

PARECER DO CONSELHO FISCAL
REFERENTE À AQUISIÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO À AVENIDA BARÃO DE
ITAPURA, Nº 774 (AMPLIA II)

Nos termos do artigo 72 do Estatuto Social da Unimed Campinas ("Unimed"), a aquisição de bens imóveis só poderá ser realizada após autorização de Assembleia Geral especificamente convocada para este fim. Conforme parágrafo único, o Conselho de Administração e o Conselho Fiscal deverão analisar toda a documentação pertinente ao ato, o que é objeto do presente PARECER FAVORÁVEL¹.

Este parecer é emitido com fundamento na documentação disponibilizada pelos órgãos administrativos da Unimed e na apresentação denominada "Informações Ampla II - CF", de fevereiro de 2025, representando o POSICIONAMENTO do Conselho Fiscal sobre a possível compra do imóvel abaixo:

Avenida Barão de Itapura, 774 - Botafogo, Campinas - SP, registrado na matrícula nº 50223 do 2º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo.

O Conselho Fiscal foi envolvido pela Gestão quanto à intenção de realizar a aquisição do imóvel no início do mês de fevereiro de 2025. Tanto que, a partir dessa comunicação, o próprio Conselho Fiscal iniciou diligências próprias para a obtenção da documentação pertinente, incluindo as matrículas do imóvel e certidões em nome dos vendedores, demonstrando seu acompanhamento e participação ativa no processo de análise da intenção de compra.

Ademais, ao longo dos meses de fevereiro e março, o Conselho Fiscal realizou reuniões com o escritório de advocacia terceirizado da Unimed, bem como com a imobiliária responsável pela intermediação da negociação, reforçando seu compromisso com a regularidade e segurança jurídica da aquisição.

Este documento é dividido em 4 (quatro) partes, a saber: (i) Considerandos; (ii) Edital de Convocação (iii) Due Diligence documental (iv) Conclusão.

¹ Estatuto Social vigente da Unimed Campinas, de 29 de outubro de 2022:

"Artigo 72: A aquisição, alienação, hipotecas ou outros ônus, que venham a recair sobre bens imóveis, só poderão ser efetivados e constituídos após autorização de Assembleia Geral, especificamente convocada para tal fim.

Parágrafo único - Por ocasião da submissão de proposta de convocação de Assembleia Geral destinada a autorizar os atos constantes do caput deste artigo, deverá constar o parecer do Conselho de Administração e Conselho Fiscal, os quais deverão analisar toda a documentação pertinente ao respectivo ato."



CONSIDERANDO QUE:

(i) o Ampla II oferece acompanhamento contínuo aos pacientes, dedicado ao atendimento especializado e de excelência, para a crescente demanda de pacientes com Transtorno do Espectro Autista (TEA), utilizando a metodologia ABA;

(ii) o esforço contínuo da Unimed em propiciar atendimento humanizado e centrado nas necessidades de seus clientes;

(iii) o Conselho Fiscal acompanhou todas as fases do projeto envolvendo o Ampla II, incluindo as etapas de negociação com construtoras, formalizações contratuais, reforma do prédio, aprovação pelos órgãos municipais competentes e a preparação para a inauguração;

(iv) A estrutura física foi ampliada e qualificada com a criação de espaços especializados, como a Sala de Atividades de Vida Prática e Diária, Sala Dormitório e a Sala de Manejo Comportamental e Regulação, além do Espaço Coworking para responsáveis, proporcionando um ambiente mais acolhedor e funcional para pacientes e acompanhantes;

(v) intervenções realizadas no imóvel aprimoraram sua infraestrutura, tornando-o mais adequado ao uso pretendido. Essas melhorias incluem ajustes estruturais, modernização das instalações e otimização dos espaços internos, proporcionando maior eficiência operacional e melhor experiência para os usuários;

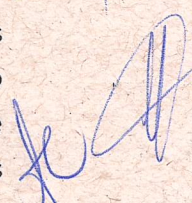
(vi) Os recursos investidos no imóvel foram direcionados para aprimorar sua infraestrutura, garantindo que atenda plenamente às exigências da instituição. Essas melhorias envolvem tanto aspectos físicos quanto tecnológicos, assegurando que o espaço esteja atualizado e em conformidade com os padrões de qualidade e funcionalidade esperado;

(vii) O imóvel foi readequado para atender integralmente às especificidades do atendimento de pacientes com Transtorno do Espectro Autista (TEA), contemplando aspectos de acessibilidade, conforto e segurança. As adaptações realizadas seguem diretrizes técnicas e normativas, proporcionando um ambiente adequado para acolhimento, tratamento e bem-estar dos pacientes e seus familiares;

(viii) essas ações contribuirão significativamente para a redução de custos com as clínicas, demonstrando que investimentos em capacitação e parcerias qualificadas não apenas elevam a qualidade dos serviços, mas também geram eficiência operacional e econômica;

(ix) o imóvel conta com estacionamento próprio, com vagas suficientes a sua destinação, o que facilita o acesso de cooperados, pacientes e colaboradores, otimizando a logística e a experiência dos usuários

(x) o imóvel conta com área total construída de 1.858,50m², dispõe de 42 salas de atendimento, incluindo espaços voltados para especialidades como Integração Sensorial, Fisioterapia e Atividades de Vida Diária (AVD), ambientes simulados de cozinha e dormitório, sala de decompressão para suporte a pacientes em momentos

Av. Barão de Itapira, 1123 - Guanabara
Campinas / SP - CEP 13020-901
Fone: 0800 013 66 88
CNPJ 46.124.624/0001-11



Av. Andrade Neves, 655 - Botafogo
Campinas / SP - CEP 13013-161
Fone: (19) 3735-7045
www.unimedcampinas.com.br



Rua São Carlos, 369
- Vila Industrial
Campinas / SP - CEP 13035-420
Fone: (19) 3773-9310



Rua Fioravante Mancino, 900
- Chácara Monte Alegre
Sumaré / SP - CEP 13175-575
Fone: (19) 3803-9010

de crise, salas para atendimento em grupo e aos pais, recepção principal, área de espera com mesa de trabalho para os responsáveis, setores administrativos e ambientes de apoio.

(xi) A acessibilidade é garantida por sanitários adaptados para pessoas com deficiência (PCD);

1. Informações do edifício

O edifício do AMPLIA possui a estrutura física abaixo:

- ✓ 42 salas para Atendimento, dentre elas se destacam as das especialidades: Integração Sensorial, Fisioterapia, Sala de AVD (Atividades de Vida Diária) com espaço para ambiente de cozinha e dormitório, Sala de Descompressão que permite abrigar os pacientes em momentos de crise
- ✓ Sala para Atendimento em grupo
- ✓ Sala para Atendimento aos pais dos pacientes
- ✓ Recepção principal
- ✓ Espera secundária com mesa de Trabalho para os pais
- ✓ Sala administrativa
- ✓ Estacionamento com 21 vagas demarcadas
- ✓ Sanitários PCD para os pacientes e funcionários
- ✓ Ambientes de apoio para área de atendimento e equipe administrativa

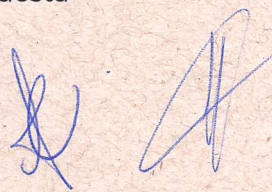
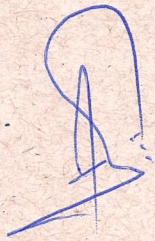
Área total: 1.858,50m²

(xii) conforme informações da Gestão, os investimentos realizados neste imóvel até o momento somam a quantia de R\$ 5.753.820,00 (cinco milhões, setecentos e cinquenta e três mil, oitocentos e vinte reais), tanto em sua reforma/adaptação, quanto em equipamentos como mobiliário, máquinas e equipamentos assistenciais, equipamentos de TI e taxas.

As fotos do imóvel constam do Anexo abaixo ao presente parecer.

DO EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA AGE

O Edital de Convocação publicado em 12 de março de 2025 pelo Conselho de Administração da Unimed convoca os cooperados para uma Assembleia Geral Extraordinária (AGE) a ser realizada em 22 de março de 2025, com o objetivo de deliberar sobre a aquisição do imóvel em questão. Referido documento está em conformidade com as disposições do Estatuto Social da cooperativa, atendendo aos requisitos formais e procedimentais exigidos para a convocação de assembleias desta natureza.

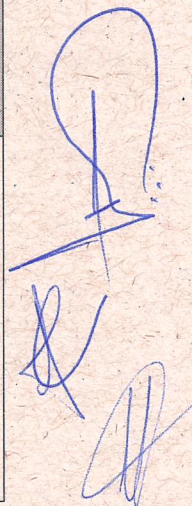


DUE DILIGENCE DOCUMENTAL

Para a elaboração do presente parecer, foram analisados os seguintes documentos:

certidão	Passivo (sim/não)
IMÓVEL >>> Antonio Carlos do Amaral Montenegro	
a) Matrícula "mãe" atualizada do imóvel com negativa de ônus fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente	Não existe passivo indicado na matrícula
Habite-se	Regular
b) Certidão negativa de débitos fiscais emitida pela Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura Municipal de Campinas/SP	Certidão negativa com efeitos de positiva. Foi localizada dívida, sem efeito positiva, no valor de R\$ 104.027,76, não considerada relevante para a não realização da transação.
c) Declaração negativa de débito condominial, emitida pela Administradora do Condomínio, se houver	Desnecessário em razão de ser prédio exclusivamente dedicado ao objeto
d) Consulta de débitos de consumo de energia elétrica, água e gás, se houver	Solicitado, aguardando liberação pelos órgãos competentes, não havendo qualquer impacto na operação pretendida

Certidão	Vendedor Espólio de Antonio Carlos do Amaral Montenegro	Vendedora Maria Carolina Santos Montenegro	Vendedor Maria Augusta Santos Montenegro	Vendedor Antonio Carlos Montenegro	Vendedora Elíana Maia de Souza
e) Certidões negativas dos Cartórios dos Distribuidores de Protestos, pelo período de 05(cinco) anos;	N.A.	Negativa	Negativa	Negativa	Negativa em todos os cartórios, salvo o 3º Tabelionato de Protesto, no valor de R\$ 26.812,10,



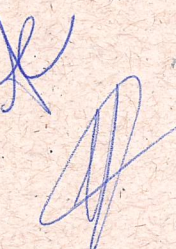
					vencida em 15 de novembro de 2023 Considerando o valor, não há impacto à transação.
f) Certidão Estaduais de Distribuições Cíveis com ações cíveis, família e sucessões, falências, concordatas, recuperações judiciais, execuções fiscais e juizados especiais cíveis, pelo período de 10(dez) anos;	Negativa	Não (com exceção da ação de partilha e inventário que tramita em segredo de justiça)	Não (com exceção da ação de partilha e inventário que tramita em segredo de justiça)	Não (com exceção da ação de partilha e inventário que tramita em segredo de justiça)	Sím - 1 execução fiscal no foro de Paulínia, no valor de R\$ 1.611,03, (considerado irrelevante)
g) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitida pela Justiça do Trabalho;	Negativa	Negativa	Negativa	Negativa	Negativa
h) Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho;	Negativa	Negativa	Negativa	Negativa	Negativa
i) Certidão de distribuições e	Negativa	Negativa	Negativa	Negativa	Negativa

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

ações cíveis, fiscais, criminais e dos Juizados Especiais Federais Criminais Adjuntos emitida pela Justiça Federal;					
j) Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil;	Negativa	Negativa	Negativa	Negativa	Negativa
Certidão Negativa do Distribuidor Cível da Justiça Federal	Negativa	Negativa	Negativa	Negativa	Sim - 1 execução fiscal, sobrestada de 2016 Valor de R\$ 22.293,18

Quanto aos passivos identificados por meio das certidões apresentadas, notadamente: (i) débito de IPTU; (ii) certidão de protesto positiva em nome da meeira; e (iii) certidões de débito fiscal também em nome da meeira, entende-se que tais pendências são irrelevantes para a transação em questão. Os valores envolvidos são baixos e não representam risco significativo à operação, podendo, se necessário, ser descontados do valor proposto para a compra ou quitados diretamente pela Unimed no momento da efetivação da aquisição do imóvel.

Ademais, em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Campinas, verificou-se que o débito de IPTU se refere ao exercício de 2025, período em que o imóvel se encontra locado para a Unimed, a quem compete a obrigação de adimplir os impostos municipais. Dessa forma, considerando a data da pendência, não há qualquer impedimento à concretização da compra.

Sabe-se que o imóvel é objeto de inventário em nome do então proprietário. Por essa razão, recomenda-se que qualquer pagamento do preço ajustado seja realizado apenas e tão somente após a expedição do respectivo alvará judicial, garantindo a regularidade da transação. Orienta-se que o pagamento seja efetuado exclusivamente por meio de depósito nos autos do inventário, assegurando que os valores sejam corretamente direcionados aos herdeiros e evitando eventuais questionamentos futuros sobre a validade da aquisição.

CONCLUSÃO

A aquisição do imóvel mostra-se uma alternativa segura para mitigar riscos financeiros e garantir a continuidade do atendimento de excelência prestado aos pacientes e seus familiares.

Diante do contexto apresentado, o Conselho Fiscal RESOLVE:

- 1 – Esclarecer que a documentação do imóvel e seus Vendedores é robusta e apresenta garantia suficiente à realização do negócio proposto;
- 2 – Validar a transação imobiliária proposta pelos órgãos administrativos da Unimed, nas condições do presente Parecer.

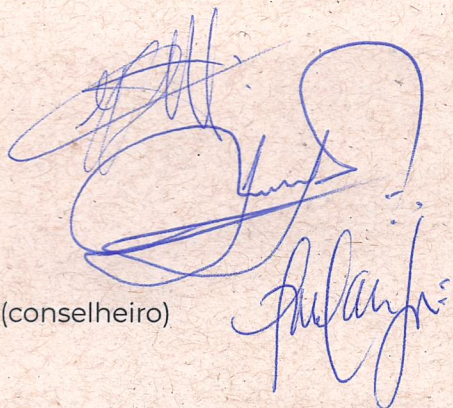
Campinas, 10 de março de 2025

Assinaturas:

Dra. Elérem Lídia Castilho (coordenadora)

Dr. Jayme Malek Junior (secretário)

Dr. André Mauricio Sleiman Raad Camargo (conselheiro)



**ANEXO AO PARECER DO CONSELHO FISCAL
REFERENTE À AQUISIÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO À AVENIDA BARÃO DE
ITAPURA, Nº 774 (AMPLIA II)**

Fotos Fachada

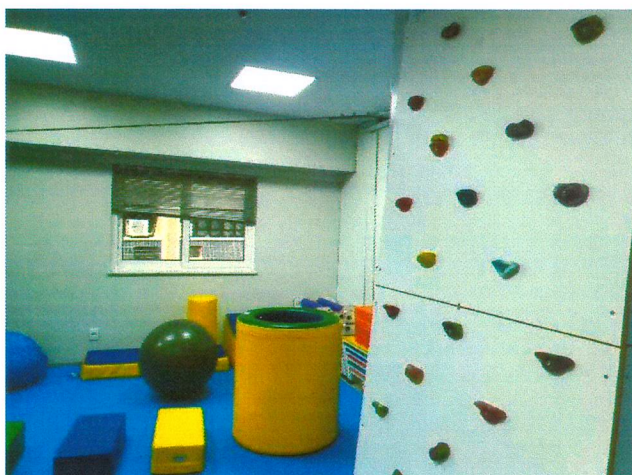


Handwritten signatures in blue ink.

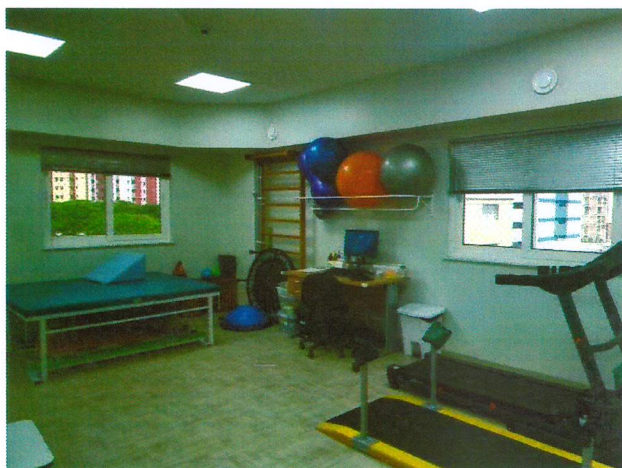
Sala Sensorial



Handwritten signatures in blue ink.



Sala Fisioterapia



Sala de Descompressão

Handwritten signatures in blue ink.



Handwritten signatures in blue ink, consisting of three stylized marks.