REGULAMENTO DA MELHOR PROPOSTA Nº		MPR202600189	
Data início:	18/09/2026 - 15:00	**Data fim:**	30/09/2026 - 11:00

1. **OBJETO**
    a. O presente Regulamento tem por objeto a venda digital condicional dos bens imóveis descritos no Anexo 01, realizada por meio da metodologia de Melhor Proposta, com disputa fechada e intermediação feita pela RESALE, por meio da Plataforma PAGIMOVEL®.
2. **DEFINIÇÕES**
    a. **VENDEDOR**: Pessoa jurídica proprietária do imóvel, responsável por sua disponibilização à venda por meio da metodologia de Melhor Proposta.
    b. **RESALE**: Empresa contratada pelo VENDEDOR para conduzir o processo de venda dos imóveis, inclusive por meio da metodologia de Melhor Proposta e da plataforma PAGIMOVEL®.
    c. **PROPONENTES**: Pessoas físicas ou jurídicas que apresentem uma PROPOSTA de compra válida por meio da Plataforma PAGIMOVEL®.
    d. **GANHADOR/A**: PROPONENTE cuja proposta atingir a maior classificação conforme os critérios deste Regulamento, sem que isso implique obrigação de venda por parte do VENDEDOR.
    e. **COMPRADOR**: PROPONENTE cuja PROPOSTA for expressamente aprovada pelo VENDEDOR, após análise documental, cadastral e de conformidade.
    f. **PAGIMOVEL®:** Plataforma digital de titularidade da RESALE, destinada à recepção de PROPOSTAS, análise documental, contratação e suporte ao processo pós-venda.
    g. **PROPOSTA**: Conjunto documental composto por (i) Ficha Proposta com dados do PROPONENTE; (ii) Envelope Comercial com as condições de pagamento; e (iii) documentos obrigatórios exigidos pelo VENDEDOR, enviados exclusivamente pela Plataforma PAGIMOVEL®.
3. **A MELHOR PROPOSTA**
    a. A Melhor Proposta é uma metodologia de venda digital desenvolvida pela RESALE, voltada à alienação dos imóveis listados neste Regulamento, conforme Anexo 01. Seu objetivo é apresentar ao VENDEDOR a real percepção de valor do mercado em relação a esses imóveis, de forma eficiente, segura e escalável.
    b. A disputa ocorre de forma fechada, ou seja, as PROPOSTAS enviadas pelos PROPONENTES não são públicas nem visíveis entre si. O critério de julgamento será o de maior oferta de preço, desde que igual ou superior ao valor mínimo estabelecido para o imóvel, ficando sempre condicionada à aprovação final e discricionária do VENDEDOR.
    c. Para garantir o sigilo e a integridade das informações, as PROPOSTAS são registradas com tecnologia de segurança e criptografia via blockchain, por meio da tokenização dos dados submetidos, de forma que nenhum participante — nem mesmo a RESALE — tem acesso antecipado aos valores propostos antes do encerramento do período da Melhor Proposta.
    d. A participação na Melhor Proposta será válida apenas se ocorrer dentro do período definido no Quadro Resumo, observando-se sempre o horário de Brasília (DF) como referência oficial. Todas as regras deste processo estão previstas neste Regulamento e são de aceitação obrigatória para participação válida.
4. **PROPOSTAS CONDICIONADAS**
    a. As PROPOSTAS apresentadas na modalidade de Melhor Proposta são condicionadas à aprovação do VENDEDOR, independentemente do valor ofertado, da forma de pagamento ou da classificação obtida.
    b. O VENDEDOR não está obrigado a aceitar a PROPOSTA classificada em primeiro lugar, podendo recusá-la a seu exclusivo critério e sem necessidade de apresentação de justificativa.
    c. O não aceite da PROPOSTA pelo VENDEDOR não gera qualquer direito de indenização, reembolso ou compensação de qualquer natureza ao PROPONENTE, inclusive no caso de eventual expectativa de contratação.
    d. A participação na Melhor Proposta implica ciência e aceitação expressa de que a decisão final de venda é prerrogativa exclusiva do VENDEDOR.
5. **VALOR MÍNIMO E FORMAS DE PAGAMENTO**
    a. O Valor Mínimo corresponde ao valor de referência estabelecido para cada imóvel, a partir do qual as PROPOSTAS poderão ser recebidas e consideradas válidas.
    b. Esse valor, no entanto, não representa o preço final de venda, dada a natureza condicional da Melhor Proposta. Trata-se de um parâmetro mínimo de aceitabilidade comercial, sem obrigatoriedade de

contratação mesmo que atingido.

c. As formas de pagamento disponíveis para cada imóvel estarão descritas na respectiva Ficha do Imóvel e na Ficha Proposta, ambas acessíveis na plataforma PAGIMOVEL® e nos canais oficiais da RESALE.
d. A escolha da forma de pagamento poderá ser utilizada como critério de desempate, conforme previsto neste Regulamento, desde que esteja expressamente disponível para o imóvel em questão.

6. OS IMÓVEIS

a. Os imóveis participantes da Melhor Proposta, uma vez aprovados para venda pelo VENDEDOR, serão alienados nas condições em que se encontram, conforme descrito na seção "Considerações Importantes" da Ficha do Imóvel e da Ficha Proposta.
b. Ao submeter uma PROPOSTA, o PROPONENTE declara estar ciente da situação atual do imóvel, incluindo eventuais ônus, pendências, limitações ou características físicas, conforme descritas nas referidas fichas.
c. Os imóveis poderão ser retirados da Melhor Proposta a qualquer momento, por razões administrativas, operacionais ou comerciais, a exclusivo critério do VENDEDOR ou da RESALE. Essa retirada será comunicada aos PROPONENTES por e-mail e não gerará qualquer direito a indenização, ressarcimento ou compensação de qualquer natureza.

7. SOBRE AS PROPOSTAS

a. Ao enviar uma PROPOSTA por meio da Plataforma PAGIMOVEL®, o PROPONENTE declara ter pleno conhecimento e aceitação dos termos deste Regulamento, vinculando-se às condições aqui previstas.
b. É facultado aos PROPONENTES o envio de múltiplas PROPOSTAS, desde que cada uma esteja devidamente preenchida, assinada e acompanhada da documentação exigida. No entanto, nos casos de múltiplas propostas enviadas por: i) um mesmo PROPONENTE; ii) o PROPONENTE e seu cônjuge; iii) ou sócios de uma mesma pessoa jurídica, será considerada válida apenas a proposta de maior valor, sendo as demais automaticamente desclassificadas, independentemente da ordem de envio ou da documentação apresentada.
c. O Envelope Comercial, que contém as condições comerciais da proposta, não poderá ser alterado após o envio. Somente será permitido editar ou complementar a documentação até a data de encerramento da Melhor Proposta, conforme Quadro Resumo.
d. O PROPONENTE poderá, até o encerramento do prazo, cancelar livremente sua proposta pela própria Plataforma, sem qualquer penalidade.
e. Para que a PROPOSTA seja considerada válida, é obrigatório o envio completo dos seguintes elementos:
    i. Ficha Proposta preenchida e assinada;
    ii. Envelope Comercial assinado;
    iii. Documentos exigidos pelo VENDEDOR na plataforma PAGIMOVEL®.
f. Outros documentos poderão ser solicitados pelo VENDEDOR para fins de análise cadastral, *compliance* e crédito, a qualquer momento.
g. A ausência de documentos, apresentação de documentos rasurados, ilegíveis, em branco, vencidos ou com indícios de falsidade implicará na desclassificação automática da proposta.
h. A RESALE poderá desclassificar propostas que, embora apresentadas por PROPONENTES formalmente distintos, apresentem indícios objetivos de que estão sendo coordenadas por um mesmo agente, grupo econômico ou representante, com o intuito de manipular o resultado da Melhor Proposta ou contornar as regras de limitação estabelecidas neste Regulamento.
    i. Para fins de verificação dessa prática, poderão ser considerados, entre outros elementos:
        1. Utilização de um mesmo interlocutor na comunicação com a RESALE ou na submissão das propostas;
        2. Reutilização de e-mails, telefones, endereços IP ou demais identificadores digitais;
        3. Relações comerciais ou operacionais previamente identificadas entre os PROPONENTES;
        4. Constituição recente e simultânea de empresas sem histórico prévio de operação;
        5. Semelhanças ou repetições de conteúdo nos Envelopes Comerciais;
        6. Qualquer outro fator que indique que os PROPONENTES atuam por conta e ordem de um mesmo interessado.

ii. A identificação de tais situações poderá ocorrer a qualquer momento do processo, inclusive após o encerramento da disputa, e implicará a desclassificação de todas as propostas relacionadas, a critério exclusivo da RESALE, sem que caiba ao PROPONENTE qualquer direito à indenização, compensação ou restituição da caução eventualmente paga.

8. CLASSIFICAÇÃO E JULGAMENTO

a. Encerrado o prazo para envio de PROPOSTAS, será considerada encerrada a etapa competitiva da Melhor Proposta. A Plataforma PAGIMOVEL® realizará a classificação automática de todas as PROPOSTAS válidas, com base no maior valor ofertado.

b. Serão consideradas válidas apenas as PROPOSTAS que:
   i. estejam devidamente preenchidas e assinadas;
   ii. contenham o Envelope Comercial completo;
   iii. estejam acompanhadas de toda a documentação exigida, sem rasuras ou irregularidades.

c. A proposta classificada em primeiro lugar será aquela que apresentar o maior valor ofertado, desde que igual ou superior ao valor mínimo do imóvel. As PROPOSTAS classificadas, no entanto, não geram direito adquirido à venda, estando todas condicionadas à aprovação final do VENDEDOR.

d. Critérios de desempate:
   i. Em caso de empate no valor ofertado, serão aplicados, sucessivamente, os seguintes critérios:
      1. Forma de pagamento, na seguinte ordem de preferência:
         a. À vista;
         b. Parcelamento direto com o VENDEDOR (menor número de parcelas);
         c. Financiamento bancário;
         d. Consórcio;
         e. Compra à vista com uso de FGTS.
      2. Ordem de conclusão da proposta: será considerada vencedora a proposta que tiver sido concluída (envio completo de todos os documentos na Plataforma PAGIMOVEL®) em primeiro lugar, de acordo com data e hora registrada no sistema.

e. A aplicação dos critérios acima dependerá da disponibilidade das formas de pagamento para cada imóvel, conforme previsto na Ficha do Imóvel.

f. Desclassificação de PROPOSTAS
   i. Serão desclassificadas, de forma automática e definitiva, as PROPOSTAS que:
      1. não estejam devidamente preenchidas, assinadas ou contenham rasuras, emendas ou entrelinhas que comprometam sua validade;
      2. deixem de apresentar qualquer dos documentos exigidos pelo VENDEDOR;
      3. apresentem documentos ilegíveis, vencidos, em branco ou com indícios de irregularidade;
      4. ofereçam valor total inferior ao Valor Mínimo estabelecido para o imóvel;
      5. sejam condicionadas a termos ou fatores não previstos neste Regulamento;
      6. sejam múltiplas propostas do mesmo PROPONENTE, seu cônjuge ou sócios de uma mesma empresa, com valores inferiores à maior proposta apresentada por esse grupo;
      7. sejam apresentadas fora do período de realização da Melhor Proposta, conforme definido no Quadro Resumo;
      8. não estejam acompanhadas do Envelope Comercial completo e assinado.
   ii. Casos controversos envolvendo a documentação enviada poderão ser submetidos à análise de um Comitê Interno da RESALE, que poderá deliberar pela:
      1. Aprovação com ressalva, desde que a pendência identificada seja considerada sanável e o PROPONENTE se comprometa a regularizá-la dentro do prazo definido pelo Comitê; ou
      2. Desclassificação definitiva, quando a pendência for considerada insuperável, grave ou não for resolvida no prazo estipulado.

9. DA CAUÇÃO

a. Após a conclusão da etapa de classificação das PROPOSTAS, o PROPONENTE classificado em primeiro

lugar será comunicado por e-mail, com orientações para prosseguimento do processo e pagamento da caução no prazo de **24 (vinte e quatro) horas**, contadas a partir do envio da comunicação de convocação.

b. A RESALE poderá definir prazo específico para pagamento da caução, desde que conste de forma expressa na comunicação enviada ao PROPONENTE.
c. Esse prazo, quando indicado, prevalecerá sobre o padrão de 24 (vinte e quatro) horas e será aplicado de forma padronizada a todas as propostas classificadas, caso haja convocação sucessiva de outros PROPONENTES da mesma disputa.
d. A caução será paga diretamente à RESALE e à PAGIMOVEL®, conforme condições previstas nos respectivos Contratos de Prestação de Serviços. O não pagamento da caução no prazo informado será considerado como desistência expressa da PROPOSTA, implicando a perda da prioridade na classificação.
e. O valor da caução não compõe o valor total da proposta do imóvel e será destinado exclusivamente à remuneração pelos serviços prestados pelas plataformas envolvidas no processo de venda, nos termos dos contratos assinados com o PROPONENTE.
f. Em caso de não aprovação da PROPOSTA pelo VENDEDOR, o valor da caução será integralmente devolvido ao PROPONENTE, conforme política de devolução prevista no Contrato de Prestação de Serviços.
g. A critério da RESALE, em caso de desistência ou não pagamento da caução pelo primeiro classificado, o segundo colocado poderá ser convocado, desde que atenda às condições de regularidade documental e valor mínimo exigido.

10. APROVAÇÃO DA PROPOSTA

a. Após a comprovação do pagamento da caução, a PROPOSTA será submetida à análise do VENDEDOR, que poderá aprová-la ou recusá-la, a seu exclusivo critério, com base em critérios comerciais, cadastrais, de crédito e de conformidade (*compliance*).
b. A aprovação da PROPOSTA é condição essencial para que o PROPONENTE classificado se torne o COMPRADOR, sendo a única forma de gerar o direito à formalização da venda.
c. Em caso de recusa da PROPOSTA pelo VENDEDOR, o valor da caução será integralmente devolvido ao PROPONENTE, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços, sem que haja qualquer direito a indenização, ressarcimento ou compensação de qualquer natureza.
d. A recusa da PROPOSTA pelo VENDEDOR não implica em responsabilidade da RESALE ou da PAGIMOVEL®, que atuam como prestadoras de serviços de intermediação e operacionalização da venda.
e. O VENDEDOR se reserva o direito de apresentar contraproposta ao PROPONENTE classificado, com base na oferta recebida, hipótese em que o aceite pelo PROPONENTE dependerá de nova análise documental e assinatura das condições ajustadas.
f. Com a aprovação da PROPOSTA pelo VENDEDOR, a Melhor Proposta será considerada encerrada, e os PROPONENTES classificados serão formalmente comunicados por e-mail.

11. REMUNERAÇÃO PELOS SERVIÇOS DE INTERMEDIAÇÃO E PLATAFORMAS

a. A participação na Melhor Proposta e a efetiva contratação do imóvel aprovado implicam o pagamento, pelo COMPRADOR, das seguintes taxas de serviços:
    i. Taxa de serviço da Plataforma RESALE, relativa à gestão da metodologia da Melhor Proposta, tecnologia, gamificação, estruturação do processo e divulgação dos imóveis;
    ii. Comissão de intermediação, referente à atuação dos canais de venda;
    iii. Taxa de serviço da Plataforma PAGIMOVEL®, relativa à operacionalização digital, recepção das propostas, validação documental e suporte transacional.
b. Os percentuais e valores aplicáveis a cada uma das taxas acima estão discriminados: i) Na Ficha do Imóvel; ii) No Envelope Comercial; iii) E nos respectivos Contratos de Prestação de Serviços firmados com a RESALE, com os canais de venda e com a PAGIMOVEL®.
c. A caução paga pelo PROPONENTE classificado será utilizada para quitação, total ou parcial, dessas taxas de serviço, conforme aplicável.
d. Os valores das taxas são devidos mesmo na hipótese de desistência do GANHADOR/A ou não formalização da venda, desde que os serviços tenham sido efetivamente prestados, nos termos dos contratos firmados.
e. A ausência de pagamento da remuneração, quando devida, poderá implicar na desclassificação da

proposta, retenção da caução, ou impedimento de participação em futuras disputas, a critério da RESALE e da PAGIMOVEL®.

12. DESISTÊNCIA E MULTA

a. O/A GANHADOR/A será considerado desistente nos seguintes casos:
   i. Não realizar o pagamento da caução dentro do prazo estipulado;
   ii. Não assinar o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda ou Escritura Pública, conforme aplicável;
   iii. Não efetuar os pagamentos do imóvel nos prazos e formas definidos neste Regulamento ou no instrumento contratual;
   iv. Não satisfazer os requisitos documentais, cadastrais ou legais exigidos para a formalização da venda;
   v. Descumprir quaisquer outras obrigações previstas neste Regulamento.

b. Em caso de desistência, o/a GANHADOR/A perderá, a título de multa, o valor pago como caução, que corresponde à remuneração pelos serviços prestados pela RESALE e pela PAGIMOVEL®, conforme os respectivos Contratos de Prestação de Serviços.

c. Além da perda da caução, poderão ser aplicadas as penalidades previstas no Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, conforme política de cada VENDEDOR, com o objetivo de mantê-lo indenizado por eventuais custos ou prejuízos decorrentes da desistência.

d. A caracterização da desistência poderá ocorrer a qualquer momento do processo, inclusive após a aprovação da proposta, se o/a GANHADOR/A deixar de cumprir qualquer das condições pactuadas ou exigências previstas neste Regulamento.

13. DISPOSIÇÕES TECNOLÓGICAS

a. A Plataforma PAGIMOVEL® constitui o ambiente eletrônico exclusivo para o envio das PROPOSTAS, acompanhamento da disputa, submissão de documentos e formalização dos atos relacionados à Melhor Proposta.

b. A RESALE e a PAGIMOVEL® envidarão todos os esforços técnicos razoáveis para garantir a estabilidade, segurança e disponibilidade da plataforma durante o período da Melhor Proposta. No entanto, o ambiente poderá estar sujeito a instabilidades ou falhas decorrentes de fatores externos, manutenções técnicas ou congestionamento de acessos, especialmente nos momentos que antecedem o encerramento da disputa.

c. Tais ocorrências, quando fora do controle da RESALE ou da PAGIMOVEL®, não caracterizam falha na prestação do serviço, tampouco geram responsabilidade por reabertura da disputa, prorrogação de prazos, indenização ou compensação de qualquer natureza.

d. É de responsabilidade exclusiva do PROPONENTE garantir o envio tempestivo da PROPOSTA e de todos os documentos exigidos, não sendo recomendável deixar para os minutos finais do prazo, justamente para evitar riscos operacionais de conexão, instabilidade do sistema ou erro de autenticação.

14. CONDIÇÕES GERAIS

a. A RESALE foi contratada pelo VENDEDOR para conduzir o processo de venda dos imóveis, sendo a Melhor Proposta uma metodologia exclusiva desenvolvida pela empresa para estruturar, organizar e gamificar a experiência de venda digital.

b. A formalização da PROPOSTA e de todos os atos subsequentes será realizada exclusivamente por meio da Plataforma PAGIMOVEL®, ambiente digital de titularidade da RESALE, onde serão enviados os documentos, propostas, contratos e notificações.

c. Os PROPONENTES deverão assinar o respectivo Contrato de Prestação de Serviços com a RESALE e com a PAGIMOVEL®, no mesmo momento do envio da PROPOSTA.

d. A formalização da alienação do imóvel aprovado será realizada por meio da assinatura do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e, posteriormente, da Escritura Pública de Compra e Venda, conforme aplicável.

e. O/A GANHADOR/A declara-se ciente de que o VENDEDOR poderá, a qualquer tempo, por razões administrativas, operacionais ou comerciais, retirar o imóvel da Melhor Proposta, inclusive após o

encerramento da disputa, desde que ainda não tenha sido formalizada a venda.

f. Nessa hipótese, será garantida ao PROPONENTE a devolução integral dos valores pagos, sem qualquer direito à atualização monetária, indenização ou compensação adicional, de qualquer natureza.
g. Os casos omissos e situações não previstas neste Regulamento serão avaliados e decididos pela RESALE, com base em critérios de razoabilidade, equidade e observância dos princípios gerais da contratação digital.
h. Ao participar da Melhor Proposta, o PROPONENTE declara expressamente que atua em nome próprio e não por conta e ordem de terceiros não identificados, assumindo total responsabilidade pelas informações prestadas e pelos efeitos jurídicos da proposta submetida.

ANEXO 01 – RELAÇÃO DE IMÓVEIS

Os bens imóveis participantes da Melhor Proposta estão descritos na próxima página.

Nº do Grupo: 1
IDR: IDR173725
ID: 144440085264
Descrição resumida: Casa, Residencial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 104303, Registro de Imóveis de Cotia/SP. Rua Uganda, nº 484, Outeiro de Passárgada, Cotia, SP, 06719-610
Considerações importantes: Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com a EMGEA (VENDEDORA). Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições possuem efeito jurídico vinculante e devem ser lidas atentamente pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Condição da Venda ("Ad Corpus") O imóvel é vendido e adquirido em caráter "ad corpus", no estado em que se encontra, inclusive quanto à ocupação, conservação, características físicas e benfeitorias existentes, nada podendo ser reclamado pelo COMPRADOR, a qualquer tempo, em relação a tais condições, bem como quanto a eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. O COMPRADOR declara estar ciente de que as metragens, descrições e demais informações disponibilizadas na plataforma possuem caráter meramente informativo e enunciativo, cabendo-lhe a responsabilidade pela prévia verificação e validação das condições do imóvel antes da conclusão da compra. 2. Ocupação do Imóvel Quando o imóvel se encontrar ocupado, o COMPRADOR assume a responsabilidade exclusiva dos riscos, providências e custos necessárias à desocupação, bem como, de todos e quaisquer débitos pendentes de tarifas públicas e privadas, quando houver, sem prejuízo das medidas judiciais, extrajudiciais e eventuais despesas para a desocupação e regularização do imóvel. 3. Forma de Pagamento e Formalização Quando a compra for mediante pagamento: I - à vista: a Escritura Pública será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da VENDEDORA, após a quitação integral do imóvel. II - parcelado: somente após o COMPRADOR realizar o pagamento do sinal ou entrada é que a compra será formalizada, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Esses pagamentos deverão ocorrer dentro de 48 horas da comunicação do aceite da proposta pela Emgea. 4. Posse do Imóvel A transmissão dos direitos de posse do imóvel está condicionada: I - pela quitação integral do preço do bem, nas compras à vista; II - pela quitação da entrada, nas compras parceladas. Confirmados esses pagamentos, o Proponente/COMPRADOR estará investido na posse do imóvel, direta ou indireta. 5. Encargos do Imóvel A VENDEDORA assume a quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a data da assinatura do Termo de Aceite, exceto nas vendas realizadas com COMPRADOR ocupante, conforme previsto no item 8 abaixo. As obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, passam a ser de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR a partir da assinatura do referido instrumento, que desde já declara ciência. A VENDEDORA responderá pelas obrigações acima anteriores ao pagamento do preço e/ou da entrada, que marca a investidura do COMPRADOR na posse do imóvel. Essa obrigação da VENDEDORA é limitada ao período de 5 (cinco) anos. O COMPRADOR será responsável pelo pagamento de impostos, IPTU, laudêmio, taxas condominiais e quaisquer

outras taxas referentes ao imóvel, quando aplicáveis e exigíveis, a partir da investidura na posse do imóvel. 6. Estado do Imóvel e Regularizações As reformas e os reparos de qualquer origem, incluindo as benfeitorias necessárias, bem como a regularização dessas reformas e reparos perante os órgãos públicos como Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis ou INSS ficarão a cargo do COMPRADOR, uma vez que o imóvel é adquirido no estado em que se encontra, ou seja, ”ad corpus”, nada podendo ser reclamado, a qualquer tempo, quanto ao seu estado de ocupação, conservação, características físicas, estruturais, benfeitorias existentes ou eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. Em se tratando de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na sua matrícula, do estado de uso e ocupação do solo, e quaisquer outras regularizações necessárias, todas as responsabilidades pelas providências incumbirão ao COMPRADOR, bem como as despesas decorrentes da sua regularização no cartório de registro imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, Incra, Receita Federal e outros) serão suportadas, exclusivamente, pelo COMPRADOR. 7. Análise Jurídica e Riscos A análise jurídica e completa do imóvel, além de dívidas relacionadas, será de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR. Eventuais informações de ações judiciais e pendências, informadas pela VENDEDORA, desde já, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do COMPRADOR e tal risco compõe a base da contratação e a formação do preço de venda do imóvel. Para imóveis com ações judiciais, registradas ou não na matrícula, será de responsabilidade do COMPRADOR o risco de evicção de direito, exclusivamente em razão das pendências informadas, nos termos dos artigos 447 e seguintes do Código Civil. 8. Comprador Ocupante / Ex-Mutuário O COMPRADOR, que seja ex-mutuário e/ou ocupante, além de pagar o valor de venda do imóvel, deverá assumir, também, os valores relativos aos débitos do imóvel, obrigações de natureza propter rem, e despesas relativas à sua retomada, quando houver. 9. Registro do Imóvel Nas compras realizadas com pagamento à vista, após formalizada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR, no prazo de até 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. Quando a compra for efetivada mediante pagamento parcelado, após o pagamento do sinal, a compra deverá ser formalizada, conforme definição da VENDEDORA, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Formalizado o contrato, o COMPRADOR, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. 10. Despesas Todas as despesas de escritura, registro, impostos e taxas serão de responsabilidade do COMPRADOR. As despesas necessárias para a lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis competente, bem como o respectivo imposto de transmissão, taxas, custas e emolumentos em cartório, incluindo despesas relativas às certidões e/ou procurações necessárias à formalização da venda, serão de responsabilidade do COMPRADOR. 11. Rescisão Na ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas abaixo, a compra ficará rescindida de pleno direito,

independentemente de aviso ou notificação: (i) inadimplemento do pagamento no prazo estabelecido no item 3 acima; (ii) o não comparecimento do COMPRADOR para a celebração do instrumento definitivo de venda e compra, em até 30 (trinta) dias, contados a partir do pagamento estabelecido no item 3 acima; A rescisão da compra e venda prevista, nos itens (i) e (ii) implicará na aplicação de multa ao COMPRADOR correspondente a 10% (dez por cento) do PREÇO DO IMÓVEL, que reverterá em benefício do VENDEDOR, devendo o VENDEDOR depositar o valor do saldo da diferença que lhe foi pago, sem incidência de juros, na conta indicada pelo COMPRADOR, sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável. Neste caso, não haverá restituição de eventuais despesas decorrentes da transação, a exemplo de tributos, taxas, honorários, entre outros. A devolução se dará na conta de origem do recurso. No caso de o VENDEDOR identificar, antes de a assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do IMÓVEL, fatos que impeçam ou de qualquer forma, possam colocar em risco a boa, firme e perene alienação do imóvel, sem incidência de multa para ambas as partes. Neste caso, esta empresa pública devolverá ao COMPRADOR os valores por ele pagos à VENDEDORA nesta transação, relativos à aquisição do imóvel, tais como: (i) sinal, prestação ou valor total, conforme o caso; (ii) demais despesas decorrentes da compra e venda, como custas cartorárias, tributárias (impostos de transmissão como ITBI, laudêmio, entre outros de mesma natureza, se for o caso, (iii) honorários da plataforma Resale/Pagimóvel, corrigidos monetariamente pelo IPCA-IBGE, sem incidência de juros, sendo obrigatória a apresentação de todos os comprovantes dos gastos reembolsáveis pelo COMPRADOR. Ficam excluídos de restituição: (i) taxas condominiais e Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), se houver, bem como, reformas e benfeitorias de qualquer natureza realizadas no imóvel, durante o período em que o COMPRADOR esteve em posse do imóvel; (ii) eventuais custas judiciais e honorários de advogado constituído pelo COMPRADOR. A devolução se dará na conta de origem do recurso. 12. Plataforma Os honorários indicados no Contrato de Prestação de Serviços, formalizado com a prestadora de serviços, deverão ser pagos diretamente na plataforma Resale/Pagimóvel, após aprovação da proposta de compra pela VENDEDORA. 13. Vaga de Garagem A existência, titularidade, vinculação e condições de uso de eventual vaga de garagem deverão ser verificadas pelo COMPRADOR por meio da documentação do imóvel e das informações prestadas pelo condomínio. Quando a vaga de garagem estiver expressamente identificada na matrícula do imóvel, ela integrará a aquisição. Nos casos de utilização de vagas em sistema rotativo, lista de espera ou outra modalidade definida pelo condomínio, não haverá vaga determinada vinculada à unidade, aplicando-se as regras condominiais vigentes. Caso existam apenas indícios da existência de vaga de garagem, sem confirmação documental de sua vinculação ao imóvel, caberá ao COMPRADOR realizar as diligências que entender necessárias, não podendo reclamar posteriormente acerca da inexistência, localização, disponibilidade ou titularidade da vaga. Os encargos condominiais, tributários e demais despesas relacionados à utilização ou propriedade da vaga de garagem serão de responsabilidade do COMPRADOR, quando aplicáveis. 14. Ações Judiciais Como contribuição à diligência jurídica do COMPRADOR, identificamos as ações judiciais abaixo discriminada, que pode(m) envolver o proprietário do imóvel, o imóvel ou, de alguma forma, estar relacionada ou

trazer consequências à alienação pretendida. É de fundamental importância a avaliação desta(s) ação(ões) judicial(ais) pelo COMPRADOR para tomada de decisão de compra. Contudo, essa avaliação não exclui a existência de outras ações judiciais e fatos que devam ser tratados na análise jurídica e completa do imóvel, além da análise de eventuais dívidas a serem feitas pelo COMPRADOR. 15. Irrevogabilidade da Proposta A proposta, quando apresentada, terá caráter irrevogável, irretratável e intransferível após a ciência do COMPRADOR quanto ao seu aceite pela VENDEDORA. O descumprimento, pelo COMPRADOR, de quaisquer obrigações nos prazos estabelecidos poderá, a critério da VENDEDORA, resultar na desconsideração da proposta e na perda de eventuais direitos sobre o imóvel, independentemente de aviso ou notificação, sem prejuízo da adoção das medidas cabíveis para a satisfação de seu crédito. 16. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela.

Valor Mínimo de Referência para Proposta: R$ 186152,66

Nº do Grupo: 2
IDR: IDR175318
ID: 155551847945
Descrição resumida: Apartamento, Residencial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 198014, 9° Oficio de Registro de Imóveis da Capital. Rua Serra do Japi, 320, Aparatmento 62, Bloco 02, Condominio Quadra Azul, Edificio Royal, Vila Gomes Cardim, São Paulo, SP, 03309-970
Considerações importantes: Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com a EMGEA (VENDEDORA). Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições possuem efeito jurídico vinculante e devem ser lidas atentamente pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Condição da Venda (“Ad Corpus”) O imóvel é vendido e adquirido em caráter “ad corpus”, no estado em que se encontra, inclusive quanto à ocupação, conservação, características físicas e benfeitorias existentes, nada podendo ser reclamado pelo COMPRADOR, a qualquer tempo, em relação a tais condições, bem como quanto a eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. O COMPRADOR declara estar ciente de que as metragens, descrições e demais informações disponibilizadas na plataforma possuem caráter meramente informativo e enunciativo, cabendo-lhe a responsabilidade pela prévia verificação e validação das condições do imóvel antes da conclusão da compra. 2. Ocupação do Imóvel Quando o imóvel se encontrar ocupado, o COMPRADOR assume a responsabilidade exclusiva dos riscos, providências e custos necessárias à desocupação, bem como, de todos e quaisquer débitos pendentes de tarifas públicas e privadas, quando houver, sem prejuízo das medidas judiciais, extrajudiciais e eventuais despesas para a desocupação e regularização do imóvel. 3. Forma de Pagamento e Formalização Quando a compra for mediante pagamento: I - à vista: a Escritura Pública será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da VENDEDORA, após a quitação integral do imóvel. II - parcelado: somente após o COMPRADOR realizar o pagamento do sinal ou entrada é que a compra será formalizada, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Esses pagamentos deverão ocorrer dentro de 48 horas da comunicação do aceite da proposta pela Emgea. 4. Posse do Imóvel A transmissão dos direitos de posse do imóvel está condicionada: I - pela quitação integral do preço do bem, nas compras à vista; II - pela quitação da entrada, nas compras parceladas. Confirmados esses pagamentos, o Proponente/COMPRADOR estará investido na posse do imóvel, direta ou indireta. 5. Encargos do Imóvel A VENDEDORA assume a quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a data da assinatura do Termo de Aceite, exceto nas vendas realizadas com COMPRADOR ocupante, conforme previsto no item 8 abaixo. As obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, passam a ser de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR a partir da assinatura do referido instrumento, que desde já declara ciência. A VENDEDORA responderá pelas obrigações acima anteriores ao pagamento do preço e/ou da entrada, que marca a investidura do COMPRADOR na posse do imóvel. Essa obrigação da VENDEDORA é limitada ao período de 5 (cinco) anos. O COMPRADOR será responsável pelo

pagamento de impostos, IPTU, laudêmio, taxas condominiais e quaisquer outras taxas referentes ao imóvel, quando aplicáveis e exigíveis, a partir da investidura na posse do imóvel. 6. Estado do Imóvel e Regularizações As reformas e os reparos de qualquer origem, incluindo as benfeitorias necessárias, bem como a regularização dessas reformas e reparos perante os órgãos públicos como Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis ou INSS ficarão a cargo do COMPRADOR, uma vez que o imóvel é adquirido no estado em que se encontra, ou seja, ”ad corpus”, nada podendo ser reclamado, a qualquer tempo, quanto ao seu estado de ocupação, conservação, características físicas, estruturais, benfeitorias existentes ou eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. Em se tratando de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na sua matrícula, do estado de uso e ocupação do solo, e quaisquer outras regularizações necessárias, todas as responsabilidades pelas providências incumbirão ao COMPRADOR, bem como as despesas decorrentes da sua regularização no cartório de registro imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, Incra, Receita Federal e outros) serão suportadas, exclusivamente, pelo COMPRADOR. 7. Análise Jurídica e Riscos A análise jurídica e completa do imóvel, além de dívidas relacionadas, será de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR. Eventuais informações de ações judiciais e pendências, informadas pela VENDEDORA, desde já, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do COMPRADOR e tal risco compõe a base da contratação e a formação do preço de venda do imóvel. Para imóveis com ações judiciais, registradas ou não na matrícula, será de responsabilidade do COMPRADOR o risco de evicção de direito, exclusivamente em razão das pendências informadas, nos termos dos artigos 447 e seguintes do Código Civil. 8. Comprador Ocupante / Ex-Mutuário O COMPRADOR, que seja ex-mutuário e/ou ocupante, além de pagar o valor de venda do imóvel, deverá assumir, também, os valores relativos aos débitos do imóvel, obrigações de natureza propter rem, e despesas relativas à sua retomada, quando houver. 9. Registro do Imóvel Nas compras realizadas com pagamento à vista, após formalizada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR, no prazo de até 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. Quando a compra for efetivada mediante pagamento parcelado, após o pagamento do sinal, a compra deverá ser formalizada, conforme definição da VENDEDORA, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Formalizado o contrato, o COMPRADOR, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. 10. Despesas Todas as despesas de escritura, registro, impostos e taxas serão de responsabilidade do COMPRADOR. As despesas necessárias para a lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis competente, bem como o respectivo imposto de transmissão, taxas, custas e emolumentos em cartório, incluindo despesas relativas às certidões e/ou procurações necessárias à formalização da venda, serão de responsabilidade do COMPRADOR. 11. Rescisão Na ocorrência de quaisquer das hipóteses

descritas abaixo, a compra ficará rescindida de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação: (i) inadimplemento do pagamento no prazo estabelecido no item 3 acima; (ii) o não comparecimento do COMPRADOR para a celebração do instrumento definitivo de venda e compra, em até 30 (trinta) dias, contados a partir do pagamento estabelecido no item 3 acima; A rescisão da compra e venda prevista, nos itens (i) e (ii) implicará na aplicação de multa ao COMPRADOR correspondente a 10% (dez por cento) do PREÇO DO IMÓVEL, que reverterá em benefício do VENDEDOR, devendo o VENDEDOR depositar o valor do saldo da diferença que lhe foi pago, sem incidência de juros, na conta indicada pelo COMPRADOR, sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável. Neste caso, não haverá restituição de eventuais despesas decorrentes da transação, a exemplo de tributos, taxas, honorários, entre outros. A devolução se dará na conta de origem do recurso. No caso de o VENDEDOR identificar, antes de a assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do IMÓVEL, fatos que impeçam ou de qualquer forma, possam colocar em risco a boa, firme e perene alienação do imóvel, sem incidência de multa para ambas as partes. Neste caso, esta empresa pública devolverá ao COMPRADOR os valores por ele pagos à VENDEDORA nesta transação, relativos à aquisição do imóvel, tais como: (i) sinal, prestação ou valor total, conforme o caso; (ii) demais despesas decorrentes da compra e venda, como custas cartorárias, tributárias (impostos de transmissão como ITBI, laudêmio, entre outros de mesma natureza, se for o caso, (iii) honorários da plataforma Resale/Pagimóvel, corrigidos monetariamente pelo IPCA-IBGE, sem incidência de juros, sendo obrigatória a apresentação de todos os comprovantes dos gastos reembolsáveis pelo COMPRADOR. Ficam excluídos de restituição: (i) taxas condominiais e Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), se houver, bem como, reformas e benfeitorias de qualquer natureza realizadas no imóvel, durante o período em que o COMPRADOR esteve em posse do imóvel; (ii) eventuais custas judiciais e honorários de advogado constituído pelo COMPRADOR. A devolução se dará na conta de origem do recurso. 12. Plataforma Os honorários indicados no Contrato de Prestação de Serviços, formalizado com a prestadora de serviços, deverão ser pagos diretamente na plataforma Resale/Pagimóvel, após aprovação da proposta de compra pela VENDEDORA. 13. Vaga de Garagem A existência, titularidade, vinculação e condições de uso de eventual vaga de garagem deverão ser verificadas pelo COMPRADOR por meio da documentação do imóvel e das informações prestadas pelo condomínio. Quando a vaga de garagem estiver expressamente identificada na matrícula do imóvel, ela integrará a aquisição. Nos casos de utilização de vagas em sistema rotativo, lista de espera ou outra modalidade definida pelo condomínio, não haverá vaga determinada vinculada à unidade, aplicando-se as regras condominiais vigentes. Caso existam apenas indícios da existência de vaga de garagem, sem confirmação documental de sua vinculação ao imóvel, caberá ao COMPRADOR realizar as diligências que entender necessárias, não podendo reclamar posteriormente acerca da inexistência, localização, disponibilidade ou titularidade da vaga. Os encargos condominiais, tributários e demais despesas relacionados à utilização ou propriedade da vaga de garagem serão de responsabilidade do COMPRADOR, quando aplicáveis. 14. Ações Judiciais Como contribuição à diligência jurídica do COMPRADOR, identificamos as ações judiciais abaixo discriminada, que pode(m) envolver

o proprietário do imóvel, o imóvel ou, de alguma forma, estar relacionada ou trazer consequências à alienação pretendida. É de fundamental importância a avaliação desta(s) ação(ões) judicial(ais) pelo COMPRADOR para tomada de decisão de compra. Contudo, essa avaliação não exclui a existência de outras ações judiciais e fatos que devam ser tratados na análise jurídica e completa do imóvel, além da análise de eventuais dívidas a serem feitas pelo COMPRADOR. 15. Irrevogabilidade da Proposta A proposta, quando apresentada, terá caráter irrevogável, irretratável e intransferível após a ciência do COMPRADOR quanto ao seu aceite pela VENDEDORA. O descumprimento, pelo COMPRADOR, de quaisquer obrigações nos prazos estabelecidos poderá, a critério da VENDEDORA, resultar na desconsideração da proposta e na perda de eventuais direitos sobre o imóvel, independentemente de aviso ou notificação, sem prejuízo da adoção das medidas cabíveis para a satisfação de seu crédito. 16. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela.

Valor Mínimo de Referência para Proposta: R$ 478503,94

Nº do Grupo: 3
IDR: IDR190543
ID: 106808700018
Descrição resumida: Apartamento, Residencial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 8241, 10º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Avenida Julio Furtado, 50, Apartamento 202, Grajau, Rio de Janeiro, RJ, 20561-016
Considerações importantes: Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com a EMGEA (VENDEDORA). Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições possuem efeito jurídico vinculante e devem ser lidas atentamente pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Condição da Venda (“Ad Corpus”) O imóvel é vendido e adquirido em caráter “ad corpus”, no estado em que se encontra, inclusive quanto à ocupação, conservação, características físicas e benfeitorias existentes, nada podendo ser reclamado pelo COMPRADOR, a qualquer tempo, em relação a tais condições, bem como quanto a eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. O COMPRADOR declara estar ciente de que as metragens, descrições e demais informações disponibilizadas na plataforma possuem caráter meramente informativo e enunciativo, cabendo-lhe a responsabilidade pela prévia verificação e validação das condições do imóvel antes da conclusão da compra. 2. Ocupação do Imóvel Quando o imóvel se encontrar ocupado, o COMPRADOR assume a responsabilidade exclusiva dos riscos, providências e custos necessárias à desocupação, bem como, de todos e quaisquer débitos pendentes de tarifas públicas e privadas, quando houver, sem prejuízo das medidas judiciais, extrajudiciais e eventuais despesas para a desocupação e regularização do imóvel. 3. Forma de Pagamento e Formalização Quando a compra for mediante pagamento: I - à vista: a Escritura Pública será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da VENDEDORA, após a quitação integral do imóvel. II - parcelado: somente após o COMPRADOR realizar o pagamento do sinal ou entrada é que a compra será formalizada, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Esses pagamentos deverão ocorrer dentro de 48 horas da comunicação do aceite da proposta pela Emgea. 4. Posse do Imóvel A transmissão dos direitos de posse do imóvel está condicionada: I - pela quitação integral do preço do bem, nas compras à vista; II - pela quitação da entrada, nas compras parceladas. Confirmados esses pagamentos, o Proponente/COMPRADOR estará investido na posse do imóvel, direta ou indireta. 5. Encargos do Imóvel A VENDEDORA assume a quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a data da assinatura do Termo de Aceite, exceto nas vendas realizadas com COMPRADOR ocupante, conforme previsto no item 8 abaixo. As obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, passam a ser de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR a partir da assinatura do referido instrumento, que desde já declara ciência. A VENDEDORA responderá pelas obrigações acima anteriores ao pagamento do preço e/ou da entrada, que marca a investidura do COMPRADOR na posse do imóvel. Essa obrigação da VENDEDORA é limitada ao período de 5 (cinco) anos. O COMPRADOR será responsável pelo

pagamento de impostos, IPTU, laudêmio, taxas condominiais e quaisquer outras taxas referentes ao imóvel, quando aplicáveis e exigíveis, a partir da investidura na posse do imóvel. 6. Estado do Imóvel e Regularizações As reformas e os reparos de qualquer origem, incluindo as benfeitorias necessárias, bem como a regularização dessas reformas e reparos perante os órgãos públicos como Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis ou INSS ficarão a cargo do COMPRADOR, uma vez que o imóvel é adquirido no estado em que se encontra, ou seja, ”ad corpus”, nada podendo ser reclamado, a qualquer tempo, quanto ao seu estado de ocupação, conservação, características físicas, estruturais, benfeitorias existentes ou eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. Em se tratando de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na sua matrícula, do estado de uso e ocupação do solo, e quaisquer outras regularizações necessárias, todas as responsabilidades pelas providências incumbirão ao COMPRADOR, bem como as despesas decorrentes da sua regularização no cartório de registro imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, Incra, Receita Federal e outros) serão suportadas, exclusivamente, pelo COMPRADOR. 7. Análise Jurídica e Riscos A análise jurídica e completa do imóvel, além de dívidas relacionadas, será de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR. Eventuais informações de ações judiciais e pendências, informadas pela VENDEDORA, desde já, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do COMPRADOR e tal risco compõe a base da contratação e a formação do preço de venda do imóvel. Para imóveis com ações judiciais, registradas ou não na matrícula, será de responsabilidade do COMPRADOR o risco de evicção de direito, exclusivamente em razão das pendências informadas, nos termos dos artigos 447 e seguintes do Código Civil. 8. Comprador Ocupante / Ex-Mutuário O COMPRADOR, que seja ex-mutuário e/ou ocupante, além de pagar o valor de venda do imóvel, deverá assumir, também, os valores relativos aos débitos do imóvel, obrigações de natureza propter rem, e despesas relativas à sua retomada, quando houver. 9. Registro do Imóvel Nas compras realizadas com pagamento à vista, após formalizada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR, no prazo de até 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. Quando a compra for efetivada mediante pagamento parcelado, após o pagamento do sinal, a compra deverá ser formalizada, conforme definição da VENDEDORA, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Formalizado o contrato, o COMPRADOR, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. 10. Despesas Todas as despesas de escritura, registro, impostos e taxas serão de responsabilidade do COMPRADOR. As despesas necessárias para a lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis competente, bem como o respectivo imposto de transmissão, taxas, custas e emolumentos em cartório, incluindo despesas relativas às certidões e/ou procurações necessárias à formalização da venda, serão de responsabilidade do COMPRADOR. 11. Rescisão Na ocorrência de quaisquer das hipóteses

descritas abaixo, a compra ficará rescindida de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação: (i) inadimplemento do pagamento no prazo estabelecido no item 3 acima; (ii) o não comparecimento do COMPRADOR para a celebração do instrumento definitivo de venda e compra, em até 30 (trinta) dias, contados a partir do pagamento estabelecido no item 3 acima; A rescisão da compra e venda prevista, nos itens (i) e (ii) implicará na aplicação de multa ao COMPRADOR correspondente a 10% (dez por cento) do PREÇO DO IMÓVEL, que reverterá em benefício do VENDEDOR, devendo o VENDEDOR depositar o valor do saldo da diferença que lhe foi pago, sem incidência de juros, na conta indicada pelo COMPRADOR, sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável. Neste caso, não haverá restituição de eventuais despesas decorrentes da transação, a exemplo de tributos, taxas, honorários, entre outros. A devolução se dará na conta de origem do recurso. No caso de o VENDEDOR identificar, antes de a assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do IMÓVEL, fatos que impeçam ou de qualquer forma, possam colocar em risco a boa, firme e perene alienação do imóvel, sem incidência de multa para ambas as partes. Neste caso, esta empresa pública devolverá ao COMPRADOR os valores por ele pagos à VENDEDORA nesta transação, relativos à aquisição do imóvel, tais como: (i) sinal, prestação ou valor total, conforme o caso; (ii) demais despesas decorrentes da compra e venda, como custas cartorárias, tributárias (impostos de transmissão como ITBI, laudêmio, entre outros de mesma natureza, se for o caso, (iii) honorários da plataforma Resale/Pagimóvel, corrigidos monetariamente pelo IPCA-IBGE, sem incidência de juros, sendo obrigatória a apresentação de todos os comprovantes dos gastos reembolsáveis pelo COMPRADOR. Ficam excluídos de restituição: (i) taxas condominiais e Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), se houver, bem como, reformas e benfeitorias de qualquer natureza realizadas no imóvel, durante o período em que o COMPRADOR esteve em posse do imóvel; (ii) eventuais custas judiciais e honorários de advogado constituído pelo COMPRADOR. A devolução se dará na conta de origem do recurso. 12. Plataforma Os honorários indicados no Contrato de Prestação de Serviços, formalizado com a prestadora de serviços, deverão ser pagos diretamente na plataforma Resale/Pagimóvel, após aprovação da proposta de compra pela VENDEDORA. 13. Vaga de Garagem A existência, titularidade, vinculação e condições de uso de eventual vaga de garagem deverão ser verificadas pelo COMPRADOR por meio da documentação do imóvel e das informações prestadas pelo condomínio. Quando a vaga de garagem estiver expressamente identificada na matrícula do imóvel, ela integrará a aquisição. Nos casos de utilização de vagas em sistema rotativo, lista de espera ou outra modalidade definida pelo condomínio, não haverá vaga determinada vinculada à unidade, aplicando-se as regras condominiais vigentes. Caso existam apenas indícios da existência de vaga de garagem, sem confirmação documental de sua vinculação ao imóvel, caberá ao COMPRADOR realizar as diligências que entender necessárias, não podendo reclamar posteriormente acerca da inexistência, localização, disponibilidade ou titularidade da vaga. Os encargos condominiais, tributários e demais despesas relacionados à utilização ou propriedade da vaga de garagem serão de responsabilidade do COMPRADOR, quando aplicáveis. 14. Ações Judiciais Como contribuição à diligência jurídica do COMPRADOR, identificamos as ações judiciais abaixo discriminada, que pode(m) envolver

o proprietário do imóvel, o imóvel ou, de alguma forma, estar relacionada ou trazer consequências à alienação pretendida. É de fundamental importância a avaliação desta(s) ação(ões) judicial(ais) pelo COMPRADOR para tomada de decisão de compra. Contudo, essa avaliação não exclui a existência de outras ações judiciais e fatos que devam ser tratados na análise jurídica e completa do imóvel, além da análise de eventuais dívidas a serem feitas pelo COMPRADOR. 15. Irrevogabilidade da Proposta A proposta, quando apresentada, terá caráter irrevogável, irretratável e intransferível após a ciência do COMPRADOR quanto ao seu aceite pela VENDEDORA. O descumprimento, pelo COMPRADOR, de quaisquer obrigações nos prazos estabelecidos poderá, a critério da VENDEDORA, resultar na desconsideração da proposta e na perda de eventuais direitos sobre o imóvel, independentemente de aviso ou notificação, sem prejuízo da adoção das medidas cabíveis para a satisfação de seu crédito. 16. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela.

Valor Mínimo de Referência para Proposta: R$ 211250,0

Nº do Grupo: 4
IDR: IDR166316
ID: 101858000637
Descrição resumida: Casa, Residencial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 29469, 2º RGI de Nova Iguaçu. Rua Syllas Ribeiro de Assumpção, nº 552, Lote 27, Quadra K, Casa 01, Rancho Novo, Nova Iguaçu, RJ, 26013-350
Considerações importantes: Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com a EMGEA (VENDEDORA). Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições possuem efeito jurídico vinculante e devem ser lidas atentamente pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Condição da Venda (“Ad Corpus”) O imóvel é vendido e adquirido em caráter “ad corpus”, no estado em que se encontra, inclusive quanto à ocupação, conservação, características físicas e benfeitorias existentes, nada podendo ser reclamado pelo COMPRADOR, a qualquer tempo, em relação a tais condições, bem como quanto a eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. O COMPRADOR declara estar ciente de que as metragens, descrições e demais informações disponibilizadas na plataforma possuem caráter meramente informativo e enunciativo, cabendo-lhe a responsabilidade pela prévia verificação e validação das condições do imóvel antes da conclusão da compra. 2. Ocupação do Imóvel Quando o imóvel se encontrar ocupado, o COMPRADOR assume a responsabilidade exclusiva dos riscos, providências e custos necessárias à desocupação, bem como, de todos e quaisquer débitos pendentes de tarifas públicas e privadas, quando houver, sem prejuízo das medidas judiciais, extrajudiciais e eventuais despesas para a desocupação e regularização do imóvel. 3. Forma de Pagamento e Formalização Quando a compra for mediante pagamento: I - à vista: a Escritura Pública será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da VENDEDORA, após a quitação integral do imóvel. II - parcelado: somente após o COMPRADOR realizar o pagamento do sinal ou entrada é que a compra será formalizada, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Esses pagamentos deverão ocorrer dentro de 48 horas da comunicação do aceite da proposta pela Emgea. 4. Posse do Imóvel A transmissão dos direitos de posse do imóvel está condicionada: I - pela quitação integral do preço do bem, nas compras à vista; II - pela quitação da entrada, nas compras parceladas. Confirmados esses pagamentos, o Proponente/COMPRADOR estará investido na posse do imóvel, direta ou indireta. 5. Encargos do Imóvel A VENDEDORA assume a quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a data da assinatura do Termo de Aceite, exceto nas vendas realizadas com COMPRADOR ocupante, conforme previsto no item 8 abaixo. As obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, passam a ser de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR a partir da assinatura do referido instrumento, que desde já declara ciência. A VENDEDORA responderá pelas obrigações acima anteriores ao pagamento do preço e/ou da entrada, que marca a investidura do COMPRADOR na posse do imóvel. Essa obrigação da VENDEDORA é limitada ao período de 5 (cinco) anos. O COMPRADOR será responsável pelo

pagamento de impostos, IPTU, laudêmio, taxas condominiais e quaisquer outras taxas referentes ao imóvel, quando aplicáveis e exigíveis, a partir da investidura na posse do imóvel. 6. Estado do Imóvel e Regularizações As reformas e os reparos de qualquer origem, incluindo as benfeitorias necessárias, bem como a regularização dessas reformas e reparos perante os órgãos públicos como Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis ou INSS ficarão a cargo do COMPRADOR, uma vez que o imóvel é adquirido no estado em que se encontra, ou seja, ”ad corpus”, nada podendo ser reclamado, a qualquer tempo, quanto ao seu estado de ocupação, conservação, características físicas, estruturais, benfeitorias existentes ou eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. Em se tratando de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na sua matrícula, do estado de uso e ocupação do solo, e quaisquer outras regularizações necessárias, todas as responsabilidades pelas providências incumbirão ao COMPRADOR, bem como as despesas decorrentes da sua regularização no cartório de registro imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, Incra, Receita Federal e outros) serão suportadas, exclusivamente, pelo COMPRADOR. 7. Análise Jurídica e Riscos A análise jurídica e completa do imóvel, além de dívidas relacionadas, será de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR. Eventuais informações de ações judiciais e pendências, informadas pela VENDEDORA, desde já, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do COMPRADOR e tal risco compõe a base da contratação e a formação do preço de venda do imóvel. Para imóveis com ações judiciais, registradas ou não na matrícula, será de responsabilidade do COMPRADOR o risco de evicção de direito, exclusivamente em razão das pendências informadas, nos termos dos artigos 447 e seguintes do Código Civil. 8. Comprador Ocupante / Ex-Mutuário O COMPRADOR, que seja ex-mutuário e/ou ocupante, além de pagar o valor de venda do imóvel, deverá assumir, também, os valores relativos aos débitos do imóvel, obrigações de natureza propter rem, e despesas relativas à sua retomada, quando houver. 9. Registro do Imóvel Nas compras realizadas com pagamento à vista, após formalizada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR, no prazo de até 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. Quando a compra for efetivada mediante pagamento parcelado, após o pagamento do sinal, a compra deverá ser formalizada, conforme definição da VENDEDORA, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Formalizado o contrato, o COMPRADOR, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. 10. Despesas Todas as despesas de escritura, registro, impostos e taxas serão de responsabilidade do COMPRADOR. As despesas necessárias para a lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis competente, bem como o respectivo imposto de transmissão, taxas, custas e emolumentos em cartório, incluindo despesas relativas às certidões e/ou procurações necessárias à formalização da venda, serão de responsabilidade do COMPRADOR. 11. Rescisão Na ocorrência de quaisquer das hipóteses

descritas abaixo, a compra ficará rescindida de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação: (i) inadimplemento do pagamento no prazo estabelecido no item 3 acima; (ii) o não comparecimento do COMPRADOR para a celebração do instrumento definitivo de venda e compra, em até 30 (trinta) dias, contados a partir do pagamento estabelecido no item 3 acima; A rescisão da compra e venda prevista, nos itens (i) e (ii) implicará na aplicação de multa ao COMPRADOR correspondente a 10% (dez por cento) do PREÇO DO IMÓVEL, que reverterá em benefício do VENDEDOR, devendo o VENDEDOR depositar o valor do saldo da diferença que lhe foi pago, sem incidência de juros, na conta indicada pelo COMPRADOR, sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável. Neste caso, não haverá restituição de eventuais despesas decorrentes da transação, a exemplo de tributos, taxas, honorários, entre outros. A devolução se dará na conta de origem do recurso. No caso de o VENDEDOR identificar, antes de a assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do IMÓVEL, fatos que impeçam ou de qualquer forma, possam colocar em risco a boa, firme e perene alienação do imóvel, sem incidência de multa para ambas as partes. Neste caso, esta empresa pública devolverá ao COMPRADOR os valores por ele pagos à VENDEDORA nesta transação, relativos à aquisição do imóvel, tais como: (i) sinal, prestação ou valor total, conforme o caso; (ii) demais despesas decorrentes da compra e venda, como custas cartorárias, tributárias (impostos de transmissão como ITBI, laudêmio, entre outros de mesma natureza, se for o caso, (iii) honorários da plataforma Resale/Pagimóvel, corrigidos monetariamente pelo IPCA-IBGE, sem incidência de juros, sendo obrigatória a apresentação de todos os comprovantes dos gastos reembolsáveis pelo COMPRADOR. Ficam excluídos de restituição: (i) taxas condominiais e Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), se houver, bem como, reformas e benfeitorias de qualquer natureza realizadas no imóvel, durante o período em que o COMPRADOR esteve em posse do imóvel; (ii) eventuais custas judiciais e honorários de advogado constituído pelo COMPRADOR. A devolução se dará na conta de origem do recurso. 12. Plataforma Os honorários indicados no Contrato de Prestação de Serviços, formalizado com a prestadora de serviços, deverão ser pagos diretamente na plataforma Resale/Pagimóvel, após aprovação da proposta de compra pela VENDEDORA. 13. Vaga de Garagem A existência, titularidade, vinculação e condições de uso de eventual vaga de garagem deverão ser verificadas pelo COMPRADOR por meio da documentação do imóvel e das informações prestadas pelo condomínio. Quando a vaga de garagem estiver expressamente identificada na matrícula do imóvel, ela integrará a aquisição. Nos casos de utilização de vagas em sistema rotativo, lista de espera ou outra modalidade definida pelo condomínio, não haverá vaga determinada vinculada à unidade, aplicando-se as regras condominiais vigentes. Caso existam apenas indícios da existência de vaga de garagem, sem confirmação documental de sua vinculação ao imóvel, caberá ao COMPRADOR realizar as diligências que entender necessárias, não podendo reclamar posteriormente acerca da inexistência, localização, disponibilidade ou titularidade da vaga. Os encargos condominiais, tributários e demais despesas relacionados à utilização ou propriedade da vaga de garagem serão de responsabilidade do COMPRADOR, quando aplicáveis. 14. Ações Judiciais Como contribuição à diligência jurídica do COMPRADOR, identificamos as ações judiciais abaixo discriminada, que pode(m) envolver

o proprietário do imóvel, o imóvel ou, de alguma forma, estar relacionada ou trazer consequências à alienação pretendida. É de fundamental importância a avaliação desta(s) ação(ões) judicial(ais) pelo COMPRADOR para tomada de decisão de compra. Contudo, essa avaliação não exclui a existência de outras ações judiciais e fatos que devam ser tratados na análise jurídica e completa do imóvel, além da análise de eventuais dívidas a serem feitas pelo COMPRADOR. 15. Irrevogabilidade da Proposta A proposta, quando apresentada, terá caráter irrevogável, irretratável e intransferível após a ciência do COMPRADOR quanto ao seu aceite pela VENDEDORA. O descumprimento, pelo COMPRADOR, de quaisquer obrigações nos prazos estabelecidos poderá, a critério da VENDEDORA, resultar na desconsideração da proposta e na perda de eventuais direitos sobre o imóvel, independentemente de aviso ou notificação, sem prejuízo da adoção das medidas cabíveis para a satisfação de seu crédito. 16. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela.

Valor Mínimo de Referência para Proposta: R$ 170500,0