebidas para crédito da COOPERATIVA

RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDA

serão imputadas ao pagamento das verbas a seguir discriminadas e na seguinte ordem de preferência: juros, outros acessórios debitados, principal vencido e principal vincendo; **5) ENCARGOS FINANCEIROS:** Sobre o saldo devedor, para os períodos de normalidade, incidirão, na mesma periodicidade, encargos básicos fixados pelo Conselho de Administração da UNICRED Florianópolis, juros remuneratórios à taxa de **12,68%** ao ano, capitalizados mensalmente, calculados e debitados nas mesmas épocas dos encargos básicos; **5.1)** Na hipótese de liquidação/amortização do saldo devedor fora do dia de referência, incidirão os encargos "pró-rata" dia; **5.2)** A atualização do valor da dívida proceder-se-á de acordo com a taxa ora pactuada, verificada a partir da data de assinatura deste instrumento até a data de seu respectivo pagamento; **6) INADIMPLEMENTO:** Ocorrendo inadimplência, além do vencimento antecipado da totalidade da dívida, incidirão sobre o débito em atraso, além dos encargos fixados na CLÁUSULA ENCARGOS FINANCEIROS, também juros de mora de **1,00%** (um por cento) ao mês e multa de **2,00%** (dois por cento); **6.1)** Todos os encargos serão calculados e devidos desde a data do vencimento da dívida até a data do seu efetivo pagamento; **7) VENCIMENTO ANTECIPADO:** A(OS) DEVEDORA(ES) declara(m) que este instrumento será rescindido, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação e interpelação judiciais e/ou extrajudiciais, e a dívida será tida como vencida e imediatamente exigível em sua totalidade nos seguintes casos: **a)** A falta de pagamento, na(s) respectiva(s) data(s) de vencimento, das obrigações contraídas em função deste instrumento, inclusive seus encargos e acessórios; **b)** Nas hipóteses dos artigos 333 e 1.425, do Código Civil Brasileiro; **c)** Se houver infringência de quaisquer das cláusulas deste instrumento; **d)** Se contra a(os) DEVEDORA(ES) houver qualquer protesto ou execução de títulos ou contratos, quer na condição de devedor principal, de avalista ou de fiador, ou ainda, se contra a(os) DEVEDORA(ES) for requerida ou decretada concordata, falência ou insolvência, ou for proposta ação ordinária de cobrança ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial que, a critério da **UNICRED**, possa afetar a capacidade de pagamento da dívida ou suas respectivas garantias; **e)** Houver modificação ou alteração, por força de lei ou de atos das autoridades financeiras, das normas que regem a presente avença, ou que com ela estejam relacionadas direta ou indiretamente; **f)** No caso do desligamento da(os) DEVEDORA(ES) do quadro social da UNICRED; **8) NOVAÇÃO:** A tolerância ou inércia da UNICRED quanto ao exercício de qualquer dos direitos previstos neste instrumento, não constituirá NOVAÇÃO ou implicará na renúncia deles, mas mera tolerância que não acarretará qualquer prejuízo ao exercício posterior desses direitos. **9) DAS GARANTIAS:** O(A/OS) DEVEDOR(A/ES) FIDUCIANTE(S) e a CREDORA estabelecem que para garantir a dívida ora descrita e renegociada, liberam a alienação fiduciária ora existente no R.08 da matrícula nº 106.672 e, a devedora fiduciante para garantir a dívida na forma estabelecida no presente instrumento de renegociação dá em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor da CREDORA, o seguinte bem imóvel: **UM TERRENO designado por Área A-2 com 22.972,68m², do Desmembramento aprovado através do número de ordem 21/09, processo nº 13.854/2009, situado na Rodovia SC-401, Km 4, Saco Grande, Florianópolis/SC, com as seguintes medidas e confrontações: frente ao oeste em cinco lances com as seguintes medidas e confrontações: 1º lance medindo 62,70m e confrontando Área AI; 2º lance medindo 2,51m e confrontando com a Área AI; 3º lance medindo 42,82m e confrontando com o Conselho Regional de Medicina; 4º lance medindo**

RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDA

61,73m e confrontando com o Conselho Regional de Medicina; 5º lance medindo 18,39m e confrontando com a Rodovia/SC 401; ao norte medindo 253,98m, em sete lances: 1º lance medindo 139,63m e confrontando com Francisco de Assis; 2º lance medindo 7,00m; 3º lance medindo 1,00m; 4º lance medindo 28,70m; 5º lance medindo 18,00m, 6º lance medindo 37,20m, 7º lance medindo 22,45m e com todos, do 2º ao 7º lance confrontando com José B. Goulart; ao leste medindo 68,00m, confrontando com a Rodovia Virgilio Várzea e ao sul medindo 217,13m, confrontando com Ivo Noronha. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Florianópolis/SC - Inscrições Imobiliárias nºs 46.01.028.0189.001-739, 46.01.028.0189.002-549, 46.01.028.0189.003-359, 46.01.028.0189.004-169, 46.01.028.0189.005-050 e 46.01.028.0189.006-889. O respectivo título de propriedade está matriculado no 2º Ofício de Registro de Imóveis do Município e Comarca de Florianópolis/SC, no livro 2/RG, sob nº 106.672. Com base na documentação que instruiu o processo para lavratura da presente Escritura, fora identificado que para fins de tributação junto à Prefeitura Municipal de Florianópolis/SC consta nas inscrições imobiliárias nºs **46.01.028.0189.001-739**, **46.01.028.0189.002-549**, **46.01.028.0189.003-359**, **46.01.028.0189.004-169**, **46.01.028.0189.005-050** e **46.01.028.0189.006-889**, que sobre o terreno objeto desta escritura acham-se edificadas as seguintes construções: **793,50m²**, **433,00m²**, **1.893,90m²**, **2.191,15m²**, **921,96m²**, **597,63m²** respectivamente, tendo o nº 3.854, da Rodovia José Carlos Daux (SC 401), edificações estas para qual as partes ora contratantes declaram inexistir emissão de alvará e/ou de habite-se até a data da lavratura deste instrumento. Outrossim, declaram que a citada edificação é parte integrante do negócio celebrado, estando cientes a presente menção à edificação não configura a sua legalização. Requerem para tanto à Oficial do Registro de Imóveis competente, na forma do disposto no § 3º do Artigo 692-A do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado de Santa Catarina, à cindibilidade do título, para que se faça o registro do negócio jurídico, com necessidade de regularização como condição para atos registrais posteriores. Para efeitos do disposto no artigo 24, VI da Lei nº 9.514/97, o bem dado em garantia é avaliado em **R$ 45.755.762,00 (quarenta e cinco milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil e setecentos e sessenta e dois reais)**, conforme avaliação realizada pela CA – Confiança avaliações em 22/07/2019, sendo que a correção da avaliação do/s imóvel/eis terá como base o índice de variação do IGP-M do mês anterior, ou outro critério que vier a ser utilizado e permitido pela legislação. Sendo o valor do(s) imóvel(eis) pactuado para venda em leilão público inferior ao valor do imóvel para fins de ITBI, este será o valor mínimo para venda no primeiro leilão nos termos do parágrafo único do art. 24 da Lei nº 9.514/97. **10) DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**: Conforme autorizado no art. 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, em garantia do cumprimento das obrigações assumidas com a assinatura do presente instrumento, na forma e prazos estabelecidos nas cláusulas anteriores, a(os) DEVEDORA(ES) aliena(m) fiduciariamente o imóvel ora descrito, em favor da Unicred Florianópolis, ficando constituída a propriedade fiduciária sobre o imóvel, em favor da COOPERATIVA. **10.1)** A garantia fiduciária abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. **10.2)** Aplica-se à garantia ora constituída o princípio da indivisibilidade, ou seja, vigorará até o integral cumprimento de todas as obrigações da(os) COOPERADA(os) para com a UNICRED FLORIANÓPOLIS. **10.3)** A garantidora fiduciante fica autorizado a fazer, além da manutenção normal que o imóvel requer, quaisquer benfeitorias, desde que estas sejam promovidas de comum acordo entre as partes, por termo escrito. **10.4)** A

RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDA

garantidora fiduciante assina o presente instrumento na condição de fiel depositária do bem alienado fiduciariamente, ficando na posse direta do imóvel, devendo zelar e cuidar do mesmo, mantendo-o no mesmo estado de conservação hoje existente, sendo de responsabilidade exclusiva dos mesmos, o pagamento de quaisquer tributos, impostos, taxas ou contribuições incidentes sobre o imóvel, bem como restituí-lo nas mesmas condições de integridade em que o recebeu, quando compelida a fazê-lo, não podendo furtar-se à restituição sob as penas do art. 629, do Código Civil Brasileiro. **10.4.1)** Enquanto permanecerem adimplentes com as obrigações ora pactuadas, os DEVEDORES/FIDUCIANTES ficam assegurados a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto deste contrato, para os efeitos do inciso V, do art. 24, da Lei nº 9.514/97. **10.5)** A(OS) DEVEDORA(ES) declara(m) conhecer o disposto nos §§ 4º e 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, que, em resumo, estabelece: I) a indenização por benfeitorias feitas no imóvel somente ocorrerá se houver licitante em leilão do bem imóvel; II) o valor da indenização nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de deduzidos todo o saldo da dívida e demais acréscimos autorizados por lei; III) não havendo a venda do imóvel em leilão, não haverá nenhum direito de indenização das benfeitorias; IV) em qualquer caso, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela COOPERATIVA, porque a Lei nº 9.514/97, expressamente exclui este direito, no § 4º, do seu art. 27. **10.6)** Para os fins do disposto no item anterior, a(os) devedora(es)/garantidora(es) fiduciante(s), ou seus representantes legais ou procuradores regularmente constituídos, deverão ser intimados, a requerimento da COOPERATIVA, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze dias), as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação, estabelecendo-se prazo de 15 (quinze) dias como prazo de carência para expedição da intimação. **10.7)** A referida intimação poderá ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação dos imóveis ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento. **10.8)** 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 intimando 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 arts. 252, 253, e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). **10.8.1)** Nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o parágrafo anterior poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência. **10.8.2)** Quando a(os) fiduciante(s), ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital. **10.8.3)** Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDA

10.8.4) O Oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação. **10.9)** Decorrido o prazo de que trata o item 10.6 sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome da Cooperativa, à vista da prova do pagamento, pela Unicred, do imposto de transmissão "inter vivos" e, se for o caso, do laudêmio. **10.9.1)** A(os) fiduciante(s) pode(m), com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual aos imóveis em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. **10.10)** A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o item 10.6.. **10.10.1)** Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado aos devedora(es) fiduciante(s) pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do parágrafo 3º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária. **10.10.2)** Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, a COOPERATIVA, no prazo de 30 (trinta dias), contados da data do registro de que trata o item 10.9., promoverá público leilão para a alienação do imóvel. **10.11)** Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel dado em garantia, será realizado o segundo leilão, nos 15 (quinze) dias seguintes. **10.12)** No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais. **10.12.1)** Para os fins do disposto nos itens 10.11 e 10.12, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. **10.12.2)** Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado aos devedores fiduciantes o direito de preferência para adquirir os imóveis por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o item 10.12, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos. **10.12.3)** Entende-se por: (a) dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais; (b) despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro. **10.13)** Deverá a COOPERATIVA, nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, entregar aos devedores/garantidores fiduciantes a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, dos honorários advocatícios, das despesas e dos encargos de que tratam os §§ 2º e 3º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil; **10.14)** Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no item 10.13 do presente instrumento, a(os) DEVEDORA(ES) permanecerá(ão) responsável(eis) pela quitação das obrigações restantes

RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDA

assumidas através do presente instrumento, as quais poderão ser exigidas pela COOPERATIVA através dos meios judiciais cabíveis, após abatidas as quantias recebidas com a venda do imóvel dado em garantia. **10.15)** A COOPERATIVA, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará aos devedores/garantidores fiduciantes, mediante termo próprio, quitação quanto aos valores efetivamente recebidos com a venda do imóvel dado em garantia. **10.16) Se o bem imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da COOPERATIVA, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade na COOPERATIVA. 10.17)** Respondem os devedores/garantidores fiduciantes pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para a COOPERATIVA até a data em que a COOPERATIVA vier a ser imitida na posse. **10.18)** Para os fins do artigo 27 da Lei nº 9.514/97 e para efeito da venda em público leilão, nos termos do art. 24º, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, as partes estabelecem, de comum acordo, que o valor do imóvel objeto do presente instrumento corresponde a **R$ 45.755.762,00 (quarenta e cinco milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil e setecentos e sessenta e dois reais)**, conforme avaliação realizada pela CA – Confiança avaliações em 22/07/2019, estando incluídas todas as acessões e benfeitorias, estabelecendo-se como critério para a sua revisão a atualização monetária mensal de acordo com a variação percentual do INPC/IBGE. Sendo o valor do(s) imóvel(eis) pactuado para venda em leilão público inferior ao valor do imóvel para fins de ITBI, este será o valor mínimo para venda no primeiro leilão nos termos do parágrafo único do art. 24 da Lei nº 9.514/97. O(s) EMITENTE(S)/DEVEDOR(A/ES) FIDUCIANTE(S)/ALIENANTE(S) E/OU TERCEIRO(S) GARANTIDOR(ES) ALIENANTE(S) FIDUCIANTE(S) entregará(ao), no dia seguinte à consolidação da propriedade do imóvel em nome da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, o imóvel alienado livre e desembaraçado no estado em que foi constituído como garantia, sob pena do pagamento de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor deste instrumento, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA até a data em que esta, ou seus sucessores, vier a ser imitido na posse do imóvel. A taxa deverá ser paga à COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, ou a quem vier sucedê-la, se for o caso, juntamente com a apresentação das certidões negativas de débito do imóvel de condomínio, IPTU e de ônus junto ao Registro de Imóveis. A/Os devedora/es fiduciante/s declara/m que pagarão à credora fiduciária, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% do valor do imóvel para fins de leilão ou para fins de ITBI, computado e exigível desde a data da consolidação até a data em que este, ou seus sucessores, vier a ser imitido na posse do(s) imóvel(is), nos termos do art. 37-A da Lei nº 9.514/97.**10.19)** Sem prejuízo do disposto nas cláusulas anteriores, os contratantes estabelecem que o cumprimento da dívida objeto do presente instrumento também será garantido pelos valores correspondentes às cotas de capital que a cooperada possui junto à Unicred Florianópolis, a qual fica expressamente autorizada, em caso de inadimplência e de desligamento do cooperado da Cooperativa, a efetivar a compensação entre o valor total do débito da associada desligada junto à UNICRED Florianópolis e seu crédito oriundo das respectivas quotas-parte. **11) DA COMPENSAÇÃO DE CRÉDITOS/DÉBITOS**: A/Os DEVEDORA/ES

Livro: 0613
Folha: 073V

Protocolo nº: 49551 - 14/09/2020

RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDA

autoriza(m) a UNICRED, em caráter irrevogável e irretratável, a proceder à compensação definida pelo artigo 368 e seguintes do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002), nas seguintes hipóteses: **a)** entre eventuais créditos (tais como: aplicações financeiras, saldo em conta corrente de depósitos etc) vencidos e vincendos que a DEVEDORA tenha ou venha a ter para com a UNICRED e/ou instituições coligadas, associadas e afins e o débito oriundo deste contrato; **b)** entre o valor total de seu débito, oriundo deste instrumento e de demais operações realizadas com a UNICRED e o crédito da DEVEDORA, oriundo das quotas-partes de sua titularidade junto a UNICRED em caso de desligamento da DEVEDORA do quadro social da UNICRED. **11.1)** Em sendo realizada a compensação citada na letra "b" anterior, a responsabilidade da DEVEDORA junto a UNICRED perdurará até a aprovação das contas relativas ao exercício em que se deu seu desligamento do quadro da UNICRED. **11.2)** A compensação de que trata a presente cláusula far-se-á independentemente de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, mas tão somente mediante os competentes lançamentos contábeis e ocorrerá sempre que qualquer prestação pecuniária deixar de ser pela DEVEDORA cumprida. **12) DA AUTORIZAÇÃO PARA INCLUSÃO NO SERASA E SIMILARES**: A DEVEDORA em caso de inadimplemento, autoriza(m), expressamente, a UNICRED a proceder a remessa dos dados constantes deste instrumento aos órgãos de proteção ao crédito (SPC, SERASA, CADIN, etc) que, para a útil e necessária avaliação de crédito, poderá complementá-los com informações cadastrais obtidas perante outras instituições. **13) DAS DESPESAS**: Correrá por exclusiva conta da DEVEDORA todas e quaisquer despesas, inclusive taxas, tributos ou contribuições, seja de que natureza forem, que incidam ou venham a incidir sobre o presente instrumento contratual. **14) CESSÃO**: A(oS) DEVEDORA(ES) autoriza(m) a UNICRED a ceder, transferir ou alienar a terceiros, em qualquer época, no todo ou em parte, os direitos creditórios decorrentes deste contrato, inclusive a(s) garantia(s) que for (em) prestada(s), ocasião em que o cessionário, instituição financeira ou não, ficará sub-rogado em todos os direitos da UNICRED oriundos deste instrumento, podendo, inclusive, cobrar os juros e demais encargos previstos na Cláusula Encargos Financeiros. **15) DA CIÊNCIA/DECLARAÇÃO**: Os contratantes declaram, para os fins de direito e da Resolução nº 2.878/2001 editada pelo Banco Central do Brasil, que tiveram prévio acesso a todos os termos, cláusulas e condições deste contrato especialmente as que se referem a prazo, valores negociados, taxas de juros, de mora e de administração, encargos moratórios, multas, formas de liquidação antecipada e de rescisão. **15.1)** Declaram ainda, que concordam com todas as cláusulas e condições, dando pleno aceite e validade do negócio ora realizado. Declaram, por oportuno, que receberam cópia impressa integral (segunda via), do referido contrato, nesta data. **16) FORO**: Fica eleito o foro da Comarca de Florianópolis/SC, por mais privilegiado que outro seja, para resolver questões oriundas deste contrato, tais como o ajuizamento de ações e execuções, podendo no entanto a UNICRED, a seu critério, optar por foro mais privilegiado. **CERTIDÕES e DECLARAÇÕES**: Foram apresentadas e ficam aqui arquivadas as seguintes certidões e documentos: **a)** Certidões de Inteiro Teor da matrícula, **Negativa** de Ações Reais ou Pessoais Reipersecutórias, e **Positiva de ônus reais**, relativas ao imóvel, expedidas pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC, constando no R-08 da matrícula nº 106.672 a **Alienação Fiduciária** que ora é renegociada; **b) Foram dispensadas pela CREDORA a apresentação das Certidões de Débitos Fiscais do Município, expedidas pela Prefeitura Municipal de Florianópolis/SC**; **c)** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas em nome da devedora fiduciante, expedida pela Justiça

RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDA

do Trabalho - Tribunal Superior do Trabalho, aos 22/03/2020, sob nº 7040371/2020, **válida até 17/09/2020**; **d)** Certifico que foi apresentada e fica aqui arquivada a Certidão **Negativa** de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, relativa a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal e inscrições em Dívida Ativa da União junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, abrangendo inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei 8.212/91, código de controle: 6D40.2D3D.DF61.5C17, em nome da devedora fiduciante, expedida em 28/04/2020, **válida até 25/10/2020**; **e)** Declarou a devedora fiduciante, sob as penas da lei e responsabilidade civil e criminal que é contribuinte obrigatória da Previdência Social, à qual nada deve; **f)** Foi-me apresentado pela devedora fiduciante o **Estatuto** datado de 06/04/2019, registrado no 1º Ofício de Registro Civil, Títulos, Documentos e Pessoas Jurídicas de Florianópolis/SC, sob nº 52855, fls. 78, Livro A-189, aos 28 de maio de 2019; **Ata** Geral das Eleições para gestão 2017/2020, datada de 31/08/2017, registrada no 1º Ofício de Registro Civil, Títulos, Documentos e Pessoas Jurídicas de Florianópolis/SC, sob nº 47802, Livro A-172, fls. 125, aos 27 de outubro de 2018; **Termo de Posse** da Diretoria - Gestão 2017/2020, datado de 20/10/2017; **Ata** da Assembleia de Posse da Diretoria, Gestão 2017/2020, datada de 20/10/2017, registrada no 1º Ofício de Registro Civil, Títulos, Documentos e Pessoas Jurídicas de Florianópolis/SC, sob nº 47803, Livro A-172, fls. 126, aos 27 de outubro de 2018; **Ata de Reunião de Diretoria**, Gestão 2017-2020, datada de 28/08/2018, registrada no 1º Ofício de Registro Civil, Títulos, Documentos e Pessoas Jurídicas de Florianópolis/SC, sob nº 51161, Livro A-183, fls. 184, aos 08 de novembro de 2018; **Ata de Reunião do Conselho Deliberativo**, datada de 10/09/2019; **Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária**, datada de 06/04/2019; **Ata da Reunião de Diretoria**, datada de 30/08/2019, devidamente registrada no 1º Ofício de Registro Civil, Títulos, Documentos e Pessoas Jurídicas de Florianópolis/SC, sob nº 53901, Livro A-192, fls. 224, aos 02 de setembro de 2019; **Ata da Reunião de Diretoria**, datada de 03/09/2020, devidamente registrada no 1º Ofício de Registro Civil, Títulos, Documentos e Pessoas Jurídicas de Florianópolis/SC, sob nº 58441, Livro A-201, fls. 64, aos 08/09/2020. Ficam para tanto nestas Notas cópia dos referidos documentos, arquivados em pasta própria. A devedora fiduciante declara ainda sob pena de responsabilidade civil e penal, serem estes os últimos documentos existentes, respondendo para tanto pela veracidade dos fatos narrados; **g) CERTIDÃO EM BREVE RELATO**: Foi-me apresentada Certidão em Breve Relato, em nome da devedora fiduciante, expedida pelo 1º Ofício de Registro Civil, Títulos, Documentos e Pessoas Jurídicas de Florianópolis/SC, aos 13/08/2020; **h)** Foi apresentado pela CREDORA - COOPERATIVA DE CRÉDITO UNICRED DA GRANDE FLORIANÓPOLIS LTDA - UNICRED FLORIANÓPOLIS: todos os **Estatutos Sociais**; as **Atas** de Reunião Ordinárias e Extraordinárias; as **Atas** de nomeação/posse da Diretoria; declarando inexistir quaisquer outras atas de nomeação de Diretoria que alterem a representação da referida Cooperativa de Crédito; e a **Certidão Simplificada** expedida pela Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC, devidamente atualizada. Ficam para tanto nestas Notas cópia dos referidos documentos, arquivados em pasta própria. A credora declara ainda sob pena de responsabilidade civil e penal, serem estes todos os documentos existentes, respondendo para tanto pela veracidade dos fatos narrados; **i)** Certidões de feitos ajuizados dispensadas nos termos do Artigo 59 da Lei 13.097/15, que alterou o §2° do Artigo 1° da Lei 7.433/85; **j)** As partes declaram que a presente escritura não envolve projetos elaborados por profissionais registrados no Conselho de Engenharia e

Livro: 0613
Folha: 074V

Protocolo nº: 49551 - 14/09/2020

RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDA

Agronomia - CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), dispensando assim a ora CREDORA, de forma expressa e inequívoca a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, em cumprimento ao que determina o parágrafo único do artigo 618 do Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina; **k)** A garantidora fiduciante declara que inexistem ações reais ou pessoais reipersecutórias, nem ônus reais incidentes sobre o imóvel objeto da presente escritura, com exceção do R-08 da matrícula nº 106.672, referente à **Alienação Fiduciária** que ora é renegociada; **l)** Nos termos do disposto no artigo 14 do Provimento nº 39/2014 do CNJ, foi realizada a consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, no CNPJ nº 83.901.298/0001-38 de ASSOCIACAO CATARINENSE DE MEDICINA na data 14/09/2020 às 13:26:38h, não tendo sido encontrada nenhuma ocorrência, código hash 3289.daea.4d30.7736.0ee0.1356.efa4.ca8d.448a.8f58. Então pelas partes, foi dito que aceitam esta escritura, em todos os seus termos por se achar a mesma de pleno acordo com o ajustado e contratado, concordando com todas as cláusulas e condições, dando pleno aceite e validade do negócio ora realizado. Foram apresentados todos os documentos exigidos pelo Decreto nº 93.240/86. **FUNDO DO REAPARELHAMENTO DO JUDICIÁRIO (FRJ): O FRJ foi recolhido no Banco do Brasil, aos 14/09/2020, na importância de R$ 873,00, nosso número 2834667000391400, conforme autenticação bancária: 2.3ED.EE5.4E4.9AF.D05**; tudo conforme guia que se acha arquivada neste Tabelionato. Será emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária – DOI no prazo regulamentar, conforme determina o art. 460 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina. As partes declaram que foram cientificadas de que a presente escritura só produzirá efeitos constitutivos após o seu registro no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC. As partes autorizam e requerem à Oficial do Registro de Imóveis competente que proceda a todos os registros e averbações necessários à complementação da presente escritura. Que o presente instrumento encontra-se protocolado sob nº 49551 - 14/09/2020, no livro de Protocolos. Ficam dispensadas as testemunhas, tendo em vista a apresentação dos documentos de identificação das partes. Certifico que foram cumpridas as exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato. Assim o disseram e dou fé. Então me pediram que lhes lavrasse esta escritura, a qual lhes sendo lida, acharam conforme, aceitaram, ratificaram e assinam comigo, MARIA ALICE COSTA DA SILVA, Tabeliã, que a digitei e assino. Dou fé. Os documentos apresentados para lavratura do presente ato constam devidamente arquivados em pasta própria. Emolumentos: Integral - R$1.618,00 - FRJ: R$ 873,00 - Selo: R$ 14,00.

FLORIANÓPOLIS, 14 de setembro de 2020.

COOPERATIVA DE CRÉDITO UNICRED DA GRANDE FLORIANÓPOLIS LTDA
UNICRED FLORIANÓPOLIS
PATRICIA BARCELOS
Por Procuração

ASSOCIAÇÃO CATARINENSE DE MEDICINA - ACM
ADEMAR JOSE DE OLIVEIRA PAES JUNIOR

Protocolo nº: 49551 - 14/09/2020

RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDA

ASSOCIAÇÃO CATARINENSE DE MEDICINA - ACM
ANDRÉ SOBIERAJSKI DOS SANTOS

Maria Alice Costa da Silva
Tabeliã

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização

Selo Escritura com Valor

FQT35847-88NP

Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

EM BRANCO

EM BRANCO