REGULAMENTO DA MELHOR PROPOSTA Nº		MPR202600235	
Data início:	13/11/2026 - 11:00	**Data fim:**	18/11/2026 - 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: IDR190804
ID: 18767
Descrição resumida: Apartamento, Residencial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 77290, 5º CRI de São Paulo/SP. Rua Dom Francisco de Sousa, 123, Apto 41, Edifício Platinium, Centro, São Paulo, SP, 01031-010
Considerações importantes: Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com a Creditas (VENDEDORA), complementando as diretrizes gerais da plataforma e detalhando as responsabilidades das partes envolvidas. 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. Responsabilidade pela Análise O COMPRADOR é exclusivamente responsável por realizar a análise jurídica, física e documental do imóvel, arcando integralmente com os custos e riscos associados a essa verificação. Todas essas condições influenciam diretamente no preço e na formalização da operação. 2. Posse e Ocupação A posse do imóvel será concedida ao COMPRADOR somente após o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente. Se o imóvel estiver ocupado por terceiros ou ex-mutuário (exceto em caso de locação regular), o COMPRADOR será o único responsável pela desocupação, inclusive quanto a custas, providências, e eventuais medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias. Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR também assumirá os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra “Ad Corpus” O imóvel é vendido no estado em que se encontra, sem garantia de entrega livre e desimpedida. Caberá ao COMPRADOR arcar com eventuais reformas, reparos, regularizações e averbações. Isso inclui eventuais ocupações, necessidade de reformas, pendências de regularização (como averbação de endereço correto, alteração da titularidade do IPTU e do condomínio, averbação de área, benfeitorias e construções, e outras regularizações), bem como a responsabilidade pelo levantamento e custas de penhoras, protestos, arrestos, indisponibilidades e hipoteca. A aquisição se dá na forma “ad corpus” em todas as situações, não cabendo ao COMPRADOR alegar divergência de área como fundamento para revisão do preço ou rescisão da operação. Caso o imóvel possua vaga de garagem, o direito de uso e eventual propriedade observarão o disposto no anúncio e nos documentos da operação, competindo ao COMPRADOR verificar sua identificação na matrícula. Os encargos condominiais e tributários relacionados à vaga serão de responsabilidade do COMPRADOR, salvo disposição expressa em contrário. O COMPRADOR reconhece que novas informações sobre o imóvel ou sua documentação podem surgir durante o processo, inclusive por iniciativa da VENDEDORA, e declara-se ciente de sua responsabilidade em analisá-las, sem que isso altere as condições da proposta já aceita. 4. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço, incluindo os casos de parcelamento direto com a VENDEDORA. O processo de pós-venda será conduzido pela VENDEDORA em Tabelião de Notas definido por esta, observando critérios de eficiência e segurança jurídica. Nos casos de imóveis oriundos de execução de alienação fiduciária, a lavratura da escritura definitiva ficará condicionada à averbação dos

Leilões Públicos Negativos na matrícula do imóvel pela VENDEDORA, podendo haver prorrogação de prazo em razão de exigências cartorárias ou documentais, circunstância da qual o COMPRADOR desde já declara ciência. Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. Eventual divergência entre o Comprador e a Municipalidade quanto à base de cálculo do ITBI, seja em relação ao valor da arrematação ou ao valor de avaliação venal, não exime o Comprador do cumprimento dos prazos aqui estabelecidos, devendo este realizar o pagamento do imposto dentro do prazo sob reserva de posterior pedido de restituição, ou obter medida judicial que autorize o registro, sob pena de incidência da multa prevista nesta cláusula O não cumprimento, pelo COMPRADOR, das obrigações e prazos estabelecidos nesta cláusula, inclusive em razão de falta de pagamento do ITBI, custas cartorárias ou quaisquer despesas inerentes à lavratura e registro da escritura, sujeitará o Comprador à aplicação de multa equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor global da transação, sem prejuízo das demais medidas cabíveis para o cumprimento forçado da obrigação, incluindo a rescisão de pleno direito da arrematação com a perda do sinal pago 5. Despesas e Encargos 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 instrumento de formalização da operação, assim compreendido como promessa de compra e venda, termo de aceite da venda ou outro instrumento que o substitua, 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. 6. Evicção de Direitos Salvo disposição expressa em sentido contrário, a VENDEDORA responderá pela evicção de direitos, ou seja, pela perda total ou parcial do imóvel em razão de decisão judicial que reconheça direito anterior de terceiro, nos termos do art. 447 do Código Civil. 7. Ações e Processos Relacionados ao Imóvel O COMPRADOR reconhece que podem existir ações judiciais, processos administrativos ou pendências relacionadas ao imóvel, seus ocupantes ou sua titularidade, que não impedem a venda ou o registro da escritura. Essas situações não geram direito à rescisão ou desconto, considerando que a venda é feita “ad corpus” e no estado em que o imóvel se encontra. Sempre que possível, a VENDEDORA poderá informar tais ações, mas a verificação completa é de responsabilidade do COMPRADOR, que assume o risco de regularizações futuras, caso necessárias. 8. Comprador Ex-Mutuário, Ocupante ou Parte Relacionada Nos casos em que o COMPRADOR seja o ex-mutuário, ocupante do imóvel ou parte a ele relacionada, os valores correspondentes a débitos vinculados ao imóvel, inclusive obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, bem como eventuais despesas relacionadas à sua retomada, consolidação da propriedade ou regularização, quando aplicável, não estão incluídos no valor de venda do imóvel. Tais valores poderão ser apurados e acrescidos ao montante total da operação, sendo de responsabilidade do COMPRADOR, conforme o caso concreto. 9. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva anuência. A VENDEDORA poderá, quando aplicável, realizar verificações

cadastrais, de conformidade regulatória e de prevenção à lavagem de dinheiro. A aceitação da proposta constitui prerrogativa exclusiva da VENDEDORA. 10. 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. 11. Forma de Pagamento – Parcelamento Direto com a VENDEDORA e Financiamento Imobiliário Nos casos em que a aquisição do imóvel ocorrer por meio de parcelamento direto com a VENDEDORA, a operação ficará condicionada à prévia análise de crédito do COMPRADOR, podendo a VENDEDORA solicitar documentos e informações adicionais para essa finalidade. As condições financeiras observarão a incidência de correção monetária pelo IGP-M, com atualização mensal, sistema de amortização pela Tabela Price e quantidade de parcelas conforme descrito na ficha de proposta aprovada. A formalização da operação ocorrerá por meio de Promessa de Compra e Venda (CCV), ou instrumento equivalente. O eventual inadimplemento das obrigações assumidas sujeitará o COMPRADOR às medidas previstas no respectivo instrumento de formalização. Nos casos de venda com financiamento imobiliário, quando aplicável, caberá ao COMPRADOR verificar previamente junto à instituição financeira a possibilidade de realização de vistoria do imóvel para fins de constituição de garantia fiduciária, bem como o atendimento às exigências da instituição financiadora. O processo de financiamento deverá ser intermediado pela VENDEDORA junto às instituições financeiras, sem custo adicional para o COMPRADOR, não sendo a VENDEDORA responsável pela aprovação do crédito ou pelas condições estabelecidas pela instituição financiadora. 12. Rescisão e Penalidades A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal, da entrada ou do valor integral do imóvel não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. Após a formalização da proposta, a compra será rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela VENDEDORA; (iii) descumprimento, por ação ou omissão, de obrigação necessária à formalização da operação, inclusive envio de documentos, recolhimento de tributos, custas ou emolumentos cartorários, ou qualquer outra providência que impeça ou inviabilize a lavratura da escritura e/ou o respectivo registro. Sempre que instado pela VENDEDORA a sanar pendência ou cumprir obrigação necessária à formalização da operação, o COMPRADOR deverá fazê-lo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sob pena de caracterização de inadimplemento. Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente ao valor da entrada, em caso de PAGAMENTO PARCELADO ou de 20% do valor do

imóvel, em caso de pagamento A VISTA, podendo ainda ser retidos os valores pagos a título de honorários da Plataforma, remuneração por intermediação e Taxa de Serviço Pagimovel, quando aplicáveis, os quais possuem natureza de remuneração por serviços efetivamente prestados e não são passíveis de devolução. Eventual saldo remanescente referente exclusivamente aos valores pagos a título de preço do imóvel, após a dedução da multa e das retenções previstas neste instrumento, será devolvido ao COMPRADOR, sem correção monetária. Caso a VENDEDORA identifique, antes da assinatura definitiva, fato que impeça ou coloque em risco a regular formalização da alienação, poderá cancelar a venda e restituir exclusivamente os valores pagos a título de preço do imóvel, observadas as retenções aplicáveis, sem correção monetária ou aplicação de penalidades. Em qualquer hipótese de devolução de valores prevista neste instrumento, esta ocorrerá independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. 13. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da Plataforma de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, não integra o preço do imóvel e será devida pelo COMPRADOR, conforme previsto na proposta, ata de arrematação e/ou contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, a depender da modalidade de venda realizada. O pagamento deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à Plataforma e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A inadimplência quanto aos honorários e taxas previstos neste item será considerada desistência motivada pelo COMPRADOR, sujeitando-o à retenção de valores a título de multa, quando aplicável, ou ao cancelamento da venda por sua iniciativa, com a aplicação das penalidades previstas nestas Considerações Importantes.
Valor Mínimo de Referência para Proposta: R$ 200000,0

Nº do Grupo: 2
IDR: IDR190806
ID: 20329
Descrição resumida: Apartamento, Residencial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 37376, 1º RI DE PELOTAS. Rua Padre Anchieta, 4715, Apto 403, Bloco A, Conjunto Residencial Rua Brasil, Centro, Pelotas, RS, 96015-420
Considerações importantes: Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com a Creditas (VENDEDORA), complementando as diretrizes gerais da plataforma e detalhando as responsabilidades das partes envolvidas. 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. Responsabilidade pela Análise O COMPRADOR é exclusivamente responsável por realizar a análise jurídica, física e documental do imóvel, arcando integralmente com os custos e riscos associados a essa verificação. Todas essas condições influenciam diretamente no preço e na formalização da operação. 2. Posse e Ocupação A posse do imóvel será concedida ao COMPRADOR somente após o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente. Se o imóvel estiver ocupado por terceiros ou ex-mutuário (exceto em caso de locação regular), o COMPRADOR será o único responsável pela desocupação, inclusive quanto a custas, providências, e eventuais medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias. Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR também assumirá os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra “Ad Corpus” O imóvel é vendido no estado em que se encontra, sem garantia de entrega livre e desimpedida. Caberá ao COMPRADOR arcar com eventuais reformas, reparos, regularizações e averbações. Isso inclui eventuais ocupações, necessidade de reformas, pendências de regularização (como averbação de endereço correto, alteração da titularidade do IPTU e do condomínio, averbação de área, benfeitorias e construções, e outras regularizações), bem como a responsabilidade pelo levantamento e custas de penhoras, protestos, arrestos, indisponibilidades e hipoteca. A aquisição se dá na forma “ad corpus” em todas as situações, não cabendo ao COMPRADOR alegar divergência de área como fundamento para revisão do preço ou rescisão da operação. Caso o imóvel possua vaga de garagem, o direito de uso e eventual propriedade observarão o disposto no anúncio e nos documentos da operação, competindo ao COMPRADOR verificar sua identificação na matrícula. Os encargos condominiais e tributários relacionados à vaga serão de responsabilidade do COMPRADOR, salvo disposição expressa em contrário. O COMPRADOR reconhece que novas informações sobre o imóvel ou sua documentação podem surgir durante o processo, inclusive por iniciativa da VENDEDORA, e declara-se ciente de sua responsabilidade em analisá-las, sem que isso altere as condições da proposta já aceita. 4. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço, incluindo os casos de parcelamento direto com a VENDEDORA. O processo de pós-venda será conduzido pela VENDEDORA em Tabelião de Notas definido por esta, observando critérios de eficiência e segurança jurídica. Nos casos de imóveis oriundos de execução de alienação fiduciária,

a lavratura da escritura definitiva ficará condicionada à averbação dos Leilões Públicos Negativos na matrícula do imóvel pela VENDEDORA, podendo haver prorrogação de prazo em razão de exigências cartorárias ou documentais, circunstância da qual o COMPRADOR desde já declara ciência. Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. Eventual divergência entre o Comprador e a Municipalidade quanto à base de cálculo do ITBI, seja em relação ao valor da arrematação ou ao valor de avaliação venal, não exime o Comprador do cumprimento dos prazos aqui estabelecidos, devendo este realizar o pagamento do imposto dentro do prazo sob reserva de posterior pedido de restituição, ou obter medida judicial que autorize o registro, sob pena de incidência da multa prevista nesta cláusula O não cumprimento, pelo COMPRADOR, das obrigações e prazos estabelecidos nesta cláusula, inclusive em razão de falta de pagamento do ITBI, custas cartorárias ou quaisquer despesas inerentes à lavratura e registro da escritura, sujeitará o Comprador à aplicação de multa equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor global da transação, sem prejuízo das demais medidas cabíveis para o cumprimento forçado da obrigação, incluindo a rescisão de pleno direito da arrematação com a perda do sinal pago 5. Despesas e Encargos 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 instrumento de formalização da operação, assim compreendido como promessa de compra e venda, termo de aceite da venda ou outro instrumento que o substitua, 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. 6. Evicção de Direitos Salvo disposição expressa em sentido contrário, a VENDEDORA responderá pela evicção de direitos, ou seja, pela perda total ou parcial do imóvel em razão de decisão judicial que reconheça direito anterior de terceiro, nos termos do art. 447 do Código Civil. 7. Ações e Processos Relacionados ao Imóvel O COMPRADOR reconhece que podem existir ações judiciais, processos administrativos ou pendências relacionadas ao imóvel, seus ocupantes ou sua titularidade, que não impedem a venda ou o registro da escritura. Essas situações não geram direito à rescisão ou desconto, considerando que a venda é feita “ad corpus” e no estado em que o imóvel se encontra. Sempre que possível, a VENDEDORA poderá informar tais ações, mas a verificação completa é de responsabilidade do COMPRADOR, que assume o risco de regularizações futuras, caso necessárias. 8. Comprador Ex-Mutuário, Ocupante ou Parte Relacionada Nos casos em que o COMPRADOR seja o ex-mutuário, ocupante do imóvel ou parte a ele relacionada, os valores correspondentes a débitos vinculados ao imóvel, inclusive obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, bem como eventuais despesas relacionadas à sua retomada, consolidação da propriedade ou regularização, quando aplicável, não estão incluídos no valor de venda do imóvel. Tais valores poderão ser apurados e acrescidos ao montante total da operação, sendo de responsabilidade do COMPRADOR, conforme o caso concreto. 9. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva

anuência. A VENDEDORA poderá, quando aplicável, realizar verificações cadastrais, de conformidade regulatória e de prevenção à lavagem de dinheiro. A aceitação da proposta constitui prerrogativa exclusiva da VENDEDORA. 10. 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. 11. Forma de Pagamento – Parcelamento Direto com a VENDEDORA e Financiamento Imobiliário Nos casos em que a aquisição do imóvel ocorrer por meio de parcelamento direto com a VENDEDORA, a operação ficará condicionada à prévia análise de crédito do COMPRADOR, podendo a VENDEDORA solicitar documentos e informações adicionais para essa finalidade. As condições financeiras observarão a incidência de correção monetária pelo IGP-M, com atualização mensal, sistema de amortização pela Tabela Price e quantidade de parcelas conforme descrito na ficha de proposta aprovada. A formalização da operação ocorrerá por meio de Promessa de Compra e Venda (CCV), ou instrumento equivalente. O eventual inadimplemento das obrigações assumidas sujeitará o COMPRADOR às medidas previstas no respectivo instrumento de formalização. Nos casos de venda com financiamento imobiliário, quando aplicável, caberá ao COMPRADOR verificar previamente junto à instituição financeira a possibilidade de realização de vistoria do imóvel para fins de constituição de garantia fiduciária, bem como o atendimento às exigências da instituição financiadora. O processo de financiamento deverá ser intermediado pela VENDEDORA junto às instituições financeiras, sem custo adicional para o COMPRADOR, não sendo a VENDEDORA responsável pela aprovação do crédito ou pelas condições estabelecidas pela instituição financiadora. 12. Rescisão e Penalidades A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal, da entrada ou do valor integral do imóvel não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. Após a formalização da proposta, a compra será rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela VENDEDORA; (iii) descumprimento, por ação ou omissão, de obrigação necessária à formalização da operação, inclusive envio de documentos, recolhimento de tributos, custas ou emolumentos cartorários, ou qualquer outra providência que impeça ou inviabilize a lavratura da escritura e/ou o respectivo registro. Sempre que instado pela VENDEDORA a sanar pendência ou cumprir obrigação necessária à formalização da operação, o COMPRADOR deverá fazê-lo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sob pena de caracterização de inadimplemento. Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente ao valor da

entrada, em caso de PAGAMENTO PARCELADO ou de 20% do valor do imóvel, em caso de pagamento A VISTA, podendo ainda ser retidos os valores pagos a título de honorários da Plataforma, remuneração por intermediação e Taxa de Serviço Pagimovel, quando aplicáveis, os quais possuem natureza de remuneração por serviços efetivamente prestados e não são passíveis de devolução. Eventual saldo remanescente referente exclusivamente aos valores pagos a título de preço do imóvel, após a dedução da multa e das retenções previstas neste instrumento, será devolvido ao COMPRADOR, sem correção monetária. Caso a VENDEDORA identifique, antes da assinatura definitiva, fato que impeça ou coloque em risco a regular formalização da alienação, poderá cancelar a venda e restituir exclusivamente os valores pagos a título de preço do imóvel, observadas as retenções aplicáveis, sem correção monetária ou aplicação de penalidades. Em qualquer hipótese de devolução de valores prevista neste instrumento, esta ocorrerá independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. 13. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da Plataforma de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, não integra o preço do imóvel e será devida pelo COMPRADOR, conforme previsto na proposta, ata de arrematação e/ou contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, a depender da modalidade de venda realizada. O pagamento deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à Plataforma e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A inadimplência quanto aos honorários e taxas previstos neste item será considerada desistência motivada pelo COMPRADOR, sujeitando-o à retenção de valores a título de multa, quando aplicável, ou ao cancelamento da venda por sua iniciativa, com a aplicação das penalidades previstas nestas Considerações Importantes.
Valor Mínimo de Referência para Proposta: R$ 140000,0

Nº do Grupo: 3
IDR: IDR190807
ID: 22451
Descrição resumida: Apartamento, Residencial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 97084. Avenida Nossa Senhora de Copacabana, 748, Apartamento nº 706, Copacabana, Rio de Janeiro, RJ, 22050-001
Considerações importantes: Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com a Creditas (VENDEDORA), complementando as diretrizes gerais da plataforma e detalhando as responsabilidades das partes envolvidas. 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. Responsabilidade pela Análise O COMPRADOR é exclusivamente responsável por realizar a análise jurídica, física e documental do imóvel, arcando integralmente com os custos e riscos associados a essa verificação. Todas essas condições influenciam diretamente no preço e na formalização da operação. 2. Posse e Ocupação A posse do imóvel será concedida ao COMPRADOR somente após o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente. Se o imóvel estiver ocupado por terceiros ou ex-mutuário (exceto em caso de locação regular), o COMPRADOR será o único responsável pela desocupação, inclusive quanto a custas, providências, e eventuais medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias. Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR também assumirá os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra “Ad Corpus” O imóvel é vendido no estado em que se encontra, sem garantia de entrega livre e desimpedida. Caberá ao COMPRADOR arcar com eventuais reformas, reparos, regularizações e averbações. Isso inclui eventuais ocupações, necessidade de reformas, pendências de regularização (como averbação de endereço correto, alteração da titularidade do IPTU e do condomínio, averbação de área, benfeitorias e construções, e outras regularizações), bem como a responsabilidade pelo levantamento e custas de penhoras, protestos, arrestos, indisponibilidades e hipoteca. A aquisição se dá na forma “ad corpus” em todas as situações, não cabendo ao COMPRADOR alegar divergência de área como fundamento para revisão do preço ou rescisão da operação. Caso o imóvel possua vaga de garagem, o direito de uso e eventual propriedade observarão o disposto no anúncio e nos documentos da operação, competindo ao COMPRADOR verificar sua identificação na matrícula. Os encargos condominiais e tributários relacionados à vaga serão de responsabilidade do COMPRADOR, salvo disposição expressa em contrário. O COMPRADOR reconhece que novas informações sobre o imóvel ou sua documentação podem surgir durante o processo, inclusive por iniciativa da VENDEDORA, e declara-se ciente de sua responsabilidade em analisá-las, sem que isso altere as condições da proposta já aceita. 4. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço, incluindo os casos de parcelamento direto com a VENDEDORA. O processo de pós-venda será conduzido pela VENDEDORA em Tabelião de Notas definido por esta, observando critérios de eficiência e segurança jurídica. Nos casos de imóveis oriundos de execução de alienação fiduciária, a lavratura da escritura definitiva ficará condicionada à averbação dos

Leilões Públicos Negativos na matrícula do imóvel pela VENDEDORA, podendo haver prorrogação de prazo em razão de exigências cartorárias ou documentais, circunstância da qual o COMPRADOR desde já declara ciência. Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. Eventual divergência entre o Comprador e a Municipalidade quanto à base de cálculo do ITBI, seja em relação ao valor da arrematação ou ao valor de avaliação venal, não exime o Comprador do cumprimento dos prazos aqui estabelecidos, devendo este realizar o pagamento do imposto dentro do prazo sob reserva de posterior pedido de restituição, ou obter medida judicial que autorize o registro, sob pena de incidência da multa prevista nesta cláusula O não cumprimento, pelo COMPRADOR, das obrigações e prazos estabelecidos nesta cláusula, inclusive em razão de falta de pagamento do ITBI, custas cartorárias ou quaisquer despesas inerentes à lavratura e registro da escritura, sujeitará o Comprador à aplicação de multa equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor global da transação, sem prejuízo das demais medidas cabíveis para o cumprimento forçado da obrigação, incluindo a rescisão de pleno direito da arrematação com a perda do sinal pago 5. Despesas e Encargos 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 instrumento de formalização da operação, assim compreendido como promessa de compra e venda, termo de aceite da venda ou outro instrumento que o substitua, 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. 6. Evicção de Direitos Salvo disposição expressa em sentido contrário, a VENDEDORA responderá pela evicção de direitos, ou seja, pela perda total ou parcial do imóvel em razão de decisão judicial que reconheça direito anterior de terceiro, nos termos do art. 447 do Código Civil. 7. Ações e Processos Relacionados ao Imóvel O COMPRADOR reconhece que podem existir ações judiciais, processos administrativos ou pendências relacionadas ao imóvel, seus ocupantes ou sua titularidade, que não impedem a venda ou o registro da escritura. Essas situações não geram direito à rescisão ou desconto, considerando que a venda é feita “ad corpus” e no estado em que o imóvel se encontra. Sempre que possível, a VENDEDORA poderá informar tais ações, mas a verificação completa é de responsabilidade do COMPRADOR, que assume o risco de regularizações futuras, caso necessárias. 8. Comprador Ex-Mutuário, Ocupante ou Parte Relacionada Nos casos em que o COMPRADOR seja o ex-mutuário, ocupante do imóvel ou parte a ele relacionada, os valores correspondentes a débitos vinculados ao imóvel, inclusive obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, bem como eventuais despesas relacionadas à sua retomada, consolidação da propriedade ou regularização, quando aplicável, não estão incluídos no valor de venda do imóvel. Tais valores poderão ser apurados e acrescidos ao montante total da operação, sendo de responsabilidade do COMPRADOR, conforme o caso concreto. 9. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva anuência. A VENDEDORA poderá, quando aplicável, realizar verificações

cadastrais, de conformidade regulatória e de prevenção à lavagem de dinheiro. A aceitação da proposta constitui prerrogativa exclusiva da VENDEDORA. 10. 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. 11. Forma de Pagamento – Parcelamento Direto com a VENDEDORA e Financiamento Imobiliário Nos casos em que a aquisição do imóvel ocorrer por meio de parcelamento direto com a VENDEDORA, a operação ficará condicionada à prévia análise de crédito do COMPRADOR, podendo a VENDEDORA solicitar documentos e informações adicionais para essa finalidade. As condições financeiras observarão a incidência de correção monetária pelo IGP-M, com atualização mensal, sistema de amortização pela Tabela Price e quantidade de parcelas conforme descrito na ficha de proposta aprovada. A formalização da operação ocorrerá por meio de Promessa de Compra e Venda (CCV), ou instrumento equivalente. O eventual inadimplemento das obrigações assumidas sujeitará o COMPRADOR às medidas previstas no respectivo instrumento de formalização. Nos casos de venda com financiamento imobiliário, quando aplicável, caberá ao COMPRADOR verificar previamente junto à instituição financeira a possibilidade de realização de vistoria do imóvel para fins de constituição de garantia fiduciária, bem como o atendimento às exigências da instituição financiadora. O processo de financiamento deverá ser intermediado pela VENDEDORA junto às instituições financeiras, sem custo adicional para o COMPRADOR, não sendo a VENDEDORA responsável pela aprovação do crédito ou pelas condições estabelecidas pela instituição financiadora. 12. Rescisão e Penalidades A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal, da entrada ou do valor integral do imóvel não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. Após a formalização da proposta, a compra será rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela VENDEDORA; (iii) descumprimento, por ação ou omissão, de obrigação necessária à formalização da operação, inclusive envio de documentos, recolhimento de tributos, custas ou emolumentos cartorários, ou qualquer outra providência que impeça ou inviabilize a lavratura da escritura e/ou o respectivo registro. Sempre que instado pela VENDEDORA a sanar pendência ou cumprir obrigação necessária à formalização da operação, o COMPRADOR deverá fazê-lo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sob pena de caracterização de inadimplemento. Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente ao valor da entrada, em caso de PAGAMENTO PARCELADO ou de 20% do valor do

imóvel, em caso de pagamento A VISTA, podendo ainda ser retidos os valores pagos a título de honorários da Plataforma, remuneração por intermediação e Taxa de Serviço Pagimovel, quando aplicáveis, os quais possuem natureza de remuneração por serviços efetivamente prestados e não são passíveis de devolução. Eventual saldo remanescente referente exclusivamente aos valores pagos a título de preço do imóvel, após a dedução da multa e das retenções previstas neste instrumento, será devolvido ao COMPRADOR, sem correção monetária. Caso a VENDEDORA identifique, antes da assinatura definitiva, fato que impeça ou coloque em risco a regular formalização da alienação, poderá cancelar a venda e restituir exclusivamente os valores pagos a título de preço do imóvel, observadas as retenções aplicáveis, sem correção monetária ou aplicação de penalidades. Em qualquer hipótese de devolução de valores prevista neste instrumento, esta ocorrerá independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. 13. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da Plataforma de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, não integra o preço do imóvel e será devida pelo COMPRADOR, conforme previsto na proposta, ata de arrematação e/ou contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, a depender da modalidade de venda realizada. O pagamento deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à Plataforma e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A inadimplência quanto aos honorários e taxas previstos neste item será considerada desistência motivada pelo COMPRADOR, sujeitando-o à retenção de valores a título de multa, quando aplicável, ou ao cancelamento da venda por sua iniciativa, com a aplicação das penalidades previstas nestas Considerações Importantes. 14. Considerações Adicionais Processo nº 3015953-37.2026.8.19.0001

Valor Mínimo de Referência para Proposta: R$ 600000,0

Nº do Grupo: 4
IDR: IDR190808
ID: 22845
Descrição resumida: Apartamento, Residencial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 8986, 5º Circunscrição Cartorio de Registo de Imóveis da Comarca de Niterói. Rua Riodades, 145, Apto. 1007, Bloco 04, Parque Eldorado, Fonseca, Niterói, RJ, 24130-247
Considerações importantes: Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com a Creditas (VENDEDORA), complementando as diretrizes gerais da plataforma e detalhando as responsabilidades das partes envolvidas. 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. Responsabilidade pela Análise O COMPRADOR é exclusivamente responsável por realizar a análise jurídica, física e documental do imóvel, arcando integralmente com os custos e riscos associados a essa verificação. Todas essas condições influenciam diretamente no preço e na formalização da operação. 2. Posse e Ocupação A posse do imóvel será concedida ao COMPRADOR somente após o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente. Se o imóvel estiver ocupado por terceiros ou ex-mutuário (exceto em caso de locação regular), o COMPRADOR será o único responsável pela desocupação, inclusive quanto a custas, providências, e eventuais medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias. Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR também assumirá os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra “Ad Corpus” O imóvel é vendido no estado em que se encontra, sem garantia de entrega livre e desimpedida. Caberá ao COMPRADOR arcar com eventuais reformas, reparos, regularizações e averbações. Isso inclui eventuais ocupações, necessidade de reformas, pendências de regularização (como averbação de endereço correto, alteração da titularidade do IPTU e do condomínio, averbação de área, benfeitorias e construções, e outras regularizações), bem como a responsabilidade pelo levantamento e custas de penhoras, protestos, arrestos, indisponibilidades e hipoteca. A aquisição se dá na forma “ad corpus” em todas as situações, não cabendo ao COMPRADOR alegar divergência de área como fundamento para revisão do preço ou rescisão da operação. Caso o imóvel possua vaga de garagem, o direito de uso e eventual propriedade observarão o disposto no anúncio e nos documentos da operação, competindo ao COMPRADOR verificar sua identificação na matrícula. Os encargos condominiais e tributários relacionados à vaga serão de responsabilidade do COMPRADOR, salvo disposição expressa em contrário. O COMPRADOR reconhece que novas informações sobre o imóvel ou sua documentação podem surgir durante o processo, inclusive por iniciativa da VENDEDORA, e declara-se ciente de sua responsabilidade em analisá-las, sem que isso altere as condições da proposta já aceita. 4. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço, incluindo os casos de parcelamento direto com a VENDEDORA. O processo de pós-venda será conduzido pela VENDEDORA em Tabelião de Notas definido por esta, observando critérios de eficiência e segurança jurídica. Nos casos de imóveis oriundos de execução de alienação fiduciária,

a lavratura da escritura definitiva ficará condicionada à averbação dos Leilões Públicos Negativos na matrícula do imóvel pela VENDEDORA, podendo haver prorrogação de prazo em razão de exigências cartorárias ou documentais, circunstância da qual o COMPRADOR desde já declara ciência. Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. Eventual divergência entre o Comprador e a Municipalidade quanto à base de cálculo do ITBI, seja em relação ao valor da arrematação ou ao valor de avaliação venal, não exime o Comprador do cumprimento dos prazos aqui estabelecidos, devendo este realizar o pagamento do imposto dentro do prazo sob reserva de posterior pedido de restituição, ou obter medida judicial que autorize o registro, sob pena de incidência da multa prevista nesta cláusula O não cumprimento, pelo COMPRADOR, das obrigações e prazos estabelecidos nesta cláusula, inclusive em razão de falta de pagamento do ITBI, custas cartorárias ou quaisquer despesas inerentes à lavratura e registro da escritura, sujeitará o Comprador à aplicação de multa equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor global da transação, sem prejuízo das demais medidas cabíveis para o cumprimento forçado da obrigação, incluindo a rescisão de pleno direito da arrematação com a perda do sinal pago 5. Despesas e Encargos 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 instrumento de formalização da operação, assim compreendido como promessa de compra e venda, termo de aceite da venda ou outro instrumento que o substitua, 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. 6. Evicção de Direitos Salvo disposição expressa em sentido contrário, a VENDEDORA responderá pela evicção de direitos, ou seja, pela perda total ou parcial do imóvel em razão de decisão judicial que reconheça direito anterior de terceiro, nos termos do art. 447 do Código Civil. 7. Ações e Processos Relacionados ao Imóvel O COMPRADOR reconhece que podem existir ações judiciais, processos administrativos ou pendências relacionadas ao imóvel, seus ocupantes ou sua titularidade, que não impedem a venda ou o registro da escritura. Essas situações não geram direito à rescisão ou desconto, considerando que a venda é feita “ad corpus” e no estado em que o imóvel se encontra. Sempre que possível, a VENDEDORA poderá informar tais ações, mas a verificação completa é de responsabilidade do COMPRADOR, que assume o risco de regularizações futuras, caso necessárias. 8. Comprador Ex-Mutuário, Ocupante ou Parte Relacionada Nos casos em que o COMPRADOR seja o ex-mutuário, ocupante do imóvel ou parte a ele relacionada, os valores correspondentes a débitos vinculados ao imóvel, inclusive obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, bem como eventuais despesas relacionadas à sua retomada, consolidação da propriedade ou regularização, quando aplicável, não estão incluídos no valor de venda do imóvel. Tais valores poderão ser apurados e acrescidos ao montante total da operação, sendo de responsabilidade do COMPRADOR, conforme o caso concreto. 9. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva

anuência. A VENDEDORA poderá, quando aplicável, realizar verificações cadastrais, de conformidade regulatória e de prevenção à lavagem de dinheiro. A aceitação da proposta constitui prerrogativa exclusiva da VENDEDORA. 10. 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. 11. Forma de Pagamento – Parcelamento Direto com a VENDEDORA e Financiamento Imobiliário Nos casos em que a aquisição do imóvel ocorrer por meio de parcelamento direto com a VENDEDORA, a operação ficará condicionada à prévia análise de crédito do COMPRADOR, podendo a VENDEDORA solicitar documentos e informações adicionais para essa finalidade. As condições financeiras observarão a incidência de correção monetária pelo IGP-M, com atualização mensal, sistema de amortização pela Tabela Price e quantidade de parcelas conforme descrito na ficha de proposta aprovada. A formalização da operação ocorrerá por meio de Promessa de Compra e Venda (CCV), ou instrumento equivalente. O eventual inadimplemento das obrigações assumidas sujeitará o COMPRADOR às medidas previstas no respectivo instrumento de formalização. Nos casos de venda com financiamento imobiliário, quando aplicável, caberá ao COMPRADOR verificar previamente junto à instituição financeira a possibilidade de realização de vistoria do imóvel para fins de constituição de garantia fiduciária, bem como o atendimento às exigências da instituição financiadora. O processo de financiamento deverá ser intermediado pela VENDEDORA junto às instituições financeiras, sem custo adicional para o COMPRADOR, não sendo a VENDEDORA responsável pela aprovação do crédito ou pelas condições estabelecidas pela instituição financiadora. 12. Rescisão e Penalidades A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal, da entrada ou do valor integral do imóvel não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. Após a formalização da proposta, a compra será rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela VENDEDORA; (iii) descumprimento, por ação ou omissão, de obrigação necessária à formalização da operação, inclusive envio de documentos, recolhimento de tributos, custas ou emolumentos cartorários, ou qualquer outra providência que impeça ou inviabilize a lavratura da escritura e/ou o respectivo registro. Sempre que instado pela VENDEDORA a sanar pendência ou cumprir obrigação necessária à formalização da operação, o COMPRADOR deverá fazê-lo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sob pena de caracterização de inadimplemento. Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente ao valor da

entrada, em caso de PAGAMENTO PARCELADO ou de 20% do valor do imóvel, em caso de pagamento A VISTA, podendo ainda ser retidos os valores pagos a título de honorários da Plataforma, remuneração por intermediação e Taxa de Serviço Pagimovel, quando aplicáveis, os quais possuem natureza de remuneração por serviços efetivamente prestados e não são passíveis de devolução. Eventual saldo remanescente referente exclusivamente aos valores pagos a título de preço do imóvel, após a dedução da multa e das retenções previstas neste instrumento, será devolvido ao COMPRADOR, sem correção monetária. Caso a VENDEDORA identifique, antes da assinatura definitiva, fato que impeça ou coloque em risco a regular formalização da alienação, poderá cancelar a venda e restituir exclusivamente os valores pagos a título de preço do imóvel, observadas as retenções aplicáveis, sem correção monetária ou aplicação de penalidades. Em qualquer hipótese de devolução de valores prevista neste instrumento, esta ocorrerá independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. 13. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da Plataforma de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, não integra o preço do imóvel e será devida pelo COMPRADOR, conforme previsto na proposta, ata de arrematação e/ou contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, a depender da modalidade de venda realizada. O pagamento deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à Plataforma e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A inadimplência quanto aos honorários e taxas previstos neste item será considerada desistência motivada pelo COMPRADOR, sujeitando-o à retenção de valores a título de multa, quando aplicável, ou ao cancelamento da venda por sua iniciativa, com a aplicação das penalidades previstas nestas Considerações Importantes.
Valor Mínimo de Referência para Proposta: R$ 97000,0