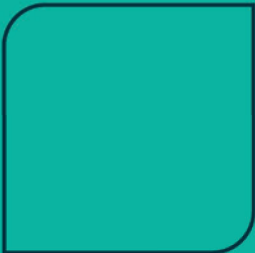




POLÍTICA DE GESTÃO DE VENDAS & ATIVOS FINANCEIROS MANTIDOS PARA VENDA

++++++
++++++
++++++
++++++



++++++
++++++
++++++
++++++



SICOOB
Crediara

1 OBJETIVO

1. Essa política tem por objetivo institucionalizar os procedimentos de gestão e de venda dos ativos não financeiros disponíveis para venda (AMV), contemplando os procedimentos para alienar, as medidas de transparência na publicidade, proporcionando isonomia aos interessados na aquisição dos ativos relacionados, considerando a fundamentação econômica dos contratos de venda desses ativos (valor, prazo, taxa de juros, sistema de amortização e análise da capacidade de pagamento do comprador), além da observância dos critérios de reconhecimento e mensuração contábeis conforme previsto na regulamentação e legislação vigente.

2 DEFINIÇÕES

1. Ativos não financeiros mantidos para venda (AMV) são ativos tangíveis que deixaram de ser usados pela cooperativa e foram classificados para alienação, bem como bens móveis ou imóveis recebidos de devedores da cooperativa para fins de amortização ou quitação de dívidas pela expropriação de bens do devedor, por via judicial ou administrativa, como por exemplo:
 - 1.1. consolidação de imóveis: ocorre quando, após a execução da garantia (alienação fiduciária) é efetivada a transferência da propriedade do bem ao credor;
 - 1.2. adjudicação: refere-se ao recebimento de bem penhorado no processo judicial de execução;
 - 1.3. bens móveis apreendidos por busca e apreensão: consiste na captura de bens fiduciariamente alienados em garantia, no âmbito de processo judicial de busca e apreensão;
 - 1.4. acordo judicial ou administrativo: abrange situações como dação em pagamento, que consiste na entrega voluntária de um bem pelo devedor para extinguir total ou parcialmente sua obrigação.

3 GESTÃO DOS ATIVOS NÃO FINANCEIROS MANTIDOS PARA VENDA

1. A gestão dos ativos não financeiros mantidos para venda deve ser compreendida como um componente estratégico da governança, garantindo que os bens recebidos em liquidação de operações sejam tratados com rigor técnico e em conformidade com as normas regulatórias. Esse processo assegura a correta mensuração contábil, a transparência das demonstrações financeiras e a mitigação de riscos relacionados à alienação desses ativos.

3.1 RECONHECIMENTO CONTÁBIL E AVALIAÇÃO

1. A avaliação inicial deve ser realizada por laudo técnico independente, com prazo máximo de 365 dias;
2. É vedada a contratação de avaliadores (pessoas físicas ou jurídicas, bem como seus sócios) que possuam vínculo com:

- a. Devedor ou proprietário do bem que irá amortizar/liquidar a dívida na cooperativa;
 - b. Empregados da cooperativa
 - c. Diretores Executivos
 - d. Conselheiros; e
 - e. Partes relacionadas da cooperativa;
3. Os avaliadores deverão possuir registro em órgãos técnicos competentes, comprovando sua habilitação profissional.
4. Os laudos de avaliação não poderão ser realizados por profissional do corpo administrativo da cooperativa ou empresa a ele ligada, bem como por seus auditores independentes ou empresa a eles ligada.
5. Se houver impedimento legal para venda dos ativos financeiros mantidos para venda, a cooperativa deverá proceder com o ajuste contábil, refletindo a indisponibilidade de venda no balanço.
6. A cada 12 (doze) meses transcorridos da data do último laudo de avaliação do bem imóvel e não efetivada sua venda, a cooperativa deverá providenciar nova avaliação, para apuração do real valor de mercado, com vistas a eventual constituição de provisão por desvalorização apurada.
7. A reavaliação do bem poderá ser realizada pelo próprio avaliador pessoa física ou jurídica que emitiu o laudo anterior como reavaliação do laudo em uso.

3.2 GESTÃO ADMINISTRATIVA

1. Caso o AMV venha a ser colocado em uso pela cooperativa em suas atividades, o respectivo bem deverá ser transferido para a conta do imobilizado de uso, na data de início de sua utilização, conforme os procedimentos dispostos no artigo 8º da Resolução CMN nº 4.747/2019.
2. Compete à cooperativa realizar a gestão administrativa do AMV, incluindo a emissão de certidões, o controle de pagamento de despesas e tributos municipais, estaduais e/ou federais, bem como a adoção das providências necessárias para a conservação e manutenção dos bens.
3. Na hipótese de contratos de arrendamento e/ou locação de AMV, a cooperativa deverá registrar as receitas provenientes dessas operações na conta contábil “Outras Receitas Não Operacionais”.
 - a. Recomenda-se que cada contrato seja acompanhado até o término de sua vigência, observando, especialmente, no caso de AMV não vendido, a conveniência de sua renovação. Sempre que possível, a cooperativa deverá envidar esforços para não renovar ou rescindir tais contratos, em conformidade com a estratégia de alienação dos ativos.
4. Nos termos do item anterior e em conformidade com a Resolução CMN nº 2.284/96, os bens imóveis não de uso próprio podem ser objeto de locação, arrendamento ou cessão, total ou parcial, temporariamente.

4 ESTRATÉGIAS DE DIVULGAÇÃO E PUBLICIDADE

1. As ações de divulgação e publicidade das oportunidades de venda de AMV devem observar os seguintes princípios:
 - a. Transparência: assegurar ampla visibilidade das oportunidades de venda, com informações claras e acessíveis;
 - b. Isonomia: garantir igualdade de condições entre todos os interessados;
 - c. Rastreabilidade: manter registro formal de todas as etapas e canais de divulgação;
 - d. Imparcialidade: evitar qualquer direcionamento de informação ou tratamento preferencial a partes específicas;
 - e. Conformidade: observar os normativos internos, legais e regulatórios aplicáveis.
2. A estratégia de divulgação deverá considerar a natureza e relevância do AMV, e deve contemplar os seguintes canais:
 - 2.1. Site institucional
 - a. Página específica destinada à alienação de bens, contendo fotos e descrição técnica.
 - 2.2. Mídias e redes sociais
 - a. Divulgação complementar poderá ocorrer nos canais institucionais oficiais, como redes sociais ou boletins digitais, sempre em formato informativo e padronizado.
 - 2.3. Divulgação Interna
 - a. Divulgação através de e-mails corporativos e Intranet com os mesmos dados da publicação no site institucional e redes sociais, sem qualquer informação adicional que possa sugerir preferência.
 - 2.4. Corretores, Imobiliárias e Outros Parceiros
 - a. A cooperativa deverá contratar corretores, imobiliárias credenciadas ou outros parceiros para apoio à venda do AMV, especialmente em casos de bens de alta complexidade ou baixa liquidez, conforme critérios a seguir:
 - Alta complexidade: Caracteriza-se por bens que demandam tratamento jurídico, técnico ou operacional específico, tais como regularização documental, existência de ônus, necessidade de manutenções ou obras estruturais.
 - Baixa liquidez: Compreende bens em mercados com reduzida demanda ou não vendido no prazo máximo de 12 meses, ou que, por suas características físicas, localização ou destinação específica, tenham histórico de dificuldade de comercialização.

2.5. Plataformas e portais especializados

- a. Em casos de bens de maior valor ou baixa liquidez, conforme as definições no item anterior, poderão ser utilizados portais de anúncios ou plataformas de leilões reconhecidas no mercado, observando critérios de idoneidade e custo-benefício, mediante aprovação do Conselho de Administração.

5 CRITÉRIOS E CONDIÇÕES PARA VENDA

1. O valor de venda de um AMV corresponderá, a critério da Diretoria Executiva e com aprovação do Conselho de Administração:
 - 1.1. Ao valor de entrada do bem para a cooperativa acrescido das despesas relacionadas ao seu recebimento e das manutenções, preferencialmente, ou;
 - 1.2. Ao valor do laudo de avaliação, conforme diretrizes do item 3.1 - reconhecimento contábil e avaliação.
2. A aquisição de AMV por parte de diretores, conselheiros e partes relacionadas é vedada em qualquer modalidade de venda, visando mitigar riscos de imagem e conflito de interesses e assegurar a observância aos princípios de governança e integridade.
3. A aquisição de AMV por empregados da cooperativa somente será permitida mediante o cumprimento integral dos princípios de transparência, equidade e conformidade, garantindo a inexistência de favorecimento e observando os seguintes critérios:
 - a. Comprovação de ampla divulgação do bem;
 - b. Comprovação de que a proposta representa a melhor oferta;
 - c. Aprovação prévia do Conselho de Administração, registrada em ata, com menção do vínculo do comprador com a cooperativa.
 - d. Registro formal do processo em dossiê próprio, assegurando rastreabilidade e transparência.
4. Os AMVs poderão ser vendidos à vista ou a prazo, mediante negociação com a Diretoria Executiva e aprovação do Conselho de Administração, observadas as condições definidas nesta Política.

5.1 VENDA À VISTA

1. A venda à vista deverá ser formalizada mediante o pagamento integral do valor acordado, antes da transferência da posse, domínio e controle do bem ao comprador.
2. O pagamento poderá ser efetuado por transferência bancária (TED ou PIX), ou por outro meio autorizado pela cooperativa, devendo o crédito ser realizado exclusivamente em conta de titularidade da cooperativa.

5.2 VENDA A PRAZO

1. As operações de venda a prazo deverão, preferencialmente, contar com entrada mínima de 10% (dez por cento) do valor total da negociação, observadas as condições de mercado, o perfil do comprador e o interesse econômico da cooperativa.
2. O prazo máximo de parcelamento observará o valor da negociação do bem, conforme o enquadramento de prazos seguindo a política de crédito e em casos de desenquadramento, serão analisados e deliberados pelo Conselho de Administração.
3. Nas operações de venda a prazo, solicitações por concessão de período de carência para início dos pagamentos, deverão ter análise técnica da Diretoria Executiva e aprovação do Conselho de Administração, devidamente fundamentadas nas condições da negociação.
4. Nas operações de venda a prazo será obrigatória a constituição de garantia por alienação fiduciária do próprio imóvel objeto da negociação, em favor da cooperativa, até a liquidação integral das obrigações assumidas pelo comprador.
 - 4.1. A formalização da alienação fiduciária deverá ocorrer simultaneamente à celebração da escritura ou instrumento contratual de compra e venda, observadas as disposições legais vigentes e o devido registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.
 - 4.2. A transferência plena da propriedade ao adquirente somente ocorrerá após a quitação integral do saldo devedor e a consequente baixa da alienação fiduciária.
5. As taxas de parcelamento deverão observar os parâmetros, enquadrados na política de crédito do Sicoob Crediara, vigente ao período da negociação.

5.3 CRITÉRIOS DE VENDA EM CONDIÇÕES ESPECIAIS

1. Para fins de aplicação das disposições desta Política, os Ativos Não Financeiros Mantidos para Venda, poderão ser classificados quanto à complexidade e liquidez, com o objetivo de orientar a definição de condições comerciais, prazos, taxas, deságios e estratégias de venda.
2. Os critérios de classificação dos ativos observarão as seguintes definições:
 - 2.1. Alta complexidade: Caracteriza-se por bens que demandem tratamento jurídico, técnico ou operacional específico, tais como regularização documental, existência de ônus, pendências ambientais ou urbanísticas, necessidade de manutenções estruturais ou adequações relevantes para comercialização.

2.2. Baixa liquidez: Compreende bens em mercados de reduzida demanda ou não vendidos no prazo máximo de 12 (doze) meses, ou que, por suas características físicas, localização ou destinação específica, apresentem histórico de dificuldade de comercialização.

3. Os critérios de classificação definidos neste item deverão ser considerados para:
 - a. a definição das estratégias de venda e precificação dos ativos;
 - b. a aplicação de eventuais deságios ou descontos, mediante justificativa técnica e aprovação nos termos desta Política;
 - c. O deságio não poderá implicar renúncia injustificada de patrimônio da cooperativa nem caracterizar favorecimento ao adquirente;
 - d. a determinação de prazos e condições de parcelamento; e
 - e. a necessidade de apoio de corretores, imobiliárias ou outros parceiros.
4. Ex-proprietários poderão manifestar interesse na recompra do bem, desde que:
 - a. o imóvel tenha sido divulgado continuamente por, no mínimo, 6 (seis) meses nos canais oficiais da cooperativa;
 - b. não tenha havido nenhuma proposta viável no período;
 - c. o interessado comprove capacidade de pagamento e qualidade creditícia atual compatíveis com a operação;
 - d. sejam observadas todas as demais condições previstas nesta Política, sem concessão de favorecimentos ou condições diferenciadas.

5.4 Deságio nas negociações

1. O deságio financeiro é a redução aplicada com base em análise de benefício econômico para a cooperativa, decorrente da antecipação do recebimento de recursos ou da mitigação de custos e riscos associados à manutenção do ativo.
2. O deságio poderá ser aplicado em operações à vista ou a prazo, desde que observados os seguintes critérios:
 - 2.1. apresentação de estudo técnico comparativo, demonstrando que o valor líquido obtido é mais vantajoso para a cooperativa do que a alternativa sem o deságio, considerando:
 - a. custos de conservação, tributos, depreciação e liquidez do bem;
 - b. deterioração ou perda de valor de mercado;
 - c. o percentual de deságio deverá ser proporcional ao benefício econômico comprovado;
 - d. o estudo deverá ser elaborado pela Diretoria Executiva e demais áreas técnicas e submetido à aprovação do Conselho de Administração, com registro em ata;
 - e. toda a documentação comprobatória (estudo, parecer, ata e registros financeiros) deverá ser anexada ao dossiê do ativo, garantindo rastreabilidade e auditoria.

3. O deságio não poderá ser utilizado com caráter promocional ou para atender a interesses individuais, devendo sempre estar fundamentado no benefício institucional e na preservação dos princípios de transparência e equidade.

5.5 Procedimentos para alienação de bens de baixa liquidez

1. Para fins desta política, os procedimentos aplicáveis aos bens classificados como de baixa liquidez deverão considerar a natureza do ativo, sua dinâmica de mercado, o tempo de permanência em carteira, os custos de manutenção, guarda, conservação, tributos e demais despesas relacionadas.
2. Os AMVs poderão ser agrupados, para fins de definição de estratégia de venda e acompanhamento, nas seguintes categorias:
 - 2.1 IMÓVEIS: bens cuja comercialização podem demandar prazo maior de vendas;
 - 2.2 VEÍCULOS: bens sujeitos a depreciação acelerada;
 - 2.3. MÁQUINAS: equipamentos e demais bens móveis: bens cuja liquidez dependerá da especificidade técnica.
3. Como referência mínima, salvo justificativa técnica em sentido diverso, deverão ser acompanhados os seguintes critérios:
 - 3.1 Imóveis: reavaliação da estratégia de comercialização após 12 (doze) meses, sem proposta viável, com possibilidade de atualização da avaliação e revisão do valor de oferta.
 - 3.2 Veículos: reavaliação da estratégia de comercialização em prazo compatível com sua depreciação e condições de mercado, preferencialmente entre 90 (noventa) a 180 (cento e oitenta dias), sem proposta viável.
 - 3.3 Máquinas e outros: reavaliação da estratégia de comercialização conforme a natureza do bem.
4. Identificada a baixa liquidez, poderão ser adotadas, isolada ou cumulativamente, as seguintes medidas:
 - 4.1 Atualização do laudo de avaliação ou estimativa de valor de mercado;
 - 4.2 Revisão do preço de oferta;
 - 4.3 Intensificação da divulgação;
 - 4.4 Contratação de corretores, imobiliárias ou concessionárias, empresas especializadas ou parceiros,
 - 4.5 Venda direta;

- 4.6 Venda por meio de plataformas especializadas;
 - 4.7 Realização de leilão presencial, eletrônico ou híbrido;
 - 4.8 Aplicação de deságio, conforme descrito nesta política no item 5.4.
- 5. A venda por leilão poderá ser adotada quando demonstrada sua conveniência econômica e operacional para a cooperativa, especialmente em casos de ausência de propostas viáveis em venda direta, necessidade de ampliar a exposição do ativo ao mercado, redução de custos de manutenção, ou outros.
 - 6. A realização do leilão deverá ser precedida de avaliação vigente ou justificativa técnica de valor, definição das condições de venda, ampla divulgação, observação dos princípios de transparência, isonomia, imparcialidade, bem como a aprovação da alçada competente prevista nesta política.

6. LINHAS DE CRÉDITO PARA VENDA A PRAZO

- 1. As operações de venda a prazo deverão seguir normas internas e controles aplicáveis, especialmente, na avaliação da capacidade de pagamento e a qualidade creditícia do comprador, de forma compatível com o risco da operação e a natureza do ativo negociado. A formalização ocorrerá mediante contrato específico, emitido automaticamente pelas linhas de crédito próprias disponíveis na Plataforma de Crédito do Sisbr ou Escritura Pública de Compra e Venda.
- 2. As operações poderão ser estruturadas sob diferentes sistemas de amortização, conforme o enquadramento na política de crédito do Sicoob Crediara, vigente ao período da negociação, sendo a escolha do método realizada com base:
 - 2.1. na característica econômica e financeira da operação;
 - 2.2. no perfil e capacidade de pagamento do comprador;
 - 2.3. e na avaliação da Diretoria Executiva, com aprovação do Conselho de Administração, quando aplicável.
- 3. Toda operação de venda a prazo deverá possuir registro completo no dossiê do ativo, incluindo a proposta de crédito, documentos de formalização, análise de risco e pareceres de aprovação, de modo a garantir rastreabilidade, transparência e conformidade regulatória.

7. ALÇADAS DE AUTORIZAÇÃO PARA REALIZAÇÃO DE VENDA

- 1. A Diretoria Executiva será responsável pela instrução do processo de alienação, incluindo a avaliação técnica e comercial da operação, a obtenção da documentação pertinente, a negociação das condições propostas e a elaboração de parecer conclusivo, competindo ao Conselho de Administração a deliberação final sobre a operação.

8. FISCALIZAÇÃO

1. Compete à Unidade de Controles Internos e Riscos acompanhar e fiscalizar, de forma contínua, o cumprimento das diretrizes, critérios e procedimentos estabelecidos nesta Política, assegurando sua aderência às normas internas, regulatórias e às boas práticas de governança cooperativa.
2. A atuação fiscalizatória deverá observar os princípios da transparência, moralidade, isonomia e prestação de contas, incluindo:
 - a. a verificação da conformidade das vendas e aprovações realizadas;
 - b. o monitoramento da documentação comprobatória e dos registros dos processos de alienação;
 - c. e a recomendação de medidas corretivas ou preventivas, sempre que forem identificadas falhas, inconsistências ou descumprimentos.
3. Os resultados das verificações e recomendações deverão ser formalmente reportados à Diretoria Executiva e ao Conselho de Administração, contribuindo para o aprimoramento contínuo dos controles e da governança sobre os Ativos Não Financeiros Mantidos para Venda.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

1. Esta Política deverá ser observada por todas as áreas e colaboradores envolvidos nos processos de gestão e alienação de Ativos Não Financeiros Mantidos para Venda (AMV), garantindo que as negociações ocorram com transparência, isonomia e conformidade às normas internas e regulatórias aplicáveis.
2. O Conselho de Administração deverá ser acionado obrigatoriamente sempre que houver:
 - a. negociação fora dos critérios estabelecidos nesta Política;
 - b. concessão de deságio financeiro;
 - c. situações que possam impactar de forma relevante os interesses econômicos e financeiros da cooperativa; ou
 - d. Interesse de recompra do bem pelo ex-proprietário e/ou associado devedor.
3. As deliberações excepcionais deverão conter fundamentação expressa acerca da vantagem econômica da operação, da observância aos princípios desta Política e da inexistência de favorecimento.
4. Esta Política poderá ser revisada quando identificada necessidade de ajustes, ou sempre que houver alteração normativa, regulatória ou procedimental que impacte seus dispositivos, mediante aprovação do Conselho de Administração.
5. As instruções contidas nesta Política têm caráter de fonte normativa complementar, devendo ser observadas em conjunto com as disposições legais e

regulamentares aplicáveis. Em caso de conflito ou divergência, prevalecerão as normas e diretrizes emanadas pelos órgãos reguladores competentes, especialmente o Banco Central do Brasil e o Sistema Sicoob.

6. Os procedimentos operacionais relativos à execução das vendas, registros contábeis, formalização contratual e controles administrativos deverão seguir as diretrizes definidas na Circular Sicoob Confederação nº 502, ou outra que venha a substituí-la, assegurando a padronização e o cumprimento das etapas procedimentais previstas.
7. Em caso de inadimplência nas operações de venda de AMV a prazo, deverão ser aplicados os mesmos procedimentos e controles previstos para as operações de cobrança e recuperação de crédito da cooperativa, observando as políticas internas, prazos e alçadas estabelecidas.

Aprovação

Esta política foi submetida e aprovada pelo Conselho de administração em sua reunião ordinária realizada em 24/08/2026, conforme o registro na ata nº 577^a.

