

## 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 INTERMEDIÇÃO 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.