

REGULAMENTO DA MELHOR PROPOSTA Nº None

1. OBJETO:	Alienação dos bens imóveis descritos no Anexo 01 do presente Regulamento.		
2. VENDEDOR:			
Banco Santander (Brasil) S/A			
3. INÍCIO DA MELHOR PROPOSTA			
Data:	21/05/2022	Hora:	13:05
Modalidade:	Online	Modo de Disputa:	Fechado
Tipo:	Maior Oferta de Preço (condicional)		
4. ENCERRAMENTO DA MELHOR PROPOSTA			
Data:	21/05/2022	Hora:	13:05
5. PORTAIS DE DIVULGAÇÃO DOS IMÓVEIS DA MELHOR PROPOSTA			
Portal da Resale: www.resale.com.br Portal Vendedor: None			
6. PLATAFORMA PARA FORMALIZAÇÃO DAS PROPOSTAS			
PAGIMOVEL®			
7. TAXA DE INTERMEDIÇÃO			
5.00% sobre o valor proposto			
8. TAXA DE SERVIÇO PAGIMOVEL®			
1.50% sobre o lance vencedor			

Piracicaba/SP, 13/09/2022

REGULAMENTO DA MELHOR PROPOSTA

1. DEFINIÇÕES

- a. **VENDEDOR**: pessoa jurídica proprietária do imóvel que está sendo disponibilizado para venda, via melhor proposta.
- b. **RESALE**: empresa contratada pelo VENDEDOR para venda dos seus imóveis.
- c. **PROPONENTES**: pessoas físicas ou jurídicas que realizem uma PROPOSTA de Compra.
- d. **GANHADOR/A**: é o/a PROPONENTE que ficar em 1º lugar na classificação da melhor proposta.
- e. **COMPRADOR**: será o/a PROPONENTE que tiver a PROPOSTA aprovada pelo VENDEDOR.
- f. **PAGIMOVEL®**: plataforma de propriedade da RESALE para o recebimento de Propostas e operacionalização do processo de contratação e pós-vendas.
- g. **PROPOSTA**: cada proposta compreende 1) no preenchimento e assinatura de uma Ficha Proposta com informações cadastrais necessárias à identificação dos/as PROPONENTE; 2) no preenchimento e assinatura de um Envelope Comercial com as condições relacionadas ao pagamento do imóvel e 3) envio dos documentos obrigatórios solicitados.

2. A MELHOR PROPOSTA

- a. A melhor proposta é uma metodologia de venda desenvolvida pela **RESALE** para a venda dos imóveis constantes neste regulamento (Anexo 01) e disponíveis para consulta nos sites www.resale.com.br e outros de sua propriedade. Seu objetivo é apresentar ao **VENDEDOR** a real percepção de valor dos imóveis sob a ótica do mercado.
- b. A melhor proposta adota o modo de disputa fechada, no qual as Propostas ofertadas não são de conhecimento dos demais **PROPONENTES** e o critério de julgamento será pela **maior oferta de preço**, sempre condicionada à aprovação final do **VENDEDOR**.
 - i. A tecnologia empregada na melhor proposta utiliza níveis de segurança e criptografia via *blockchain*, por meio da *tokenização* das Propostas, o que garante que ninguém tenha acesso aos valores ofertados até o encerramento da mesma.
- c. A melhor proposta será realizada de acordo com as regras do presente Regulamento no ambiente, data e hora apresentados no Sumário deste Regulamento, sendo que todas as referências de tempo observarão obrigatoriamente o horário de Brasília/DF.

3. PROPOSTAS CONDICIONADAS

- a. As Propostas realizadas na metodologia de melhor proposta estão condicionadas à aprovação do **VENDEDOR**, independentemente do seu valor ou formas de pagamento.
- b. O **VENDEDOR** não está obrigado a aceitar a PROPOSTA vencedora e poderá recusá-la a seu exclusivo critério e independentemente de justificativa, não cabendo pagamento de nenhuma indenização, valor e/ou reembolso a que título for.

4. VALOR MÍNIMO E FORMAS DE PAGAMENTO

- a. O Valor Mínimo é aquele, a partir do qual, serão aceitas Propostas;
 - i. Esse valor não configura, em nenhuma hipótese, o valor de venda do imóvel, dada a natureza condicional da melhor proposta. Trata-se, portanto, meramente de um valor de referência, abaixo do qual não serão aceitas Propostas.
- b. As formas de pagamento disponíveis serão informadas na Ficha do Imóvel e também na Ficha Proposta, disponíveis nos sites da RESALE e na Plataforma PAGIMOVEL®.

5. OS IMÓVEIS

- a. Os imóveis ofertados na melhor proposta, caso sejam aprovados para venda pelo **VENDEDOR**, serão alienados na situação em que se encontram, conforme o campo Considerações Importantes presente na Ficha do Imóvel e também na Ficha Proposta.
- b. A qualquer momento, por questões administrativas, operacionais ou comerciais, os imóveis, objetos da melhor proposta, poderão ser retirados de venda, fato esse que será comunicado aos **PROPONENTES** por email, os quais declaram, desde já, estarem cientes e que não ensejará qualquer tipo de compensação financeira ou outra.

6. SOBRE AS PROPOSTAS

- a. O envio da PROPOSTA pelos **PROPONENTES** implica em pleno conhecimento e aceitação dos termos do presente Regulamento.
- b. Fica facultado aos **PROPONENTES** o envio de múltiplas Propostas, sendo todas vinculantes e independentes.

- i. No caso de classificação de múltiplas Propostas de um mesmo/a **PROPONENTE**, se obedecerá o critério de maior oferta de valor, desprezando-se as demais em seu nome.
- c. O Envelope Comercial onde constam as condições comerciais de compra **não poderá** ser modificado, uma vez enviado.
- d. Até a data do encerramento da melhor proposta indicada no item 3 do Sumário deste Regulamento, os **PROPONENTES** poderão promover alterações **somente** na documentação apresentada.
- e. Os **PROPONENTES** poderão, até o momento de encerramento da melhor proposta, cancelar sua proposta na Plataforma, sem que isto acarrete ônus ou prejuízos.
- f. Para que a PROPOSTA seja considerada válida, além do preenchimento da Ficha Proposta e do Envelope Comercial, os **PROPONENTES** deverão realizar o envio (*upload*) da documentação exigida pelo **VENDEDOR** na Plataforma PAGIMOVEL®:
 - i. Outros documentos poderão ser solicitados pelo **VENDEDOR** para fins de análise cadastral, *compliance* e crédito necessários para a concretização da transação.
 - ii. A falta de qualquer dos documentos ou sua apresentação com rasuras ou emendas que comprometam a sua autenticidade ou ainda a apresentação de documentos em branco, ilegíveis ou fora de sua validade implicará na **desclassificação** da PROPOSTA.
- g. Na hipótese de mais de uma PROPOSTA para o mesmo imóvel ser apresentada pelo mesmo/a **PROPONENTE** e/ou cônjuge, será considerada apenas a de maior valor, desprezando-se as demais.

7. CLASSIFICAÇÃO E JULGAMENTO

- a. Encerrado o período de recebimento de Propostas, conforme item 03 do Sumário, também será dada como encerrada a etapa competitiva e o sistema informará a classificação de todas as Propostas consideradas válidas;
 - i. Serão consideradas Propostas válidas somente aquelas devidamente preenchidas, assinadas e compostas por todos os documentos exigidos pelo **VENDEDOR**.
- b. No julgamento das Propostas, a classificação se dará em ordem crescente dos preços apresentados, sendo considerada ganhadora a PROPOSTA que ofertar a **maior oferta de preço**, desde que igual ou superior ao Valor Mínimo, considerando os critérios de julgamento e desempate.
- c. As Propostas classificadas não caracterizam direito adquirido dos **PROPONENTES**, em nenhuma hipótese, uma vez que estarão sempre condicionadas à prévia análise e expressa aprovação pelo **VENDEDOR**.
- d. Havendo empate no **valor ofertado**, os seguintes critérios de desempate serão utilizados, na ordem abaixo:
 - i. **Forma de pagamento**, na seguinte ordem: à vista, parcelamento direto com o **VENDEDOR** (do menor para o maior número de parcelas), financiamento bancário, consórcios e compra à vista com FGTS.
 - 1. A aplicabilidade desse critério de desempate depende da disponibilidade dessas formas de pagamento para os imóveis participantes da melhor proposta.
 - ii. **Fila de chegada**: a PROPOSTA ganhadora será aquela que primeiro for concluída (envio completo dos documentos) na Plataforma PAGIMOVEL® pela data/hora, conforme registros do sistema.
- e. Serão **desclassificadas** as PROPOSTAS que:
 - i. Não atenderem às exigências contidas neste Regulamento, inclusive quanto à documentação ou impuserem condições;
 - ii. Não estiverem acompanhadas dos documentos exigidos pelo **VENDEDOR**;
 - iii. A documentação apresentar irregularidades, estar ilegível ou conter rasuras, emendas ou entrelinhas que comprometam seu conteúdo;
 - iv. Condicionarem suas Propostas a quaisquer outras condições não previstas neste Regulamento ou a outras Propostas ou fatores também não previstos;
 - v. Apresentarem o valor total da proposta inferior ao valor mínimo constante deste Regulamento para o imóvel pretendido;
 - vi. Não estiverem devidamente assinadas;
 - vii. Forem apresentadas após o período de realização da melhor proposta.

8. APROVAÇÃO E VENDA

- a. Apurada a classificação das Propostas, a PROPOSTA ganhadora passará pela aprovação do **VENDEDOR**, responsável pelas devidas análises, incluindo a análise de crédito e de *compliance*, quando aplicáveis.

- b. A negativa de venda pelo **VENDEDOR** não implica em pagamento de nenhuma indenização, valor e/ou reembolso a que título for.
- c. O **VENDEDOR** se reserva o direito de oferecer contrapropostas baseada na oferta da proposta vencedora.
- d. Após a confirmação da aprovação pelo **VENDEDOR**, o/a **GANHADOR/A** será comunicado do resultado para prosseguimento do processo de compra e venda com o pagamento dos honorários devidos à **RESALE** e **PAGIMOVEL®**, conforme Contratos de Prestação de Serviços, no prazo de **24 (vinte e quatro) horas**.
 - i. O não pagamento dos honorários será considerado como **desistência** para fins deste Regulamento;
 - ii. Após comprovado o pagamento dos honorários pelo/a **GANHADOR/A**, a melhor proposta será considerada encerrada e os **PROPONENTES** com Propostas classificadas, serão comunicados por email.
- e. Em caso de desistência ou não aprovação do primeiro classificado, a **RESALE** se reserva o direito de convocar o próximo classificado.

9. DESISTÊNCIA E MULTA

- a. O/A **GANHADOR/A** poderá ser considerado desistente se:
 - i. Não realizar o pagamento da remuneração da Prestação de Serviços (honorários);
 - ii. Não assinar o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e/ou celebrar a Escritura Pública de Venda e Compra;
 - iii. Não efetuar os pagamentos do imóvel nos prazos e forma definidos neste Regulamento;
 - iv. Não satisfizer as condições previstas neste Regulamento para celebração dos contratos;
- b. O/A **GANHADOR/A** perderá, a título de multa, os valores pagos equivalentes à remuneração dos serviços prestados pela **RESALE** e **PAGIMOVEL®**, de acordo com as políticas de devolução previstas no Contrato de Prestação de Serviços, além de eventuais multas previstas no Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel aplicada por cada **VENDEDOR** em relação ao pagamento do imóvel, de forma a manter o **VENDEDOR** indene de custos do processo da alienação, em caso de:
 - i. Desistência;
 - ii. Não cumprimento do prazo para pagamento do valor da PROPOSTA;
 - iii. Não formalização da venda, nos prazos estabelecidos, por motivos ocasionados pelo/a **GANHADOR/A**, inclusive por motivos de restrições cadastrais;
 - iv. Descumprimento de quaisquer outras condições estabelecidas no presente Regulamento.

10. CONDIÇÕES GERAIS

- a. A **RESALE** foi contratada pelo **VENDEDOR** para a venda dos seu imóveis e a realização da melhor proposta é uma prerrogativa da **RESALE** para gamificação do processo de venda dos mesmos;
- b. O processo de envio da PROPOSTA se dará, exclusivamente, de forma eletrônica pela Plataforma **PAGIMOVEL®**, de propriedade da **RESALE**;
- c. Os **PROPONENTES** deverão assinar o Contrato de Prestação de Serviços prestados pela **RESALE** e **PAGIMOVEL®** no mesmo ato da assinatura da PROPOSTA;
- d. Após apurada a classificação das Propostas, o/a **GANHADOR** pagará a importância que estiver estabelecida no Contrato de Prestação de Serviços, relativa aos serviços prestados pela **RESALE**, conforme informado no item 7 do Sumário deste Regulamento, mais a taxa relativa aos serviços da **PAGIMOVEL®**, quando houver, esta informada no item 8 do referido Sumário, ambas calculadas sobre o valor da PROPOSTA vencedora;
 - i. O valor da prestação dos serviços não compõe o valor da PROPOSTA vencedora;
- e. A alienação do bem imóvel objeto do presente Regulamento será formalizada mediante a assinatura do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e lavratura de Escritura Definitiva de Venda e Compra.
- f. O/A **GANHADOR/A** declara estar ciente que o **VENDEDOR** reserva-se o direito, de presentes razões de ordem administrativa, comercial ou operacional, de retirar de venda o imóvel objeto da melhor proposta, em qualquer fase do processo, com a devolução de todos os pagamentos realizados, mesmo depois de julgadas as Propostas, sem que caiba ao/à **GANHADOR/A**, em qualquer das hipóteses, o direito à atualização monetária, indenização, ressarcimento ou reclamação de qualquer espécie;
- g. Os casos não previstos neste Regulamento serão decididos pela **RESALE**.

ANEXO 01 - RELAÇÃO DE IMÓVEIS

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

Nº do Grupo: 123

ID: 17213

Descrição resumida: uma descricao daora demais

Considerações importantes: tem que ter atenção na hora de ver isso

Lance mínimo: R\$ 300000,0

Nº do Grupo: -

ID: 17275

Descrição resumida: None

Considerações importantes: None

Lance mínimo: R\$ 0,00

Nº do Grupo: -

ID: 17348

Descrição resumida: None

Considerações importantes: None

Lance mínimo: R\$ 0,00

Nº do Grupo: -

ID: 17131

Descrição resumida: None

Considerações importantes: None

Lance mínimo: R\$ 0,00

Nº do Grupo: -

ID: 13339

Descrição resumida: Lote, Residencial, Desocupado, melhor descrito na matrícula nº 6057, CRI DE CANDEIAS . RODOVIA BA-522, S/N, FAZENDA NOSSA SENHORA DAS CANDEIAS - ÁREA 08, DISTRITO INDUSTRIAL, CANDEIAS, BA, 43813-300

Considerações importantes:

Lance mínimo: R\$ 0,00

ANEXO 01 - RELAÇÃO DE IMÓVEIS

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

Nº do Grupo: 123

ID: 17213

Descrição resumida: uma descricao daora demais

Considerações importantes: tem que ter atenção na hora de ver isso

Lance mínimo: R\$ 300000,0

Nº do Grupo: -

ID: 17275

Descrição resumida: None

Considerações importantes: None

Lance mínimo: R\$ 0,00

Nº do Grupo: -

ID: 17348

Descrição resumida: None

Considerações importantes: None

Lance mínimo: R\$ 0,00

Nº do Grupo: -

ID: 17131

Descrição resumida: None

Considerações importantes: None

Lance mínimo: R\$ 0,00

Nº do Grupo: -

ID: 13339

Descrição resumida: Lote, Residencial, Desocupado, melhor descrito na matrícula nº 6057, CRI DE CANDEIAS . RODOVIA BA-522, S/N, FAZENDA NOSSA SENHORA DAS CANDEIAS - ÁREA 08, DISTRITO INDUSTRIAL, CANDEIAS, BA, 43813-300

Considerações importantes:

Lance mínimo: R\$ 0,00