

CARTA-CONVITE PARA RECEBIMENTO DE PROPOSTAS DE COMPRA DE IMÓVEL RURAL

Prezados Senhores,

A COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO SEMENTES DO SUL - SICREDI SEMENTES DO SUL, inscrita no CNPJ sob nº 87.900.411/0001-11, sociedade cooperativa de crédito, no uso de suas atribuições institucionais e em atenção aos princípios da transparência, boa-fé, isonomia, economicidade, proteção do interesse social e observância da legislação aplicável às cooperativas de crédito, comunica que está recebendo propostas formais para venda direta de imóvel rural de sua propriedade e/ou posse, conforme condições abaixo.

A presente carta-convite tem por finalidade permitir a apresentação de propostas por todos os interessados, em ambiente de concorrência privada, lícita, transparente e justa, sem caracterizar leilão, hasta pública, licitação pública, promessa de venda, oferta irrevogável ou obrigação de contratar. A Cooperativa busca, com o procedimento, preservar o interesse econômico do quadro social, evitar favorecimentos indevidos e documentar critérios objetivos para análise interna das propostas.

1. Identificação das áreas

Os imóveis e direitos são destinados à exploração rural e localizam-se no Município de Campos Borges/RS, CEP 99.435-000, conforme descrição a seguir:

- a) **Matrícula nº 8.410:** fração de terras de cultura, com área de 120.000,00 m² (cento e vinte mil metros quadrados), situada no lugar denominado Posse Maria Rodrigues, distrito de Campos Borges/RS, confrontando-se ao Norte com terras de Danilo Batista Penz; ao Sul com a estrada geral que conduz de Jacuizinho a Salto; ao Nascente com terras de Santo Pasqualotto; e ao Poente com terras de Osmar Batista Penz.
- b) **Matrícula nº 8.433:** fração de terras de capoeiras, com área de 120.000,00 m² (cento e vinte mil metros quadrados), situada no lugar denominado Posse Maria Rodrigues, Município de Campos Borges/RS, confrontando-se ao Norte com a estrada que conduz a São José; ao Sul com terras de Hermes Pasqualotto; ao Nascente com terras de Santo Pasqualotto; e ao Poente com a estrada que conduz a Salto do Jacuí/RS.
- c) **Matrícula nº 10.615:** fração de terras de cultura, com área de 341.866,00 m² (trezentos e quarenta e um mil, oitocentos e sessenta e seis metros quadrados), localizada dentro de um todo maior de 486.866,00 m² (quatrocentos e oitenta e seis mil, oitocentos e sessenta e seis metros quadrados), situada no lugar denominado Posse Maria Rodrigues, Município de Campos Borges/RS, confrontando-se ao Norte por uma estrada; ao Sul com terras que são ou foram de Fredolino Hagmann; ao Leste com terras que são ou foram de Natividade de Moraes Toledo; e ao Oeste por uma estrada que conduz da sede de Campos Borges a Catanduva, conforme Compra e Venda registrada no R-2 da matrícula nº 10.615.
- d) **Direitos possessórios sobre fração de terras de 71.006,00 m² (setenta e um mil e seis metros quadrados)**, sem matrícula individualizada/registro imobiliário informado, localizada no lugar denominado Posse Maria Rodrigues, distrito de Campos Borges/RS, a serem cedidos na extensão e nas condições em que atualmente detidos pela Cooperativa, sem garantia de futura regularização registral, cabendo ao interessado realizar prévia diligência documental, possessória, ambiental e registral.

As descrições acima deverão ser conferidas pelos interessados mediante análise das matrículas atualizadas, documentos possessórios, certidões, mapas, eventuais georreferenciamentos, situação ambiental, situação fiscal, ocupação, acesso, confrontações, benfeitorias e demais elementos técnicos que reputarem necessários antes da apresentação da proposta.

2. Natureza do procedimento

1. O presente procedimento é privado e tem por objetivo exclusivo receber, comparar e submeter propostas à deliberação interna da Cooperativa.
2. A divulgação desta carta-convite não gera direito adquirido, preferência automática, expectativa indenizável, adjudicação compulsória, promessa de contratação ou obrigação de aceitar qualquer proposta.
3. A Cooperativa poderá, mediante decisão interna fundamentada, suspender, prorrogar, retificar, revogar ou encerrar o procedimento, especialmente se verificar insuficiência de propostas, risco jurídico, risco reputacional, necessidade de complementação documental, alteração relevante de mercado ou conveniência institucional justificada.
4. A venda pretendida não constitui leilão. A Cooperativa não receberá lances sucessivos em disputa pública, não promoverá hasta, não estimulará majoração competitiva em tempo real e não assumirá obrigação de alienar o bem ao maior proponente sem prévia análise jurídica, financeira, documental e institucional.

3. Condições gerais para apresentação das propostas

1. As propostas deverão ser **apresentadas por escrito**, em formato físico ou digital, devidamente assinadas pelo proponente ou por seu representante legal, com poderes de representação comprovados.
2. A proposta deverá conter: identificação completa do proponente; CPF/CNPJ; estado civil/regime de bens, quando pessoa física; endereço; telefone; e-mail; valor ofertado; forma e condições de pagamento; prazo de validade mínimo de 15 (quinze) dias; declaração de origem lícita dos recursos; e demais observações relevantes.
3. O proponente deverá declarar ciência de que a venda será realizada em caráter ad corpus, pelo conjunto das áreas e direitos descritos, no estado físico, possessório, documental, registral, ambiental, tributário e jurídico em que se encontram, sem garantia de área exata, produtividade, aptidão econômica, regularização futura ou inexistência de limitações administrativas, ambientais, registrais ou possessórias não expressamente assumidas pela Cooperativa.
4. As despesas com ITBI, escritura pública, registros no Cartório de Registro de Imóveis, certidões de interesse do comprador, eventual georreferenciamento, retificações, regularizações, tributos incidentes sobre a transmissão, emolumentos, custas, taxas e demais encargos necessários à formalização do negócio serão de responsabilidade do comprador, salvo ajuste escrito diverso aprovado pela Cooperativa.
5. As propostas que envolverem pagamento parcelado dependerão de análise e aprovação interna de crédito, capacidade de pagamento, garantias, origem de recursos, compliance, ausência de impedimentos legais e conveniência econômica, podendo a Cooperativa exigir garantias reais e/ou pessoais idôneas, tais como alienação fiduciária, hipoteca, caução, aval/fiança, cláusula resolutiva expressa, confissão de dívida, vencimento antecipado ou outras garantias juridicamente adequadas.
6. Propostas de pagamento com referência a sacas de soja deverá ser realizado em moeda corrente nacional, mediante conversão da quantidade de sacas de soja correspondente a cada parcela pelo valor da “pedra” da saca de soja de 60Kg praticado pela Cotriel – Cooperativa Triticola de Espumoso LTDA, vigente na data de vencimento

de cada uma das parcelas. Após a conversão, o pagamento deverá ser realizado sem a incidência de quaisquer descontos, deduções ou abatimentos, incluindo, mas não se limitando a valores relativos a FUNRURAL, royalties, taxas, contribuições ou encargos de qualquer natureza, os quais não poderão ser opostos pelo COMPRADOR para redução do valor devido.

7. A formalização do negócio, se aprovada, poderá ocorrer por instrumento particular com obrigações preliminares e, quando juridicamente possível e após cumprimento das condições pactuadas, por escritura pública e registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente. Quanto à área sem registro, a formalização limitar-se-á à cessão dos direitos possessórios efetivamente detidos pela Cooperativa, sem promessa de transferência dominial registral.
8. A Cooperativa se reserva o direito de solicitar documentos complementares, comprovantes de capacidade financeira, certidões, informações cadastrais, comprovação de poderes, garantias adicionais e esclarecimentos, bem como de rejeitar propostas incompletas, condicionadas, contraditórias, inexecutáveis, de origem duvidosa ou incompatíveis com seus critérios internos de governança, crédito, compliance, prevenção a ilícitos, conflito de interesses e proteção do interesse social.
9. A apresentação de proposta implica aceitação das regras desta carta-convite, sem prejuízo da posterior assinatura de instrumento próprio contendo condições definitivas, garantias, responsabilidades, declarações, cláusulas de inadimplemento, vencimento antecipado, resolução, evicção, posse, tributos, custos, confidencialidade e demais disposições necessárias.

4. Requisitos mínimos

- a) Somente serão analisadas propostas que contemplem a compra conjunta das 4 (quatro) áreas/direitos descritos nesta carta-convite, salvo deliberação interna diversa, expressa e fundamentada da Cooperativa.
- b) As propostas à vista terão prioridade em relação às propostas com pagamento parcelado, desde que atendam aos requisitos mínimos, apresentem recursos de origem lícita, sejam juridicamente executáveis e não envolvam risco relevante para a Cooperativa.
- c) As propostas à vista deverão observar valor mínimo de R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais).
- d) As propostas parceladas deverão prever valor de entrada, prazo máximo de até 4 (quatro) anos, em estrutura 1 + 4 parcelas, além de garantias suficientes e aprovadas pela Cooperativa.
- e) As propostas parceladas com referência em sacas de soja deverão observar valor mínimo equivalente a 59.000 (cinquenta e nove mil) sacas de soja, sem prejuízo da definição, no instrumento contratual, da forma de liquidação, cotação, data-base, garantias e demais critérios operacionais.
- f) Não serão consideradas válidas propostas condicionadas à obtenção futura de financiamento sem comprovação de viabilidade, propostas que dependam de evento incerto sem prazo definido, propostas apresentadas por interposta pessoa para ocultar real interessado ou propostas que indiquem conflito de interesses não previamente informado.

5. Critérios de análise e desempate

As propostas serão avaliadas de modo documentado, considerando o melhor interesse econômico e institucional da Cooperativa, a segurança jurídica da operação, a liquidez do

pagamento, a suficiência das garantias, a capacidade financeira do proponente, a regularidade documental e a preservação dos princípios cooperativos.

- a) Maior valor líquido e efetivo para a Cooperativa, observados custos, riscos, prazo de recebimento, garantias e valor presente da proposta.
- b) Prioridade da proposta à vista sobre a proposta parcelada, quando ambas forem válidas e economicamente comparáveis.
- c) No caso de propostas parceladas, maior entrada, menor prazo, melhores garantias, maior capacidade comprovada de pagamento e menor risco de inadimplemento.
- d) Preferência, em situação de empate ou equivalência econômica e jurídica, ao associado da Cooperativa, como critério compatível com a natureza cooperativa, desde que não implique prejuízo ao interesse social, favorecimento indevido ou renúncia injustificada de valor.
- e) Inexistência de inadimplemento relevante, restrição cadastral impeditiva, renegociação descumprida, prorrogação vencida ou situação de risco de crédito incompatível com a operação pretendida.
- f) Melhor classificação de risco, histórico de relacionamento e utilização regular dos produtos e serviços da Cooperativa, quando aplicável e desde que tais elementos sejam analisados de forma objetiva, documentada e não discriminatória.
- g) Ausência de conflito de interesses, relação com dirigentes, empregados, conselheiros, prestadores de serviço ou terceiros que exija procedimento de governança específico; quando houver relação relevante, a proposta poderá ser analisada apenas mediante declaração expressa, segregação de decisão e aprovação interna adequada.

6. Prazo e forma de entrega das propostas

As propostas deverão ser entregues impreterivelmente até o dia 12 de junho de 2026, às 15h, em envelope lacrado ou por meio eletrônico, observados os canais abaixo. Recomenda-se que as propostas encaminhadas por e-mail sejam enviadas com o assunto: "Proposta de compra - imóvel rural Campos Borges/RS".

Local/Canal para entrega das propostas:

Agência Sicredi Campos Borges

A/C Francine

Av. Maurício Cardoso, nº 1515

Centro - Campos Borges/RS

Sede Regional Espumoso

A/C Jurídico

Travessa Santo Alves Corrêa, 43

Centro - Espumoso/RS

E-mail: coop0218_juridico@sicredi.com.br

7. Disposições finais

1. Caso nenhuma proposta atenda integralmente aos requisitos estabelecidos, a Cooperativa poderá analisar e deliberar sobre a proposta que se mostrar mais viável sob os aspectos financeiro, jurídico, operacional, creditício e institucional, ou poderá encerrar o procedimento sem contratação.

2. A eventual negociação posterior não descaracteriza a natureza privada da venda direta, desde que conduzida de forma documentada, sem favorecimento indevido e sem alteração substancial das regras em prejuízo de outros interessados em situação equivalente.
3. A Cooperativa poderá lavrar ata interna de recebimento, abertura, comparação e deliberação das propostas, como medida de governança, rastreabilidade e transparência perante seus órgãos internos.
4. Os dados pessoais fornecidos pelos interessados serão tratados exclusivamente para análise da proposta, verificação cadastral, prevenção a ilícitos, cumprimento de obrigações legais/regulatórias e eventual formalização da operação, observada a legislação aplicável de proteção de dados.
5. Recomenda-se aos interessados a realização de visita, vistoria, inclusive registral, possessória, ambiental, fiscal, georreferencial e documental, antes da apresentação de proposta.

Espumoso/RS, 25 de maio de 2026.

**COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO SEMENTES DO SUL -
SICREDI SEMENTES DO SUL**