

## **Processo Nº: 5800445-74.2025.8.09.0137**

### **1. Dados Processo**

Juízo.....: Rio Verde - UPJ Varas Cíveis: 1ª, 2ª e 3ª

Prioridade.....: Recuperação - Falência - Incidentes Conexos

Tipo Ação.....: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Recuperação Judicial

Segredo de Justiça.....: NÃO

Fase Processual.....: Conhecimento

Data recebimento.....: 30/09/2025 18:23:07

Valor da Causa.....: R\$ 16.199.751,39

### **2. Partes Processos:**

Polo Ativo

HOTEL BONS TEMPOS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

HOTEL BONS TEMPOS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

BEL AIR SERVIÇOS E TERCEIRIZAÇÃO LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Polo Passivo

HOTEL BONS TEMPOS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

BEL AIR SERVICOS E TERCEIRIZACÃO LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

HOTEL BONS TEMPOS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL



Rossi, Vicentin & Melo  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Andrea Rossi OAB/GO n.º. 18.405  
Eduardo Vicentin de Macedo OAB/GO n.º. 27.972  
Júlio Sérgio de Melo Júnior OAB/GO 22.803

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIO VERDE/GO.

### URGENTE - TUTELA DE URGÊNCIA CAUTELAR

**Processo n.º:** 5800445-74.2025.8.09.0137  
**Natureza:** RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
**Requerentes:** HOTEL BONS TEMPOS LTDA e outra

**HOTEL BONS TEMPOS LTDA e BEL AIR SERVIÇOS E TERCEIRIZAÇÃO LTDA**, já devidamente qualificados nos autos em epígrafe, Ação de Recuperação Judicial, via de seus procuradores que ao final subscrevem, com escritório profissional sediado na Avenida Deputado Jamel Cecílio, n.º. 2.690, Sala 614, Edifício Metropolitan Mall, Torre Tokyo, Jardim Goiás, Goiânia-GO, CEP 74810-100, endereço eletrônico contato@rvmadv.com, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, vem, com fulcro no artigo 47 e artigo 6º, § 12º, da Lei n.º 11.101/05 c/c com o artigo 300 e seguintes do Código de Processo Civil, formular o presente pedido de

### TUTELA DE URGÊNCIA CAUTELAR

consoante os fatos e fundamentos jurídicos que se seguem:

Edifício Metropolitan Business & Lifestyle. Torre Tokyo. Sala 614.  
Avenida Deputado Jamel Cecílio, n.º. 2690, Jardim Goiás.  
CEP 74810-100, Goiânia – Goiás.  
(62) 3434-9261 | [contato@rvmadv.com](mailto:contato@rvmadv.com)

Página 1 de 15

Valor: R\$ 16.199,751,39  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:28



Rossi, Vicentin & Melo  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Andrea Rossi OAB/GO n.º. 18.405  
Eduardo Vicentin de Macedo OAB/GO n.º. 27.972  
Júlio Sérgio de Melo Júnior OAB/GO 22.803

## I – DOS FATOS

Os requerentes enfrentam um período desafiador que culminou na necessidade de solicitar o pedido de Recuperação Judicial. Nos termos do art. 48, § 1º, da Lei 11.101/2005, ante o preenchimento dos requisitos necessários e a apresentação de toda a documentação legalmente exigida, verifica-se que os requerentes tem legitimidade para requerer a tutela cautelar de urgência.

Foram fatores múltiplos (ampliações/reformas/obras, pelas paralisações decorrentes da pandemia, concorrência com plataformas digitais, crise do principal público, e ainda doenças graves enfrentadas pelo fundador, dentre outros) que levaram ao alavancamento de operações e ao pedido de recuperação judicial.

Não obstante o preenchimento de todos os requisitos legais, este D. Juízo determinou a realização de constatação prévia antes da análise do deferimento do pedido de processamento da recuperação judicial.

A urgência da apreciação do pedido de deferimento do processamento da presente Tutela de Urgência Cautelar decorre da necessidade de deferimento de liminar para suspensão do trâmite das execuções, dos atos de construção e atos de expropriação de imóvel essencial às atividades.

O deferimento do processamento da recuperação judicial ainda está a depender de uma decisão judicial. Ocorre que um dos imóveis em que é a sede do hotel e em que exerce as atividades é objeto de processo administrativo expropriatório nos termos da Lei n.º 9.514/97.

Em muitos dos contratos firmados junto às instituições financeiras e cooperativas (equiparadas aos bancos, porque nas operações há lucro e descaracterização do ato cooperado) foram constituídas garantias.

Edifício Metropolitan Business & Lifestyle. Torre Tokyo. Sala 614.  
Avenida Deputado Jamel Cecílio, n.º. 2690, Jardim Goiás.  
CEP 74810-100, Goiânia – Goiás.  
(62) 3434-9261 | [contato@rvmadv.com](mailto:contato@rvmadv.com)

Página 2 de 15

Valor: R\$ 16.199,751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:28



Rossi, Vicentin & Melo  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Andrea Rossi OAB/GO n.º. 18.405  
Eduardo Vicentin de Macedo OAB/GO n.º. 27.972  
Júlio Sérgio de Melo Júnior OAB/GO 22.803

Sob o imóvel de matrícula 11.197 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde/GO, foi constituída a garantia de Alienação Fiduciária em favor do Sicoob Credi-Rural nas seguintes operações: Cédula de Crédito Bancário CCB – Limite Guarda Chuva n.º 1351984. Da referida cédula deriva a operação: CCB 1355935.

Como se infere da certidão de matrícula, o imóvel é de propriedade dos sócios do hotel e está alugado ao requerente. No imóvel o hotel está instalado e exerce suas atividades comerciais. Ou seja, o imóvel em questão é essencial para o desenvolvimento das atividades.

As cédulas (1351984 e 1355935) foram emitidas pelo hotel e os recursos foram implementados na atividade. A garantia foi prestada pelos sócios, ou seja, a garantia não pertence ao patrimônio dos requerentes, e o bem é essencial à atividade.

Primeiramente cumpre ressaltar que o crédito é concursal e foi relacionado na lista de credores. Muito embora o artigo 49, §3º da LRF excluir da submissão à recuperação judicial o crédito garantido por propriedade fiduciária, o referido dispositivo não é aplicável ao presente caso, tendo em vista que a garantia foi prestada por terceiros, de modo que o crédito é concursal, devendo ser tratado como crédito quirografário.

As Câmaras Reservadas de Direito Empresarial do TJ/SP tem entendimento pacífico pela concursalidade do crédito garantido fiduciariamente quando se trata de bem de propriedade de terceiro, tendo inclusive aprovado em 2021 o Enunciado VI que sintetiza o posicionamento do colegiado: *"Inaplicável o disposto no art. 49, § 3º, da lei 11.101/2005, ao crédito com garantia prestada por terceiro, que se submete ao regime recuperacional, ..."*.

Não se pode excluir da presente tutela e da recuperação judicial os créditos oriundos de alienação fiduciária prestada por terceiro, uma vez que o imóvel é essencial para a atividade. Até o deferimento do processamento da recuperação judicial e durante o saty period previsto no § 4º, do art. 6º da Lei 11.101/05, não se pode permitir a expropriação de bens

Edifício Metropolitan Business & Lifestyle. Torre Tokyo. Sala 614.  
Avenida Deputado Jamel Cecílio, n.º. 2690, Jardim Goiás.  
CEP 74810-100, Goiânia – Goiás.  
(62) 3434-9261 | [contato@rvmadv.com](mailto:contato@rvmadv.com)

Página 3 de 15

Valor: R\$ 16.199,751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:28



Rossi, Vicentin & Melo  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Andrea Rossi OAB/GO n.º. 18.405  
Eduardo Vicentin de Macedo OAB/GO n.º. 27.972  
Júlio Sérgio de Melo Júnior OAB/GO 22.803

imóveis próprios e/ou alugados pelo hotel, onde o mesmo desenvolve as suas atividades, uma vez que tais bens são essenciais.

É o que dispõe o artigo o § 3º, do art. 49 da Lei 11.101/05:

*“Art. 49. Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos.*

*(...)*

*§ 3º Tratando-se de credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis, de arrendador mercantil, de proprietário ou promitente vendedor de imóvel cujos respectivos contratos contenham cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade, inclusive em incorporações imobiliárias, ou de proprietário em contrato de venda com reserva de domínio, seu crédito não se submeterá aos efeitos da recuperação judicial e prevalecerão os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais, observada a legislação respectiva, não se permitindo, contudo, durante o prazo de suspensão a que se refere o § 4º do art. 6º desta Lei, a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial.”*

O hotel requerente não está isento da cobrança de título extrajudicial todavia, permitir a expropriação de bens, ainda mais em se tratando de bem essencial à atividade enseja a inviabilidade da própria recuperação judicial que aguarda o deferimento do processamento.

A Lei n.º 11.101/05, reformada pela Lei n.º 14.112/20, tem como eixo central o equilíbrio entre a preservação da atividade econômica. É importante destacar que, o imóvel é utilizado para a realização das atividades comerciais da empresa, sendo o local utilizado salas para eventos/cursos/reuniões, depósito. O imóvel é utilizado ainda na área administrativa, para que possa haver o atendimento dos clientes e a gestão dos trabalhos.

Edifício Metropolitan Business & Lifestyle. Torre Tokyo. Sala 614.  
Avenida Deputado Jamel Cecílio, n.º. 2690, Jardim Goiás.  
CEP 74810-100, Goiânia – Goiás.  
(62) 3434-9261 | [contato@rvmadv.com](mailto:contato@rvmadv.com)

Página 4 de 15

Valor: R\$ 16.199,751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:28



Rossi, Vicentin & Melo  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Andrea Rossi OAB/GO n.º. 18.405  
Eduardo Vicentin de Macedo OAB/GO n.º. 27.972  
Júlio Sérgio de Melo Júnior OAB/GO 22.803

A eventual desocupação/expropriação, ocasionaria a cessação das atividades, resultando na demissão dos funcionários, além da parada do fluxo de caixa e consequentemente agravamento dos débitos já existentes, inclusive relacionados nos autos da recuperação judicial.

É evidente o cabimento do presente pedido cautelar incidental no pedido de recuperação judicial dos requerentes, com amparo no artigo 6º, § 12º, da Lei nº 11.101/05, a fim de se antecipar os efeitos do stay period e, com isso, suspender por 180 dias todas as ações e execuções contra os requerentes, inclusive medidas de busca e apreensão, cautelares de arresto, sequestro, bloqueio de ativos, processos de expropriação e consolidação de propriedades, execuções, penhoras, leilões judiciais e extrajudiciais, dentre outros, o que desde já se requer.

Por se tratar de um pedido cautelar incidental, não haverá o protocolo do pedido principal.

## II – DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

A tutela cautelar pode ser instaurada em caráter antecedente ou incidental, em caso de perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, visando a preservação de direito acautelado, objeto da tutela satisfativa (principal).

Dispõe o CPC:

*“Art. 294. A tutela provisória pode fundamentar-se em urgência ou evidência.*

*Parágrafo único. A tutela provisória de urgência, cautelar ou antecipada, pode ser concedida em caráter antecedente ou incidental.”*

*“Art. 297. O juiz poderá determinar as medidas que considerar*

Edifício Metropolitan Business & Lifestyle. Torre Tokyo. Sala 614.  
Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº. 2690, Jardim Goiás.  
CEP 74810-100, Goiânia – Goiás.  
(62) 3434-9261 | [contato@rvmadv.com](mailto:contato@rvmadv.com)

Página 5 de 15

Valor: R\$ 16.199,751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:28



Rossi, Vicentin & Melo  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Andrea Rossi OAB/GO n.º. 18.405  
Eduardo Vicentin de Macedo OAB/GO n.º. 27.972  
Júlio Sérgio de Melo Júnior OAB/GO 22.803

---

*adequadas para efetivação da tutela provisória.”*

*“Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.”*

Nos termos do artigo 300 e seguintes do CPC, para o deferimento do procedimento dois são os requisitos que devem estar configurados: a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

A crise econômico-financeira relatada na petição inicial decorre das questões pontuais expostas, que podem ser superadas mediante a reorganização cujos parâmetros e condições serão apresentados no Plano de Recuperação Judicial. As atividades desenvolvidas pelos requerentes são viáveis, contudo, atravessam um período de dificuldade temporária em virtude de fatores externos e imprevisíveis.

Há reais e concretas condições de superação e soerguimento, com o pagamento de todos os credores, a manutenção da atividade, a preservação dos postos de trabalho e da função social. E é nesse cenário de momentânea dificuldade financeira e perspectivas de superação que a recuperação judicial é um imprescindível meio.

A Lei n.º 11.101/05 tem como princípio e premissa fundamental viabilizar a superação de crise econômico-financeira, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica (artigo 47).

Diante da situação enfrentada pelos requerentes, a recuperação judicial é a medida cabível e necessária para lhes proporcionar reais condições de soerguimento e manutenção das atividades.

---

Edifício Metropolitan Business & Lifestyle. Torre Tokyo. Sala 614.  
Avenida Deputado Jamel Cecílio, n.º. 2690, Jardim Goiás.  
CEP 74810-100, Goiânia – Goiás.  
(62) 3434-9261 | [contato@rvmadv.com](mailto:contato@rvmadv.com)

Página 6 de 15

Valor: R\$ 16.199,751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:28



Rossi, Vicentin & Melo  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Andrea Rossi OAB/GO n.º. 18.405  
Eduardo Vicentin de Macedo OAB/GO n.º. 27.972  
Júlio Sérgio de Melo Júnior OAB/GO 22.803

Os requerentes comprovaram o preenchimento dos requisitos previstos no artigo 48, bem como instruíram a inicial com a integralidade dos documentos elencados no artigo 51, ambos da Lei n.º 11.101/05.

O D. Juízo designou procedimento de constatação prévia, já em realização. Enquanto não houver o deferimento do processamento da recuperação judicial, os requerentes permanecem expostos as medidas de expropriação e constrição patrimonial, como no presente caso, o que pode inviabilizar suas atividades, prejudicando o resultado útil da recuperação judicial.

Com a expropriação dos imóveis onde o hotel funciona, há risco eminente de paralisação das atividades dos requerentes, justificando assim a necessidade de decisão célere a fim de preservar a atividade empresarial e manutenção da função social das atividades empresariais desenvolvidas.

Logo, o que se pretende assegurar com o presente pedido de tutela cautelar antecedente é o direito dos requerentes de recorrerem ao benefício que lhes é assegurado pela Lei n.º 11.101/05 – artigo 6º, § 12º, afastando a possibilidade de sofrerem com medidas constritivas que poderão inviabilizar as suas atividades enquanto o pedido de processamento da recuperação judicial não é analisado e deferido.

O pedido tem por finalidade precípua a preservação da empresa e de suas atividades, evitando que a expropriação dos imóveis onde é a sede do hotel e onde as atividades são exercidas. Visa ainda evitar constrições patrimoniais, arrestos, sequestros, dentre outros, e demais medidas que inviabilizem o soerguimento, e, com isso, possibilitar condições de reestruturação, superação da crise e permanência das atividades produtivas.

A Lei n.º 14.112/2020 trouxe uma série de inovações ao microsistema recuperacional, e uma delas foi a introdução do § 12º ao artigo 6º, da Lei n.º 11.101/05. O referido dispositivo de lei possibilita que o juízo antecipe total ou parcialmente os efeitos do despacho de processamento da recuperação judicial quando preenchido os requisitos do artigo 300, do Código

Edifício Metropolitan Business & Lifestyle. Torre Tokyo. Sala 614.  
Avenida Deputado Jamel Cecílio, n.º. 2690, Jardim Goiás.  
CEP 74810-100, Goiânia – Goiás.  
(62) 3434-9261 | [contato@rvmadv.com](mailto:contato@rvmadv.com)

Página 7 de 15

Valor: R\$ 16.199,751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:28



Rossi, Vicentin & Melo  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Andrea Rossi OAB/GO n.º. 18.405  
Eduardo Vicentin de Macedo OAB/GO n.º. 27.972  
Júlio Sérgio de Melo Júnior OAB/GO 22.803

de Processo Civil, como no presente caso.

A jurisprudência ratifica o entendimento exposto:

*“Na recuperação judicial, o perigo de dano poderá caracterizar-se com a possibilidade imediata de constrição de ativos do devedor por credores sujeitos à recuperação judicial e que poderiam comprometer a estruturação de uma negociação coletiva para a superação da crise econômico-financeira do devedor. Mas não apenas. É imprescindível que o devedor demonstre que sequer possui prazo hábil para providenciar a documentação do art. 51 e realizar o pedido de recuperação judicial.*

*O “fumus boni iuris”, por seu turno, consiste na probabilidade do direito invocado, ou seja, que teria direito ao futuro deferimento do processamento da recuperação judicial e que os efeitos desse processamento impediriam o eventual dano de que a parte autora procuraria se proteger. Nesse aspecto, na recuperação judicial, imprescindível que o devedor demonstre o preenchimento de todos os requisitos do art. 48 da Lei n. 11.101/2005.” (SACRAMONE, Marcelo Barbosa. Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência. – 2ª ed., São Paulo, 2021, p. 114).*

É certo que os requerentes que se encontram em situação de crise econômico-financeira e estão na iminência de sofrer expropriações e constrições de bem essencial, inclusive receberam notificação do Cartório.

Ainda que o imóvel seja de propriedade do sócio, o mesmo está alugado para o hotel requerente e onde exerce as atividades. Nesse contexto, não se pode sopesar individualmente interesses da credora e nem mesmo o seu “direito de propriedade”, mas sim o interesse social e maior, advindo da preservação do agente econômico, à luz do artigo 47 da Lei 11.101/2005 e artigo 5º da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro (DECRETO-LEI N° 4.657/1942), vejamos:

Edifício Metropolitan Business & Lifestyle. Torre Tokyo. Sala 614.  
Avenida Deputado Jamel Cecílio, n.º. 2690, Jardim Goiás.  
CEP 74810-100, Goiânia – Goiás.  
(62) 3434-9261 | [contato@rvmadv.com](mailto:contato@rvmadv.com)

Página 8 de 15

Valor: R\$ 16.199,751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:28



Rossi, Vicentin & Melo  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Andrea Rossi OAB/GO n.º. 18.405  
Eduardo Vicentin de Macedo OAB/GO n.º. 27.972  
Júlio Sérgio de Melo Júnior OAB/GO 22.803

*“Art. 47. A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.”*

*“Art. 5º. Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum.”*

Ademais, o direito brasileiro possibilita que a função social dos institutos do direito privado, sendo inegáveis as limitações ao exercício da propriedade privada, em função da sua função social, de modo que a função social somente será preservada, de fato, in casu, com a manutenção hotel no imóvel locado.

Assim, tem-se que este D. Juízo Recuperacional é competente para suspender o procedimento de expropriação do imóvel e consolidação/transferência da propriedade, mediante a declaração de essencialidade do bem, conforme estabelece o STJ:

*“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL, EMPRESARIAL E PROCESSUAL CIVIL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. AÇÃO DE DESPEJO. DESAPOSEAMENTO DO IMÓVEL EM QUE DESEMPENHADA A ATIVIDADE EMPRESARIAL. RECONHECIMENTO DA ESSENCIALIDADE DO BEM. COMPETÊNCIA DO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO. PRESERVAÇÃO DA EMPRESA. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO NO QUE CONCERNE. 1. “Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, compete ao juízo da recuperação judicial a análise acerca da essencialidade do bem para o êxito do processo de soerguimento da empresa recuperanda, ainda que a discussão envolva ativos que, como regra, não se sujeitariam ao concurso de credores.” (STJ - AgInt no REsp: 1784027 SP 2018/0321880-3, Data de Julgamento: 06/06/2022, T3 -*

Edifício Metropolitan Business & Lifestyle. Torre Tokyo. Sala 614.  
Avenida Deputado Jamel Cecílio, n.º. 2690, Jardim Goiás.  
CEP 74810-100, Goiânia – Goiás.  
(62) 3434-9261 | [contato@rvmadv.com](mailto:contato@rvmadv.com)

Página 9 de 15

Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:28



Rossi, Vicentin & Melo  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Andrea Rossi OAB/GO n.º. 18.405  
Eduardo Vicentin de Macedo OAB/GO n.º. 27.972  
Júlio Sérgio de Melo Júnior OAB/GO 22.803

---

TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 09/06/2022).

O entendimento firmado no âmbito do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que compete ao juízo da recuperação judicial a análise acerca da essencialidade do bem para o êxito do processo de soergimento da empresa recuperanda, ainda que a discussão envolva ativos que, como regra, não se sujeitariam ao concurso de credores.

Nesse passo, a competência e possibilidade de suspensão de atos que afetem os requerentes, ainda que os bens não sejam de sua propriedade, é conclusão que se extrai da premissa que o bem apenas necessita ser essencial para a atividade, não existindo requisito legal expresso para que o bem seja de propriedade da empresa, até porque, o próprio art. 49, §3º da Lei 11.101/2005 atribui ao Juízo Recuperacional a competência para deliberar sobre bens alienados fiduciariamente, ou seja, bens cuja propriedade são de credores não sujeitos ao concurso de credores, de modo que, muito mais é reforçada essa competência quando falamos de credor concursal, como é o presente caso.

Cabe ao Juízo da Recuperação Judicial definir o destino dos bens essenciais à consecução da atividade empresarial das devedoras, como guardião do princípio da preservação da empresa insculpido no artigo 47 da Lei 11.101/2005.

A própria lei de recuperação e falência cuidou de mitigar o direito de propriedade ao dispor, no referido § 3º do seu artigo 49, que, apesar de prevalecer os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais, não será permitido, contudo, durante o prazo de suspensão a que se refere o § 4º do artigo 6º também da Lei 11.101/2005, a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial.

A perda do imóvel e a desocupação é capaz de causar impactos diretos no soergimento da empresa, uma vez que atinge ponto comercial, bem essencial ao desenvolvimento de suas atividades, etc. Logo, a indispensabilidade do ponto locado pela recuperanda para que possa reestruturar-se, naturalmente a manutenção do imóvel objeto da locação é fundamental para a preservação da empresa, ao menos no prazo de suspensão do artigo

---

Edifício Metropolitan Business & Lifestyle. Torre Tokyo. Sala 614.  
Avenida Deputado Jamel Cecílio, n.º. 2690, Jardim Goiás.  
CEP 74810-100, Goiânia – Goiás.  
(62) 3434-9261 | [contato@rvmadv.com](mailto:contato@rvmadv.com)

Página 10 de 15

Valor: R\$ 16.199,751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:28



Rossi, Vicentin & Melo  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Andrea Rossi OAB/GO n.º. 18.405  
Eduardo Vicentin de Macedo OAB/GO n.º. 27.972  
Júlio Sérgio de Melo Júnior OAB/GO 22.803

6.º da Lei 11.101/2005, já que no local o devedor pode ter desenvolvido o aviamento objetivo estratégico para continuar as atividades econômicas.

Ademais, na qualidade de credor ou terceiro componente dos grupos de interesse, o locador acaba sendo atingido pela recuperação, já que os efeitos do contrato ficam sujeitos ao objetivo geral da preservação da empresa e manutenção da fonte produtora portadora de uma função social.

Importante destacar a inequívoca essencialidade do bem cujo risco de desocupação é iminente, de modo que, se concretizado, ocasionará a completa paralização das atividades, o desemprego de colaboradores diretos, além de colaboradores indiretos que sofrerão com a paralização das atividades, além do perecimento dos ativos dos requerentes.

Eis o entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça de Goiás, vejamos:

*“PODER JUDICIÁRIO Tribunal de Justiça do Estado de Goiás Gabinete do Desembargador Zacarias Neves Coêlho EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. AÇÃO DE DESPEJO. DESAPOSEAMENTO DO IMÓVEL EM QUE DESEMPENHADA A ATIVIDADE EMPRESARIAL. RECONHECIMENTO DA ESSENCIALIDADE DO BEM. DECISÃO SURPRESA. VIOLAÇÃO DA COISA JULGADA. VÍCIOS NÃO VERIFICADOS. COMPETÊNCIA DO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO. PRESERVAÇÃO DA EMPRESA. DECISÃO MANTIDA. 1. Tratando-se de tutela provisória de urgência, a preliminar de afronta ao princípio da não surpresa não prospera, pois é explícita a lei processual, que excepciona, nesses casos, a necessidade de oitiva prévia da parte agravante. Precedentes. 2. A violação da coisa julgada demandaria indevida alteração do teor da jurisdição anteriormente prestada e acobertada pelo manto da imutabilidade, fenômeno não verificado na espécie, em que o juízo concursal apenas suspendeu a ordem de despejo oriunda do juízo por onde tramita a ação respectiva, por considerar essencial ao*

Edifício Metropolitan Business & Lifestyle. Torre Tokyo. Sala 614.  
Avenida Deputado Jamel Cecílio, n.º. 2690, Jardim Goiás.  
CEP 74810-100, Goiânia – Goiás.  
(62) 3434-9261 | [contato@rvmadv.com](mailto:contato@rvmadv.com)

Página 11 de 15



Rossi, Vicentin & Melo  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Andrea Rossi OAB/GO n.º. 18.405  
Eduardo Vicentin de Macedo OAB/GO n.º. 27.972  
Júlio Sérgio de Melo Júnior OAB/GO 22.803

*soerguimento a manutenção do estabelecimento das recuperandas no imóvel locado. Inteligência do disposto no art. 6º, § 7º-A, da LREF. Casuística. 3. Compete ao juízo da recuperação judicial a análise acerca da essencialidade do bem para o êxito do processo de soerguimento da empresa recuperanda, ainda que a discussão envolva ativos que, como regra, não se sujeitariam ao concurso de credores, como é o caso do imóvel locado onde se encontra instalado o estabelecimento empresarial da devedora. Precedentes específicos do Superior Tribunal de Justiça. 4. Apesar de o imóvel em causa pertencer à agravante, estando nele instalado o estabelecimento empresarial da parte agravada, o despejo, se implementado, poderá combalir a recuperação, pois o ponto constitui bem essencial ao empreendimento, o que justifica a suspensão da ordem de desapossamento. Casuística. Agravo de instrumento conhecido e desprovido.” (TJ-GO - AI: 50984324020238090000 GOIÂNIA, Relator.: Des(a). DESEMBARGADOR ZACARIAS NEVES COELHO, 2ª Câmara Cível, Data de Publicação: (S/R) DJ). (Grifo nosso).*

Ante o exposto, Excelência, há concretos elementos que demonstram que a expropriação do imóvel vai de encontro ao artigo 47 da Lei 11.101/2005, visto que inviabilizará a superação da situação de crise econômico-financeira, encerrará a atividade a ser preservada, pois não há outro imóvel em que se possa, em tão curto espaço de tempo e sem amplo planejamento, transferir as instalações. Assim, a expropriação do imóvel acarretará o encerramento da fonte produtora e o desemprego de trabalhadores, descumprindo a própria função social do imóvel e completo desestímulo à atividade econômica, sendo, portanto, imprescindível a suspensão do processo de expropriação e consolidação da propriedade, o que desde já se requer.

Este D. Juízo pode deferir a antecipação dos efeitos do stay period, com fundamento no artigo 6º, § 12º, da Lei nº 11.101/05, para salvaguardar a sua atividade até um eventual deferimento do processamento da recuperação judicial. A vedação de expropriação de bens essenciais para a atividade da empresa no stay period é estendida também para o caso de

Edifício Metropolitan Business & Lifestyle. Torre Tokyo. Sala 614.  
Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº. 2690, Jardim Goiás.  
CEP 74810-100, Goiânia – Goiás.  
(62) 3434-9261 | [contato@rvmadv.com](mailto:contato@rvmadv.com)

Página 12 de 15

Valor: R\$ 16.199,751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:28



Rossi, Vicentin & Melo  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Andrea Rossi OAB/GO n.º. 18.405  
Eduardo Vicentin de Macedo OAB/GO n.º. 27.972  
Júlio Sérgio de Melo Júnior OAB/GO 22.803

alienação fiduciária, nos termos do art. 49, Parágrafo 3º, da Lei Federal nº 11.101/05.

A jurisprudência ratifica o exposto:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. EMPRESA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. BEM ESSENCIAL À MANUTENÇÃO DE SUA ATIVIDADE FIM. SUSPENSÃO DO CURSO PROCESSUAL. POSSIBILIDADE. Deferido o processamento da recuperação judicial da empresa, que atua no ramo varejista de combustíveis, e cuidando-se de bem essencial ao desempenho de sua atividade, cabível, na fase, a suspensão do trâmite da ação expropriatória, tendo em vista a prorrogação do prazo de suspensão nos autos da recuperação judicial. Excepcionalidade prevista pelo § 3º do art. 49 da supracitada Lei. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. (Agravo de Instrumento, Nº 70077298941, Décima Terceira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: André Luiz Planella Villarinho, Julgado em: 24-05-2018) (grifo nosso)”*

**Não restam dúvidas sobre a probabilidade do direito e o evidente perigo de dano irreparável, com a perda do bem essencial à atividade, inviabilidade da própria recuperação judicial, perda de postos de trabalho, caso não seja imediatamente a tutela de urgência in limine.**

A prática de atos de constrição e expropriação patrimonial que tenham como foco nos bens essenciais/imóveis onde está a sede do hotel coloca em risco a continuidade das atividades, conseqüentemente, a própria finalidade do instituto da recuperação judicial.

Diante do processo extrajudicial movido pela cooperativa no Cartório de Registro de Imóveis, os requerentes postulam pelo deferimento de uma liminar determinando a suspensão do referido processo, dos autos atos de expropriação e consolidação da propriedade em nome da cooperativa, bem como de eventuais leilões que tenham sido designados.

Edifício Metropolitan Business & Lifestyle. Torre Tokyo. Sala 614.  
Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº. 2690, Jardim Goiás.  
CEP 74810-100, Goiânia – Goiás.  
(62) 3434-9261 | [contato@rvmadv.com](mailto:contato@rvmadv.com)

Página 13 de 15

Valor: R\$ 16.199,751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:28



**Rossi, Vicentin & Melo**  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Andrea Rossi OAB/GO n.º. 18.405  
Eduardo Vicentin de Macedo OAB/GO n.º. 27.972  
Júlio Sérgio de Melo Júnior OAB/GO 22.803

E ad cautelam, caso já tenha ocorrido a consolidação e transferência da propriedade para a cooperativa, requer seja determinada a invalidação e cancelamento do registro efetuado na matrícula do imóvel, mantendo a propriedade do imóvel em nome dos sócios do hotel e posse do imóvel com os requerentes.

### III - DOS PEDIDOS

Pelo exposto requer a Vossa Excelência:

a) em caráter de urgência, que seja deferida, a tutela cautelar, "inaudita altera parte", de forma incidental, determinando a imediata suspensão do processo extrajudicial no Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde que vise a expropriação e consolidação da propriedade do imóvel de matrícula 11.197 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde, ou de outros que sejam sede do hotel em nome da Cooperativa de Crédito Livre Admissão do Sudoeste Goiano – Sicoob Credi-Rural, mantendo o imóvel, essencial à atividade, em nome dos sócios do hotel e locado ao hotel requerente.

b) ad cautelam, caso já tenha ocorrido a consolidação e transferência da propriedade para a cooperativa, requer seja determinada a invalidação e cancelamento do registro efetuado na matrícula do imóvel, mantendo a propriedade e posse do imóvel matrícula 11.197 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde em nome dos seus proprietários, garantindo a locação ao hotel requerente.

c) ad cautelam, caso já tenha ocorrido a consolidação e transferência da propriedade para a cooperativa, requer seja cancelado eventual leilão que tenha sido designado, determinando a intimação da empresa de leilão/leiloeiro para cancelamento imediato do ato, inclusive impedindo e cancelando que o imóvel seja ofertado, que não sejam recebidos propostas/lances e valores, e que não transferência do imóvel para terceiros.

d) requer seja arbitrada multa diária pelo descumprimento da decisão judicial de deferimento da tutela de urgência deste D. Juízo;

Edifício Metropolitan Business & Lifestyle. Torre Tokyo. Sala 614.  
Avenida Deputado Jamel Cecílio, n.º. 2690, Jardim Goiás.  
CEP 74810-100, Goiânia – Goiás.  
(62) 3434-9261 | [contato@rvmadv.com](mailto:contato@rvmadv.com)

Página 14 de 15

Valor: R\$ 16.199,751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:28



Rossi, Vicentin & Melo  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Andrea Rossi OAB/GO n.º. 18.405  
Eduardo Vicentin de Macedo OAB/GO n.º. 27.972  
Júlio Sérgio de Melo Júnior OAB/GO 22.803

e) requer que a decisão judicial proferida por este D. Juízo tenha força de mandado, podendo ser cumprida de forma imediata, e que seja Oficiado o Cartório de Registro de Imóveis de forma urgente, inclusive por e-mail ou whatsapp. Requer ainda que as diligências e atos cabíveis para o cumprimento da medida também possam sejam realizados nos termos dos artigos 212 e parágrafos, 214, I e 255, todos do CPC, se necessário.

Nestes termos, pede deferimento.

Goiânia, 04 de novembro de 2025.

Andrea Rodrigues Rossi  
OAB/GO 18.405

Eduardo Vicentin de Macedo  
OAB/GO 27.972

Júlio Sérgio de Melo Júnior  
OAB/GO 22.803

Edifício Metropolitan Business & Lifestyle. Torre Tokyo. Sala 614.  
Avenida Deputado Jamel Cecílio, n.º. 2690, Jardim Goiás.  
CEP 74810-100, Goiânia – Goiás.  
(62) 3434-9261 | [contato@rvmadv.com](mailto:contato@rvmadv.com)

Página 15 de 15

Valor: R\$ 16.199,751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:28



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
COMARCA E MUNICÍPIO DE RIO VERDE - GO  
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E PESSOAS JURÍDICAS E TABELIONATO DE PROTESTOS  
Franklin Wilson Xavier - Oficial e Tabelião

## INTIMAÇÃO



Protocolo de Intimação nº 486.905.

Intimado(a): LEONARDO OTTO DE ARAUJO, CPF/MF nº 040.776.771-14.

Rua dos Kraós, Qd 03 Lt 2-B, Parque das Laranjeiras Prolongamento I / Avenida Presidente Vargas nº 272, Centro.

Rio Verde-GO, 24 de outubro de 2025.

Prezado(a) Senhor(a),

Na qualidade de Oficial do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Rio Verde/GO, e no exercício das atribuições legais que me são conferidas pelo artigo 26 da Lei nº 9.514/1997, venho, por meio da presente, **intimá-lo(a)** na condição de devedor(a) fiduciante da Cédula de Crédito Bancário - CCB - Limite Guarda-Chuva nº 1351984, de 03/09/2024, com garantia de **alienação fiduciária** regularmente registrada sob o nº **R.18**, na matrícula nº **11.197**, constante do Livro 2 deste Ofício de Registro de Imóveis, referente ao imóvel situado à **Avenida Presidente Vargas nº 272, Centro**, nesta cidade, a fim de que cumpra as obrigações contratuais inadimplidas.

O valor total dos encargos vencidos e não pagos, até a presente data, importa na quantia de **RS 2.784.659,87 (dois milhões setecentos e oitenta e quatro mil seiscentos e cinquenta e nove reais e oitenta e sete centavos)**, conforme demonstrativo anexo, com posição em 24/10/2025, estando sujeito à atualização monetária, aos juros convencionais, às penalidades, às prestações que vencerem até a data do efetivo pagamento, aos encargos legais (inclusive tributos e contribuições condominiais incidentes sobre o imóvel) e às despesas de cobrança e intimação.

Dessa forma, V. S.<sup>a</sup> fica **intimado(a)** para, no prazo **improrrogável de 15 (quinze) dias úteis**, contados do recebimento desta, comparecer pessoalmente a este Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde/GO, localizado na Avenida Universitária, nº 780, Qd. 07, Lt. 01/02, Jardim Presidente, CEP 75.908-435, no horário de atendimento das 08h00 às 17h00, de segunda a sexta-feira, a fim de **efetuar a purgação da mora contratual**, sob pena de consolidação da propriedade do imóvel em favor do credor fiduciário.

Ressalta-se que o **não pagamento integral da dívida no prazo acima estipulado** autorizará, nos termos dos artigos 26, 26-A, 27 e 27-A da Lei nº 9.514/1997, a consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário denominado: **COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO SUDOESTE GOIANO - SICOOB CREDI - RURAL**, inscrito no CNPJ sob o nº 24.795.049/0001-46, ensejando, em seguida, a realização de leilão público do bem, nos moldes da legislação vigente.

Recebi esta Intimação

Em: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

(Assinado Eletronicamente)

Oficial(a)

Intimado(a)

24/10/2025 12:11  
Documento Certificado Digitalmente  
VITOR NASCIMENTO SOUZA  
BARROS.02038075189

CNPJ 02.847.077/0001-27 - Fone (64) 3602-6700 - Bel. Franklin Wilson Xavier  
Av. Universitária, 780 - Jd. Presidente - Rio Verde/GO - CEP. 75.908-435

Digitalizado com CamScanner

Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPU VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:28



MARCIANO, LEÃO  
& MAFFISSONI  
ADVOGADOS S.S



## AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIO VERDE- GO

Senhor Oficial,

**COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO SUDOESTE GOIANO – SICOOB CREDI - RURAL**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecido no município de Rio Verde, Goiás, na Avenida Presidente Vargas, Nº 1881, Jardim Goiás, CEP 75.903-290 com inscrição no CNPJ/MF sob o nº 24.795.049/0001-46, por seus representantes legais infra-assinados, vem respeitosamente à presença de Vossa Senhoria, com fulcro no §1º do artigo 26 da Lei nº. 9.514 de novembro de 1997, requerer que seja feita a **INTIMAÇÃO** dos devedores ao final qualificados, para que satisfaçam, no prazo de 15 (quinze) dias, o pagamento da obrigação financeira garantida com a Alienação Fiduciária do imóvel registrado sob **matrícula nº. 11.197** junto a este Cartório de Registro de Imóvel.

O imóvel de matrícula **nº. 11.197** de propriedade de **Fernando Jorge Ferreira de Araújo – CPF 093.369.580-20** consiste em “

ALIAÇÃO FIDUCIÁRIA IMÓVEIS COMERCIAIS de SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, UM PRÉDIO COMERCIAL DE MATRICULA 11.197, SITUADO A AVENIDA PRESIDENTE VARGAS, Nº 272, CENTRO, NESTA CIDADE DE RIO VERDE GO, COMPOSTO DE 04 (QUATRO) PAVIMENTOS, COBERTOS DE TELHAS ETERNIT, FORRO LAJE, PAREDES DE TIJOLÃO, PISO CERAMICA, COM 40 CÔMODOS ASSIM DISTRIBUIDOS: PAVIMENTO TÉRREO: COM 01 RECEPÇÃO, 02 SALAS DE ESPERA, 01 SALA PARA ARQUIVO, 02 CONSULTÓRIOS, SENDO UM COM BANHEIRO, 01 CENTRO CILÚRGICO, 01 SALA DE ATENDIMENTO, EXCLUSIVA PARA LENTE DE CONTATO, 01 RECEPÇÃO EXCLUSIVA PARA LENTE DE CONTATO, 01 SALA PARA CONTABILIDADE, 01 SALA PARA EXAME DE CAMPO VISUAL, 01 SALA PARA DESCANSO, 01 COPA, 01 BANHEIRO, 01 CIRCULAÇÃO DE ACESSO PARA A ESCADA; PRIMEIRO PAVIMENTO: COM 04 SALAS, TODAS ELAS COM BANHEIRO; SEGUNDO PAVIMENTO: COM 04 SALAS, TODAS ELAS COM BANHEIRO; TERCEIRO PAVIMENTO: COM 04 SALAS, TODAS ELAS COM BANHEIRO, COM INSTALAÇÕES COMPLETAS, QUINTAL CERCADO DE MURO DE TIJOLOS, PERFAZENDO A ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE 988,00 MTS<sup>2</sup>, INCLUSIVE AS BENFEITORIAS ALI EXISTENTES E/OU AS QUE POSSAM EXISTIR., de propriedade de FERNANDO JORGE FERREIRA DE ARAUJO - CPF/CNPJ: 093.369.580-20, no valor de R\$ 8.900.000,00 (oito milhões e novecentos mil de reais).

” foi entregue em garantia de alienação fiduciária a ora requerente (Credora fiduciária) em operação de empréstimo registrados perante o **R-18-**

(64) 3621 4362  
Rua Fortunato de Castro, Qd. 61, Lt. 08, Setor Morada do Sol | Rio Verde-GO | CEP: 75908-720  
[www.mlmadvogados.com.br](http://www.mlmadvogados.com.br)

Digitalizado com CamScanner

Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:28



MARCIANO, LEÃO  
& MAFFISSONI  
ADVOCADOS S.S.

**11.197** para fazer constar: **1) Cédula de Crédito Bancário nº. 1351984**, no valor de R\$ 5.000.000,00 (Cinco milhões de reais) emitida em Rio Verde/GO na data 03/09/2024, com vencimento final em 25/08/2024.

O emitente/devedor, têm contratado as seguintes operações de crédito garantidas com a "alienação fiduciária" do imóvel acima descrito: CCB derivativa do limite guarda-chuva, quais seja: CCB 1355935 – Financiamento de Bens e Serviços – vencida desde o dia 05/03/2025.

Para fins de purgação da mora, nos termos do artigo 26, §1º da Lei 9.514/97, encontram-se inadimplentes desde 05/03/2025 em relação ao contrato 1355935 com saldo devedor de R\$ 2.784.659,87 (Dois milhões, setecentos e oitenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e oitenta e sete centavos) decorrente das prestações vencidas e não pagas e das que se vencerem até a data do pagamento, acrescidas de juros remuneratórios, juros em situação de inadimplência e multa, com projeção média para a data 24/11/2025. "Os contratos com indicadores SACD, poderão sofrer variação, considerando que para esses contratos não é possível calcular o valor de parcelas futuras, visto que o índice de correção é diário, não tendo o índice de data futura."

O valor devido para a purgação da mora é de R\$ 2.784.659,87 (Dois milhões, setecentos e oitenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e oitenta e sete centavos), referente à derivativa **Cédula de Crédito Bancário nº 1355935**

O referido montante poderá ser recebido até o dia **24/11/2025**, nos termos do **art. 988, § 2º, V, do CNPFE/GO**.

Ressalta-se que nas CCB's inadimplentes mencionadas no parágrafo anterior, dispõe sobre a descrição da alienação fiduciária de bem imóvel, e prevê carência de 60 (sessenta) dias após o vencimento da parcela para intimação dos

(64) 3621 4362  
Rua Fortunato de Castro, Qd. 61, Lt. 08, Setor Morada do Sol | Rio Verde-GO | CEP: 75908-720  
[www.mlmadvogados.com.br](http://www.mlmadvogados.com.br)

Digitalizado com CamScanner

Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:28



MARCIANO, LEÃO  
& MAFFISSONI  
ADVOGADOS S.S.



Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPU VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:28

devedores fiduciantes honrarem com o pagamento do débito, sendo que, já transcorrido referido prazo de carência sem que a dívida fosse paga, dá ensejo ao presente procedimento.

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 a intimada em seu domicílio ou residência sem a 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

Diante de todo o exposto **requer que seja feita a intimação pessoal e eletrônica** dos devedores fiduciantes abaixo qualificados, nos endereços discriminados, para que paguem, no prazo de 15 (quinze) dias, todo o débito em cobrança, de com saldo devedor de R\$ 2.784.659,87 (Dois milhões, setecentos e oitenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e oitenta e sete centavos), a serem acrescidos dos encargos financeiros até a efetiva liquidação da dívida os encargos legais, taxas, tributos, além das despesas com o cartório.

**EMITENTE: FERNANDO JORGE FERREIRA DE ARAÚJO, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF nº 093.369.580-20, podendo ser encontrado na Rua Nizo Jaime, Qd 03 Lt 1 e 2 Solar Campestre, Rio Verde -GO, Cep nº 75907-480 – endereço eletrônico: [financeiro.hotelbonstempos@uol.com.br](mailto:financeiro.hotelbonstempos@uol.com.br).**

**EMITENTE: HOTEL BONS TEMPOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 04.126.096/0001-90, estabelecida na Rua João Braz, Qd 1 Lt 18 a 20 e 04 a 08- Jardim Marconal, Rio Verde -GO, Cep nº 75901-570;**

**EMITENTE: LEONARDO OTTO DE ARAÚJO, brasileiro, casado, administrador, portador do CPF nº 040.776.771-14, podendo ser**

(64) 3621-4362

Rua Fortunato de Castro, Qd. 61, Lt. 08, Setor Morada do Sol | Rio Verde-GO | CEP: 75908-720  
[www.mlmadvogados.com.br](http://www.mlmadvogados.com.br)

Digitalizado com CamScanner



MARCIANO, LEÃO  
& MAFFISSONI  
ADVOCADOS S.S.

encontrado na Rua dos Kraós, Qd 03 Lt 2-B, Parque das Laranjeiras Prolongamento, Rio Verde -GO, Cep nº 75908-053;

EMITENTE: Matheus Otto de Araújo, brasileiro, solteiro, médico, portador do CPF nº 025.009.861-01, podendo ser encontrado na Rua João Braz, Qd 01 Lt 06, Sala 02, Jardim Marconal, Rio Verde -GO, Cep nº 75901-570;

EMITENTE: JORGE FERNANDO OTTO DE ARAÚJO, brasileiro, solteiro, estudante, portador do CPF nº 040.774.861-06, podendo ser encontrado Rua Nizo Jaime, Qd 03 Lt 1 e 2 Solar Campestre, Rio Verde -GO, Cep nº 75907-480;

GARANTIDOR FIDUCIANTE: FERNANDO JORGE FERREIRA DE ARAÚJO, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF nº, 093.369.580-20 podendo ser encontrado na Rua Nizo Jaime, Qd 03 Lt 1 e 2 Solar Campestre, Rio Verde -GO, Cep nº 75907-480 – endereço eletrônico: financeiro.hotelbonstempos@uol.com.br.

CONJUGE GARANTIDOR FIDUCIANTE: SILVIA TSIEME OTTO DE ARAÚJO, brasileira, cada, administradora, portadora do CPF nº 111.247.478-18, podendo ser encontrada na Rua Nizo Jaime, Qd 03 Lt 1 e 2 Solar Campestre, Rio Verde -GO, Cep nº 75907-480 – endereço eletrônico: financeiro.hotelbonstempos@uol.com.br.

Nestes termos,  
Pede providências.

Rio Verde – GO, 09 de outubro de 2025

(64) 3621 4362  
Rua Fortunato de Castro, Qd. 61, Lt. 08, Setor Morada do Sol | Rio Verde-GO | CEP: 75908-720  
[www.mlmadvogados.com.br](http://www.mlmadvogados.com.br)

Digitalizado com CamScanner

Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BILEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:28



Valide aqui  
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
COMARCA E MUNICÍPIO DE RIO VERDE - GO  
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E PESSOAS JURÍDICAS E TABELIONATO DE PROTESTOS  
Franklin Wilson Xavier - Oficial e Tabelião

Certidão da Matrícula/Registro Auxiliar/ Transcrição - Nº: 11.197

Página: 1 de 6

## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

FRANKLIN WILSON XAVIER,  
Oficial do Registro de Imóveis de Rio  
Verde, Estado de Goiás, na forma da  
Lei, etc...

**CERTIFICA**, a requerimento da parte interessada, que a presente é reprodução autêntica do Livro 02, de Registro Geral, matrícula nº 11.197, CNM: 026120.2.0011197-36, e foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original **IMÓVEL**: Avenida Presidente Vargas nº 272, nesta cidade. **PROPRIETÁRIO**: Antonio Almeida de Menezes, brasileiro, casado, marceneiro, residente nesta cidade, CIC: 018.135.951-00. "Hum barracão residencial, coberto de telha francesa, paredes de tijolos, piso cimentado, instalação elétrica e d'agua; e, ainda 01 cômodo comercial na frente, coberto de telhas vogatex, paredes de tijolos, piso cimentado e 01 cômodo para residência, instalação elétrica, com 75,00 metros quadrados de área construída; inclusive o seu respectivo terreno, com a área total de 300,00 metros quadrados, sendo: 10,00 metros de frente e fundos, por 30,00 metros nas laterais; dividindo pela frente com a Avenida Presidente Vargas, fundos com José Ferreira Lima, lateral direita com Mauro de Souza e lateral esquerda com Orozimbo Bueno Olinto, ou atuais confrontantes". **REG. ANT.:** 40.452. O referido é verdade. Rio Verde, 26 de março de 1.982. O Oficial: (a) Lisboa.

**R01/M.11.197.** Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda de 21 de dezembro de 1.981, lavrada nas notas do 1º Ofício local, livro 350, fls. 139; o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido em partes iguais por: **Breno de Araújo e Silva**, agropecuarista, CIC: 028.040.690-87, casado c/ Leonor Ferreira de Araújo; e **Fernando Jorge Ferreira de Araújo**, solteiro, maior, médico, CIC: 093.369.580-20, ambos brasileiros, residentes nesta cidade; por compra feita a Antonio Almeida de Menezes e s/m. Enedina Pereira de Menezes; pelo valor de Cr\$ 1.900.000,00 (Hum milhão e novecentos mil cruzeiros). Sem condições. O referido é verdade. Rio Verde, 26 de março de 1.982. O Oficial: (a) Lisboa.

**Av02/M.11.197.** Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento de 07/12/83, dirigido ao Oficial deste Cartório, pelos proprietários desta, que apresentaram uma certidão expedida pela Prefeitura Municipal local, datada de 29.11.83, para constar que, comprovou-se à demolição do barracão residencial, edificado; ficando o terreno **sem nenhuma benfeitoria**; documentos apresentados e que ficam arquivados neste Cartório. O referido é verdade. Rio Verde-GO., 07 de dezembro de 1.983. O Oficial: (a) Lisboa.

**R03/M.11.197.** Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, de 03 de março de 1.984, do Cartório do 1º Ofício local, livro 384, fls. 161; do imóvel constante da presente matrícula **50%** foi adquirido por: **Fernando Jorge Ferreira de Araújo**, brasileiro, solteiro, maior, médico, residente nesta cidade, CIC: 093.369.580-20; por compra feita a Breno de Araújo e Silva e s/m. Leonor

nº controle: 46464.B4176.7B754.B5D4D

Certidão - Pedido nº 145.596 - Selo Digital: 00782507013338926800474

Página:

1 de 6

CNPJ 02.847.077/0001-27 - Fone (64) 3602-6700 - Bel. Franklin Wilson Xavier  
Av. Universitária, 780 - Jd. Presidente - Rio Verde/GO - CEP 75.908-435

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.rigidigital.org.br](http://www.rigidigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento Especial -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPU VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENNI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:30

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YMQR3-9CJMD-DLPLV-6G44Y>



Valide aqui  
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
COMARCA E MUNICÍPIO DE RIO VERDE - GO  
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E PESSOAS JURÍDICAS E TABELIONATO DE PROTESTOS  
Franklin Wilson Xavier - Oficial e Tabelião

Certidão da Matrícula/Registro Auxiliar/ Transcrição - Nº: **11.197**

Página: 2 de 6

Ferreira de Araújo, brasileiros, casados, fazendeiro ele e do lar ela, residentes nesta cidade, CIC: 028.040.690-87; pelo o valor de Cr\$ 950.000,00 (Novecentos e cinquenta mil cruzeiros). Comparecem neste ato concordando expressamente c/ a presente escritura e desistindo dos favores do artigo 1.132, do Código Civil Brasileiro, considerando tratar-se de alienação de ascendente para descendente; Carlos Simões Martins e s/m. Alba Maria de Araújo Martins, CIC: 028.040.770-04, residentes em Jataí-GO., Gaston de Oliveira Linck e s/m. Dalva Maria de Araújo Linck, CIC: 145.721.920-49 e 378.867.380-04, residentes em Porto Alegre-RS.; Luiz Claudio Ferreira Araújo, desquitado, CIC: 132.685.701-00 e Ricardo Ferreira de Araújo, solteiro, maior, por emancipação, CIC: 028.040.690-87, residente nesta cidade. O referido é verdade. Rio Verde, 26 de outubro de 1.984. O Oficial: (a) Freitas.

**R04/M.11.197.** Nos termos da Cédula Rural Pignoraticia e Hipotecária de 24.10.84; firmada entre o Bco. Nacional local; e Sr. Luiz Cláudio Ferreira de Araújo; Int. Garante: Fernando Jorge Ferreira de Araújo, já qualificado; nº (em branco); valor: Cr\$ 16.927.400; vencimento: 26.08.85; juros: 10%; Forma de Pagtº.: 24.07.85 - 1/2 e 26.08.85 o saldo; dão em garantia o imóvel de sua propriedade e constante desta em hipoteca cedular do **1º grau**; e, a mesma está registrada no Lvº 3-K, fls. 80 sob nº. 12.529. O referido é verdade. Rio Verde, 08 de novembro de 1.984. O Oficial: (a) Lima.

**R05/M.11.197.** Nos termos da Cédula Rural Pignoraticia e Hipotecária de 24.10.84, firmada entre o Bco. Nacional local; e sr. Luiz Cláudio Ferreira de Araújo; Int. Garante: Fernando Jorge Ferreira de Araújo, já qualificado; nº (em branco); valor: Cr\$ 16.927.400; vencimento: 26.08.85; juros: 3% aa. + correção monetária; forma de pagtº.: 24.07.85 - 1/2; 26.08.85 o saldo; dão em garantia o imóvel de sua propriedade e constante desta em hipoteca cedular do **2º grau**; e a mesma está registrada no Lvº 3-K, fls. 81 sob nº. 12.530. O referido é verdade. Rio Verde, 08 de novembro de 1.984. O Oficial: (a) Lima.

**Av06/M.11.197.** Procede-se a esta averbação nos termos do recibo de quitação fornecido pelo credor, para constar o cancelamento das hipotecas inscritas nos R04 e R05 desta; ficando o imóvel em consequência **livre de ônus**. O referido é verdade. Rio Verde, 11 de novembro de 1.985. O Oficial: (a) Freitas.

**R07/M.11.197.** Nos termos da Cédula Rural Pignoraticia e Hipotecária de 08.11.85, emitida por Luiz Cláudio Ferreira de Araújo; Anuente: Fernando Jorge Ferreira de Araújo; Avalista: Breno de Araújo e Silva; já qualificados; à favor do Bco. Nacional local; nº. CPA-85/136/115; valor: Cr\$ 180.731.400; vencimento: 07.08.86; forma pagtº.: Em 08.05.86 - 1/4, 09.06.86 - 1/3, 08.07.86 - 1/2 e o restante em 07.08.86; juros 3% aa + corr. monetária 100%; dão em garantia o imóvel de sua propriedade e constante desta em hipoteca cedular de **1º grau**; e, a mesma está reg. Lvº 3-L, fls. 290, nº 14.466. O referido é verdade. Rio Verde, 11 de novembro de 1.985. O Oficial: (a) Freitas.

**Av08/M.11.197.** Procede-se a esta averbação nos termos do recibo fornecido pelo credor; para constar o cancelamento da hipoteca descrita no R07 desta; ficando o imóvel em consequência **livre de ônus**. O referido é verdade. Rio Verde, 02 de junho de 1.989. O Oficial: (a) Lima.

nº controle: **46464.B4176.7B754.B5D4D**

Certidão - Pedido nº **145.596** - Selo Digital: 00782507013338926800474

Página:

2 de 6

CNPJ 02.847.077/0001-27 - Fone (64) 3602-6700 Bel. Franklin Wilson Xavier  
Av. Universitária, 780 - Jd. Presidente - Rio Verde/GO - CEP 75.908-435

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ri digital.org.br](http://www.ri digital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:30

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YMQR3-9CJMD-DLPLV-6G44Y>



Valide aqui  
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
COMARCA E MUNICÍPIO DE RIO VERDE - GO  
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E PESSOAS JURÍDICAS E TABELIONATO DE PROTESTOS  
Franklin Wilson Xavier - Oficial e Tabelião

Certidão da Matrícula/Registro Auxiliar/ Transcrição - Nº: **11.197**

Página: 3 de 6

**Av.09/M.11.197.** Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento de 03-01-2002, dirigido ao titular deste cartório, pelo proprietário desta, já qualificado, que apresentou: Certidão da Prefeitura Municipal local de 02-01-2002 e CND/INSS nº 027382001-08001130, arquivadas neste cartório; para constar a edificação de: "Hum prédio comercial, composto de 04 (quatro) Pavimentos, cobertos de telhas eternit, forro laje, paredes de tijolão, piso cerâmica, com 40 cômodos assim distribuídos: Pavimento Térreo: com 01 recepção, 02 salas de espera, 01 sala para arquivo, 02 consultórios, sendo um com banheiro, 01 centro cirúrgico, 01 sala de atendimento, exclusiva para lente de contato, 01 recepção exclusiva para lente de contato, 01 sala para contabilidade, 01 sala para exame de campo visual, 01 sala para descanso, 01 copa, 01 banheiro, 01 circulação de acesso para a escada; Primeiro Pavimento: com 04 salas, todas elas com banheiro; Segundo Pavimento: com 04 salas, todas elas com banheiro; Terceiro Pavimento: com 04 salas, todas elas com banheiro, com instalações completas, quintal cercado de muro de tijolos, perfazendo a área total construída de 988,00 mts<sup>2</sup>., sito à Avenida Presidente Vargas nº 272, nesta cidade; no valor de R\$ 197.346,60. O referido é verdade. Rio Verde, 06 de novembro de 2.002. O Oficial: (a) Costa.

**R10/M.11.197 - Protocolo nº 340.314** - Nos termos da Cédula de Crédito Bancário - CCB nº 63296 de 30/05/2017; emitida por: Hotel Bons Tempos Ltda, CNPJ: 04.126.096/0001-90, tendo como - avalista(s)/garantidor(es) fiduciante(s) Fernando Jorge Ferreira de Araújo, CPF: 093.369.580-20, Silvia Tsieme Otto de Araújo, CPF: 111.247.478-18 em favor de: Cooperativa Crédito de Livre Admissão de Rio Verde e Região Ltda, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ: 09.033.698/0001-16; Vencº: 30/05/2022; Valor: R\$200.000,00 (duzentos mil reais); Juros: 1,80%a.m.; Forma de Pagº: 60 parcelas mensais, com data de vencimento da primeira parcela em 30/06/2017 e com data de vencimento da operação em 30/05/2022; Em garantia do fiel cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, dão em **Alienação Fiduciária**, o imóvel, objeto da presente matrícula, o qual em face ao art. 24, VI da Lei 9.514 é estimado pelas partes em R\$3.002.203,54 (três milhões e dois mil duzentos e três reais e cinquenta e quatro centavos). Demais cláusulas e condições são as constantes deste contrato, as quais a este se integram. O referido é verdade e dou fé. Rio Verde, 30 de maio de 2017. O Oficial:

**Av.11/M.11.197 - Protocolo nº 357.484** - Procede-se a esta averbação nos termos do recibo fornecido pelo credor, de 08/06/2018, para constar a baixa da alienação fiduciária descrita no **R.10**. O referido é verdade e dou fé. Rio Verde, 13 de setembro de 2018. O Oficial:

**R12/M.11.197 - Protocolo nº 358.811** - Nos termos da Cédula de Crédito Bancário - CCB nº 639884 de 05/10/2018; emitida por: Hotel Bons Tempos Ltda - EPP, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ: 04.126.096/0001-90, tendo como avalista(s)/garantidor(es) fiduciante(s): Fernando Jorge Ferreira de Araújo, CPF: 093.369.580-20, Silvia Tsieme Otto de Araújo, CPF: 111.247.478-18 em favor de: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Sudoeste Goiano - Sicoob Credi-Rural., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ: 24.795.049/0001-46; Vencº: 21/09/2020; Valor: R\$1.000.000,00 (um milhão de reais); Juros: 0,89%a.m.; Forma de Pagº: 02 parcelas anuais, com vencimento da primeira em 20/09/2019 e data de vencimento da operação em

nº controle: **46464.B4176.7B754.B5D4D**

Certidão - Pedido nº **145.596** - Selo Digital: 00782507013338926800474

| Página:

3 de 6

CNPJ 02.847.077/0001-27 - Fone (64) 3602-6700 - Bel. Franklin Wilson Xavier  
Av. Universitária, 780 - Jd. Presidente - Rio Verde/GO - CEP 75.908-435

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.rjdigital.org.br](http://www.rjdigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENNI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:30

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YMQR3-9CJMD-DLPLV-6G44Y>





Valide aqui  
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
COMARCA E MUNICÍPIO DE RIO VERDE - GO  
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E PESSOAS JURÍDICAS E TABELIONATO DE PROTESTOS  
Franklin Wilson Xavier - Oficial e Tabelião

Certidão da Matrícula/Registro Auxiliar/ Transcrição - Nº: **11.197**

Página: 4 de 6

21/09/2020; dão em garantia o imóvel constante desta em hipoteca cedular do **1º ( Primeiro ) Grau**. O referido é verdade e dou fé. Rio Verde, 15 de outubro de 2018. O Oficial:

**Av.13/M.11.197 - Protocolo nº 360.447** - Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento de 21/11/2018, dirigido ao titular deste cartório, pelo Sr. Fernando Jorge Ferreira de Araújo, proprietário do R.03 desta, já qualificado e neste ato representado por Leonardo Otto de Araújo, CPF: 040.776.771-14; que apresentou: Certidão de Casamento nº 025817 01 55 1987 3 00004 206 0001740 94, do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio Verde-GO; para constar que o mesmo casou-se em 10/09/87, sob o regime da comunhão parcial de bens com Silvia Tsieme Otto, portadora da CI/RG: nº 1669718 - 2ª via - SPTC/GO e CPF: nº 111.247.478-18, que em virtude do casamento a mesma passa a se chamar: Silvia Tsieme Otto de Araújo, conforme certidão de casamento e demais documentos acima mencionados. O referido é verdade e dou fé. Rio Verde, 21 de novembro de 2018. O Oficial:

**R14/M.11.197 - Protocolo nº 360.391** - Nos termos da Cédula de Crédito Bancário - CCB nº 647145 de 20/11/2018; emitida por: Hotel Bons Tempos Ltda - EPP, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ: 04.126.096/0001-90, tendo como avalista(s)/garantidor(es) hipotecante(s): Fernando Jorge Ferreira de Araújo, CPF: 093.369.580-20 e Silvia Tsieme Otto de Araújo, CPF: 111.247.478-18, em favor de: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Sudoeste Goiano - Sicoob Credi-Rural., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ: 24.795.049/0001-46; Venctº: 16/11/2020; Valor: R\$650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais); Juros: 1,38% ao mês; Forma de Pagº: 02 parcelas anuais, com data de vencimento da primeira parcela em 14/11/2019 e data de vencimento da operação em 16/11/2020; dão em garantia o imóvel constante desta em hipoteca cedular do **2º ( Segundo ) Grau**. O referido é verdade e dou fé. Rio Verde, 22 de novembro de 2018. O Oficial:

**Av.15/M.11.197 - Protocolo nº 374.930 - BAIXA**. Procede-se a esta averbação nos termos do recibo fornecido pelo credor, de 06/08/2019, para constar a baixa da hipoteca descrita no **R.14**. O referido é verdade e dou fé. Rio Verde, 10 de outubro de 2019. O Oficial:

**Av.16/M.11.197 - Protocolo n.º 392.670 - BAIXA** - Procede-se a esta averbação nos termos do recibo fornecido pelo credor, de 22/09/2020 para constar a baixa da hipoteca descrita no **R.12**. Selo: 00782012013260409640025. Emolumentos: R\$45,67; Taxa Jud.: R\$15,62; ISS: R\$2,28; Fundos: R\$18,29; Total: R\$81,86. O referido é verdade e dou fé. Rio Verde/GO, 01 de dezembro de 2020. O Oficial:

**Av.17/M.11.197 - Protocolo n.º 463.887 - QUALIFICAÇÃO PESSOAL** - Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento de 03/09/2024, dirigido ao titular deste cartório, pelo proprietário desta, para constar a sua qualificação pessoal e a de sua cônjuge, sendo: FERNANDO JORGE FERREIRA DE ARAÚJO, nascido em 26/11/1950, natural de Constantina/RS, filho de Breno de Araujo E Silva e Leonor Ferreira de Araujo, portador da CI/RG nº 1766928 SSP/GO, CPF nº 093.369.580-20, CNH nº 00077333055 DETRAN/GO, CRM 2735 CFM/GO e PASSAPORTE

nº controle: **46464.B4176.7B754.B5D4D**

Certidão - Pedido nº **145.596** - Selo Digital: 00782507013338926800474

| Página:

4 de 6

CNPJ 02.847.077/0001-27 - Fone (64) 3602-6700 - Bel. Franklin Wilson Xavier  
Av. Universitária, 780 - Jd. Presidente - Rio Verde/GO - CEP 75.908-435

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ri digital.org.br](http://www.ri digital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPU VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:30

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YMQR3-9CJMD-DLPLV-6G44Y>





Valide aqui  
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
COMARCA E MUNICÍPIO DE RIO VERDE - GO  
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E PESSOAS JURÍDICAS E TABELIONATO DE PROTESTOS  
Franklin Wilson Xavier - Oficial e Tabelião

Certidão da Matrícula/Registro Auxiliar/ Transcrição - Nº: 11.197

Página: 5 de 6

nº FW436425 DPF/STS/SP, casado sob o regime da Comunhão Parcial de Bens desde 10/09/1987 com SILVIA TSIEME OTTO DE ARAÚJO, nascida em 08/03/1968, natural de Hortolândia/SP, filha de Shiguer Otto e Aparecida Miyoko Sato Otto, portadora da CI/RG nº 1669718 SPTC/GO, CPF nº 111.247.478-18 e CNH nº 02655240785, conforme cópia autenticada dos documentos pessoais. Selo: 00782409022934325 430087. Emolumentos: R\$66,65; Taxa Jud.: R\$18,87; ISS: R\$3,33; Fundos: R\$14,17; Total: R\$103,02. O referido é verdade e dou fé. Rio Verde/GO, 04 de setembro de 2024. O Oficial:

**R.18/M.11.197 - Protocolo n.º 463.918 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos da Cédula de Crédito Bancário - CCB - Limite Guarda-Chuva nº 1351984, de 03/09/2024; emitida por: HOTEL BONS TEMPOS LTDA, inscrita no CNPJ n.º 04.126.096/0001-90, LEONARDO OTTO DE ARAUJO, inscrito no CPF nº 040.776.771-14, MATHEUS OTTO DE ARAUJO, inscrito no CPF nº 025.009.861-01, JORGE FERNANDO OTTO DE ARAUJO, inscrito no CPF nº 040.774.861-06, emitente/fiduciante: FERNANDO JORGE FERREIRA DE ARAÚJO, inscrito no CPF nº 093.369.580-20, cônjuge/fiduciante: SILVIA TSIEME OTTO DE ARAÚJO, inscrito no CPF nº 111.247.478-18; credor: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO SUDOESTE GOIANO - SICOOB CREDI-RURAL, inscrita no CNPJ n.º 24.795.049/0001-46; Vencimento: 25/08/2034; Valor: R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões reais); Juros: Mínima: 0,10% e Máxima: 20,00%; Forma de Pagamento: 25/08/2034; Dão em garantia do fiel cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, em **Alienação Fiduciária**, o imóvel, objeto da presente matrícula, o qual em face ao art. 24, VI da Lei 9.514 é estimado pelas partes em R\$ 8.900.000,00 (oito milhões novecentos mil reais). Apresentou Alteração Contratual Consolidada e Certidão Específica. Demais cláusulas e condições são as constantes deste contrato, as quais a este se integram. Selo: 00782409022934325430109. Emolumentos: R\$6.677,46; Taxa Jud.: R\$18,87; ISS: R\$333,87; Fundos: R\$1.418,96; Total: R\$8.449,16. O referido é verdade e dou fé. Rio Verde/GO, 04 de setembro de 2024. O Oficial:

Era somente o que me pediram para certificar e me reporto. Eu Oficial(a) que digitei, conferi, dou fé e assino.

**O referido é verdade.**  
Rio Verde/GO, 08 de julho de 2025.

Vitor Nascimento Souza Barros  
Suboficial

**ATENÇÃO:**

1 - Para fins de transmissão imobiliária (compra e venda, permuta, doação, etc.), essa certidão possui validade de 30

nº controle: **46464.B4176.7B754.B5D4D**

Certidão - Pedido nº **145.596** - Selo Digital: 00782507013338926800474

| Página:

5 de 6

CNPJ 02.847.077/0001-27 - Fone (64) 3602-6700 - Bel. Franklin Wilson Xavier  
Av. Universitária, 780 - Jd. Presidente - Rio Verde/GO - CEP 75.908-435

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.rigitipir.org.br](http://www.rigitipir.org.br)

Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENNI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:30

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YMQR3-9CJMD-DLPLV-6G44Y>



Valide aqui  
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
COMARCA E MUNICÍPIO DE RIO VERDE - GO  
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E PESSOAS JURÍDICAS E TABELIONATO DE PROTESTOS  
Franklin Wilson Xavier - Oficial e Tabellão

Certidão da Matrícula/Registro Auxiliar/ Transcrição - Nº: **11.197**

Página: 6 de 6

(trinta) dias, conforme estabelece o art. 1º, IV, b, do Decreto nº 93.240/1986, que regulamenta a Lei nº 7.433/1985.

2 - Nos termos do artigo 15, § 4º, 5º e 6º da Lei Estadual nº. 19.191/2015 constitui condição necessária para os atos de registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado do recolhimento integral das parcelas previstas no §1º do supracitado artigo, com base de cálculo na Tabela XIII da Lei nº 14.376, de 27 de dezembro de 2002, do Estado de Goiás, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação.

Emolumentos .....: R\$ 94,15  
Taxa Judiciária .....: R\$ 19,17  
Fundos .....: R\$ 22,87  
ISS .....: R\$ 4,69  
**Valor Total .....: R\$ 140,88**



Poder Judiciário do Estado de Goiás  
Selo Eletrônico de Fiscalização  
**00782507013338926800474**  
Consulte esse selo em:  
<https://see.tjgo.jus.br/buscas>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YMQR3-9CJMD-DLPLV-6G44Y>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.rigidigital.org.br](http://www.rigidigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

nº controle: **46464.B4176.7B754.B5D4D**

Certidão - Pedido nº **145.596** - Selo Digital: 00782507013338926800474

Página:

6 de 6

CNPJ 02.847.077/0001-27 - Fone (64) 3602-6700 - Bel. Franklin Wilson Xavier  
Av. Universitária, 780 - Jd. Presidente - Rio Verde/GO - CEP 75.908-435



Valor: R\$ 16.199,751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos  
RIO VERDE - UPU VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:30



11.22



Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPU VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:30

**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB**  
**LIMITE GUARDA-CHUVA**  
**ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO**  
**PREÂMBULO**

**I - DADOS DA CÉDULA:**

Nº DA CÉDULA: 1351984  
VALOR: R\$ 5.000.000,00  
DATA EMISSÃO: 03/09/2024  
DATA VENCIMENTO: 25/08/2034 LOCAL  
DE EMISSÃO: Rio Verde - GO

**II - DADOS DO (S) EMITENTE (S):**

NOME: FERNANDO JORGE FERREIRA DE ARAUJO  
CPF: 093.369.580-20  
DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO: CARTEIRA DE IDENTIDADE, 1766928, SSP, GO, 1985-09-20  
PROFISSÃO: ADMINISTRADOR  
NACIONALIDADE: BRASILEIRO (A)  
NATURALIDADE: Constantina - RS  
ESTADO CIVIL: CASADO (A)  
ENDEREÇO: NIZO JAIME - S/N - QD 3 LT 1/2 - SOLAR CAMPESTRE - RIO VERDE - GO - CEP:  
75907480

NOME: HOTEL BONS TEMPOS LTDA  
CNPJ-MF: 04.126.096/0001-90  
ENDEREÇO: RUA JOÃO BRAZ - S/N - QD I LT 18 A 20 E 04 A 08 - JARDIM MARCONAL - RIO VERDE  
- GO - CEP: 75901570

NOME: LEONARDO OTTO DE ARAUJO  
CPF: 040.776.771-14  
DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO: CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO CNH, 04727194028,  
DETRAN, GO, 2014-08-06  
PROFISSÃO: ADMINISTRADOR  
NACIONALIDADE: BRASILEIRO (A)  
NATURALIDADE: Rio Verde - GO  
ESTADO CIVIL: CASADO (A)  
ENDEREÇO: RUA DOS KRAÓS - S/N - QD 03 LT 2B - PARQUE DAS LARANJEIRAS  
PROLONGAMENTO - RIO VERDE - GO - CEP: 75908053

NOME: MATHEUS OTTO DE ARAUJO  
CPF: 025.009.861-01  
DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO: CARTEIRA DE IDENTIDADE PROFISSIONAL, 160247, CRM,  
SP, 2013-05-06  
PROFISSÃO: MÉDICO CLÍNICO  
NACIONALIDADE: BRASILEIRO (A)  
NATURALIDADE: Rio Verde - GO

Cédula de Crédito Bancário - CCB - Número 1351984 - Emitida em 03/09/2024 Ouvidoria: 08007250996.

**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB**  
**LIMITE GUARDA-CHUVA**  
**ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO**

ESTADO CIVIL: SOLTEIRO (A)  
ENDEREÇO: RUA JOÃO BRAZ - S/N - QD 01 LT 06 SALA 2 - JARDIM MARCONAL - RIO VERDE GO -  
CEP: 75901570

NOME: JORGE FERNANDO OTTO DE ARAUJO  
CPF: 040.774.861-06  
DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO: CARTEIRA DE IDENTIDADE, 5855639, SSP, GO, 2010-01-20  
PROFISSÃO: ESTUDANTE  
NACIONALIDADE: BRASILEIRO (A)  
NATURALIDADE: Rio Verde - GO  
ESTADO CIVIL: SOLTEIRO (A)  
ENDEREÇO: RUA NIZO JAIME - S/N - QD 3 LT 1/2 - SOLAR CAMPESTRE - RIO VERDE - GO - CEP:  
75907480

**III - DADOS DA CREDORA:**

NOME: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO SUDOESTE GOIANO  
SIGLA: SICOOB CREDI-RURAL  
CNPJ/MF: 24.795.049/0001-46  
ENDEREÇO: AVENIDA Presidente Vargas - 1881 - Jardim Goiás - Rio Verde - GOIÁS - GO - CEP:  
75903290  
NACIONALIDADE: BRASILEIRA  
ENDEREÇO ELETRÔNICO: CREDIRURAL@CREDIRURAL.COOP.BR

**IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO:**

NATUREZA: LIMITE DE CRÉDITO COM GARANTIA GUARDA-CHUVA  
VALOR DO LIMITE CONCEDIDO: RS 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)  
FORMA DE DISPONIBILIZAÇÃO DO CRÉDITO: DESCRITO NO INSTRUMENTO DA OPERAÇÃO  
DERIVADA  
FORMA DE PAGAMENTO DO CRÉDITO: DESCRITO NO INSTRUMENTO DA OPERAÇÃO DERIVADA  
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO: DESCRITA NO INSTRUMENTO DA OPERAÇÃO DERIVADA OU  
NO VENCIMENTO DO LIMITE, O QUE OCORRER PRIMEIRO.  
PRAZO DE VIGÊNCIA/VENCIMENTO DO LIMITE: 25/08/2034  
PRAÇA E LOCAL DE PAGAMENTO: Rio Verde - GO

**V - ENCARGOS FINANCEIROS:**

DESCRITOS NO INSTRUMENTO DA OPERAÇÃO DERIVADA, OBSERVADO:  
A) TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS: MÍNIMA: 0,10 % E MÁXIMA: 20,00 %  
B) TAXA DE JUROS MORATÓRIOS: MÍNIMA: 0,10 % E MÁXIMA: 20,00 %  
C) MULTA POR INADIMPLENTO: MÍNIMA: 0,00 % E MÁXIMA: 2,00 %  
D) ÍNDICE DE CORREÇÃO OU DE TAXA PÓS-FIXADA: DESCRITO NO INSTRUMENTO DA  
OPERAÇÃO DERIVADA  
E) SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: DESCRITO NO INSTRUMENTO DA OPERAÇÃO DERIVADA

Cédula de Crédito Bancário - CCB - Número 1351984 - Emitida em 03/09/2024 Ouvidoria: 08007250996.

Pág.: 2/19

Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:30



**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB**  
**LIMITE GUARDA-CHUVA**  
**ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO**

F) CUSTO EFETIVO TOTAL – CET: DESCRITO NO INSTRUMENTO DA OPERAÇÃO DERIVADAG)  
CAPITALIZAÇÃO: MENSAL

**VI - GARANTIAS:**

TIPO (S) DA (S) GARANTIA (S): ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA IMÓVEIS COMERCIAIS

**VII - SEGURO PRESTAMISTA:**

OPÇÃO DE CONTRATAÇÃO DESCRITA NO INSTRUMENTO DA OPERAÇÃO DERIVADA.

**CLÁUSULAS E CONDIÇÕES GERAIS:**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:**

1.1 - O objeto da presente Cédula de Crédito Bancário é a concessão de um limite de crédito, pela CREDORA ao (s) EMITENTE (S), nas condições especificadas no item "CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO" do preâmbulo, para a realização de operações financeiras derivadas ("Operações Derivadas"), observado o valor máximo do limite e prazo de vigência previstos no Preâmbulo desta Cédula.

1.2 - Na data de vencimento indicada no item "DADOS DA CÉDULA" do preâmbulo, o (s) EMITENTE (S) pagará(ão) por esta Cédula de Crédito Bancário, à CREDORA, ou à sua ordem, em moeda corrente nacional, o valor líquido, certo e exigível, correspondente ao crédito efetivamente utilizado do limite indicado no item "CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO" do preâmbulo, acrescido dos encargos financeiros, mais tarifas por serviços, se houver, subtraída das amortizações eventualmente realizadas, tudo conforme demonstrado nos Instrumentos das Operações Derivadas.

1.3 - Operação de crédito entre cooperado e cooperativa de crédito: A presente operação de crédito é contratada entre cooperativa e cooperado para a consecução do seu objetivo social, qual seja, a prestação de serviços financeiros ao cooperado, configurando ato cooperativo nos termos do artigo 79 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971, e, assim, entre outras repercussões, não se sujeitando aos efeitos da recuperação judicial, nos termos do art. 5º, § 13º da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA PREVENÇÃO AO SUPERENDIVIDAMENTO:**

2.1 – O (s) EMITENTE (S) pessoa física declara, para todos os fins de direito e sob pena de caracterização de má-fé, que:

- a) a presente operação de crédito não compromete o seu mínimo existencial, nos termos da Lei nº 14.181, de 1º de julho de 2021, e do Decreto nº 11.150, de 26 de julho de 2022, devendo sempre diligenciar para que a totalidade de suas dívidas de consumo não comprometa o referido valor, com exceção das parcelas de dívidas expressamente excluídas da aferição do mínimo existencial pela legislação; e
- b) ao contrair dívidas, deve sempre atuar com zelo, planejamento financeiro e boa-fé, de forma a evitar o seusuperendividamento, entendido, nos termos da lei, como a impossibilidade manifesta de o consumidor pessoa física, de boa-fé, pagar a totalidade de suas dívidas de consumo sem comprometer o seu mínimo existencial.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DOS MEIOS DE CONTRATAÇÃO E COMUNICAÇÃO:**

3.1. O (s) EMITENTE (S), o (s) AVALISTA (S), o (s) TERCEIRO (S) GARANTIDOR (ES), demaisINTERVENIENTE (S) e Cônjuge (s)/Companheiro (s), se houver, declara (m) ciência e concordância que a presente operação de crédito poderá ser contratada através de meios eletrônicos das quais se puder verificar a autoria, mediante aposição de login, senha, assinatura eletrônica e/ou assinatura digital, nos termos da Lei 13.986, de 7 de abril de 2020 e da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Cédula de Crédito Bancário - CCB - Número 1351984 Emitida em 03/09/2024 Ouvidoria: 08007250996.

Pág.: 3/19

Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:30



**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB**  
**LIMITE GUARDA-CHUVA**  
**ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO**

3.2. As partes acima ainda, aceita (m) e concorda (m) que a contratação eletrônica da operação terá, para todos os fins e efeitos de direito, a mesma validade de uma ordem escrita equivalente.

3.3. Para todos os fins e efeitos de direito e nos termos definidos pelo Banco Central do Brasil, são considerados meios eletrônicos, a Internet, aplicativos, os terminais de autoatendimento e outros meios de comunicação a distância tornados disponíveis pela CREDORA para fins de relacionamento com o (s) EMITENTE (S).

3.4. Nas contratações efetuadas por intermédio dos meios eletrônicos, o valor do crédito e dos encargos financeiros serão informados no próprio canal, no momento da contratação.

3.5. O(s) EMITENTE (S) declara (m)-se ciente (s) e concorda (m) que a CREDORA poderá efetuar comunicações no âmbito deste instrumento, mediante os seguintes canais, considerados seguros: a) mensagem no texto de conta corrente;

b) correspondência enviada ao (s) EMITENTE (S) no endereço informado à CREDORA; c) malas diretas;

d) mensagem via tecnologias whatsapp e SMS;

e) endereço eletrônico (e-mail) autorizado pelo (s) EMITENTE (S);

f) Internet Banking e site institucional.

3.6. O (s) EMITENTE (S) autoriza, ainda, que o envio de citações judiciais ocorra prioritariamente via canais eletrônicos, como endereço eletrônico (e-mail) e whatsapp, fornecidos pelo (s) EMITENTE (S) no momento da contratação da operação de crédito, comprometendo-se a mantê-los sempre atualizados. O (s) EMITENTE (S) concorda que a citação ocorrida via canais eletrônicos é considerada válida, eficaz e suficiente, ficando facultado à CREDORA adotar outras formas de citação permitidas na legislação em vigor.

3.7. O(s) EMITENTE (S) obriga (m)-se a manter o seu endereço, inclusive eletrônico, sempre atualizado, para o recebimento de correspondências e comunicações emitidas pela CREDORA.

**CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DO LIMITE DE CRÉDITO E DAS FORMAS DE CONTRATAÇÃO DAS OPERAÇÕES DERIVADAS:**

4.1 - O limite de crédito concedido pela CREDORA é destinado para a realização de operações financeiras derivadas (“Operações Derivadas”) pelo (s) EMITENTE (S), de qualquer modalidade, incluindo operações de empréstimo ou financiamento, e de qualquer finalidade, incluindo operações de crédito rural ou comercial, tudo conforme descrito no Instrumento da Operação Derivada que integrará a presente Cédula para todos os fins de direito.

4.1.1 - Também será considerada Operação Derivada a prestação de garantia pela CREDORA ao (s) EMITENTE (S), mediante aval ou fiança, em operação financeira contratada pelo (s) EMITENTE (S), de qualquer finalidade, desde que expressamente previsto no Instrumento da Operação Derivada que integrará a presente Cédula para todos os fins de direito. Em caso de honra da garantia prestada, a CREDORA se subrogará nos direitos do credor original da operação financeira original, aplicando-se todas as disposições da presente cédula quanto à cobrança e execução das garantias aqui constituídas.

4.2 - As Operações Derivadas poderão ser celebradas por todas as formas admitidas pela legislação em vigor, física ou eletronicamente, incluindo Cédulas de Crédito Bancário, Cédula de Crédito Rural, Cédulas de Produto Rural, Contratos (doravante denominados “Instrumentos”), observando-se quanto aos meios eletrônicos de contratação o que dispõe a Cláusula DOS MEIOS DE CONTRATAÇÃO E COMUNICAÇÃO.

4.3 - O Instrumento da Operação Derivada preverá todas as condições da operação financeira contratada, incluindo suas características específicas, encargos financeiros, forma de pagamento, penalidades por inadimplemento e demais condições aplicáveis à operação contratada.

Cédula de Crédito Bancário - CCB - Número 1351984 - Emitida em 03/09/2024 - Ouvidoria: 08007250996.

Pág.: 4/19

Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:30



**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB**  
**LIMITE GUARDA-CHUVA**  
**ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO**

4.4 - O inadimplemento de qualquer uma das Operações Derivadas poderá acarretar, a exclusivo critério da CREDORA, o vencimento antecipado de todas as outras, para fins de cobrança e execução de garantias, independentemente de notificação ou interpelação judicial específica para cada uma das mesmas, tornando-se exigível a totalidade da dívida para todos os efeitos legais. A faculdade prevista nesta cláusula não impede à CREDORA, a seu exclusivo critério, de tornar exigível, primeiramente, a operação inadimplente.

4.5 - As garantias constituídas na presente Cédula de Crédito Bancário abrangerão todas as Operações Derivadas contratadas nos termos aqui descritos (“garantia guarda-chuva”), inclusive as dívidas futuras, independentemente de qualquer novo registro e/ou averbação adicional, nos termos da Lei 13.476/2017, fazendo-se menção nos Instrumentos das Operações Derivadas apenas sua vinculação ao presente limite de crédito.

4.5.1 - Sem prejuízo das garantias constituídas na presente Cédula de Crédito Bancário (“garantia guardachuva”), o (s) EMITENTE (S) poderá(ão) constituir garantias complementares nos Instrumentos das Operações Derivadas.

4.6 - A celebração da presente Cédula não garante ao (s) EMITENTE (S) a formalização de quaisquer Operações Derivadas, ficando a liberação dos recursos condicionada ao atendimento dos critérios da política de crédito da CREDORA, das regras aplicáveis ao tipo de operação, bem como a disponibilidade de fonte de recursos para aplicação nas linhas de crédito solicitadas pelo (s) EMITENTE (S).

4.7 - O limite de crédito será recomposto, automaticamente, no montante correspondente à liquidação ou amortização de cada Operação Derivada liquidada pelo (s) EMITENTE (S), conforme periodicidade de pagamento descrita nos respectivos Instrumentos das Operações Derivadas, sempre que o (s) EMITENTE (S) não estiver (em) em mora ou inadimplente.

**CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA:**

5.1 - A obrigação prevista nesta Cédula de Crédito Bancário vigorará até a liquidação total da dívida, tornando-se exigível em seu vencimento a dívida então existente e não paga ou amortizada das Operações Derivadas, independentemente de notificação ou interpelação administrativa ou judicial, nela se compreendendo o principal, os juros pactuados e de mora, multa e demais encargos previstos nos Instrumentos das Operações Derivadas.

5.2 - O limite de crédito será concedido ao (s) EMITENTE (S) pelo prazo descrito no item “CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO” do preâmbulo, ficando expressamente autorizado, desde já, a reavaliação, diminuição ou cancelamento do limite de crédito por deliberação da CREDORA, a qualquer tempo, independentemente de instrumentos aditivos, mediante simples comunicação ao (s) EMITENTE (S), com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência.

5.2.1 - O limite de crédito pode ser reduzido ou cancelado pela CREDORA, sem observância do prazo da comunicação prévia previsto acima, desde que verificada deterioração do perfil de risco de crédito do (s) EMITENTE (S), conforme critérios definidos na política de crédito da CREDORA, mediante simples comunicação ao EMITENTE (S) a ser realizada até o momento da referida redução ou cancelamento.

5.3 - O limite de crédito poderá ser cancelado, a pedido do (s) EMITENTE (S), mediante liquidação total do saldo devedor pendente das Operações Derivadas.

5.4 - Poderão ocorrer prorrogações de vencimento ou renegociações das Operações Derivadas, nos termos dos seus respectivos Instrumentos e da política de crédito da CREDORA, permanecendo vigentes e inalteradas as garantias constituídas na presente Cédula de Crédito Bancário até a integral liquidação das Operações Derivadas, independente da assinatura de Termo Aditivo a esta Cédula.

5.4.1 - A prorrogação de vencimento das Operações Derivadas deverá observar o prazo de vencimento final da presente Cédula de Crédito Bancário, sem prejuízo de eventual prorrogação do prazo de vigência previsto no item “CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO”.

Cédula de Crédito Bancário - CCB - Número 1351984 - Emitida em 03/09/2024 Ouvidoria: 08007250996.

Pág.: 5/19

Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:30



**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB**  
**LIMITE GUARDA-CHUVA**  
**ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO**

**CLÁUSULA SEXTA – DA FORMA DE PAGAMENTO:**

6.1 - No vencimento final estipulado no item “CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO” do preâmbulo, ou nos vencimentos fixados em cada uma das Operações Derivadas, o que ocorrer primeiro, o (s) EMITENTE (S) deverá pagar o saldo devedor, acrescido dos encargos apurados, salvo eventual liquidação antecipada do débito, na forma prevista nos Instrumentos das Operações Derivadas.

**CLÁUSULA SÉTIMA - AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO EM CONTA:**

7.1 - Caso a forma de pagamento do crédito definida no item “CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO” e no Instrumento da Operação Derivada seja débito em conta corrente, o (s) EMITENTE (S) autoriza (m) a CREDORA expressamente neste ato, a debitar em sua conta-corrente para débito indicada no item “CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO” do preâmbulo, nas datas previstas, os valores correspondentes às amortizações, encargos e demais despesas referentes a esta Cédula e às Operações Derivadas.

7.2 - O (s) Emitente (s) obriga (m)-se a sempre manter saldo na conta-corrente suficiente para suportar os débitos ora autorizados.

7.3 - Na data do vencimento de cada parcela, não havendo saldo suficiente na conta corrente de depósito para liquidação do valor devido, fica autorizada à CREDORA, e desde já autorizada pelo (s) EMITENTE (S), a amortização parcial do valor da parcela.

7.4 - Sobre o valor remanescente da parcela incidirão encargos de mora, nas mesmas condições pactuadas no Instrumento da Operação Derivada, bem como as demais disposições aplicáveis à inadimplência.

7.5 - O adimplemento parcial das parcelas mensais, na forma prevista nesta Cláusula, não elide a aplicação das disposições relativas ao vencimento antecipado da dívida e não implica em novação da dívida.

**CLÁUSULA OITAVA – DOS ENCARGOS FINANCEIROS:**

8.1 - Os encargos financeiros incidirão sobre a (s) importância (s) contratada (s) pelo (s) EMITENTE (S) nas Operações Derivadas e serão calculados com base na taxa de juros constante nos respectivos Instrumentos das Operações Derivadas, capitalizados mensalmente e devidos desde a data de concessão do crédito até o seu efetivo pagamento, observando-se as taxas mínimas e máximas previstas no item “ENCARGOS FINANCEIROS” do Preâmbulo.

8.1.1 - A opção pela cobrança dos juros ao mês (a.m) ou ao ano (a.a) estará prevista no Instrumento da Operação Derivada, respeitando-se o percentual de taxas de juros mínimas e máximas previstas no item “ENCARGOS FINANCEIROS” do Preâmbulo.

8.2 - Além dos encargos financeiros previstos, o (s) EMITENTE (S) fica (m) obrigado (s) a pagar à CREDORA as tarifas porventura cobradas pelo processamento desta operação e das renovações de limite de crédito, conforme Tabela de Tarifas vigente na data do evento, divulgada pela CREDORA, na forma dos normativos expedidos pela autoridade monetária competente.

8.3 - Haverá a incidência do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio, Seguro e Títulos ou Valores Mobiliários – IOF, nos termos da legislação em vigor.

8.4 - O Custo Efetivo Total – CET das Operações Derivadas será demonstrado nos respectivos Instrumentos das Operações Derivadas.

**CLÁUSULA NONA – DA APURAÇÃO DA DÍVIDA:**

9.1 - Sempre que necessário, para a apuração do valor exato da dívida ou de seu saldo devedor, a CREDORA emitirá Planilha de Cálculo/Demonstrativo de Plano de Pagamento que evidenciará o valor do principal da dívida, seus encargos, tributos e despesas contratuais até a data do cálculo de cada uma das Operações Derivadas, além das eventuais amortizações da dívida, documento este que integrará a presente Cédula de Crédito Bancário.

Cédula de Crédito Bancário - CCB - Número 1351984 - Emitida em 03/09/2024 Ouvidoria: 08007250996.

Pág.: 6/19

Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:30



**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB**  
**LIMITE GUARDA-CHUVA**  
**ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO**

**CLÁUSULA DÉCIMA – DA INADIMPLÊNCIA:**

10.1 - Em caso de inadimplência, descumprimento de obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da operação, incidirão, a partir do inadimplemento e sobre o valor inadimplido, os seguintes encargos:

- juros remuneratórios previstos no Instrumento da Operação Derivada;
- juros moratórios previstos no Instrumento da Operação Derivada;
- multa, conforme previsto no Instrumento da Operação Derivada, calculada e exigível nas datas dos pagamentos, sobre os valores em atraso a serem pagos e, na liquidação do saldo devedor, sobre o montante inadimplido.

10.2 - Em caso de cobrança em processo contencioso ou não, judicial ou administrativo, o (s) EMITENTE (S) responderá(ão) ainda pelos honorários advocatícios, custas judiciais, despesas administrativas e despesas com protesto de títulos, inclusive perdas e danos.

10.3 - Para os efeitos desta Cédula, entende-se por mora o retardamento do (s) EMITENTE (S) na liquidação da dívida, que será configurado, inclusive, quando não houver saldo suficiente na conta corrente de depósito para liquidação do valor devido. A configuração da mora independe de qualquer aviso, notificação ou interpelação.

10.4 - Nas hipóteses de mora e/ou inadimplemento no cumprimento da obrigação, inclusive o inadimplemento de qualquer uma das Operações Derivadas, a CREDORA fica autorizada a inscrever o (s) nome (s) do (s) EMITENTE (S) e/ou do (s) AVALISTA (S), quando for o caso, nos órgãos de proteção ao crédito.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS DESPESAS:**

11.1 - Correrão por conta do (s) EMITENTE (S), do (s) AVALISTA (S) ou do (s) TERCEIRO (S) GARANTIDOR (ES), quando for o caso, todas as despesas que a CREDORA fizer para segurança, regularização e conservação de seus direitos creditórios e das garantias decorrentes desta Cédula, bem como os registros cartorários que se fizerem necessários.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA:**

12.1 - Além das hipóteses previstas em lei e nesta CCB, a dívida oriunda desta Cédula será considerada vencida antecipadamente, de pleno direito, a exclusivo critério da CREDORA, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, tornando-se exigível, desde logo, a dívida então existente e não paga ou amortizada de todas as Operações Derivadas, se o (s) EMITENTE (S) e/ou AVALISTA (S) e/ou TERCEIRO (S) GARANTIDOR (ES):

- deixar (em) de cumprir quaisquer das obrigações estipuladas nesta Cédula, incluindo, mas não se limitando, a inadimplência de qualquer uma das Operações Derivadas;
- tiver (em) títulos de sua responsabilidade protestados por quaisquer dos motivos legais ou for incluso nos cadastros de proteção ao crédito;
- figurar (em) como devedor em situação de mora ou de inadimplemento junto à CREDORA ou qualquer outra instituição financeira ou instituição fornecedora de crédito;
- for, no caso do (s) EMITENTE (S), desligado (s) do quadro social da Cooperativa da qual é(são) filiado (s), na hipótese de operações celebradas entre associado e cooperativa de crédito;
- depois de notificado (s) pela CREDORA não efetuar (em) a substituição ou reforço da garantia;
- a alteração do objeto social do (s) EMITENTE (S) que implique em mudança da sua atividade empresarial principal, bem como a mudança do controle societário do (s) EMITENTE (S), alienação do seu estabelecimento comercial ou incorporação, cisão ou fusão, sem a prévia anuência da CREDORA;
- a cessão, venda ou transferência, a qualquer título, a outras instituições, das garantias oferecidas à CREDORA;

Cédula de Crédito Bancário - CCB - Número 1351984 - Emitida em 03/09/2024 Ouvidoria: 08007250996.

Pág.: 7/19

Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:30





Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:31

## CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB LIMITE GUARDA-CHUVA ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO

13.7 - A implementação do limite de crédito estará condicionada a apresentação deste instrumento de crédito, com o devido registro da garantia no órgão competente, em até 30 (trinta) dias a contar da sua emissão. 13.8 - Caso no ato de registro da presente CCB seja identificada pelo Cartório de Registro de Imóveis declaração de indisponibilidade de bens vinculada ao CPF/CNPJ do (s) GARANTIDOR (ES)/ DEVEDOR (ES) SOLIDÁRIO (S) e seu (s) cônjuge (s) (caso existam) no Cadastro Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, nos termos do Provimento n.º 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça/Conselho Nacional de Justiça – CNJ e a CCB não seja registrada, a CREDORA não realizará a implementação/liberação dos valores contratados e/ou poderá considerar vencida antecipadamente a dívida.

13.9 - A (s) garantia (s) constituída (s) na presente operação de crédito está(ão) detalhada (s) abaixo:

### ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL (PERTENCENTE AO EMITENTE):

O EMITENTE entrega, neste ato, em alienação fiduciária, o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive débitos fiscais, constituído por:

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA IMÓVEIS COMERCIAIS de SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, UM PRÉDIO COMERCIAL DE MATRÍCULA 11.197, SITUADO A AVENIDA PRESIDENTE VARGAS, Nº 272, CENTRO, NESTA CIDADE DE RIO VERDE GO, COMPOSTO DE 04 (QUATRO) PAVIMENTOS, COBERTOS DE TELHAS ETERNIT, FORRO LAJE, PAREDES DE TIJOLÃO, PISO CERAMICA, COM 40 CÔMODOS ASSIM DISTRIBUIDOS: PAVIMENTO TÉRREO: COM 01 RECEPÇÃO, 02 SALAS DE ESPERA, 01 SALA PARA ARQUIVO, 02 CONSULTÓRIOS, SENDO UM COM BANHEIRO, 01 CENTRO CILÚRGICO, 01 SALA DE ATENDIMENTO, EXCLUSIVA PARA LENTE DE CONTATO, 01 RECEPÇÃO EXCLUSIVA PARA LENTE DE CONTATO, 01 SALA PARA CONTABILIDADE, 01 SALA PARA EXAME DE CAMPO VISUAL, 01 SALA PARA DESCANSO, 01 COPA, 01 BANHEIRO, 01 CIRCULAÇÃO DE ACESSO PARA A ESCADA; PRIMEIRO PAVIMENTO: COM 04 SALAS, TODAS ELAS COM BANHEIRO; SEGUNDO PAVIMENTO: COM 04 SALAS, TODAS ELAS COM BANHEIRO; TERCEIRO PAVIMENTO: COM 04 SALAS, TODAS ELAS COM BANHEIRO, COM INSTALAÇÕES COMPLETAS, QUINTAL CERCADO DE MURO DE TIJOLOS, PERFAZENDO A ÁREA TOTAL CONSTRUIDA DE 988,00 MTS2, INCLUSIVE AS BENFEITORIAS ALI EXISTENTES E/OU AS QUE POSSAM EXISTIR., de propriedade de FERNANDO JORGE FERREIRA DE ARAUJO - CPF/CNPJ: 093.369.580-20, no valor de R\$ 8.900.000,00 (oito milhões e novecentos mil de reais).

1. Em garantia ao cumprimento integral de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pelo EMITENTE/DEVEDOR FIDUCIANTE junto ao CREDOR FIDUCIÁRIO, na forma do presente Instrumento de Crédito, o PROPRIETÁRIO, neste ato, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, transfere ao CREDOR FIDUCIÁRIO, em alienação fiduciária, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, **com as alterações trazidas pela Lei 14.711, de 30 de outubro de 2023**, e artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, o bem de sua propriedade, individualizado acima.
2. Mediante o registro do presente Instrumento de Crédito no competente Cartório de Registro de Imóveis, junto à matrícula do bem acima descrito, estará constituída a propriedade fiduciária em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o PROPRIETÁRIO possuidor direto e o CREDOR FIDUCIÁRIO possuidor indireto do imóvel objeto da garantia fiduciária.
3. A garantia fiduciária abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.
4. Fica assegurado ao PROPRIETÁRIO, enquanto adimplente o EMITENTE/DEVEDOR FIDUCIANTE, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, devendo zelar e cuidar do mesmo, mantendo-o no mesmo estado de conservação hoje existente.

Cédula de Crédito Bancário - CCB - Número 1351984 - Emitida em 03/09/2024 Ouvidoria: 08007250996.

Pág.: 9/19



**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB**  
**LIMITE GUARDA-CHUVA**  
**ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO**

5. O EMITENTE/DEVEDOR FIDUCIANTE fica autorizado a fazer, além da manutenção normal que o imóvel requer, quaisquer benfeitorias, úteis ou voluptuárias, desde que estas sejam promovidas de comum acordo com o CREDOR FIDUCIÁRIO, por termo escrito.
6. A realização, pelo PROPRIETÁRIO, de benfeitorias sem a concordância do CREDOR FIDUCIÁRIO poderá caracterizar má-fé do PROPRIETÁRIO, que entre outras conseqüências, e a critério do CREDOR FIDUCIÁRIO, acarretará o vencimento antecipado da dívida, que será exigível em uma só vez e imediatamente.
7. Para os efeitos do disposto no artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97, as partes indicam como valor do (s) bem(ns) alienado (s) fiduciariamente o montante de R\$ 8.900.000,00 (oito milhões e novecentos mil de reais), correspondente à:

- R\$ 8.900.000,00 (oito milhões e novecentos mil de reais): IMÓVEIS COMERCIAIS de SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, UM PRÉDIO COMERCIAL DE MATRÍCULA 11.197, SITUADO A AVENIDA PRESIDENTE VARGAS, Nº 272, CENTRO, NESTA CIDADE DE RIO VERDE GO, COMPOSTO DE 04 (QUATRO) PAVIMENTOS, COBERTOS DE TELHAS ETERNIT, FORRO LAJE, PAREDES DE TIJOLO, PISO CERAMICA, COM 40 CÔMODOS ASSIM DISTRIBUIDOS:  
PAVIMENTO TÉRREO: COM 01 RECEPÇÃO, 02 SALAS DE ESPERA, 01 SALA PARA ARQUIVO, 02 CONSULTÓRIOS, SENDO UM COM BANHEIRO, 01 CENTRO CILÚRGICO, 01 SALA DE ATENDIMENTO, EXCLUSIVA PARA LENTE DE CONTATO, 01 RECEPÇÃO EXCLUSIVA PARA LENTE DE CONTATO, 01 SALA PARA CONTABILIDADE, 01 SALA PARA EXAME DE CAMPO VISUAL, 01 SALA PARA DESCANSO, 01 COPA, 01 BANHEIRO, 01 CIRCULAÇÃO DE ACESSO PARA A ESCADA; PRIMEIRO PAVIMENTO: COM 04 SALAS, TODAS ELAS COM BANHEIRO; SEGUNDO PAVIMENTO: COM 04 SALAS, TODAS ELAS COM BANHEIRO; TERCEIRO PAVIMENTO: COM 04 SALAS, TODAS ELAS COM BANHEIRO, COM INSTALAÇÕES COMPLETAS, QUINTAL CERCADO DE MURO DE TIJOLOS, PERFAZENDO A ÁREA TOTAL CONSTRUIDA DE 988,00 MTS2, INCLUSIVE AS BENFEITORIAS ALI EXISTENTES E/OU AS QUE POSSAM EXISTIR..

- a. A exclusivo critério do CREDOR FIDUCIÁRIO, o valor do imóvel descrito acima poderá ser objeto de nova reavaliação para adequação ao preço de mercado, mediante a contratação de laudo de avaliação imobiliário.
- b. Caso o (s) valor (es) do (s) imóvel (is) convencionado (s) acima seja (m) inferior (es) ao (s) utilizado (s) pelo órgão competente para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão após a consolidação da propriedade em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO, nos termos do parágrafo primeiro do art. 24 da Lei nº 9.514/97.
- c. Caberá ao EMITENTE/DEVEDOR FIDUCIANTE a obrigação de arcar com o custo do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU incidente sobre o bem e das taxas condominiais existentes.
8. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o EMITENTE, consolidar-se-á, nos termos dos itens seguintes, a propriedade do imóvel em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO.
9. Após 60 (sessenta) dias do vencimento da parcela, o EMITENTE/DEVEDOR FIDUCIANTE será intimado, a requerimento do CREDOR FIDUCIÁRIO, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida 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, na forma e para os efeitos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97.
- a. Quando, por duas vezes, o oficial do competente Registro de Imóveis houver procurado o EMITENTE FIDUCIANTE em seu domicílio ou residência sem o encontrar e havendo suspeita motivada de

Cédula de Crédito Bancário - CCB - Número 1351984 - Emitida em 03/09/2024 Ouvidoria: 08007250996.

Pág.: 10/19

Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:31



**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB**  
**LIMITE GUARDA-CHUVA**  
**ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO**

ocultação, o oficial intimará 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, nos termos do art. 26, §3º-A, da Lei nº 9.514/97.

b. Na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade.

c. Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o item “a” acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento da correspondência.

d. Quando o EMITENTE FIDUCIANTE, o cessionário, o representante legal ou o procurador regularmente constituído encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente Registro de Imóveis, à vista da certidão, promover a intimação por edital durante 3 (três) dias, pelo menos, nos termos do art. 26, §4º, da Lei nº 9.514/97.

10. Decorrido o prazo de que trata o item anterior 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 do CREDOR FIDUCIÁRIO, à vista da prova do pagamento por este dos tributos cabíveis.

11. É responsabilidade do EMITENTE/DEVEDOR informar ao CREDOR FIDUCIÁRIO sobre a alteração de seu domicílio.

12. Consolidada a propriedade em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO, este, no prazo de 60 (sessenta) dias, promoverá leilão público, nos termos do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, da forma abaixo:

a. Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na formo inciso VI e do parágrafo único do art. 24 da Lei nº 9.514/97, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes.

b. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor integral da dívida garantida, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não seja oferecido lance que alcance o referido valor, ser aceito pelo CREDOR FIDUCIÁRIO, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem.

c. Para os fins do disposto nas alíneas “a” e “b” acima, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao EMITENTE FIDUCIANTE mediante correspondência dirigida ao endereço constante do item II – DADOS DO EMITENTE do preâmbulo, inclusive ao endereço eletrônico.

d. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do CREDOR FIDUCIÁRIO até a data de realização do segundo leilão, o EMITENTE FIDUCIANTE terá o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata a alínea “b” acima, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e laudêmio, se houver, 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 EMITENTE FIDUCIANTE o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata essa alínea “d”, inclusive custas e emolumentos.

e. Para os fins do disposto neste item, entende-se por:

I - 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;

II - 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.

Cédula de Crédito Bancário - CCB - Número 1351984 - Emitida em 03/09/2024 Ouvidoria: 08007250996.

Pág: 11/19

Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:31



**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB**  
**LIMITE GUARDA-CHUVA**  
**ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO**

III – encargos do imóvel: os prêmios de seguro, os encargos legais, inclusive tributos e contribuiçõescondominiais.

f. Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o CREDOR FIDUCIÁRIO entregará aoEMITENTE/DEVEDOR FIDUCIANTE a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam as alíneas “b” e “e”, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

g. Se, no segundo leilão, não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido naalínea “b”, o CREDOR FIDUCIÁRIO ficará investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de que trata a alínea “f”.

h. Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas edos encargos de que trata a alínea “e” desse item, o EMITENTE/DEVEDOR continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 4º do art. 26-A da Lei 9.514/97.

i. Para efeito de cálculo do saldo remanescente de que trata a alínea “h” será deduzido o valor correspondenteao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado da dívida, conforme estabelecido na alínea “b”, incluídos os encargos e as despesas de cobrança.

j. Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação,salvo se tiver havido aquiescência por escrito do CREDOR FIDUCIÁRIO, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no CREDOR FIDUCIÁRIO, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

k. Responde o EMITENTE/DEVEDOR FIDUCIANTE pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuiçõescondominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o CREDOR FIDUCIÁRIO, nos termos deste item, até a data em que o CREDOR FIDUCIÁRIO vier a ser imitado na posse.

13. Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.

14. O EMITENTE FIDUCIANTE pagará ao CREDOR FIDUCIÁRIO, ou quem vier a sucedê-lo, a título detaxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI ou o parágrafo único do art. 24 da Lei nº 9.514/97, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do CREDOR FIDUCIÁRIO até a data em que este, ou seus sucessores, vier a ser emitido na posse do imóvel.

15. Os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades dequalquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do CREDOR FIDUCIÁRIO e a venda do imóvel para realização da garantia.

16. Na hipótese prevista no item 15, os titulares dos direitos reais de garantia ou constrições sub-rogam-se nodireito do DEVEDOR FIDUCIANTE à percepção do saldo que eventualmente restar da venda do imóvel.

17. A presente alienação fiduciária é válida para as partes, seus herdeiros ou sucessores.

18. O EMITENTE, se pessoa física, declara não estar vinculado à Previdência Social, quer como contribuintena qualidade de empregador, quer como produtor rural, caso contrário, será apresentada, no ato de registro deste contrato no Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débito - CND. Se pessoa jurídica que exerce exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de prédios destinados à venda, o EMITENTE declara, sob as penas da lei, que o imóvel objeto da presente transação não faz, nem nunca fez, parte integrante do seu

Cédula de Crédito Bancário - CCB - Número 1351984 - Emitida em 03/09/2024 Ouvidoria: 08007250996.

Pág.: 12/19

Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:31



**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB**  
**LIMITE GUARDA-CHUVA**  
**ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO**

ativo permanente, estando contabilmente lançado em seu ativo circulante e enquadrado na dispensa da apresentação da Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais e da CND do INSS.

19. Nas cédulas/contratos decorrentes de financiamento para aquisição ou construção de imóvel residencial, exceto as operações do sistema de consórcio, os procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação de propriedade fiduciária e leilão, estarão sujeitas às seguintes disposições:

a. A consolidação da propriedade em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO será averbada no registro de imóveis 30 (trinta) dias após a expiração do prazo para purgação da mora.

b. Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao EMITENTE/DEVEDOR FIDUCIANTE pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata a alínea "e", hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

c. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária mais antiga vigente sobre o bem, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

d. Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no item "c" acima, a dívida será considerada extinta, com recíproca quitação, hipótese em que o credor ficará investido da livre disponibilidade.

e. A extinção da dívida no excedente ao referencial mínimo para arrematação configura condição resolutive inerente à dívida e, por isso, estende-se às hipóteses em que o CREDOR FIDUCIÁRIO tenha preferido o uso da via judicial para executar a dívida.

20. Caso a presente operação seja garantida por 2 (dois) ou mais imóveis, o CREDOR FIDUCIÁRIO poderá, à sua escolha, promover a excussão em ato simultâneo, por meio de consolidação da propriedade e leilão de todos os imóveis em conjunto, ou em atos sucessivos, por meio de consolidação e leilão de cada imóvel em sequência, à medida do necessário para satisfação integral do crédito.

a. Na hipótese de excussão em atos sucessivos, caberá ao CREDOR FIDUCIÁRIO a indicação dos imóveis a serem executivos em sequência.

b. O CREDOR FIDUCIÁRIO promoverá nas matrículas dos imóveis não leiloados a averbação demonstrativa do resultado, a cada leilão, e o encaminhará ao EMITENTE/DEVEDOR FIDUCIANTE, por meio de correspondência dirigida aos endereços físico e eletrônico informados no preâmbulo.

c. Na hipótese de não se alcançar a quantia suficiente para satisfação do crédito, a cada leilão realizado, o CREDOR FIDUCIÁRIO recolherá o imposto sobre transmissão inter vivos e, se for o caso, o ITCMD, relativos ao imóvel a ser executado em seguida, requererá a averbação da consolidação da propriedade e, no prazo de 30 (trinta) dias, realizará os procedimentos de leilão nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514.

d. Satisfeito integralmente o crédito com o produto dos leilões realizados sucessivamente, o CREDOR FIDUCIÁRIO entregará ao EMITENTE/DEVEDOR FIDUCIANTE o termo de quitação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventuais imóveis que restem a ser desonerados.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO REFORÇO E SUBSTITUIÇÃO DAS GARANTIAS:**

14.1. Poderá a CREDORA exigir reforço ou substituição da garantia, caso esta venha a cair em nível inferior a 100 % (cem por cento) do valor do saldo devedor deste Instrumento de Crédito, por qualquer razão, inclusive em decorrência de elevação do saldo devedor motivada por débitos de encargos financeiros.

14.2. Também poderá a CREDORA exigir a substituição da garantia ou, a seu critério, o vencimento antecipado da operação se, durante a vigência deste instrumento, for constatado, pela autoridade competente, que o imóvel objeto da garantia:

Cédula de Crédito Bancário - CCB - Número 1351984 - Emitida em 03/09/2024 - Ouvidoria: 08007250996.

Pág.: 13/19



**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB**  
**LIMITE GUARDA-CHUVA**  
**ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO**

- I - possui restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico e histórico, ou que o (s) Emitente e/ou Terceiro (s) Garantidor (es) não cumpre (m) exigências estabelecidas pelo órgão competente;
- II - está localizado em terras de ocupação indígena e quilombola e unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente;
- III - possui qualquer passivo ambiental.

14.3 O (s) EMITENTE (S) deverá atender a substituição ou reforço tratadas nos itens anteriores no prazo de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento de carta registrada nesse sentido, sob pena de vencimento antecipado das obrigações assumidas nesta Cédula, sendo que a comprovação do recebimento da carta se dará por meio de nota de registro da expedição postal ou recibo protocolado de recebimento da correspondência.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS EMITENTES:**

15.1 - No caso de haver mais de um EMITENTE cada um deles é solidariamente responsável pela totalidade das obrigações previstas nesta Cédula.

15.2 - Nesse caso, cada um dos EMITENTES poderá, em conjunto ou isoladamente, consumir o limite de crédito por meio de formalização de operações derivadas desse limite, permanecendo a solidariedade entre os EMITENTES por todas as operações derivadas formalizadas, individual ou conjuntamente.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA CESSÃO DO TÍTULO:**

16.1 - O (s) EMITENTE (S), o (s) AVALISTA (S) e o (s) TERCEIRO (S) GARANTIDOR (ES) autoriza (m) a CREDORA a ceder, transferir ou alienar a terceiros, em qualquer época, no todo ou em parte, os direitos creditórios decorrentes deste Instrumento de Crédito, inclusive a (s) garantia (s) que for (em) prestada (s).

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO SEGURO PRESTAMISTA:**

17.1. O (s) EMITENTE (S) declara (m) ciência e concordância acerca da não obrigatoriedade de contratação do seguro prestamista na presente operação de crédito, sendo a contratação de sua livre escolha.

17.1.1. O (s) EMITENTE (S), ainda, caso opte (m) pela contratação do seguro prestamista, declara (m) ciência e concordância de que não será(ão) compelido (s) a contratar seguro com a instituição financeira ou seguradora por ela indicada, porém poderão livremente optar por contratá-lo.

17.2. Caso opte (m) pelo seguro prestamista, conforme opção assinalada no item "SEGURO PRESTAMISTA" do preâmbulo, o (s) EMITENTE (S) declara ciência e concordância que a contratação será realizada mediante a formalização dos instrumentos contratuais exigidos pela Seguradora escolhida (Apólice, Proposta de Adesão ao Seguro, Declaração Pessoal de Saúde, se houver, entre outros), onde estarão pactuadas as condições específicas do seguro contratado.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA EMISSÃO DE CERTIFICADO PELA CREDORA:**

18.1 - O (s) EMITENTE (S) reconhece (m) que a CREDORA poderá emitir certificados de Cédulas de Créditos Bancários (CCBs) mantidas sob sua custódia, inclusive a presente Cédula, para negociar esses créditos no mercado nacional ou internacional, com pessoas integrantes ou não do Sistema Financeiro Nacional, nas condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional e pela legislação vigente.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS RESPONSABILIDADES SOCIAL, AMBIENTAL E CLIMÁTICA:**

19.1. O (s) Emitente (s) declara (m), sob as penas da lei, que não utiliza (m) e se obriga (m) a não utilizar no futuro, em qualquer uma das suas atividades, seja por si ou por empresas controladas ou coligadas, ou que

Cédula de Crédito Bancário - CCB - Número 1351984 - Emitida em 03/09/2024 Ouvidoria: 08007250996.

Pág.: 14/19

Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPU VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:31



## CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB

### LIMITE GUARDA-CHUVA

### ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO

participem do mesmo grupo econômico, mão-de-obra infantil ou mão-de-obra em condições de trabalho escravo ou degradante, observando, ainda, a legislação trabalhista, especialmente as normas relativas à saúde e segurança do trabalho.

19.2. Compromete (m)-se a atuar em estrita observância às normas legais e regulamentares destinadas à preservação das garantias fundamentais de interesse comum, atuando com responsabilidade social, de modo a: (i) respeitar o direito de livre associação e negociação coletiva de seus empregados; (ii) respeitar e promover a diversidade, abstendo-se de todas as formas de preconceito e discriminação, de modo que nenhum empregado ou potencial empregado receba tratamento discriminatório em função de sua raça, cor de pele, origem étnica, nacionalidade, posição social, idade, religião, gênero, orientação sexual, estética pessoal, condição física, mental ou psíquica, estado civil, opinião, convicção política, ou qualquer outro fator de diferenciação; (iii) apoiar de forma efetiva a erradicação da exploração sexual, assim como coibir o assédio sexual e moral nas relações de trabalho.

19.3. Também se obriga (m) a envidar esforços para que as referidas medidas sejam adotadas nos contratos firmados com seus clientes, fornecedores e prestadores de serviços.

19.4. Da mesma forma, obriga-se a dar rigoroso cumprimento às leis e regulamentos destinados à proteção do meio ambiente, inclusive pela obtenção e manutenção válida de todas as licenças, outorgas, autorizações e estudos legalmente exigidos para o pleno desenvolvimento de suas atividades, devendo adotar, ainda, as medidas e procedimentos cabíveis, a fim de afastar qualquer agressão, embargo de uso econômico, perigo ou risco de dano ao meio ambiente que possa ser causado em decorrência das atividades que desenvolve, inclusive por delegação a terceiros.

19.5. Contrato de Depósito - O (s) Emitente (s) assume (m) a condição de depositário das licenças ambientais de que trata esta cláusula, durante a vigência desta operação de crédito e pelo prazo de 6 (seis) anos a contar da liquidação da mesma à qual estejam vinculadas as respectivas licenças, devendo apresentá-las à Cooperativa ou a quem esta vier a indicar mediante simples solicitação, quando solicitado, independentemente de qualquer medida judicial ou extrajudicial.

19.6. Compromete (m)-se também, a adotar iniciativas visando o combate aos riscos climáticos, incluindo, mas não se limitando a: (i) redução do consumo de água; (ii) adoção de energia de fontes renováveis na produção; (iii) geração própria de energia solar, eólica ou de pequena central hidrelétrica; (iv) adoção de veículos híbridos ou elétricos na frota da empresa; (v) metas para redução das emissões de gases efeito estufa; (vi) reflorestamento para compensação da emissão de gases de efeito estufa; (vii) geração de crédito de carbono.

19.7. O (s) Emitente (s) declara que inexistem, contra si e seus dirigentes, sentença judicial condenatória transitada em julgado, em razão de práticas de atos que importem em crime ambiental, trabalho escravo ou infantil, exploração sexual, improbidade administrativa, corrupção, lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo, bem como inexistem Termo de Ajustamento de Conduta – TAC firmado com relação a esses objetos, salvo se cumprida a reparação/pena imposta.

19.8. O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas nesta cláusula - antes, durante ou após a liquidação da operação de crédito -, incluindo, mas não se limitando, (i) a constatação de embargo sobre a área beneficiada ou sobre a área oferecida em garantia na operação de crédito, (ii) o envolvimento em inquérito ou apuração de tais fatos, a inclusão em "lista suja" do Ministério do Trabalho ou de qualquer outro órgão do Governo Federal, Estadual ou Municipal, que o identifique como infrator destas obrigações ou que investigue tais infrações, (iii) a cassação das licenças ambientais e/ou outorgas de água, quando exigíveis, será motivo de vencimento antecipado da presente operação de crédito e das demais operações de crédito contratadas com qualquer cooperativa de crédito, Banco ou outra empresa que tenha o nome Sicoob em sua denominação, independentemente de qualquer aviso ou interpelação, judicial ou extrajudicial, quando então o valor do saldo devedor de todas as dívidas poderá ser debitado diretamente da conta-corrente do (s) Emitente (s) ou compensado com qualquer crédito do devedor junto ao Sicoob e, não havendo saldo disponível, poderá o Credor adotar as

Cédula de Crédito Bancário - CCB - Número 1351984 - Emitida em 03/09/2024 - Ouvidoria: 08007250996.

Pág.: 15/19

Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:31



**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB**  
**LIMITE GUARDA-CHUVA**  
**ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO**

medidas judiciais cabíveis à execução e cobrança da dívida total representada por este instrumento e por qualquer instrumento de crédito firmado com o Sicoob acrescidos de uma multa diária de 1 % (um por cento) sobre o valor do crédito liberado, sem prejuízo das outras multas e penalidades impostas pelo descumprimento das obrigações de pagar, bem como impostas pelos órgãos reguladores, como o Banco Central do Brasil.

19.9. O (s) Emitente (s) e/ou Terceiro (s) Garantidor (es) responsabilizam-se por eventuais danos ambientais que venham a ser identificados, declarando-se ciente (s) de que, caso o Credor seja compelido ao pagamento de qualquer valor, seja a título de multa ou outra penalidade, em decorrência de tais danos, o (s) Emitente (s) e/ou Terceiro (s) Garantidor (es) será(ão) cobrado (s) e irá(ão) pagá-las da mesma forma definida para o pagamento do crédito, conforme convencionado no item “Características da Operação de Crédito” do preâmbulo, acrescido das penalidades previstas nesta Cláusula.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES DE CRÉDITO (SCR):**

**20.1** - O (s) EMITENTE (S) e o (s) AVALISTA (S) e/ou TERCEIRO (S) GARANTIDOR (ES) autorizam a CREDORA a:

- (i) consultar o Sistema de Informações de Crédito (SCR), gerido pelo Banco Central do Brasil – BACEN, para a obtenção de dados sobre débitos e responsabilidades de sua titularidade junto ao Sistema Financeiro Nacional, autorização essa estendida, desde já, às demais instituições que podem consultar o SCR nos termos da regulamentação vigente e que adquiram ou recebam em garantia, ou manifestem interesse de adquirir ou de receber em garantia, total ou parcialmente, operações de crédito de minha (nossa) responsabilidade;
- (ii) efetuar o registro de seus dados no Sistema de Informações de Crédito (SCR), quando for o caso;
- (iii) efetuar as demais consultas cadastrais necessárias à avaliação de risco para a aprovação de seu (s) pedido(s) de concessão de crédito, junto aos órgãos de proteção ao crédito (SPC, Serasa, CCF e congêneres).

**20.2** - O SCR tem por finalidades:

- (i) fornecer informações ao BACEN para fins de monitoramento do crédito no Sistema Financeiro Nacional e para o exercício de suas atividades de fiscalização;
- (ii) propiciar o intercâmbio de informações entre instituições financeiras, conforme definido no §1º do art. 1º da Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, sobre o montante de responsabilidades de clientes em operações de crédito.

**20.3** - O (s) EMITENTE (S) e o (s) AVALISTA (S) e/ou TERCEIRO (S) GARANTIDOR (ES) declara (m) ciência que:

- (i) poderá(ão) ter acesso aos dados constantes em seus nomes no SCR, por meio da Central de Atendimento ao Público do Banco Central do Brasil – BACEN e também por meio do sistema Registrato - Extrato do Registro de Informações no Banco Central;
- (ii) as manifestações de discordância quanto às informações constantes do SCR e os pedidos de correções, exclusões e registros de medidas judiciais no SCR deverão ser dirigidos a CREDORA, por meio de requerimento escrito e fundamentado, acompanhado da respectiva decisão judicial, quando for o caso;
- (iii) a consulta sobre qualquer informação constante do SCR dependerá da sua prévia autorização;
- (iv) é de responsabilidade exclusiva da instituição financeira que registrou os dados no SCR a inserção de informações que digam respeito ao cliente e a operacionalização do cumprimento de medidas judiciais;
- (v) independentemente do que conste no SCR a respeito das operações de responsabilidade do cliente, a decisão sobre a concessão de novas operações de crédito é exclusiva do Credor, segundo sua política de crédito;
- (vi) os extratos das informações constantes no SCR são elaborados de acordo com critérios contábeis e metodologia específica estabelecidos pelo BACEN, podendo diferenciar-se daqueles apresentados por outros sistemas que tenham natureza e finalidade distintas; e

Cédula de Crédito Bancário - CCB - Número 1351984 - Emitida em 03/09/2024 Ouvidoria: 08007250996.

Pág.: 16/19

Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:31



**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB**  
**LIMITE GUARDA-CHUVA**  
**ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO**

(vii) as informações relativas ao montante de responsabilidades de clientes em operações de crédito são encaminhadas ao BACEN com base no saldo existente no último dia do mês de referência, havendo, portanto, lapso temporal entre a remessa dos dados, seu processamento pelo BACEN e sua disponibilização no SCR.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DAS INFORMAÇÕES CADASTRAIS E DO TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS:**

21.1 - O (s) EMITENTE (S) e o (s) AVALISTA (S) e/ou TERCEIRO (S) GARANTIDOR (ES) estão cientes de que a CREDORA poderá realizar o tratamento de seus Dados Pessoais (Dados) para atingir os objetivos previstos neste instrumento de crédito, tratando-os em acordo com a legislação vigente e às determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre Proteção de Dados Pessoais, em especial a Lei n.º 13.709/2018 ("Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais").

21.2 - Os Dados Pessoais, inclusive Dados Pessoais Sensíveis quando necessários, no âmbito do escopo previsto neste contrato, serão tratados pela CREDORA em conformidade com as disposições previstas na Política de Privacidade, disponível eletronicamente no site <https://www.sicoob.com.br/web/sicoob/lgpdprivacidade> e para as finalidades nela expostas, das quais se destacam: a) para execução do contrato celebrado; b) para cumprir obrigações legais relativas ao negócio pactuado; c) para cumprir ordens judiciais ou requisições administrativas; d) para fins de consulta e proteção ao crédito.

21.3 - O (s) EMITENTE (S) e o (s) AVALISTA (S) e/ou TERCEIRO (S) GARANTIDOR (ES) deverá(ão) fornecer informações verdadeiras que permitam à CREDORA avaliar suas capacidades econômico-financeira, sendo o (s) EMITENTE (S) o (s) único (s) responsável (eis) pela precisão, veracidade ou falta dela em relação aos Dados que fornece ou pela sua desatualização.

21.4 - Ao (s) EMITENTE (S) é facultado solicitar a confirmação da existência de tratamento de Dados Pessoais, além da exibição ou retificação de seus Dados Pessoais, nos termos definidos na Política de Privacidade, disponível eletronicamente no site <https://www.sicoob.com.br/web/sicoob/lgpd-privacidade>.

21.5 - O (s) EMITENTE (S) e o (s) AVALISTA (S) e/ou TERCEIRO (S) GARANTIDOR (ES) autorizam a CREDORA a consultar o Sistema de Informação de Crédito do Banco Central do Brasil - Bacen para a obtenção de dados sobre o (s) seu (s) endividamento (s) junto ao Sistema Financeiro Nacional e a efetuar as demais consultas cadastrais necessárias à avaliação de risco para a aprovação de seu (s) pedido (s) de concessão de crédito, sendo vedada a sua divulgação para terceiros.

21.6 - Na hipótese de mora/inadimplemento no cumprimento das obrigações pactuadas, a CREDORA fica autorizada, em caráter irrevogável e irretratável, após comunicação formal, a inscrever o (s) nome (s) do (s) EMITENTE (S) e o (s) AVALISTA (S) e/ou TERCEIRO (S) GARANTIDOR (ES) nos cadastros de proteção ao crédito, ainda que haja discussão judicial sobre o débito existente.

21.7 - A CREDORA assegurará, quanto aos procedimentos e às tecnologias utilizados na concessão e acompanhamento da Operação de Crédito:

- (I) integridade, autenticidade e confidencialidade das informações e dos documentos eletrônicos utilizados;
- (II) proteção contra o acesso, o uso, a alteração, a reprodução e a destruição não autorizados das informações, Dados Pessoais e documentos eletrônicos;
- (III) produção de cópia de segurança das informações, Dados Pessoais e dos documentos eletrônicos; e (IV) rastreamento e auditoria dos procedimentos e das tecnologias empregados no processo.

21.8 - A CREDORA fica autorizada a tratar e compartilhar com as instituições financeiras, as instituições de pagamento, e as demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, o Banco Central do Brasil e as demais autoridades competentes, dados e informações sobre indícios de fraudes observados, com a

Cédula de Crédito Bancário - CCB - Número 1351984 - Emitida em 03/09/2024 Ouvidoria: 08007250996.

Pág.: 17/19

Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª e 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:31





**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB**  
**LIMITE GUARDA-CHUVA**  
**ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO**

CPF: 040.774.861-06

**GARANTIDOR FIDUCIANTE (BEM IMÓVEL):**

*Fernando Jorge Ferreira de Araujo*



FERNANDO JORGE FERREIRA DE ARAUJO

CPF: 093.369.580-20

DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO: CARTEIRA DE IDENTIDADE: Nº 1766928 - Órgão expedidor: SSP-GO - Data de emissão: 20/09/1985

ENDEREÇO: RUA NIZO JAIME - S/N - SOLAR CAMPESTRE - QD 3 LT 1/2 - RIO VERDE - GO - CEP: 75907480

NACIONALIDADE: BRASILEIRO (A)

PROFISSÃO: ADMINISTRADOR

ESTADO CIVIL: CASADO (A)

REGIME DE BENS: COMUNHÃO PARCIAL

IDADE: 73 anos

FILIAÇÃO: BRENO DE ARAÚJO E SILVA

FILIAÇÃO: LEONOR FERREIRA DE ARAÚJO

ENDEREÇO ELETRÔNICO: financeiro.hotelbonstempos@uol.com.br

**CÔNJUGE/COMPANHEIRO (A) DO GARANTIDOR FIDUCIANTE / INTERVENIENTE ANUENTE:**

*Silvia Tsime Otto de Araujo*



SILVIA TSIME OTTO DE ARAUJO

CPF: 111.247.478-18

DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO: CARTEIRA DE IDENTIDADE - Nº: 1669718 - Órgão expedidor: SPTC - GO - Data de Emissão: 21/08/2006

ENDEREÇO: NIZO JAIME - Nº S/N - BAIRRO: SOLAR CAMPESTRE - CIDADE: RIO VERDE - GO

NACIONALIDADE: BRASILEIRO (A)

PROFISSÃO: ADMINISTRADOR

IDADE: 56 anos

FILIAÇÃO: SHIGUER OTTO

FILIAÇÃO: APARECIDA MIYOKO SATO OTTO

Cédula de Crédito Bancário - CCB - Número 1351984 - Emitida em 03/09/2024 Ouvidoria: 08007250996.

*[Handwritten signatures]*

Pág.: 19/19

Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:31

## CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB FINANCIAMENTO

### PREÂMBULO

#### I - DADOS DA CÉDULA:

Nº DA CÉDULA: 1355935  
VALOR CONTRATADO: R\$ 5.000.000,00  
DATA EMISSÃO: 09/09/2024  
DATA VENCIMENTO: 06/09/2027  
LOCAL DE EMISSÃO: Rio Verde - GO

#### II - DADOS DO (S) EMITENTE (S):

NOME: FERNANDO JORGE FERREIRA DE ARAUJO  
CPF: 093.369.580-20  
DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO: CARTEIRA DE IDENTIDADE: Nº 1766928 - Órgão expedidor:  
SSP-GO - Data de emissão: 20/09/1985  
DATA DE NASCIMENTO: 26/11/1950  
PROFISSÃO: ADMINISTRADOR  
NACIONALIDADE: BRASILEIRO (A)  
NATURALIDADE: CONSTANTINA - RS  
ESTADO CIVIL: CASADO (A)  
FILIAÇÃO: BRENO DE ARAÚJO E SILVA  
FILIAÇÃO: LEONOR FERREIRA DE ARAÚJO  
ENDEREÇO: RUA NIZO JAIME - S/N - SOLAR CAMPESTRE - QD 3 LT 1/2 - RIO VERDE - GO -  
CEP: 75907480  
ENDEREÇO ELETRÔNICO: financeiro.hotelbonstempos@uol.com.br

#### III - DADOS DA CREDORA:

NOME: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO SUDOESTE GOIANO  
SIGLA: SICOOB CREDI-RURAL  
CNPJ/MF: 24.795.049/0001-46  
ENDEREÇO: AVENIDA Presidente Vargas - 1881 - Jardim Goiás - Rio Verde - GOIÁS - GO - CEP:  
75903290  
NACIONALIDADE: BRASILEIRA  
ENDEREÇO ELETRÔNICO: CREDIRURAL@CREDIRURAL.COOP.BR

#### IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO:

OPERAÇÃO VINCULADA À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – LIMITE GUARDA-CHUVA  
ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO Nº 1351984  
NATUREZA: FINANCIAMENTO - BENS E SERVIÇOS  
BEM (NS)/SERVIÇO (S) FINANCIADO (S): - AQUISIÇÃO DE 01 IMOVEL RURAL DE 1.232,3630  
HECTARES, DENOMINADA FAZENDA BARRIGUDA, SITUADO NO MUNICÍPIO DE GOIATINS -  
TO.  
VALOR CONTRATADO: R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)



## CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB FINANCIAMENTO

FORMA DE DISPONIBILIZAÇÃO DO CRÉDITO: CONTA CORRENTE - BANCO: 756 - AGÊNCIA: 3054 - CONTA: 65617

FORMA DE PAGAMENTO DO CRÉDITO: DÉBITO AUTOMÁTICO - BANCO: 756 - AGÊNCIA: 3054 - CONTA: 65617

Nº DE PARCELAS: 6

PERIODICIDADE DE PAGAMENTO: SEMESTRAL

DATA DE VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA: 05/03/2025

PRAZO TOTAL OPERAÇÃO: 36 meses

DATA VENCIMENTO DA OPERAÇÃO: 06/09/2027

PRAÇA E LOCAL DE PAGAMENTO: Rio Verde - GO

### V - GARANTIAS:

TIPO (S) DA (S) GARANTIA (S): GARANTIA (s) CONSTITUÍDA (s) NA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – LIMITE GUARDA-CHUVA ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO Nº 1351984, com vencimento em 25/08/2034, no valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

### VI - ENCARGOS FINANCEIROS:

TAXA EFETIVA DE JUROS REMUNERATÓRIOS PRÉFIXADA: 0.2900 % a.m / 3.5360 % a.a

TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS PÓS-FIXADA: CERTIFICADO DEPOSITO INTERBANCARIO  
PERCENTUAL DA TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS PÓS-FIXADA: 100,00 %

JUROS DE MORA: 7,21 % a.m.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC DECRESCENTE

CET: 0,45 % a.m. / 5,55 % a.a.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES CET:

VALOR TOTAL DEVIDO: R\$ 5.155.763,33

VALOR LIBERADO: R\$ 5.000.000,00 (96,98 %)

TOTAL DE DESPESAS: R\$ 155.763,33 (3,02 %), sendo:

- TARIFAS: R\$ 0,00 (0,00 %)

- IOF + IOF ADICIONAL: R\$ 155.763,33 (3,02 %)

- SEGURO: R\$ 0,00 (0,00 %), se contratado

- DESPESAS: R\$ (0,00 %)

### VII - SEGURO PRESTAMISTA:

CONTRATAÇÃO DE SEGURO PRESTAMISTA? Não.

### CLÁUSULAS E CONDIÇÕES GERAIS:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

1.1 - O objeto da presente Cédula de Crédito Bancário é a concessão de FINANCIAMENTO pela CREDORA ao (s) EMITENTE (S), nas condições especificadas no item "CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO" do preâmbulo FINANCIAMENTOS .

1.2 - Na data de vencimento indicada no item "DADOS DA CÉDULA" do preâmbulo, o (s) EMITENTE (S) pagará(ão) por esta Cédula de Crédito Bancário, à CREDORA, ou à sua ordem, em moeda corrente nacional, o valor da dívida certa, líquida e exigível, correspondente ao montante do FINANCIAMENTO indicado no item "DADOS DA CÉDULA" do preâmbulo, acrescido dos encargos financeiros indicados no item "ENCARGOS

## **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB FINANCIAMENTO**

FINANCEIROS" do preâmbulo, mais tarifas por serviços, se houverem, subtraída das amortizações eventualmente realizadas.

1.3 - A operação será automaticamente cancelada se, por qualquer motivo, não forem concretizados os procedimentos essenciais de regularização previstos nesta Cédula, como, por exemplo, registro de garantias, liberação de recursos e/ou pagamentos de valores de entrada.

1.4 - Operação de crédito entre cooperado e cooperativa de crédito: A presente operação de crédito é contratada entre cooperativa e cooperado para a consecução do seu objetivo social, qual seja, a prestação de serviços financeiros ao cooperado, configurando ato cooperativo nos termos do artigo 79 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971, e, assim, entre outras repercussões, não se sujeitando aos efeitos da recuperação judicial, nos termos do art. 5º, § 13º da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.

### **CLÁUSULA SEGUNDA – DA PREVENÇÃO AO SUPERENDIVIDAMENTO:**

2.1 – O (s) EMITENTE (S) pessoa física declara, para todos os fins de direito e sob pena de caracterização de má-fé, que:

- a) a presente operação de crédito não compromete o seu mínimo existencial, nos termos da Lei nº 14.181, de 1º de julho de 2021, e do Decreto nº 11.150, de 26 de julho de 2022, devendo sempre diligenciar para que a totalidade de suas dívidas de consumo não comprometa o referido valor, com exceção das parcelas de dívidas expressamente excluídas da aferição do mínimo existencial pela legislação; e
- b) ao contrair dívidas, deve sempre atuar com zelo, planejamento financeiro e boa-fé, de forma a evitar o seu superendividamento, entendido, nos termos da lei, como a impossibilidade manifesta de o consumidor pessoa física, de boa-fé, pagar a totalidade de suas dívidas de consumo sem comprometer o seu mínimo existencial.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DOS MEIOS DE CONTRATAÇÃO E COMUNICAÇÃO:**

3.1. O (s) EMITENTE (S), o (s) AVALISTA (S), o (s) TERCEIRO (S) GARANTIDOR (ES), demais INTERVENIENTE (S) e Cônjuge (s)/Companheiro (s), se houver, declara (m) ciência e concordância que a presente operação de crédito poderá ser contratada através de meios eletrônicos das quais se puder verificar a autoria, mediante aposição de login, senha, assinatura eletrônica e/ou assinatura digital, nos termos da Lei 13.986, de 7 de abril de 2020 e da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

3.2. As partes acima ainda, aceita (m) e concorda (m) que a contratação eletrônica da operação terá, para todos os fins e efeitos de direito, a mesma validade de uma ordem escrita equivalente.

3.3. Para todos os fins e efeitos de direito e nos termos definidos pelo Banco Central do Brasil, são considerados meios eletrônicos, a Internet, aplicativos, os terminais de autoatendimento e outros meios de comunicação a distância tornados disponíveis pela CREDORA para fins de relacionamento com o (s) EMITENTE (S).

3.4. Nas contratações efetuadas por intermédio dos meios eletrônicos, o valor do crédito e dos encargos financeiros serão informados no próprio canal, no momento da contratação.

3.5. O(s) EMITENTE (S) declara (m)-se ciente (s) e concorda (m) que a CREDORA poderá efetuar comunicações no âmbito deste instrumento, mediante os seguintes canais, considerados seguros:

- a) mensagem no texto de conta corrente;
- b) correspondência enviada ao (s) EMITENTE (S) no endereço informado à CREDORA;
- c) malas diretas;
- d) mensagem via tecnologias whatsapp e SMS;
- e) endereço eletrônico (e-mail) autorizado pelo (s) EMITENTE (S);
- f) Internet Banking e site institucional.

3.6. O (s) EMITENTE (S) autoriza, ainda, que o envio de citações judiciais ocorra prioritariamente via canais eletrônicos, como endereço eletrônico (e-mail) e whatsapp, fornecidos pelo (s) EMITENTE (S) no

## CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB FINANCIAMENTO

momento da contratação da operação de crédito, comprometendo-se a mantê-los sempre atualizados. O (s) EMITENTE (S) concorda que a citação ocorrida via canais eletrônicos é considerada válida, eficaz e suficiente, ficando facultado à CREDORA adotar outras formas de citação permitidas na legislação em vigor.

3.7. O(s) EMITENTE (S) obriga (m)-se a manter o seu endereço, inclusive eletrônico, sempre atualizado, para o recebimento de correspondências e comunicações emitidas pela CREDORA.

### CLÁUSULA QUARTA – DA VIGÊNCIA:

4.1 - A obrigação prevista nesta Cédula de Crédito Bancário vigorará até a liquidação total da dívida, tornando-se exigível em seu vencimento a dívida então existente e não paga ou amortizada, independentemente de notificação ou interpelação administrativa ou judicial, nela se compreendendo o principal, os juros pactuados e de mora, multa e demais encargos previstos nesta Cédula de Crédito Bancário.

### CLÁUSULA QUINTA – DA FORMA DE PAGAMENTO:

5.1 - O FINANCIAMENTO ora deferido será pago na forma indicada no item "CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO" do preâmbulo, em prestações periódicas e sucessivas, calculadas conforme sistema de amortização denominado SAC DECRESCENTE, o qual consiste em um plano de pagamento de dívida em prestações decrescentes, onde o valor de principal da dívida amortizado é constante ao longo do tempo, ao contrário dos juros, que decrescem proporcionalmente ao saldo devedor, ficando desde já acordado que os pagamentos relativos à dívida ora contratada serão efetuados na (s) data (s) ajustada (s), salvo eventual liquidação antecipada do débito.

5.1.1 - Nos casos em que a operação estiver atrelada a um índice de correção monetária, conforme estabelecido no item "ENCARGOS FINANCEIROS" do preâmbulo, podem haver situações em que as prestações não sejam decrescentes devido à ocorrência de grandes variações do índice de correção ou à diferente quantidade de dias nos meses da vigência do contrato.

5.2 - Todo vencimento de prestação, de amortização do principal e encargos, que ocorra em fins de semana ou feriados, poderá, para todos os fins e efeitos, a critério da CREDORA, ser deslocado para o primeiro dia útil subsequente, 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.

5.2.1. As parcelas cujo vencimento programado para o primeiro dia útil subsequente a fins de semana ou feriados, que tenham como forma de pagamento débito automático, poderão, a critério da CREDORA, ser descontadas no respectivo fim de semana, feriado ou primeiro dia útil seguinte.

5.2.1.1. Nesta hipótese, o (s) EMITENTE (S) está(ão) ciente (s) de que a liberação de saques em terminais eletrônicos, nos fins de semana e feriados, está condicionada à existência de saldo, já deduzidos eventuais débitos programados para o primeiro dia útil seguinte.

5.3 - O (s) EMITENTE (S) efetuará(ão) o pagamento da (s) parcela (s) relativa (s) ao presente Instrumento de Crédito, inclusive os juros pactuados e demais encargos aqui ajustados, na forma convencionada no item "CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO" do preâmbulo.

5.4 - Caso a forma de pagamento do crédito definida no item "CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO" seja débito em conta corrente, a CREDORA fica desde já autorizada pelo (s) EMITENTE (S) a efetuar o respectivo débito na conta corrente indicada no item "CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO" do preâmbulo.

5.4.1 - O (s) EMITENTE (S) se compromete (m) a manter saldo suficiente para débito das parcelas, sob pena de vencimento antecipado da dívida.

5.4.2 - Na data do vencimento de cada parcela, não havendo saldo suficiente na conta corrente de depósito para liquidação do valor devido, fica autorizada à CREDORA, e desde já autorizada pelo (s) EMITENTE (S), a amortização parcial do valor da parcela.

§1º - Sobre o valor remanescente da parcela incidirão encargos de mora, nas mesmas condições pactuadas na

## **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB** **FINANCIAMENTO**

presente Cédula, bem como as demais disposições aplicáveis à inadimplência.

§2º - O adimplemento parcial das parcelas mensais, na forma prevista nesta cédula, não elide a aplicação das disposições relativas ao vencimento antecipado da dívida.

§3º - A faculdade conferida à CREDORA nesta cláusula não implica em novação da dívida.

5.5 - O EMITENTE declara estar ciente de que, caso tenha optado pela contratação de índice pós-fixado, ou caso tenha optado pelo sistema de amortização denominado “Percentual Informado” ou “Rotativo”, conforme item “ENCARGOS FINANCEIROS”, do preâmbulo, os valores das parcelas que compõem o plano de pagamento não podem ser previamente determinados, uma vez que o indicador selecionado varia com o tempo, não sendo possível prevê-lo no momento da formalização. Dessa forma, o plano de pagamento será calculado conforme descrito na cláusula “ENCARGOS FINANCEIROS”, utilizando índice pós-fixado indicado no preâmbulo deste instrumento de crédito, e o pagamento será feito nas condições estabelecidas nesta cláusula.

### **CLÁUSULA SEXTA – DA APURAÇÃO DA DÍVIDA:**

6.1 - O valor total devido, incluindo encargos financeiros, tributos e outras despesas consideradas no cálculo do Custo Efetivo Total – CET, previstas no item “ENCARGOS FINANCEIROS” do preâmbulo, foram calculadas considerando a Data de Emissão desta cédula, representando as condições vigentes na data do cálculo.

6.1.1 - Caso não ocorra coincidência entre a Data de Emissão e a data de liberação do crédito, o (s) EMITENTE (S), em caráter irrevogável e irretroatável, autoriza a CREDORA a proceder ao pertinente e necessário recálculo para atualização do valor total devido, que poderá ser verificado, detalhadamente, na Planilha de Cálculo/Demonstrativo de Plano de Pagamento prevista no item a seguir.

6.2- No cálculo do Custo Efetivo Total – CET, previsto no item “ENCARGOS FINANCEIROS” do preâmbulo, não foi considerado o índice de correção monetária, ou a taxa de juros remuneratórios pós-fixada, caso exista, que será sempre divulgado ao (s) EMITENTE (S), na forma prevista no item abaixo.

6.3 - Sempre que necessário, para a apuração do valor exato da dívida ou de seu saldo devedor, a CREDORA emitirá Planilha de Cálculo/Demonstrativo de Plano de Pagamento que evidenciará o valor do principal da dívida, das respectivas parcelas, seus encargos, tributos e despesas contratuais até a data do cálculo, além das eventuais amortizações da dívida, documento este que integrará o presente instrumento de crédito.

### **CLÁUSULA SÉTIMA – DO LOCAL DE PAGAMENTO:**

7.1 - Os pagamentos serão efetuados na praça/local de pagamento indicado no item “CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO” do preâmbulo.

### **CLÁUSULA OITAVA – DOS ENCARGOS FINANCEIROS E DAS TARIFAS:**

8.1 - Os encargos fixados no item “ENCARGOS FINANCEIROS” do preâmbulo incidirão sobre o saldo devedor da operação, capitalizados mensalmente e exigíveis juntamente com as parcelas do principal, conforme periodicidade de pagamento prevista nesta cédula.

8.2 - Na hipótese de existência de taxa de juros remuneratórios pós-fixada, sobre o saldo devedor incidirá a referida taxa, conforme percentual de taxa de juros remuneratórios pós-fixada indicado no item “ENCARGOS FINANCEIROS” do preâmbulo, ou, no caso de interrupção da sua divulgação pelos órgãos oficiais, por outra taxa referencial de juros com base equivalente que venha a substituí-la, a qual será somada a taxa de juros remuneratórios pré-fixada indicada também no item “ENCARGOS FINANCEIROS”, quando houver, no vencimento, nas amortizações e na liquidação da dívida.

Parágrafo único – A taxa de juros pós-fixada é calculada utilizando-se o fator acumulado, que pode ser obtido através do produtório (multiplicação) dos fatores diários, acumulados entre a data da liberação ou do último pagamento até a data da liquidação atual. O cálculo do fator diário e do fator acumulado serão obtidos através das seguintes fórmulas matemáticas:

## CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB FINANCIAMENTO

Fator diário =  $((\text{taxa de juros} + 1) ^ (1/\text{dias de divulgação da taxa}))$

O fator acumulado será obtido pelo produtório dos fatores diários

Fator acumulado = (Fator diário 1 x Fator Diário 2 ... x Fator diário n)

Onde,

Dias de divulgação da taxa = base de dias para cálculo da taxa, que pode ser mensal, trimestral, semestral, anual, dias úteis, etc.

8.2.1 – Entende-se por CDI, para os casos de sua contratação, a taxa média diária dos Certificados de Depósito Interbancários, divulgada pela Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP).

8.3 - Na hipótese de existência de índice de correção, o saldo devedor da operação será atualizado monetariamente por esse índice fixado no item “ENCARGOS FINANCEIROS” do preâmbulo, ao final de cada mês, no vencimento, nas amortizações e na liquidação da dívida.

Parágrafo único – A correção monetária é calculada utilizando-se o fator de correção acumulado, que pode ser obtido através do produtório (multiplicação) dos fatores diários, acumulados entre a data da liberação ou do último pagamento até a data da liquidação atual. O cálculo do fator diário e do fator acumulado serão obtidos através das seguintes fórmulas matemáticas:

Fator diário =  $((\text{taxa de juros} + 1) ^ (1/\text{dias de divulgação da taxa}))$

O fator acumulado será obtido pelo produtório dos fatores diários

Fator acumulado = (Fator diário 1 x Fator Diário 2 ... x Fator diário n)

Onde,

Dias de divulgação da taxa = base de dias para cálculo da taxa, que pode ser mensal, trimestral, semestral, anual, dias úteis, etc.

8.4 - Além dos encargos financeiros previstos, o (s) EMITENTE (S) fica (m) obrigado (s) a pagar à CREDORA as tarifas cobradas pelo processamento desta operação, na forma da Tabela de Tarifas disponível na CREDORA, dos seus normativos internos e dos normativos expedidos pelo Conselho Monetário Nacional e pelo Banco Central do Brasil.

Parágrafo único – O (s) EMITENTE (S) declara (m)-se ciente (s) de que os valores relativos às tarifas previstas no caput desta cláusula serão cobrados pela CREDORA, da mesma forma definida para o pagamento do crédito, conforme convencionado no item "CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO" do preâmbulo.

8.5 - Além dos encargos financeiros previstos nesta Cláusula, haverá a incidência do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio, Seguro e Títulos ou Valores Mobiliários – IOF, nos termos da legislação em vigor.

### CLÁUSULA NONA – DA INADIMPLÊNCIA:

9.1 - Em caso de inadimplência, descumprimento de obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da operação, incidirá, a partir do inadimplemento e sobre o valor inadimplido, os seguintes encargos:

- índice de correção monetária pactuado no item “ENCARGOS FINANCEIROS” do preâmbulo, se houver;
- juros remuneratórios pactuados no item “ENCARGOS FINANCEIROS” do preâmbulo;
- juros moratórios de 7,21 % a.m. ;
- multa de 2,00 % calculada e exigível nas datas dos pagamentos, sobre os valores em atraso a serem pagos e, na liquidação do saldo devedor, sobre o montante inadimplido.

Parágrafo único - Em caso de cobrança em processo contencioso ou não, judicial ou administrativo, o (s) EMITENTE (S) responderá ainda pelos honorários advocatícios, custas judiciais, despesas administrativas e despesas com protesto de títulos, inclusive perdas e danos.

9.2 - Para os efeitos desta Cédula, entende-se por mora o retardamento do (s) EMITENTE (S) na liquidação da

## CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB FINANCIAMENTO

dívida, que será configurado, inclusive, quando não houver saldo suficiente na conta corrente de depósito para liquidação do valor devido. A configuração da mora independe de qualquer aviso, notificação ou interpelação.

9.3 - Nas hipóteses de mora e/ou inadimplemento no cumprimento da obrigação, a CREDORA fica autorizada a inscrever o (s) nome (s) do (s) EMITENTE (S) e AVALISTA (S), quando for o caso, nos órgãos de proteção ao crédito.

### CLÁUSULA DÉCIMA – DA COMPENSAÇÃO DE CRÉDITOS/DÉBITOS:

10.1 - O (s) EMITENTE (S) e o (s) AVALISTA (S), quando este (s) for (em) associado (s) da CREDORA, autoriza (m) a CREDORA, em caráter irrevogável e irrevocabél, a critério único e exclusivo da CREDORA, a proceder à compensação, definida pelo artigo 368 do Código Civil Brasileiro, entre os créditos vencidos e vincendos de sua titularidade perante a CREDORA e/ou entidades coligadas, controladas, associadas e afins, representados por títulos e valores mobiliários, títulos de crédito em geral, contratos de financiamento e repasse, certificados e recibos de depósito cooperativo e bancário, além de outros créditos porventura existentes, e o saldo devedor final da presente operação.

10.2 - Nas operações de crédito celebradas entre associado e cooperativa de crédito, ou nas operações celebradas entre Central e Singular, fica a CREDORA autorizada, em caráter irrevogável e irrevocabél, a seu critério, na hipótese de desligamento do (s) EMITENTE (S) do quadro social da CREDORA, a proceder à compensação, definida pelo artigo 368 do Código Civil Brasileiro, entre o saldo de capital social e o saldo devedor final da presente operação, caso em que a (s) obrigação (ões) do (s) EMITENTE (S) perante a mesma perdurará(ão) até a aprovação das contas relativas ao exercício em que se der o desligamento do (s) EMITENTE (S) do quadro social da CREDORA.

10.3 - Em caso de inadimplência, poderá ainda a CREDORA, a seu critério, efetuar a compensação entre o capital social e o saldo devedor da presente operação, com a manutenção do vínculo estatutário, desde que o (s) EMITENTE (S) preencha (m) os requisitos estatutários aplicáveis ao resgate eventual, o que fica, desde já, solicitado e autorizado, em caráter irrevogável e irrevocabél, pelo (s) EMITENTE (S).

### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS DESPESAS:

11.1 - O (s) EMITENTE (S) autoriza (m) desde já, em caráter irrevogável e irrevocabél, que a (s) despesa (s) prevista (s) no subitem “INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES CET” do item “ENCARGOS FINANCEIROS” do preâmbulo, quando não financiada (s), seja (m) debitada (s) à vista pela CREDORA na conta-corrente indicada no item "CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO" do preâmbulo, comprometendo-se, ainda, a manter saldo suficiente na referida conta para este fim.

11.1.2 - Caso o (s) EMITENTE (S) não possua (m) conta-corrente mantida na CREDORA, a (s) despesa (s) prevista (s) no subitem “INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES CET” do item “ENCARGOS FINANCEIROS” do preâmbulo, quando não financiada (s), será(ão) descontada (s) do VALOR LIBERADO, previsto no mesmo item do preâmbulo.

11.2 - Correrão por conta do (s) EMITENTE (S), do (s) AVALISTA (S) ou do (s) TERCEIRO (S) GARANTIDOR (ES), quando for o caso, todas as despesas que a CREDORA fizer para segurança, regularização e conservação de seus direitos creditórios e das garantias decorrentes desta Cédula, bem como os registros cartorários que se fizerem necessários, declarando-se ciente de que os valores relativos às despesas previstas nesta cláusula serão cobrados pela CREDORA, da mesma forma definida para o pagamento do crédito, conforme convencionado no item "CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO" do preâmbulo.

### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA LIQUIDAÇÃO/AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA:

12.1 - No caso de amortização ou de liquidação antecipada da operação contratada, o valor presente das parcelas antecipadas será calculado com a utilização da taxa de juros/índices pactuados na presente Cédula,

## CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB FINANCIAMENTO

indicada no item "ENCARGOS FINANCEIROS" do preâmbulo.

12.2 - No caso de liquidação antecipada de mais de uma da (s) parcela (s) vincenda (s) da operação de crédito ("em ordem"), calculadas no sistema de amortização PRICE PÓS-FIXADO, SAC Decrescente ou NP Parcelado Decrescente, o (s) EMITENTE (S) declara ciência e concordância que, para as demais parcelas antecipadas a partir da primeira, será possível apenas a antecipação do valor de principal, sendo que os valores dos encargos pós-fixados e pré-fixados correspondentes às parcelas antecipadas, quando houver, serão acumulados para pagamento na próxima parcela a vencer. Alternativamente à liquidação "em ordem", o (s) EMITENTE (S) poderá optar pela liquidação antecipada da (s) última (s) parcela (s) a vencer ("em ordem decrescente").

### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA:

13.1 - Além das hipóteses previstas em lei e nesta CCB, a dívida oriunda desta Cédula será considerada vencida antecipadamente, de pleno direito, a exclusivo critério da CREDORA, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, tornando-se exigível, desde logo, a dívida então existente e não paga ou amortizada, se o (s) EMITENTE (S) e/ou AVALISTA (S) e/ou TERCEIRO (S) GARANTIDOR (ES):

- a) deixar (em) de cumprir quaisquer das obrigações estipuladas nesta Cédula;
- b) tiver (em) títulos de sua responsabilidade protestados por quaisquer dos motivos legais ou for incluso nos cadastros de proteção ao crédito;
- c) figurar (em) como devedor em situação de mora ou de inadimplemento junto à CREDORA ou qualquer outra instituição financeira ou instituição fornecedora de crédito;
- d) for, no caso do (s) EMITENTE (S), desligado (s) do quadro social da Cooperativa da qual é(são) filiado (s), na hipótese de operações celebradas entre associado e cooperativa de crédito;
- e) depois de notificado (s) pela CREDORA não efetuar (em) a substituição ou reforço da garantia;
- f) incidir no previsto no (s) artigo (s) 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro;
- g) a não comprovação pelo (s) EMITENTE (S) da aplicação do recurso na finalidade indicada no item "CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO", mediante a apresentação de documentação específica, em até 15 (quinze) dias a contar da solicitação da CREDORA nesse sentido, no caso de operação de financiamento com destinação do crédito definida.
- h) deixar de cumprir com a obrigação de pagamento do Imposto sobre a Propriedade de Veículos Automotores (IPVA), da Taxa de Renovação do Licenciamento Anual do Veículo (TRLAV), do Seguro DPVAT, de multas e demais encargos que venham a incidir sobre o bem alienado fiduciariamente, quando for o caso;
- i) deixar de transferir a propriedade do veículo objeto do presente financiamento, bem como apresentar ao CREDOR cópia do novo Certificado de Registro do Veículo, constando o gravame, no prazo de até 30 (trinta) dias após a realização da sua inscrição.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA (S) GARANTIA (S):

14.1 - GARANTIA (S) CONSTITUÍDA (S) NA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – LIMITE GUARDA-CHUVA ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO Nº 1351984, com vencimento em 25/08/2034, no valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

14.2 - Nos termos da lei 13.476, de 28 de agosto de 2017, a presente operação está assegurada pela (s) garantia (s) constituída (s) na cédula de abertura de limite de crédito supracitada, independentemente de qualquer novo registro e/ou averbação adicional.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO SEGURO PRESTAMISTA:

15.1. O (s) EMITENTE (S) declara (m) ciência e concordância acerca da não obrigatoriedade de contratação do seguro prestamista na presente operação de crédito, sendo a contratação de sua livre escolha.

15.1.1. O (s) EMITENTE (S), ainda, caso opte (m) pela contratação do seguro prestamista, declara (m) ciência

## **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB FINANCIAMENTO**

e concordância de que não será(ão) compelido (s) a contratar seguro com a instituição financeira ou seguradora por ela indicada, porém poderão livremente optar por contratá-lo.

15.2. Caso opte (m) pelo seguro prestamista, conforme opção assinalada no item "SEGURO PRESTAMISTA" do preâmbulo, o (s) EMITENTE (S) declara ciência e concordância que a contratação será realizada mediante a formalização dos instrumentos contratuais exigidos pela Seguradora escolhida (Apólice, Proposta de Adesão ao Seguro, Declaração Pessoal de Saúde, se houver, entre outros), onde estarão pactuadas as condições específicas do seguro contratado.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA SUBSTITUIÇÃO DAS GARANTIAS:**

16.1. Poderá o Credor exigir reforço ou substituição da garantia, caso deixe de cumprir o índice de cobertura exigido quando da contratação do crédito, por qualquer razão, inclusive em decorrência de elevação do saldo devedor motivada por débitos de encargos financeiros e/ou aumento do índice de risco da operação.

16.2. Também poderá o Credor exigir a substituição da garantia ou, a seu critério, o vencimento antecipado da operação se, durante a vigência deste instrumento, for constatado, pela autoridade competente, que o imóvel objeto da garantia:

I - possui restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico e histórico, ou que o (s) Emitente e/ou Terceiro (s) Garantidor (es) não cumpre (m) exigências estabelecidas pelo órgão competente;

II - está localizado em terras de ocupação indígena e quilombola e unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente;

III – possui qualquer passivo ambiental.

16.3 O (s) Emitente (s) deverá atender a substituição ou reforço tratadas nos itens anteriores no prazo de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento de carta registrada nesse sentido, sob pena de vencimento antecipado das obrigações assumidas nesta Cédula, sendo que a comprovação do recebimento da carta se dará por meio de nota de registro da expedição postal ou recibo protocolado de recebimento da correspondência.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA CESSÃO DO TÍTULO:**

17.1. O (s) EMITENTE (S) e o (s) AVALISTA (S) autoriza (m) a CREDORA a ceder, transferir ou alienar a terceiros, em qualquer época, no todo ou em parte, os direitos creditórios decorrentes deste Instrumento de Crédito, inclusive a (s) garantia (s) que for (em) prestada (s).

### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DAS INFORMAÇÕES CADASTRAIS:**

18.1. O (s) Emitente (s), Avalista (s), Devedor (es) solidário (s) e o (s) Interviente (s) garantidor (es) autorizam o Credor a consultar o Sistema de Informação de Crédito do Banco Central do Brasil - Bacen para a obtenção de dados sobre o (s) seu (s) endividamento (s) junto ao Sistema Financeiro Nacional e a efetuar as demais consultas cadastrais necessárias à avaliação de risco para a aprovação de seu (s) pedido (s) de concessão de crédito, sendo vedada a sua divulgação para terceiros.

18.2. Na hipótese de mora/inadimplemento no cumprimento das obrigações pactuadas, o Credor fica autorizado, em caráter irrevogável e irretratável, após comunicação formal, a inscrever o (s) nome (s) do (s) Emitente (s), Avalista (s), Devedor (es) solidário (s) e o (s) Interviente (s) garantidor (es) nos cadastros de proteção ao crédito, ainda que haja discussão judicial sobre o débito existente.

### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS EMITENTES:**

19.1 - No caso de haver mais de um EMITENTE cada um deles é solidariamente responsável pela totalidade das obrigações previstas nesta Cédula.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA EMISSÃO DE CERTIFICADO PELA CREDORA:**

## CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB FINANCIAMENTO

20.1 - O (s) EMITENTE (S) reconhece (m) que a CREDORA poderá emitir certificados de Cédulas de Créditos Bancários (CCBs) mantidas sob sua custódia, inclusive a presente Cédula, para negociar esses créditos no mercado nacional ou internacional, com pessoas integrantes ou não do Sistema Financeiro Nacional, nas condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional e pela legislação vigente.

### CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DAS RESPONSABILIDADES SOCIAL, AMBIENTAL E CLIMÁTICA:

21.1. O (s) Emitente (s) declara (m), sob as penas da lei, que não utiliza (m) e se obriga (m) a não utilizar no futuro, em qualquer uma das suas atividades, seja por si ou por empresas controladas ou coligadas, ou que participem do mesmo grupo econômico, mão-de-obra infantil ou mão-de-obra em condições de trabalho escravo ou degradante, observando, ainda, a legislação trabalhista, especialmente as normas relativas à saúde e segurança do trabalho.

21.2. Compromete (m)-se a atuar em estrita observância às normas legais e regulamentares destinadas à preservação das garantias fundamentais de interesse comum, atuando com responsabilidade social, de modo a: (i) respeitar o direito de livre associação e negociação coletiva de seus empregados; (ii) respeitar e promover a diversidade, abstendo-se de todas as formas de preconceito e discriminação, de modo que nenhum empregado ou potencial empregado receba tratamento discriminatório em função de sua raça, cor de pele, origem étnica, nacionalidade, posição social, idade, religião, gênero, orientação sexual, estética pessoal, condição física, mental ou psíquica, estado civil, opinião, convicção política, ou qualquer outro fator de diferenciação; (iii) apoiar de forma efetiva a erradicação da exploração sexual, assim como coibir o assédio sexual e moral nas relações de trabalho.

21.3. Também se obriga (m) a envidar esforços para que as referidas medidas sejam adotadas nos contratos firmados com seus clientes, fornecedores e prestadores de serviços.

21.4. Da mesma forma, obriga-se a dar rigoroso cumprimento às leis e regulamentos destinados à proteção do meio ambiente, inclusive pela obtenção e manutenção válida de todas as licenças, outorgas, autorizações e estudos legalmente exigidos para o pleno desenvolvimento de suas atividades, devendo adotar, ainda, as medidas e procedimentos cabíveis, a fim de afastar qualquer agressão, embargo de uso econômico, perigo ou risco de dano ao meio ambiente que possa ser causado em decorrência das atividades que desenvolve, inclusive por delegação a terceiros.

21.5. Contrato de Depósito - O (s) Emitente (s) assume (m) a condição de depositário das licenças ambientais de que trata esta cláusula, durante a vigência desta operação de crédito e pelo prazo de 6 (seis) anos a contar da liquidação da mesma à qual estejam vinculadas as respectivas licenças, devendo apresentá-las à Cooperativa ou a quem esta vier a indicar mediante simples solicitação, quando solicitado, independentemente de qualquer medida judicial ou extrajudicial.

21.6. Compromete (m)-se também, a adotar iniciativas visando o combate aos riscos climáticos, incluindo, mas não se limitando a: (i) redução do consumo de água; (ii) adoção de energia de fontes renováveis na produção; (iii) geração própria de energia solar, eólica ou de pequena central hidrelétrica; (iv) adoção de veículos híbridos ou elétricos na frota da empresa; (v) metas para redução das emissões de gases efeito estufa; (vi) reflorestamento para compensação da emissão de gases de efeito estufa; (vii) geração de crédito de carbono.

21.7. O (s) Emitente (s) declara que inexistem, contra si e seus dirigentes, sentença judicial condenatória transitada em julgado, em razão de práticas de atos que importem em crime ambiental, trabalho escravo ou infantil, exploração sexual, improbidade administrativa, corrupção, lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo, bem como inexistem Termo de Ajustamento de Conduta – TAC firmado com relação a esses objetos, salvo se cumprida a reparação/pena imposta.

21.8. O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas nesta cláusula - antes, durante ou após a liquidação da operação de crédito -, incluindo, mas não se limitando, (i) a constatação de embargo sobre a área beneficiada ou sobre a área oferecida em garantia na operação de crédito, (ii) o envolvimento em inquérito ou apuração de tais fatos, a inclusão em "lista suja" do Ministério do Trabalho ou de qualquer outro órgão do Governo Federal, Estadual ou Municipal, que o identifique como infrator destas obrigações ou que investigue

## **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB** **FINANCIAMENTO**

tais infrações, (iii) a cassação das licenças ambientais e/ou outorgas de água, quando exigíveis, será motivo de vencimento antecipado da presente operação de crédito e das demais operações de crédito contratadas com qualquer cooperativa de crédito, Banco ou outra empresa que tenha o nome Sicoob em sua denominação, independentemente de qualquer aviso ou interpelação, judicial ou extrajudicial, quando então o valor do saldo devedor de todas as dívidas poderá ser debitado diretamente da conta-corrente do (s) Emitente (s) ou compensado com qualquer crédito do devedor junto ao Sicoob e, não havendo saldo disponível, poderá o Credor adotar as medidas judiciais cabíveis à execução e cobrança da dívida total representada por este instrumento e por qualquer instrumento de crédito firmado com o Sicoob acrescidos de uma multa diária de 1 % (um por cento) sobre o valor do crédito liberado, sem prejuízo das outras multas e penalidades impostas pelo descumprimento das obrigações de pagar, bem como impostas pelos órgãos reguladores, como o Banco Central do Brasil.

21.9. O (s) Emitente (s) e/ou Terceiro (s) Garantidor (es) responsabilizam-se por eventuais danos ambientais que venham a ser identificados, declarando-se ciente (s) de que, caso o Credor seja compelido ao pagamento de qualquer valor, seja a título de multa ou outra penalidade, em decorrência de tais danos, o (s) Emitente (s) e/ou Terceiro (s) Garantidor (es) será(ão) cobrado (s) e irá(ão) pagá-las da mesma forma definida para o pagamento do crédito, conforme convencionado no item “Características da Operação de Crédito” do preâmbulo, acrescido das penalidades previstas nesta Cláusula.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:**

22.1 - O (s) EMITENTE (S) poderá exercer o seu direito de portabilidade desta operação de crédito, a qualquer tempo, observadas as disposições legais e regulamentares vigentes.

22.2 - O (s) EMITENTE (S) e o (s) AVALISTA (S) e/ou TERCEIRO (S) GARANTIDOR (ES) declaram, para os devidos fins que todas as cláusulas deste instrumento foram previamente lidas e discutidas, especialmente as que se referem a prazo, valores negociados, multas, formas de liquidação antecipada e de vencimento antecipado da dívida.

22.3 - O presente Instrumento de Crédito será emitido em tantas vias quantas forem as partes que nele intervierem, assinadas pelo (s) EMITENTE (S) e AVALISTA (S) e/ou TERCEIRO (S) GARANTIDOR (ES), devendo cada uma das partes receber uma via. Somente a via da CREDORA será negociável.

22.4 - O (S) EMITENTE (S), o (s) AVALISTA (S) e TERCEIRO (S) GARANTIDOR (ES) reciprocamente nomeiam-se e constituem-se procuradores, conferindo-se poderes bastantes e especiais para que qualquer um deles receba citação judicial inclusive inicial, em nome dos demais, em processo que decorrer deste instrumento.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO EM CONTA:**

23.1. Caso a forma de pagamento do crédito definida no item "Características da Operação de Crédito" seja débito em conta corrente, o (s) Emitente (s) autoriza (m) o Credor expressamente neste ato, a debitar em sua conta-corrente para débito indicada no item “Características da Operação de Crédito” do preâmbulo, nas datas previstas, os valores correspondentes às amortizações, encargos e demais despesas referentes a este título.

23.2. O (s) Emitente (s) obriga (m)-se a sempre manter saldo na conta-corrente suficiente para suportar os débitos ora autorizados.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES DE CRÉDITO (SCR):**

24.1 - O (s) EMITENTE (S) e o (s) AVALISTA (S) e/ou TERCEIRO (S) GARANTIDOR (ES) autorizam a CREDORA a:

(i) consultar o Sistema de Informações de Crédito (SCR), gerido pelo Banco Central do Brasil – BACEN, para a obtenção de dados sobre débitos e responsabilidades de sua titularidade junto ao Sistema Financeiro Nacional, autorização essa estendida, desde já, às demais instituições que podem consultar o SCR nos termos

## CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB FINANCIAMENTO

da regulamentação vigente e que adquiram ou recebam em garantia, ou manifestem interesse de adquirir ou de receber em garantia, total ou parcialmente, operações de crédito de minha (nossa) responsabilidade;

- (ii) efetuar o registro de seus dados no Sistema de Informações de Crédito (SCR), quando for o caso;
- (iii) efetuar as demais consultas cadastrais necessárias à avaliação de risco para a aprovação de seu (s) pedido (s) de concessão de crédito, junto aos órgãos de proteção ao crédito (SPC, Serasa, CCF e congêneres).

**24.2** - O SCR tem por finalidades:

- (i) fornecer informações ao BACEN para fins de monitoramento do crédito no Sistema Financeiro Nacional e para o exercício de suas atividades de fiscalização;
- (ii) propiciar o intercâmbio de informações entre instituições financeiras, conforme definido no §1º do art. 1º da Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, sobre o montante de responsabilidades de clientes em operações de crédito.

**24.3** - O (s) EMITENTE (S) e o (s) AVALISTA (S) e/ou TERCEIRO (S) GARANTIDOR (ES) declara (m) ciência que:

- (i) poderá(ão) ter acesso aos dados constantes em seus nomes no SCR, por meio da Central de Atendimento ao Público do Banco Central do Brasil – BACEN e também por meio do sistema Registrato - Extrato do Registro de Informações no Banco Central;
- (ii) as manifestações de discordância quanto às informações constantes do SCR e os pedidos de correções, exclusões e registros de medidas judiciais no SCR deverão ser dirigidos a CREDORA, por meio de requerimento escrito e fundamentado, acompanhado da respectiva decisão judicial, quando for o caso;
- (iii) a consulta sobre qualquer informação constante do SCR dependerá da sua prévia autorização;
- (iv) é de responsabilidade exclusiva da instituição financeira que registrou os dados no SCR a inserção de informações que digam respeito ao cliente e a operacionalização do cumprimento de medidas judiciais;
- (v) independentemente do que conste no SCR a respeito das operações de responsabilidade do cliente, a decisão sobre a concessão de novas operações de crédito é exclusiva do Credor, segundo sua política de crédito;
- (vi) os extratos das informações constantes no SCR são elaborados de acordo com critérios contábeis e metodologia específica estabelecidos pelo BACEN, podendo diferenciar-se daqueles apresentados por outros sistemas que tenham natureza e finalidade distintas; e
- (vii) as informações relativas ao montante de responsabilidades de clientes em operações de crédito são encaminhadas ao BACEN com base no saldo existente no último dia do mês de referência, havendo, portanto, lapso temporal entre a remessa dos dados, seu processamento pelo BACEN e sua disponibilização no SCR.

### CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DAS INFORMAÇÕES CADASTRAIS E DO TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS:

25.1 - O (s) EMITENTE (S) e o (s) AVALISTA (S) e/ou TERCEIRO (S) GARANTIDOR (ES) estão cientes de que a CREDORA poderá realizar o tratamento de seus Dados Pessoais (Dados) para atingir os objetivos previstos neste instrumento de crédito, tratando-os em acordo com a legislação vigente e às determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre Proteção de Dados Pessoais, em especial a Lei n.º 13.709/2018 ("Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais").

25.2 - Os Dados Pessoais, inclusive Dados Pessoais Sensíveis quando necessários, no âmbito do escopo previsto neste contrato, serão tratados pela CREDORA em conformidade com as disposições previstas na Política de Privacidade, disponível eletronicamente no site <https://www.sicoob.com.br/web/sicoob/lgpd-privacidade> e para as finalidades nela expostas, das quais se destacam: a) para execução do contrato celebrado; b) para cumprir obrigações legais relativas ao negócio pactuado; c) para cumprir ordens judiciais ou requisições administrativas; d) para fins de consulta e proteção ao crédito.

25.3 - O (s) EMITENTE (S) e o (s) AVALISTA (S) e/ou TERCEIRO (S) GARANTIDOR (ES) deverá(ão) fornecer informações verdadeiras que permitam à CREDORA avaliar suas capacidades econômico-financeira,

## CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB FINANCIAMENTO

sendo o (s) EMITENTE (S) o (s) único (s) responsável (eis) pela precisão, veracidade ou falta dela em relação aos Dados que fornece ou pela sua desatualização.

25.4 - Ao (s) EMITENTE (S) é facultado solicitar a confirmação da existência de tratamento de Dados Pessoais, além da exibição ou retificação de seus Dados Pessoais, nos termos definidos na Política de Privacidade, disponível eletronicamente no site <https://www.sicoob.com.br/web/sicoob/lgpd-privacidade>.

25.5 - O (s) EMITENTE (S) e o (s) AVALISTA (S) e/ou TERCEIRO (S) GARANTIDOR (ES) autorizam a CREDORA a consultar o Sistema de Informação de Crédito do Banco Central do Brasil - Bacen para a obtenção de dados sobre o (s) seu (s) endividamento (s) junto ao Sistema Financeiro Nacional e a efetuar as demais consultas cadastrais necessárias à avaliação de risco para a aprovação de seu (s) pedido (s) de concessão de crédito, sendo vedada a sua divulgação para terceiros.

25.6 - Na hipótese de mora/inadimplemento no cumprimento das obrigações pactuadas, a CREDORA fica autorizada, em caráter irrevogável e irretratável, após comunicação formal, a inscrever o (s) nome (s) do (s) EMITENTE (S) e o (s) AVALISTA (S) e/ou TERCEIRO (S) GARANTIDOR (ES) nos cadastros de proteção ao crédito, ainda que haja discussão judicial sobre o débito existente.

25.7 - A CREDORA assegurará, quanto aos procedimentos e às tecnologias utilizados na concessão e acompanhamento da Operação de Crédito:

- (I) integridade, autenticidade e confidencialidade das informações e dos documentos eletrônicos utilizados;
- (II) proteção contra o acesso, o uso, a alteração, a reprodução e a destruição não autorizados das informações, Dados Pessoais e documentos eletrônicos;
- (III) produção de cópia de segurança das informações, Dados Pessoais e dos documentos eletrônicos; e
- (IV) rastreamento e auditoria dos procedimentos e das tecnologias empregados no processo.

25.8 - A CREDORA fica autorizada a tratar e compartilhar com as instituições financeiras, as instituições de pagamento, e as demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, o Banco Central do Brasil e as demais autoridades competentes, dados e informações sobre indícios de fraudes observados, com a finalidade de subsidiar procedimentos e controles para prevenção de fraudes, em estrita observância aos normativos vigentes.

25.9 - Fica a CREDORA autorizada a coletar informações referentes ao endereço de internet (IP), e geolocalização durante a realização de transações nos canais de atendimento, exclusivamente para a finalidade prevista no item acima.

### CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – DA ORIGEM DOS RECURSOS:

26.1 - Caso os recursos desta operação sejam provenientes de repasse interfinanceiro contratado pela CREDORA em instituição repassadora, a instituição repassadora poderá, a qualquer tempo e de forma incondicional e unilateral, cobrar diretamente do (s) EMITENTE (S) as parcelas vincendas do presente financiamento, o que fica desde já autorizado pelo (s) EMITENTE (S).

26.2 - O (s) EMITENTE (S) também autoriza, desde já, a conversão da fonte de recursos da presente operação, a qualquer momento, de recursos livres da CREDORA para repasse interfinanceiro, aplicando-se, a partir da conversão, as regras do subitem 1 acima.

### CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - DO FORO:

27.1. Fica eleito como competente para conhecer e dirimir quaisquer dúvidas ou questões que, porventura, venham a decorrer deste Instrumento, o foro da comarca de RIO VERDE - GOIÁS.

Rio Verde - GO, 9 de Setembro de 2024.

EMITENTE (S)/DEVEDOR (S):

**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB**  
**FINANCIAMENTO**

FERNANDO JORGE FERREIRA DE ARAUJO  
CPF: 093.369.580-20

VIA NÃO NEGOCIÁVEL

Valor: R\$ 16.199.751,39  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: FILIPE DENKI BELEM PACHECO - Data: 23/01/2026 17:41:32



## CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

- **LOCADOR:** Fernando Jorge Ferreira de Araújo.
- **LOCATÁRIO:** Hotel Bons Tempos Ltda.
- **OBJETO:** Imóvel de matrícula nº. 11.197 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde – GO.
- **PRAZO:** 20 (vinte) anos
- **INÍCIO DA LOCAÇÃO:** 25/03/2025.
- **TÉRMINO DA LOCAÇÃO:** 25/03/2045.
- **VALOR:** R\$ 2.000,00 (Dois mil reais).
- **REAJUSTE:** Anual.

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito, as partes contratantes abaixo qualificadas e designadas, tem entre si justo e contratado conforme cláusulas e condições adiante estipuladas a que se obrigam mútua e respectivamente conforme se segue:

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS PARTES CONTRATANTES:

#### **Locador:**

**FERNANDO JORGE FERREIRA DE ARAÚJO**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador do RG nº 1.766.928 SSP/GO, e do CPF nº 093.369.580-20, residente e domiciliado na Av. Presidente Vargas, nº 272, Centro, Rio Verde – GO, CEP 75.901-040;

#### **Locatária:**

**HOTEL BONOS TEMPOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 04.126.096/0002-70, com sede na Rua Costa Gomes, Quadra 01, Lote 04, Bairro Marconal, Rio Verde – GO, CEP 75.901-570, neste ato representada nos termos de seu contrato social.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO:** O presente instrumento tem como objeto o seguinte imóvel e suas benfeitorias: **(i)** Imóvel (prédio comercial) de **matrícula nº. 11.197** do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde – GO, situado na Av. Presidente Vargas, nº 272, Centro, Rio Verde – GO, CEP 75.901-040, com área de 988,00 metros quadrados.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – O imóvel descrito no *caput* desta cláusula segunda destinam-se exclusivamente a uso COMERCIAL, ficando expressamente vedado a cessão, sublocação, transferência, empréstimo a qualquer título, exceto mediante o consentimento expresso do Locador e mediante a assinatura de aditivo ao presente contrato.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO:** O presente contrato tem o prazo de **20 (vinte anos) anos**, com início em 25/03/2025 e término 25/03/2045.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Vencido o prazo de duração estipulado no *caput* desta cláusula sem a devida prorrogação mediante termo aditivo escrito e devidamente assinado pelas partes, o presente instrumento passará a vigorar por prazo indeterminado.

**CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL:** O aluguel foi livremente ajustado entre as partes em **R\$ 2.000,00** (dois mil reais) mensais, valendo o comprovante de depósito/transferência bancária como recibo de quitação de cada parcela.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - O valor do aluguel será reajustado anualmente (data base janeiro), tendo como base os índices previstos e acumulados no período anual do IGP-M/FGV. Entretanto, se em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor de aluguel em periodicidade inferior à prevista nesta cláusula, concordam as partes, desde já, e em caráter irrevogável, que o reajuste do aluguel e o seu indexador passará automaticamente a ser feita no menor prazo que for permitido pela lei posterior.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** - Os aluguéis deverão ser pagos até o dia **25 ( vinte e cinco) de cada mês**, de forma vencida.

**PARÁGRAFO QUARTO** - Havendo atraso no pagamento dos aluguéis, o Locatário incorrerá em multa contratual de 02% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, bem como em juros de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor inadimplido, além da correção monetária pelo INPC-IBGE.

**PARÁGRAFO QUINTO** - A inadimplência do Locatário gerará a faculdade do Locador em rescindir de plano o presente instrumento.

**PARÁGRAFO SEXTO** – A tolerância do Locador no recebimento de qualquer parcela de aluguel ou encargos previstos neste instrumento, em datas posteriores à prevista no Parágrafo Terceiro da Cláusula Quarta, a não aplicação das sanções, ou o não exercício das ações que a mora ou o inadimplemento do Locatário acarretaria, não poderão jamais ser invocados como precedente ou novação, sendo tais fatos de mera liberalidade, podendo, assim, o Locador, a qualquer tempo, impor as sanções ou ajuizar a interpelação que lhe competir. Logo, não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos, encargos e despesas.

**CLÁUSULA QUINTA – DOS TRIBUTOS, ENCARGOS E DEMAIS DESPESAS:** Durante todo o período de locação, até a efetiva devolução do imóvel, o Locatário arcará, sob pena de rescisão contratual, com o pagamento de todos os encargos tributários (impostos e taxas), sejam de que natureza forem, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel e eventuais multas decorrentes do inadimplemento ou atraso nos respectivos pagamentos e, ainda, com todas as despesas de conservação do prédio, de seguro, de consumo de água, luz e outras ligadas ao uso do imóvel quanto a área comum, bem como as despesas de água, energia elétrica, gás, seguro contra incêndio e outras ligadas ao uso privativo do imóvel.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – O IPTU, as taxas de água/esgoto, energia elétrica, iluminação pública, limpeza pública, manutenção, dentre outras relacionadas aos imóveis, ora cedidos em locação, serão pagas pelo Locatário diretamente ao órgão arrecadador.

**CLÁUSULA SEXTA – DO ESTADO ATUAL DOS IMÓVEIS E DA DEVOLUÇÃO DAS CHAVES:**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – O Locatário confessa, de forma irrevogável e irretratável, neste ato haver vistoriado o imóvel e concordar com as condições que o recebe, recebendo-o em condições de aseio, pintura e habitabilidade, tais como: aparelhos sanitários, iluminação, portas, janelas, fechaduras, chaves, maçanetas, trincos, assoalhos/pisos, pinturas, forros, telhados, vidraças, pias, ralos, encanamentos, estão em condições, respondendo o Locatário pelos prejuízos que sobrevierem, não só por culpa sua como pela de seus prepostos e dependentes, correndo por sua conta, todas as obras que se fizeram necessárias, tanto para sua conservação e funcionamento, como para qualquer outro fim, inclusive, reparos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – As obras que importarem na segurança do imóvel serão de responsabilidade do Locador. Todas as demais, bem como as obras referentes a conservação de aparelhos sanitários; fogão; trincos; fechaduras; torneiras; vidraças; limpeza em geral; reparos de

desentupimento de água, esgoto, caixa de gordura, conserto de telhado com reposição de telhas se for o caso, limpeza de calhas, conservação de jardins e árvores, e, enfim, toda a manutenção do imóvel será de inteira responsabilidade do Locatário, que fica obrigado a restituir o imóvel em perfeito estado de conservação.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – Com a pintura e desocupação do imóvel, quando da entrega das chaves e afins, após vistoria do Locador, deverá o Locatário, entregar ao Locador todos os encargos, tributos e demais despesas descritas na Cláusula Quinta deste instrumento devidamente quitados.

**PARÁGRAFO QUARTO** - Se o Locador, pela vistoria que fizer, encontrar qualquer defeito, ou dano, poderá recusar-se a receber as chaves, correndo o aluguel, impostos, taxas e demais encargos da locação por conta do Locatário até que fiquem satisfeitas as exigências do presente contrato e ocorra a efetiva devolução dos imóveis objeto do presente instrumento de locação.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DO USO DO IMÓVEL:** A presente locação destina-se exclusivamente a fins **COMERCIAIS** do Locatário sendo vedada a alteração desta finalidade.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Ficará a cargo do Locatário a obtenção de todos os documentos necessários para a efetivação da atividade comercial a ser realizada, tais como alvará, licença e autorização perante o órgão público competente, bem como o pagamento de todos os emolumentos e despesas decorrentes da implantação, consecução e paralisação de suas atividades, enfim, todas as despesas de elaboração e execução deste instrumento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – O Locatário não poderá ceder ou emprestar o imóvel locado, quer no todo ou em parte, durante todo o prazo de locação que terminará com a efetiva entrega das chaves, e lhe sendo também vedado transferir o presente contrato, exceto mediante consentimento do Locador com a assinatura de aditivo contratual.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – O Locatário obriga-se pela observância da legislação Federal, Estadual e Municipal, responsabilizando-se pela plena reparação dos danos causados ao imóvel ou a terceiros, sejam de pequena ou grande monta.

**PARÁGRAFO QUARTO** – O Locatário se obriga pela perfeita conservação dos imóveis locados, obedecendo às posturas Municipais quanto ao passeio, saneamento, calçadas, padrão de recebimento de energia elétrica, dentre outros, obrigando-se ainda, a não causar incômodos de quaisquer naturezas aos vizinhos.

**PARÁGRAFO QUINTO** - Toda benfeitoria a ser introduzida no imóvel locado será objeto de anexos que deste farão parte integrante, incorporando-se ao imóvel e passando a pertencer automaticamente ao Locador sem que por isso o Locatário adquira direitos a qualquer indenização ou retenção, renunciando desde já, e expressamente, às prerrogativas previstas no Código Civil Brasileiro sobre eventual direito a qualquer indenização, a não ser aquelas benfeitorias que de si sejam de natureza removível.

**PARÁGRAFO SEXTO** – O Locatário se obriga a satisfazer todas as exigências dos Poderes Públicos a que der causa, sendo de sua exclusiva responsabilidade a regularização de sua atividade junto aos mesmos, em especial a Prefeitura Municipal, Companhias de Água e Energia, Engenharia Sanitária, Corpo de Bombeiros e outros órgãos atinentes, respondendo perante os mesmos, outrossim, por todas as infrações a que, porventura, der causa, ainda que notificações venham em nome do Locador.

**PARÁGRAFO SÉTIMO** – Caso os imóveis forem utilizados de forma diversa da locação, restará facultado ao Locador, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito à indenização ou

qualquer ônus para o Locador, sem prejuízo da obrigação do Locatário de efetuar o pagamento das multas e despesas, bem como a Cláusula Penal, previstas neste instrumento de locação.

**CLÁUSULA OITAVA – DA VISTORIA DO IMÓVEL PELO LOCADOR:** Fica expressamente facultado ao Locador, examinar ou vistoriar o imóvel, ora locado, sempre que entenderem conveniente ou necessário, independente de qualquer aviso prévio ou agendamento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Se feita a vistoria, for constatado quaisquer danos, paredes e instalações do imóvel, dentre outros, o Locador notificará o Locatário por qualquer meio idôneo, para que no máximo em 10 (dez) dias, proceda os reparos necessários, correndo as respectivas despesas por conta do Locatário.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Não atendidos pelo Locatário os termos da notificação, os Locadores mandarão executar os consertos ou reparos necessários por pessoa ou empresa de sua livre escolha, ficando o Locatário obrigada ao pagamento de todos os gastos verificados, bem como, a critério exclusivo do Locador, ensejar a rescisão de plano do presente instrumento imputando o Locatário os encargos do inadimplemento e a Cláusula Penal estipulada neste instrumento de locação.

**CLÁUSULA NONA – CLÁUSULA PENAL:** Ocorrendo a rescisão contratual, por qualquer motivo, antes de cumprido toda a vigência do presente contrato de locação, fica o Locatário sujeita ao pagamento de rescisão contratual equivalente a 03 (três) meses de aluguéis.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Caso o presente instrumento passe para a modalidade “por prazo indeterminado”, a multa estipulada no caput desta cláusula não será devida pela parte que optar por rescindir o contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS:**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - O presente instrumento é irrevogável e irretroatável para ambas as partes, incluindo-se os herdeiros ou sucessores, no caso de falecimento de qualquer dos contratantes, obrigando estes ao total cumprimento das cláusulas ora pactuadas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Se qualquer cláusula ou dispositivo deste instrumento vier a ser considerado ilegal, nulo, ineficaz, tal ilegalidade, nulidade ou ineficácia afetará tão somente o dispositivo/cláusula atacado, permanecendo válido o Contrato em todos os seus demais termos e condições.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – Na hipótese de ação de despejo por falta de pagamento ou de qualquer outra, que o Locador venha a ter que ajuizar em face do Locatário fica ajustado entre as partes que os honorários do advogado do Locador serão de 20% (vinte) por cento sobre o valor da causa. E, ainda, o presente ajuste engloba as cobranças e procedimentos extrajudiciais que se fizerem necessários para o fiel cumprimento do presente instrumento.

**PARÁGRAFO QUARTO** – As Partes declaram que o presente ajuste exprime a mais pura manifestação de suas vontades, estando livre de quaisquer tipos de vícios, coação ou dolo, exarando os seus plenos e totais assentimentos, inclusive, as partes foram assistidas por seus respectivos advogados.

**PARÁGRAFO QUINTO** – As Partes reconhecem que poderão realizar atividades de tratamento de informações relacionadas a pessoas naturais identificadas ou identificáveis (“Dados Pessoais”) e declaram que no contexto do desempenho de suas obrigações contratuais cumprirão toda a legislação aplicável a tal tratamento, incluindo a Lei nº. 13.709/2018.

---

**PARÁGRAFO SEXTO.** O presente contrato tem a qualidade de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, e poderá ser executado quando do seu não cumprimento.

**PARÁGRAFO SÉTIMO** - Para todas as questões resultantes deste contrato as partes elegem desde já o Foro da Comarca de Rio Verde, Estado de Goiás, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim, justos e contratados, ratificam todas as cláusulas e dizeres constantes no presente instrumento, lidos, discutidos, e achados conforme, assinando-os em 02 (duas) vias de igual teor, juntamente com duas testemunhas presenciais.

Rio Verde – GO, 25 de março de 2025.

---

**Fernando Jorge Ferreira De Araújo**  
CPF nº. 093.369.580-20  
Locador

---

**Hotel Bons Tempos Ltda**  
CNPJ nº. 04.126.096/0002-70  
Locatário

**Testemunhas:**

Nome: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_  
Endereço: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_  
Endereço: \_\_\_\_\_