

# MANUAL DE RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO

## ÍNDICE

APRESENTAÇÃO .....	03
1. Inadimplência .....	04
1.1 Ações a serem adotadas pelas cooperativas.....	04
1.2 Outros aspectos restritivos.....	04
2. Inclusão no SERASA.....	05
2. 1. Quem deve ser incluído no SERASA.....	05
2. 2. Quem não deve ser incluído no SERASA.....	05
2. 2. 1. Do cônjuge do Garantidor (avalista ou fiador).....	05
2. 2. 2. Do cônjuge do Mutuário (tomador do empréstimo).....	06
2. 2. 3. Do Interveniente garantidor.....	06
3. Conciliação extrajudicial.....	07
4. Ação Judicial.....	08
4. 1. Envio de contratos para cobrança.....	08
4. 2. Forma de remuneração dos advogados contratados.....	08
5. Recebimento de bens em pagamento.....	09
5.1. Entrega amigável de bens móveis .....	09
5.2. Entrega amigável de bens imóveis.....	10
5.2.1. Dação em pagamento (Valor do imóvel igual ao valor da dívida.....	10
5.2.2. Entrega de bem imóvel para quitar a dívida (quando o valor do imóvel for superior ao valor da dívida.....	11
5.3. Dossiê.....	12
5.3.1. Dossiê bens móveis .....	12
5.3.2. Dossiê bens imóveis .....	12
5.4. Bens proibidos de serem recebidos como dação em pagamento.....	12
5.5. Divulgação de venda e comprovante de onde se encontra o bem.....	13
5.6. Prazo máximo de venda dos bens recebidos em pagamento.....	13
5.7. Impossibilidade de utilização dos bens recebidos em pagamento.....	14
6. Cheques Sustados, Cancelados ou sem fundo, relativos aos contratos de desconto de título .....	15
7. Prazos e prescrições.....	16
7.1. Permanência no Serasa.....	16
7.2. Prescrição.....	16
8. Busca e apreensão de bem móvel alienado fiduciariamente.....	17
9. Anexos.....	18
9.1 Anexo 1.....	19
9.2 Anexo 2.....	20
9.3 Anexo 3.....	21
9.4 Anexo 4.....	22
9.5 Anexo 5.....	23
9.6 Anexo 6.....	24
9.7 Anexo 7.....	25
9.8 Anexo 8.....	27

## **Recuperação de Crédito**

O crédito só deverá ser concedido ao cooperado que realmente necessite e que tenha condições de suportá-lo numa situação de normalidade. Do contrário, estará colocando em risco não apenas a situação do cooperado, mas também a da Cooperativa e do Sistema.

Todos os cuidados devem ser observados, especialmente quanto à documentação a ser formalizada na concessão de créditos.

Mesmo tomando todos os cuidados, a probabilidade de inadimplência existe, assim, seguem algumas orientações de como se deve proceder na tentativa de recuperar o crédito.

## 1. Inadimplência

Consideram-se como inadimplentes os cooperados que possuem operações de crédito contratadas junto a Cooperativa e não adimplidas nos seus respectivos vencimentos.

### 1.1. Ações a serem adotadas pelas cooperativas:

Visando rápida regularização da operação de crédito inadimplida, deverão ser adotados os seguintes procedimentos:

<b>Dia de atraso</b>	<b>Ações</b>
<b>1º</b>	Contatar o devedor via telefone para imediata regularização do débito.
<b>15º</b>	Enviar Notificação ao devedor e garantidores (avalistas ou fiadores) pelos Correios com AR, onde conste também a possibilidade de inclusão nos órgãos restritivos de crédito (MODELO ANEXO 01)
<b>25º</b>	Visitar o devedor a fim de verificar as possibilidades de regularização da dívida, levando nova notificação.
<b>30º</b>	Registrar o devedor e garantidores (avalistas ou fiadores) no SERASA., mesmo antes de retornar o AR do Correio, relativa a notificação que deve ser enviada no máximo com 15 dias de atraso.
<b>90º</b>	Esgotadas as tentativas de conciliação amigável, junto ao devedor e garantidores (fiador e avalista), deve-se iniciar a cobrança judicial (observar as regras de ação judicial abaixo).
	Acompanhar periodicamente, em conjunto com o advogado contratado, o andamento do processo judicial.

### 1.2 Outros aspectos restritivos:

<b>Dia de atraso</b>	<b>Outras restrições</b>
<b>1º</b>	Restringir a liberação de crédito e suspender a entrega de talonários de cheques aos devedores.
<b>30º</b>	Recomenda-se que somente sejam realizadas restrições descritas abaixo após decorrido 10 dias contados da notificação dos garantidores. Restringir a liberação de crédito e suspender a entrega de talonários de cheques aos garantidores (avalistas ou fiadores), desde que já tenham sido notificados extrajudicialmente.

## **2. Inclusão no SERASA**

Anteriormente a inclusão no SERASA, recomenda-se que a cooperativa envie cartas de cobrança (notificação extrajudicial – modelo em anexo), ao devedor e outra aos garantidores (fiadores ou avalistas), de forma simultânea.

A notificação extrajudicial pode ser enviada pelo correio com AR, ou ser entregue pessoalmente, com protocolo de recebimento.

Mesmo antes de retornar o comprovante de AR do correio, o devedor e seus garantidores (avalistas e fiadores) já poderão ser inclusos no SERASA.

### **2.1 Quem deve ser incluído no SERASA**

Somente podem ser incluídos no SERASA aqueles que tiverem responsabilidade pelo pagamento da dívida.

Deverão ser incluídos nos órgãos de restrição ao crédito o devedor (pessoa física ou jurídica) e o garantidor (avalista ou fiador) da operação de crédito.

**Destaca-se:** No caso do devedor tratar-se de pessoa jurídica, os sócios da empresa somente poderão ser cadastrados caso sejam garantidores (avalista ou fiador) da operação inadimplente. O sócio que somente lançou assinatura no contrato de empréstimo na condição de representante da pessoa jurídica (tomadora do empréstimo) não pode ser incluído no SERASA.

### **2.2 Quem não deve ser incluído no SERASA**

#### **2.2.1 Do cônjuge do garantidor (avalista ou fiador)**

Não deverá ser inscrito no SERASA o cônjuge ou companheiro(a) que seja mero autorizador de aval ou fiança (ou do crédito).

Consideram-se avalistas e fiadores aqueles descritos no contrato de empréstimo como responsáveis pela dívida, sendo obrigatória a assinatura do cônjuge para que o aval ou a fiança não sejam nulos. Desta forma, esse cônjuge que não assumiu responsabilidade pela dívida, e somente assinou o contrato para concordar que o seu companheiro fosse responsável pela dívida, não poderá ser incluso no SERASA.

### **2.2.2 Do cônjuge do mutuário (tomador do empréstimo)**

Não deverá ser incluído no SERASA o cônjuge do mutuário que somente assinou o contrato em razão de formalidade.

### **2.2.3 Do interveniente garantidor**

Não deverá ser incluído nos órgãos de restrição ao crédito os intervenientes hipotecário ou pignoratício, isso porque eles garantiram a dívida com um bem, e não pessoalmente, não podem ser prejudicados com a inclusão nos órgãos de restrição ao crédito.

### 3. Conciliação extrajudicial

A Cooperativa, verificando a dificuldade de cobrança, poderá utilizar da tentativa de promover acordo extrajudicial nas dependências da cooperativa, com ou sem acompanhamento de advogado contratado.

Poderá ser realizado um dia de tentativa de conciliação dos débitos em atraso, e para tanto deve ser enviando para os Inadimplentes, e respectivos avalistas ou fiadores, notificação extrajudicial (MODELO ANEXO 02), convocando-os a comparecer na sede da cooperativa no dia e horário determinado para fins de realização de acordo.

O envio da notificação poderá ser via correio (com AR), ou entregue pessoalmente com protocolo.

Poderá ser agendado horário com intervalo mínimo de 30 minutos.

O Diretor da cooperativa e o funcionário responsável pela recuperação de crédito, acompanhados ou não de advogado, sentariam numa mesa com os avalistas ou fiadores e com o inadimplente, e neste momento seria ofertada uma proposta para regularização da situação.

Para que o crédito seja renegociado, utilizando-se do Modelo 90 do COOPCRED, se faz necessário que o devedor efetue o pagamento à vista de no mínimo 10% do saldo devedor (vencidas e vincendas), ou ao menos o valor da somatória de juros, podendo parcelar o saldo restante, neste caso o devedor e os garantidores (avalista e fiador) poderão ser excluídos do SERASA.

#### **4. Ação Judicial**

Anteriormente ao envio de um contrato para cobrança judicial, deve ser analisada a viabilidade dessa cobrança. O devedor e os garantidores devem possuir renda ou patrimônio para arcar com a dívida, caso contrário a ação judicial não terá êxito.

##### **Recomenda-se:**

O valor mínimo para ação judicial será de R\$ 3.000,00, nos casos de valores inferiores deverá ser realizado estudos de viabilidade da execução, uma vez que os gastos com honorários advocatícios e custas processuais podem ultrapassar o valor cobrado.

##### **4.1 Envio de contratos para cobrança**

- a) Fornecer ao advogado cópia autenticada dos contratos, caso a intenção seja realizar cobrança extrajudicial; E caso não seja realizado acordo extrajudicial, proceder à troca da via autenticada entregue ao advogado, pela via original existente na cooperativa, para que possa ser ajuizada a ação;
- b) Fornecer conta gráfica ao advogado, pois nela estará representado o cálculo atualizado da dívida do associado inadimplente;
- c) Ressalta-se que a cooperativa deve ter em seus arquivos pelo menos a via autenticada do contrato, caso seja entregue a original ao advogado.
- d) Realizar protocolo de entrega dos contratos ao advogado, inclusive para manter o controle (MODELO ANEXO 03);
- e) Solicitar periodicamente relatório ao advogado contratado para saber a situação dos contratos entregues para cobrança extrajudicial, e também solicitar relatório das ações judiciais ajuizadas e a situação do processo.

##### **4.2 Forma de remuneração dos advogados contratados**

Nos casos de haver contrato de prestação de serviço advocatício e neste instrumento ficar acordado o pagamento de porcentagem sobre o valor recebido, deve-se atentar para o fato de que o pagamento somente deve ser feito sobre o valor efetivamente recebido, e não sobre o valor renegociado.



## **5. Recebimento de bens em pagamento**

Para que a cooperativa possa aceitar um bem (móvel ou imóvel) como forma de quitação de um débito, é necessária prévia aprovação do Conselho de Administração da respectiva Base Regional, parecer este que deverá ficar armazenado com os demais documentos do dossiê, arquivados na pasta do associado.

A formalização da entrega do bem deverá ser acompanhada e supervisionada pelo advogado da Base Regional, que poderá auxiliar na elaboração dos documentos.

### **5.1 Entrega amigável de bens móveis**

Aquele associado que estiver em débito com a cooperativa, e não encontrar meios de saldar a dívida, poderá realizar, desde que de livre e espontânea vontade, a entrega de um bem móvel de sua propriedade (de fácil comercialização), como forma de quitação total ou parcial do débito junto à cooperativa, de acordo com o valor de avaliação do bem.

Todos os bens devem ser avaliados por peritos, e os respectivos laudos deverão ser armazenados na pasta do associado, independentemente do valor do bem.

Em caso de veículos e motocicletas utilizar como laudo os valores da Tabela FIPE (site: [www.fipec.org.br](http://www.fipec.org.br) – ícone: índice; após ícone: Preço médio de veículo), aplicando um desconto de 10%. Ex: Se o valor de um bem na tabela FIPE é de R\$10.000,00, receber o bem pelo valor de R\$ 9.000,00. No caso de veículos e motocicletas ainda deve ser observado se existem débitos pendentes junto ao DETRAN.

Em caso de semoventes (bovinos, eqüinos, etc.) o laudo de avaliação deve ser assinado por um técnico agrícola ou um veterinário. No caso de bovino é necessário ainda a exigência do exame de brucelose (documento que também fica arquivado e faz parte do dossiê).

Outros bens móveis que venham ser oferecidos, que não os acima mencionados, serão avaliados por perito a ser determinado de acordo com o objeto entregue.

Havendo divergência de valores, deve ser realizado um segundo laudo pericial.

A utilização do termo de entrega amigável (MODELO ANEXO 04) evita que o associado venha posteriormente alegar que foi “retirado a força” e sem seu consentimento um bem móvel de sua propriedade.

O termo de entrega amigável em anexo deve ser assinado e levado a cartório para reconhecer a assinatura como verdadeira.

Outra questão que deve ser analisada é em relação a entrega amigável de veículo, isso porque não pode ser esquecido de colher assinatura reconhecida como verdadeira em cartório, no documento de transferência do bem (DUT).

Após a entrega do bem pelo associado a cooperativa e a formalização do termo de entrega amigável, a cooperativa deve proceder a retirada do nome do mesmo dos órgãos restritivos de crédito, isso porque a dívida está garantida por um bem.

Feita a entrega do bem, deve ser procedida a quitação do débito (parcial ou total), de acordo com o valor do mesmo, mas a quitação somente pode ser feita quando a cooperativa estiver na posse do bem, e em caso de veículo somente após a transferência do bem no DETRAN.

Ressalta-se que somente tem validade a entrega amigável para bens móveis, mesmo que não sejam eles objetos de penhora do contrato que o associado está devendo a cooperativa.

### **5.2 Entrega amigável de bens imóveis**

Quando o devedor pretender quitar o débito com a entrega de um bem imóvel a cooperativa, devem ser observadas as seguintes etapas:

a) Solicitar ao devedor a matrícula atualizada do imóvel, para verificar a existência de gravame (hipoteca, inventário ou penhor judicial), em caso positivo fica impossibilitada a formalização da entrega amigável.

b) Proceder à avaliação do bem imóvel através de perito (corretor de imóveis), independente de valor, e em caso de divergência, consultar uma segunda opinião, ou seja, um segundo corretor de imóvel. Se o imóvel for rural a avaliação poderá ser feita por outra instituição habilitada.

c) Antes de realizar os procedimentos da entrega do bem, averiguar se não é possível realizar a venda deste imóvel, quando então poderá o devedor saldar o débito na cooperativa com a venda do bem a terceiro, operação esta que a cooperativa pode intermediar.

#### **5.2.1 Dação em pagamento (valor do imóvel igual ao valor da dívida)**

Quando o valor do imóvel entregue como forma de pagamento da dívida for o mesmo valor do débito junto a cooperativa, deverá ser formalizado uma Escritura Pública de Dação em Pagamento (MODELO ANEXO 05).

Devidamente preenchido o modelo de dação em pagamento, o qual não é assinado na cooperativa, somente após o Tabelião formalizar, o devedor e seu cônjuge (se casado), juntamente com o Representante Legal da Cooperativa, deverão comparecer no Tabelionato para formalizar a Dação em Pagamento por Escritura Pública (levar o modelo devidamente preenchido).

O Representante legal da cooperativa deve ir ao cartório munido dos documentos pessoais, da ata da AGO que o elegeu e do Estatuto Social.

Se o devedor for casado, o cônjuge deve assinar conjuntamente.

Devidamente formalizada a escritura pública de dação em pagamento mencionada, e após a transferência do bem na matrícula do imóvel em favor da cooperativa, o devedor e os garantidores já podem ser excluídos de SERASA, amortizando-se a dívida.

Fica vedada a amortização da dívida do associado sem a transferência da propriedade do bem à cooperativa, junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

### **5.2.2 Entrega de bem imóvel para quitar a dívida (quando o valor do imóvel for superior ao valor da dívida)**

Quando a perícia demonstrar que o valor do imóvel é superior ao total das dívidas que o proprietário possui junto a cooperativa, fica impossibilitada a formalização de dação em pagamento. Nesse caso a legislação prevê outro formato.

Deverá ser formalizada Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel (MODELO ANEXO 06), e além dessa escritura será feito um Contrato de Transação (MODELO ANEXO 07), no qual obrigatoriamente constará uma cláusula de que a devolução do saldo remanescente (diferença entre o valor da dívida e o valor do imóvel) somente será feita após a venda do bem, ou em caso da venda não ser realizada, após o prazo de 02 (anos) anos.

A Escritura Pública de Compra e Venda é lavrada pelo Tabelião, sendo então feito o preenchimento do modelo em anexo e após levado ao Tabelionato, sendo assinado pelo devedor e seu cônjuge (se casado), e pelo representante legal da cooperativa.

O Representante legal da cooperativa deve ir ao cartório munido dos documentos pessoais, da ata da AGO que o elegeu e do Estatuto Social.

Se o devedor for casado, o cônjuge deve assinar conjuntamente

O segundo instrumento a ser formalizado é o Contrato de Transação, o qual deve ser devidamente preenchido conforme modelo anexo, reconhecer as assinaturas como verdadeiras e após levar ao Cartório de Títulos e Documentos para registro.

Ressaltando que se o bem imóvel for de valor superior ao valor da dívida a devolução do saldo remanescente somente poderá ser feito quando a cooperativa vender o bem, ou em caso da venda não ser realizada, após decorrido 02 (dois) anos.

Fica vedada a amortização da dívida do associado sem a transferência da propriedade do bem à cooperativa, junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

### **5.3 Dossiê**

#### **5.3.1 Dossiê bens móveis**

- a) Laudo de avaliação;
- b) Termo de entrega amigável;
- c) Documento de transferência do bem (se veículo, motocicleta, e afins); e exame de brucelose se semoventes (boi, vaca);
- d) Conta gráfica comprovando a amortização da dívida;
- e) Termo de responsabilidade, comprovando onde está o bem, até que seja vendido;
- f) Indicação de onde se encontra publicada a tentativa de venda do bem.

#### **5.3.2 Dossiê bens imóveis**

- a) Laudo de avaliação;
- b) Matrícula atualizada do imóvel;
- c) Escritura Pública de Dação em pagamento, se o bem entregue for do valor da dívida; Escritura Pública de Compra e Venda e Contrato de Transação, se o valor da dívida for inferior ao valor do bem e tiver saldo remanescente;
- d) Comprovante de transferência do bem junto ao Registro de Imóveis;
- e) Conta gráfica comprovando a amortização da dívida;
- f) Indicação de onde se encontra publicada a tentativa de venda do bem.

### **5.4 Bens proibidos de serem recebidos como dação em pagamento**

Os bens abaixo relacionados não podem ser recebidos como forma de quitação de contas, sendo expressamente vedado o seu recebimento:

- a) grãos;
- b) madeira;
- c) direito de crédito (cheque, duplicata e nota promissória).

Se o cooperado oferecer sacas de algum grão como forma de pagamento, deve ser encaminhada a venda imediata pelo associado junto a uma cerealista, recebendo o pagamento em dinheiro, conforme cotação do dia.

Fica proibido receber sacas de algum grão e deixar armazenado, igualmente vedado o recebimento de grãos pendentes de colheita.

Da mesma forma com madeira, deve ser feita a venda pelo cooperado, e não recebida a madeira pela cooperativa.

Tanto em relação aos grãos, quanto em relação a madeira, a comercialização é fácil, portanto, não precisa a cooperativa receber o bem e deixá-lo armazenado.

O cheque, nota promissória e duplicata somente são exigíveis na data aprazada, por isso não podem ser recebidos como forma de dação em pagamento. O associado portador destes títulos deve descontá-los e pagar a cooperativa em dinheiro.

### **5.5 Divulgação de venda e comprovante de onde se encontra o bem**

Os bens recebidos em pagamento, tanto móveis quanto imóveis precisam ter sua venda amplamente divulgada, através de rádio, jornal, corretora de imóveis, conforme o caso.

Ainda, enquanto não processada a venda, deve haver um termo de responsabilidade com a pessoa/empresa que estiver na posse do bem, em caso de bens móveis, através do qual assume responsabilidade pela guarda e conservação do bem (MODELO ANEXO 08).

É importante que este termo de responsabilidade seja formalizado, inclusive para manutenção de controles internos.

### **5.6 Prazo máximo de venda dos bens recebidos em pagamento**

O prazo máximo para venda do bem recebido em pagamento é de 01 ano, devendo a cooperativa manter rígido controle dos bens recebidos, e realizar ampla divulgação de que estes bens estão à venda.

Ultrapassado este prazo a cooperativa deverá apresentar justificativa para a Auditoria Interna da Central, que realizará o devido acompanhamento.

### **5.7 Impossibilidade de utilização dos bens recebidos em pagamento**

Fica vedada a utilização pela cooperativa dos bens recebidos como forma de pagamento. Caso o bem seja útil a cooperativa, esta deverá obrigatoriamente imobilizá-lo, para que então, na condição de proprietária, possa utilizá-lo normalmente.

### **6. Cheques Sustados, Cancelados ou sem fundo, relativos aos contratos de desconto de título.**

Quando o cheque vinculado ao contrato de desconto de título é devolvido por motivo sustação, cancelamento, ou por estar sem fundos, a Cooperativa, na qualidade de credora, deve encaminhar o cheque para Protesto, como medida de cobrança daquele débito. Isso na ocorrência do Mutuário não quitar o débito.

Cabe esclarecer que o prazo para envio do cheque a protesto é de 6 meses (prazo de prescrição), a contar da data de apresentação do cheque.

O prazo de apresentação é de 30 dias a contar da data de emissão, para os cheques emitidos na mesma praça do banco sacado (mesmo município do banco ou cooperativa); e de 60 dias para os cheques emitidos em outra praça.

Assim, cheques emitidos na mesma praça do banco sacado 7 meses para envio à protesto; e cheques emitidos em outra praça 8 meses para envio a protesto. Ultrapassado este prazo o cheque está prescrito, e não poderá ser protestado.

Ressalta-se que efetivado o Protesto o próprio Cartório envia aviso ao SERASA para inclusão do nome do correntista do cheque.

### 7. Prazos e prescrições

#### 7.1 Permanência no SERASA

A inscrição de inadimplente pode ser mantida nos serviço de proteção ao crédito por, no máximo, cinco anos.

**Atenção:** Deve haver controle rígido por parte da cooperativa de todas as inclusões e baixas de registro no SERASA.

#### 7.2 Prescrição

As Cédulas de Crédito Rural e as Notas de Crédito Rural podem ser executadas em até 3 anos após o vencimento da última parcela. Após isso, pode ser feita ação de cobrança, com prazo máximo de 5 anos após o vencimento da última parcelas.

Os contratos de abertura de crédito podem ser cobrados judicialmente até 5 anos após o vencimento da última parcela.

Ultrapassado 5 anos da última parcela de vencimento de um contrato ou cédula este não poderá ser cobrado judicialmente.



### **8. Busca e apreensão de bem móvel alienado fiduciariamente**

Os bens móveis dados em garantia através de alienação fiduciária são passíveis de busca e apreensão.

Se o devedor não efetuar o pagamento e não realizar a entrega amigável do bem para quitar a dívida, o contrato deve ser encaminhado para um advogado, para que este proceda a constituição em mora do devedor (por notificação) e proceda ao ajuizamento da ação de busca e apreensão.

Com três parcelas em atraso já podemos apreender o bem. E somente o Juiz pode decretar a apreensão do bem.

# **9. ANEXOS**

**9.1**

**Anexo1**

Cidade, data e ano.

Ao Sr. >>>>  
CPF >>>>  
Endereço >>>>  
Mutuário

ou

Ao Sr. >>>>  
CPF >>>>  
Endereço >>>>  
Avalista ou Fiador

**NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL**

Através do presente instrumento, vem a Cooperativa de Crédito Rural com Interação Solidária de >>>>>>> NOTIFICAR o (a) Senhor (a), para que compareça as dependências da Cooperativa para fins de tratar de assunto relativo ao Contrato de Empréstimo nº xxxx.

Caso o Senhor não entre em contato com a Cooperativa XXX, serão tomadas as medidas judiciais cabíveis a espécie, inclusive inscrição nos órgãos restritivos de crédito.

Atenciosamente,

\_\_\_\_\_  
Cresol>>>>  
Diretor Presidente ou Advogado Contratado

**9.2**

**Anexo 2**

Cidade, data e ano.

Ao Sr. >>>>  
CPF>>>>  
Endereço>>>>  
Mutuário

ou

Ao Sr. >>>>  
CPF>>>>  
Endereço>>>>  
Avalista

**NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL**

Através do presente instrumento, vem a Cooperativa de Crédito Rural com Interação Solidária de >>>>>>> NOTIFICAR o (a) Senhor (a), para que compareça as dependências da Cooperativa para fins de tratar de assunto relativo ao Contrato de Empréstimo nº.

No dia \_\_\_/\_\_\_/200x a Cresol >>> estará realizando repactuação de débito a fim de diminuir seus índices de inadimplência e viabilizar ao cooperado uma forma de estar em dia com suas obrigações junto a cooperativa.

Desta forma, solicitamos que o (a) Senhor (a) compareça a cooperativa no dia \_\_\_/\_\_\_/200x, às \_\_\_:\_\_\_ horas.

Caso o (a) Senhor (a) não possa comparecer no referido dia e horário, favor entrar em contato com a Cooperativa, sob pena de serem tomadas as providências judiciais cabíveis.

Atenciosamente,

\_\_\_\_\_  
Cresol>>>>>  
Diretor Presidente ou Advogado Contratado

**PROTOCOLO DE ENTREGA DE CONTRATOS**

**PROTOCOLO DE ENTREGA DE CONTRATOS**

<b>NÚMERO DO CONTRATO</b>	<b>VALOR DO CONTRATO</b>	<b>VIA ORIGINAL*</b>	<b>CÓPIA AUTENTICADA*</b>	<b>DATA DE ENTREGA</b>	<b>ASSINATURA DO ADVOGADO</b>

\*Marcar um "x" na opção



## **MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO**

**CREDOR:** (Cooperativa xxxxxxxx, qualificação completa)

**DEVEDOR:** (Nome do Devedor), (Nacionalidade), (Estado Civil), (Profissão), Carteira de Identidade nº (xxx), C.P.F. nº (xxx), residente e domiciliado na Rua (xxx), nº (xxx), bairro (xxx), Cep (xxx), Cidade (xxx), no Estado (xxx).

***As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato Dação em Pagamento, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.***

**Cláusula 1ª.** O presente contrato tem como OBJETO, a dação em pagamento, feita pelo **DEVEDOR** acima qualificado, ao **CREDOR**, igualmente qualificado, de dívida contraída em através do Contrato xxxxxxxx, nº xxxxxxxx, no valor atualizado de R\$ xxxxxxxxxxxx. (descrever todos os contratos e o somatório dos mesmos), totalizando o valor de R\$ xxxxxx.

**Cláusula 2ª.** O **DEVEDOR** entrega em dação em pagamento o bem (xxx), matriculado sob nº xxxxxxxx(descrever o bem), avaliado em R\$ (xxx) (Valor expreso).

**Cláusula 3ª.** Em virtude do avençado neste instrumento, ou seja, da entrega do referido bem imóvel pelo **DEVEDOR** ao **CREDOR**, como forma de quitação do débito acima descrito, o **CREDOR** dá plena e total quitação do débito contraído pelo **DEVEDOR**.

**Cláusula 4ª.** O **DEVEDOR** autoriza por esta escritura pública a transferência da propriedade do bem ao **CREDOR**.

## **MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**

**COMPRADOR:** (Cooperativa xxxxxxxx, qualificação completa)

**VENDEDOR:** (Nome do Associado), (Nacionalidade), (Estado Civil), (Profissão), Carteira de Identidade nº (xxx), C.P.F. nº (xxx), residente e domiciliado na Rua (xxx), nº (xxx), bairro (xxx), Cep (xxx), Cidade (xxx), no Estado (xxx).

***As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado a presente Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.***

**Cláusula 1ª.** O presente contrato tem como OBJETO a compra e venda do imóvel matriculado sob o n. xxxxx (descrever conforme matrícula, todas as confrontações), pactuado entre COMPRADOR acima qualificado e o VENDEDOR, igualmente qualificado.

**Cláusula 2ª.** Em razão desta escritura e na melhor forma de direito, o objeto é efetivamente vendido pelo preço certo e acordado de R\$ xxxxxx (xxxxxx mil reais), preço que o VENDEDOR confessa já haver recebido, do qual deram ao COMPRADOR plena, geral e irrevogável quitação de pago e satisfeito.

**Cláusula 4ª.** O **VENDEDOR** autoriza por esta escritura pública a transferência da propriedade do bem ao **COMPRADOR**.



**CONTRATO DE TRANSAÇÃO**

**TRANSIGENTE:** COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA DE XXX – CRESOL XXXX (colocar a qualificação completa).

**TRANSATOR:** NOME DO ASSOCIADO QUE ENTREGOU O BEM EM PAGAMENTO ((colocar a qualificação completa e se casado o nome e a qualificação do cônjuge).

***As partes acima qualificadas, tem justo e acertado, firmar o presente CONTRATO DE TRANSAÇÃO, com a finalidade de prevenir litígio, o que motivou as partes a realização de concessões mútuas, conforme cláusulas que seguem, as quais estão em consonância com o previsto no art. 840 e seguintes do Código Civil.***

**Cláusula Primeira:** A TRANSIGENTE é legítima credora do TRANSATOR, do valor total atualizado de R\$ xxxxx, relativa aos empréstimos contraídos através dos contratos xxxx, xxxx, xxxxxx, valor este que o TRANSATOR, neste ato, confessa expressamente o débito.

**Cláusula Segunda:** O TRANSATOR declara não possuir condições de arcar com a obrigação de pagar a dívida, e por este motivo está satisfazendo a obrigação de forma diversa, ou seja, com objeto distinto do avençado nos contratos referidos na cláusula primeira, o que foi aceito pela TRANSIGENTE.

**Cláusula Terceira:** O TRANSATOR transmite por escritura pública um imóvel de sua propriedade a TRANSIGENTE, qual seja: (descrever o bem imóvel xxxxxxxxxxxxxxxx), o qual está avaliado em R\$ xxxxxxxxxxxxxxxx.

**Cláusula Quarta:** Em razão da diferença entre o valor da obrigação devida a TRANSIGENTE, e o valor da avaliação do imóvel, é devido ao TRANSATOR o recebimento do saldo remanescente de R\$ xxxxxxxxxxxxxxxx.

**Cláusula Quinta:** A TRANSIGENTE efetuará o pagamento ao TRANSATOR do saldo remanescente de R\$ xxxxxxxxxxxxxxxx, devidamente acrescido de atualização monetária, no momento em que efetuar a venda do bem descrito na cláusula terceira, ou após decorrido 02 anos, a contar do dia em que este contrato foi firmado, em caso da alienação não ser efetivada.

**Cláusula Sexta:** Em razão das concessões mútuas transacionadas, a TRANSIGENTE recebe o referido bem imóvel, e após se tornar legítima

proprietária, procederá a quitação integral dos débitos do TRANSATOR descritos na cláusula primeira, sendo que o TRANSATOR anui em receber o valor do saldo remanescente nos moldes e prazos previstos na cláusula quinta.

**Cláusula Sétima:** As condições previstas nesta transação tem arrimo de evitar futuros litígios, motivando as partes a realização de concessões mútuas com a finalidade única de o TRANSATOR satisfazer suas obrigações junto a TRANSIGENTE, e ter seu nome excluído dos cadastros de restrição de crédito.

E por concordarem expressamente com a celebração deste negócio jurídico, as partes assinam o presente contrato de transação em duas vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, a fim de constituir este documento em um título executivo extrajudicial.

Cidade, data mês e ano.

\_\_\_\_\_  
Fulano de Tal  
Presidente da Transigente

\_\_\_\_\_  
Fulano de Tal  
Secretário da Transigente

\_\_\_\_\_  
Fulano de Tal  
Transator

\_\_\_\_\_  
Fulana de Tal  
Cônjuge do Transator

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome  
CPF

\_\_\_\_\_  
Nome  
CPF

**TERMO DE RESPONSABILIDADE E GUARDA**

Através do presente instrumento, assumo a condição de depositário do bem xxxxxxxx, o qual permanecerá na minha posse, sito, no endereço xxxxxxxxx.

Comprometo-me a zelar pela boa conservação do bem e em proceder a devolução do mesmo a cooperativa quando solicitado.

Assumo a condição de depositário de forma gratuita.

E por ser expressão da verdade, assino o presente termo.

Cidade, data e ano.

\_\_\_\_\_  
NOME DO DEPOSITÁRIO