EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO COMERCIAL	2026/000020

A. SUMÁRIO DO EDITAL DE LICITAÇÃO PARA VENDA DE IMÓVEL ["SUMÁRIO"]			
Objeto:	Alienação do(s) bem(ns) imóvel(is) descritos na RELAÇÃO DOS IMÓVEIS do presente EDITAL.		
1. SESSÃO PÚBLICA DO LEILÃO (INÍCIO DA DISPUTA DE LANCES):			
Data do Leilão:	28/08/2026	**Hora do Leilão:**	10:00
Modalidade:	Online	**Modo de Disputa:**	Aberto
Tipo:	Maior Oferta de Preço (Lance)		
2. LEILOEIRO(A) OFICIAL ["LEILOEIRO"]			
Nome:	Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi	**CPF:**	288.188.338-98
Inscrição na Junta Comercial:	SP	**Nº da Inscrição:**	950
Preposto (se houver):		**CPF:**	
Telefone:	(11) 34225-998	**E-mail:**	felipe@leiloei.com
Endereço Completo:	Av. Nove de Julho, 3229, Jd. Paulista		
CEP:	01407-000	**Cidade/UF:**	São Paulo/SP
3. COMITENTE REPRESENTANTE (MANDATÁRIA)			
Qualificação:	RESALE TECNOLOGIA E SERVIÇOS LTDA (PROPOSTA RÁPIDA) – CNPJ: 21.129.873/0001-79		
4. ARREMATANTE			
Pessoa física ou jurídica, ou seu procurador legalmente constituído, que apresentar a proposta vencedora do leilão e tiver sua participação homologada nos termos deste Edital.			
5. COMISSÃO DO LEILOEIRO			
O ARREMATANTE pagará a importância de 5% (cinco por cento) sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma e pagamento.			
6. HONORÁRIOS INCIDENTES SOBRE A VENDA ["HONORÁRIOS"]			
Taxa de Serviços da Plataforma: 3%		**Taxa de Serviço Pagimovel:** 1%	
Valor Piso: R$ 1.500,00	**Valor Teto:** R$ 0,00	**Valor Piso:** R$ 2.750,00	**Valor Teto:** R$ 7.850,00
7. RESPONSABILIDADES			
Conforme melhor descrito no campo "Considerações Importantes" do imóvel constante no ANEXO – RELAÇÃO DE IMÓVEIS.			
8. FORMA DE PAGAMENTO			
(**X**) À Vista	() Financiamento imobiliário		
	() Parcelamento direto c/ a VENDEDORA:		
9. ELEIÇÃO DO FORO			
Fica eleito, para dirimir quaisquer questões decorrentes deste Edital, o foro da cidade de:		São Paulo/SP	

Local/Data: São Paulo/SP, 31 de Julho de 2026.

_____
Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi
LEILOEIRO

Clicksign 720bffa8-5560-4ef1-90e0-e6e9074678e3

B. EDITAL

A **MANDATÁRIA**, acima qualificada, torna público que realiza este processo licitatório na forma abaixo, utilizando-se do critério de julgamento de maior oferta de preço, para venda dos imóveis relacionados na RELAÇÃO DOS IMÓVEIS, parte integrante deste Edital, a ser conduzido pelo **LEILOEIRO** descrito no SUMÁRIO, de acordo com os termos deste Edital.

O Leilão será realizado em sessão pública, admitindo-se lances exclusivamente via ONLINE/INTERNET, pelo site oficial do **LEILOEIRO**. A sessão pública para a disputa dos lances será realizada de acordo com as regras do presente Edital, nas datas e horas descritas no SUMÁRIO.

O Edital com a descrição dos bens a serem leiloados estará disponível no site do **LEILOEIRO**. Quando estiverem desocupados, desde que disponibilizado pela **MANDATÁRIA**, os bens poderão ser vistoriados pelos interessados, que, para esse fim, deverão entrar em contato com o **LEILOEIRO** pelo telefone e e-mail informados no SUMÁRIO.

1. DA COMITENTE REPRESENTANTE E DO MANDATO DE REPRESENTAÇÃO

1.1. Qualificação: a Comitente Representante (MANDATÁRIA) deste leilão é a RESALE TECNOLOGIA E SERVIÇOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 21.129.873/0001-79, com sede na Avenida Independência, nº 950, Sala 142, Bairro Alemães, Piracicaba/SP, CEP 13419-155, doravante denominada simplesmente RESALE.

1.2. Atuação da RESALE: a RESALE atua como mandatária e representante dos proprietários do imóvel ("Vendedores"), por meio de Contrato de Intermediação e Autorização de Venda regularmente celebrado, nos termos do artigo 653 do Código Civil. Compete à RESALE:

- **i.** representar os Vendedores perante o Leiloeiro Oficial e terceiros interessados;
- **ii.** atuar como Comitente Representante neste leilão;
- **iii.** coordenar os procedimentos necessários à formalização da venda após a arrematação;
- **iv.** receber comunicações e notificações relacionadas ao leilão em nome dos Vendedores.

1.3. Limitação de Responsabilidade: a RESALE atua exclusivamente como intermediadora e representante dos Vendedores, não sendo proprietária do imóvel nem assumindo responsabilidades relacionadas à titularidade, posse, estado de conservação ou obrigações inerentes ao bem. As responsabilidades relativas ao imóvel permanecem de responsabilidade exclusiva dos respectivos Vendedores, conforme previsto neste edital e na legislação aplicável.

1.4. Proteção de Dados dos Vendedores: os dados pessoais dos Vendedores serão tratados em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018 - LGPD) e somente serão compartilhados com o arrematante quando necessário à formalização da compra e venda e à transferência da propriedade.

1.5. Validade da Representação: o arrematante, o Leiloeiro e os demais participantes reconhecem a legitimidade da atuação da RESALE como representante dos Vendedores para todos os atos relacionados a este leilão, observados os limites do mandato recebido.

1.6. Comunicações: todas as dúvidas, solicitações e comunicações relacionadas ao leilão deverão ser direcionadas à RESALE, que atuará como interlocutora junto aos Vendedores.

2. CONDIÇÃO, REGULARIZAÇÃO E POSSE DO IMÓVEL

2.1. Os imóveis relacionados e descritos neste Edital serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado de ocupação, conservação e situação jurídico-processual em que se encontram, conforme detalhado na RELAÇÃO DE IMÓVEIS.

2.2. O **ARREMATANTE** declara ter pleno conhecimento das condições físicas, jurídicas e documentais do imóvel, assumindo expressamente todos os riscos e responsabilidades decorrentes de pendências administrativas, tributárias, ocupacionais e/ou judiciais, inclusive quanto à necessidade de desocupação, regularização e adequações junto aos órgãos competentes e concessionárias de serviços públicos.

2.3. Tratando-se de imóveis que demandem desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área, alteração de descrição na matrícula, adequação ao uso e ocupação do solo, ou que apresentem pendências judiciais, débitos de IPTU, ITR, CCIR, laudêmio ou condomínio, ou ainda ocupação por terceiros, inclusive no que se refere à verificação do enquadramento urbanístico e à legislação de zoneamento local, tais situações poderão constar na RELAÇÃO DE IMÓVEIS, parte integrante deste Edital, apenas a título informativo, não eximindo o **ARREMATANTE** da responsabilidade pela verificação e adoção das providências cabíveis.

Clicksign 720bffa8-5560-4ef1-90e0-e6e9074678e3

2.4. Nos casos de imóveis com pendências e/ou ações judiciais, registradas ou não na matrícula, a responsabilidade pela evicção de direito será assumida conforme indicado no SUMÁRIO, nos termos da legislação vigente.

2.5. Após a lavratura e o registro da escritura pública, os direitos e obrigações relativos ao imóvel, inclusive os previstos na RELAÇÃO DE IMÓVEIS, passarão a ser integralmente atribuídos ao **ARREMATANTE**.

2.6. A transmissão da posse do imóvel será condicionada à modalidade de pagamento adotada, observando-se os seguintes critérios:

a) À vista: após a quitação integral do valor do imóvel e a comprovação do registro da escritura pública na matrícula do imóvel;

b) Financiamento bancário: após a quitação da entrada (sinal) e a lavratura do contrato de financiamento com força de escritura pública, com registro na matrícula do imóvel, conforme os procedimentos da instituição financeira envolvida.

2.7. As despesas de natureza *propter rem*, como IPTU, laudêmio e cotas condominiais, terão sua responsabilidade atribuída conforme indicado no campo "Considerações Importantes" do imóvel constante no ANEXO – RELAÇÃO DE IMÓVEIS.

3. PREÇO MÍNIMO

3.1. Os preços mínimos dos imóveis encontram-se discriminados na RELAÇÃO DE IMÓVEIS em moeda corrente nacional.

3.2. Os bens serão leiloados em lotes individuais e vendidos à proposta que apresentar o MAIOR LANCE, desde que igual ou superior ao respectivo preço mínimo.

3.3. A apresentação de qualquer lance implica o pleno conhecimento e aceitação, por parte do interessado, de todos os termos e condições estabelecidos neste Edital e em seus Anexos, inclusive quanto à forma de pagamento, obrigações do **ARREMATANTE** e eventual regularização do imóvel.

3.4. A efetivação da venda estará condicionada à aprovação expressa da **VENDEDORA**, mesmo que o lance ofertado seja igual ou superior ao valor mínimo estabelecido. A decisão poderá ser tomada a seu exclusivo critério, sem necessidade de justificativa, não gerando ao ofertante qualquer direito à adjudicação do imóvel ou à indenização de qualquer natureza.

4. FORMA DE PAGAMENTO

4.1. PAGAMENTO À VISTA:

i. O **ARREMATANTE** deverá efetuar o pagamento do valor total correspondente ao lance à **VENDEDORA**, por meio de recursos próprios, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, contadas a partir do recebimento da Promessa de Contrato de Compra e Venda (CCV) emitido pela **MANDATÁRIA**.

ii. O pagamento deverá ser realizado por PIX, em Conta Garantia, conforme instruções fornecidas pela **MANDATÁRIA** no referido instrumento.

4.2. FINANCIAMENTO BANCARIO

i. Condições gerais:

a) Quando expressamente admitido no SUMÁRIO, o pagamento do imóvel poderá ser realizado por meio de financiamento bancário, a ser contratado diretamente pelo **ARREMATANTE** junto a instituição financeira de sua escolha, conforme regras de crédito, análise e condições operacionais da respectiva instituição.

b) A formalização da venda será realizada por meio de contrato de financiamento com força de escritura pública, após a quitação da entrada (sinal) pelo **ARREMATANTE**, conforme percentual e prazo indicados no SUMÁRIO, e apresentação da aprovação do crédito bancário dentro do prazo estabelecido pela **MANDATÁRIA**.

c) A lavratura do contrato será promovida conforme os fluxos da instituição financeira e deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

ii. Responsabilidades do **ARREMATANTE**:

a) Será de responsabilidade exclusiva do **ARREMATANTE** a contratação do financiamento, bem como a apresentação tempestiva de toda a documentação exigida pela instituição financeira, pela **VENDEDORA** e pelo Cartório de Registro de Imóveis.

b) A aprovação do crédito será de responsabilidade única da instituição financeira, não sendo a **VENDEDORA** obrigada a aguardar prazos indefinidos nem a aceitar eventuais pendências ou reanálises, podendo recusar a operação, caso os prazos sejam ultrapassados.

Clicksign 720bffa8-5560-4ef1-90e0-e6e9074678e3

c) A falta de aprovação do financiamento, atraso na contratação ou descumprimento das condições definidas pela **VENDEDORA** poderá ser considerada motivo de desistência, com a aplicação das penalidades previstas neste Edital e nos instrumentos de venda.

iii. Pagamentos e instruções operacionais:

a) O ARREMATANTE deverá efetuar o pagamento da entrada (sinal) no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas do recebimento do instrumento irrevogável de formalização da venda, emitido pela **MANDATÁRIA**.

b) O valor financiado será liberado diretamente pela instituição financeira, nos termos do contrato firmado entre esta, o **ARREMATANTE** e a **VENDEDORA**.

c) Os demais pagamentos e despesas, incluindo tributos e emolumentos cartorários, serão de responsabilidade do **ARREMATANTE**.

5. MECÂNICA DO LEILÃO

5.1. Acesso e Lances pela Internet

a) A participação no Leilão está condicionada ao prévio credenciamento do interessado, conforme as regras, prazos e procedimentos estabelecidos pelo **LEILOEIRO**, disponibilizados em sua plataforma.

b) O acesso à Sessão Pública será realizado mediante identificação eletrônica individual e intransferível, cujas credenciais serão fornecidas após a conclusão do processo de habilitação junto ao **LEILOEIRO**.

c) Cabe exclusivamente ao interessado cumprir os requisitos de credenciamento e manter sob sua responsabilidade a guarda e o sigilo das informações de acesso, isentando a **VENDEDORA**, a **MANDATÁRIA** e o **LEILOEIRO** de qualquer responsabilidade por uso indevido, ainda que por terceiros.

d) Por questões de *compliance* e controle, somente serão aceitos lances realizados por meio do site oficial do **LEILOEIRO**, na plataforma eletrônica destinada ao certame.

e) Não serão admitidos lances prévios enviados por e-mail, correio ou presencialmente no escritório do **LEILOEIRO**, sob nenhuma hipótese.

f) A responsabilidade pelo correto funcionamento de equipamentos, conexão à internet e acesso ao sistema é exclusivamente do participante, não cabendo à **MANDATÁRIA** ou ao **LEILOEIRO** qualquer responsabilidade por falhas técnicas, desconexões ou instabilidades enfrentadas pelo interessado.

5.2. Participação na Sessão Pública

a) A participação dar-se-á exclusivamente por meio da plataforma eletrônica do **LEILOEIRO**, mediante *login* com a senha pessoal cadastrada.

b) A digitação de lances implica o pleno conhecimento e aceitação de todos os termos do Edital e seus Anexos, responsabilizando-se pela veracidade das informações prestadas, dos documentos apresentados e de todas as transações realizadas por si ou por seus representantes legais.

c) Os lances terão validade mínima de 120 (cento e vinte) dias corridos, contados a partir da data da sessão pública do Leilão.

d) Cabe exclusivamente ao ofertante o acompanhamento da sessão *online*, sendo responsável por quaisquer prejuízos decorrentes de desconexões, falhas técnicas, perda de mensagens do sistema ou inobservância de comunicações eletrônicas.

5.3. Abertura e Condução da Sessão Pública

a) A sessão pública do Leilão terá início na data e horário indicados no SUMÁRIO deste Edital, sendo conduzida pelo **LEILOEIRO** por meio de sua plataforma eletrônica.

b) Durante a etapa competitiva, os participantes deverão estar conectados à plataforma para oferta de lances, sendo de sua exclusiva responsabilidade o acompanhamento da sessão em tempo real e a observância das mensagens emitidas pelo sistema.

c) A dinâmica da disputa, incluindo critérios de início, incrementos mínimos, regras de desempate, tempo de extensão e encerramento, seguirá os procedimentos definidos pela plataforma utilizada, conforme previamente divulgados pelo **LEILOEIRO**.

d) Somente serão aceitos lances ofertados por meio da plataforma eletrônica, sendo o sistema responsável pelo registro, confirmação e divulgação, em tempo real, do maior lance vigente, sem identificação dos participantes.

e) Será considerado vencedor o **ARREMATANTE** que apresentar o maior lance válido, desde que igual ou superior ao preço mínimo estabelecido. O encerramento da recepção de lances será realizado conforme os critérios e prazos estipulados pela plataforma.

5.4. Condução e Representação

a) O certame será conduzido pelo **LEILOEIRO**, cabendo-lhe, especialmente:

Clicksign 720bffa8-5560-4ef1-90e0-e6e9074678e3

i. Acompanhar os trabalhos da equipe de apoio;
ii. Responder às questões formuladas pelos participantes durante o certame;
iii. Conduzir os procedimentos relativos aos lances;
iv. Declarar o Vencedor;
v. Elaborar a Ata da Sessão.

b) Os lances deverão ser ofertados pelos próprios interessados ou por seus legítimos representantes.

c) Será considerado legítimo representante do **ARREMATANTE** aquele que apresentar documento de identidade com fé pública, acompanhado de instrumento de procuração com firma reconhecida ou instrumento público, conferindo poderes para atuar em todas as fases do processo:

i. No caso de pessoas jurídicas, a procuração deverá ser acompanhada de:
- Cópia do estatuto ou contrato social em vigor, comprovando a legitimidade para nomeação de procurador;
- Quando se tratar de sociedade anônima, da ata de nomeação do signatário;

ii. Caso o representante da pessoa jurídica seja sócio, proprietário ou dirigente, deverá apresentar cópia do contrato social ou estatuto em que constem poderes expressos para assumir obrigações em nome da empresa.

d) O credenciamento do proponente e/ou de seu representante implica responsabilidade legal pelos atos praticados e presume a capacidade plena para a realização das transações inerentes ao Leilão.

6. CRITÉRIOS DE JULGAMENTO

6.1. As propostas serão classificadas com base no MAIOR PREÇO ofertado, em ordem decrescente de valor.

6.2. A declaração de vencedor não implica aquisição automática do imóvel.

6.3. Todos os lances vencedores estarão condicionados à análise e aprovação comercial e jurídica prévia pela **VENDEDORA**, que poderá recusar a venda sem obrigação de justificar ou indenizar o **ARREMATANTE**.

6.4. Serão desclassificadas as propostas que:

a) Não atenderem às exigências estabelecidas neste Edital;
b) Apresentarem valor inferior ao preço mínimo do imóvel;
c) Não estiverem acompanhadas de procuração válida, quando for o caso;
d) Não incluírem os documentos obrigatórios conforme solicitado pelo **LEILOEIRO**;
e) Não forem formalizadas com a assinatura da Ata de Arrematação.

7. COMISSÕES E HONORÁRIOS

7.1. Comissão do Leiloeiro

a) O **ARREMATANTE** pagará ao **LEILOEIRO**, a título de comissão, o percentual indicado no SUMÁRIO, calculado sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento.

b) O pagamento da comissão deverá ser realizado por meio de depósito ou transferência para a conta corrente informada pelo **LEILOEIRO**, no prazo de até 01 (um) dia útil após o envio dos dados bancários.

c) O não pagamento da comissão no prazo estabelecido poderá acarretar a caracterização de desistência, nos termos deste Edital, com as consequências ali previstas.

d) O valor da comissão do **LEILOEIRO** não integra o montante do lance ofertado e será devido independentemente da formalização ou registro da venda, desde que a proposta tenha sido aprovada pela **VENDEDORA**.

7.2. Honorários (Taxa de Serviços RESALE):

a) O **ARREMATANTE** pagará os HONORÁRIOS (Taxas de Serviços) indicados no SUMÁRIO, calculados sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados conforme a forma de pagamento. Quando assim previsto no SUMÁRIO, o valor poderá estar sujeito à aplicação de limites mínimo (piso) e/ou máximo (teto) sobre o montante final a ser pago.

b) Os HONORÁRIOS serão pagos à empresa RESALE TECNOLOGIA E SERVIÇOS LTDA. [“RESALE”], inscrita no CNPJ 21.129.873/0001-79, contratada pela **VENDEDORA** para a prestação de serviços relacionados à prospecção, organização, disponibilização dos imóveis, bem como aos serviços financeiros, documentais, de formalização e registros necessários ao aperfeiçoamento da operação de venda.

c) Os referidos serviços são complementares e essenciais à operação e serão formalizados por meio de Contrato de Prestação de Serviços, a ser assinado eletronicamente pelo **ARREMATANTE** no prazo de até 02 (dois) dias

Clicksign 720bffa8-5560-4ef1-90e0-e6e9074678e3

úteis contados da data do leilão.

d) Após a aprovação da proposta pela **VENDEDORA**, o **ARREMATANTE** deverá efetuar o pagamento dos HONORÁRIOS no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, conforme instruções recebidas. Esse valor não integra o lance ofertado, e a relação entre o ARREMATANTE e a RESALE será regida pelo referido contrato.

7.3. Do pagamento do imóvel

a) O pagamento do preço do imóvel, incluindo sinal, entrada e parcelas, quando aplicável, será realizado em conta garantia de titularidade da RESALE, indicada ao comprador no momento da contratação. A RESALE atuará exclusivamente como gestora da Conta Garantia, recebendo os valores em nome da VENDEDORA para fins de controle e operacionalização da transação, comprometendo-se a repassá-los à VENDEDORA conforme as condições estabelecidas neste edital e nos documentos da operação.

8. ARREMATAÇÃO

8.1. A apresentação de lance no Leilão implica pleno conhecimento e aceitação de todos os termos deste Edital e de seus Anexos, inclusive quanto às condições de pagamento, obrigações pós-leilão, regularização do imóvel e formalização da compra.

8.2. O **ARREMATANTE** vencedor deverá, no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da data do Leilão:

a) Encaminhar ao e-mail do **LEILOEIRO**, os documentos exigidos;

b) Apresentar a Ata de Arrematação formal ["ATA"], contendo o valor do lance ofertado e declaração expressa de ciência quanto às condições exigidas para obtenção do parcelamento com garantia fiduciária, quando aplicável;

c) Assinar eletronicamente a ATA e o Contrato de Prestação de Serviços por meio da plataforma indicada, em até 2 (dois) dias úteis a partir da data do leilão.

d) O descumprimento de qualquer uma dessas obrigações no prazo estipulado caracterizará a desistência do **ARREMATANTE**, com a aplicação das penalidades previstas.

9. FORMALIZAÇÃO

9.1. O **ARREMATANTE** reconhece que, após a assinatura da Ata de Arrematação e do Contrato de Prestação de Serviços, será celebrada uma Promessa de Compra e Venda entre o **ARREMATANTE** e VENDEDORA, representados pela **MANDATÁRIA**. Os prazos de diligência estabelecidos na Promessa de Compra e Venda iniciam-se a partir da assinatura da referida Promessa, conforme procedimento padrão da **MANDATÁRIA**.

9.2. A formalização da venda dos imóveis objeto deste Edital será realizada conforme a modalidade de pagamento adotada, por meio de escritura pública de compra e venda, contrato com força de escritura pública, ou outro instrumento irrevogável e vinculante, a critério da **MANDATÁRIA** e de acordo com seus fluxos operacionais.

9.3. Os critérios para lavratura da escritura ou do instrumento aplicável observarão as seguintes condições:

a) À vista: a escritura será lavrada após a quitação integral do valor do imóvel;

b) Financiamento bancário: a formalização ocorrerá por meio de contrato com força de escritura pública, lavrado após a quitação da entrada, conforme os procedimentos da instituição financeira envolvida.

9.4. A gestão da formalização da venda será coordenada pela RESALE, por meio de sua unidade de negócios PAGIMOVEL®, que ficará responsável pela gestão documental, coleta de assinaturas, lavratura da escritura e registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme os fluxos operacionais por ela estabelecidos.

9.5. A escritura será lavrada em Tabelionato de Notas indicado pela **MANDATÁRIA**, e o respectivo registro será realizado no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme a localização do imóvel.

9.6. Todas as despesas relacionadas à formalização da venda serão de responsabilidade do **ARREMATANTE**, incluindo: emolumentos cartorários, certidões atualizadas da matrícula do imóvel, tributos (como ITBI, laudêmio, entre outros, quando aplicáveis), taxas de registro e averbações.

9.7. O **ARREMATANTE** terá o prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da convocação, para apresentar toda a documentação necessária à lavratura da escritura e ao registro do imóvel. Esse prazo poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante solicitação justificada e aceita pela **MANDATÁRIA**.

9.8. O não cumprimento dos prazos ou exigências documentais poderá implicar a desistência do **ARREMATANTE**, com a aplicação das penalidades cabíveis.

9.9. Caso a formalização da venda não seja concluída com o primeiro colocado, por desistência, desclassificação ou descumprimento contratual, a **MANDATÁRIA** poderá, a seu exclusivo critério, consultar os demais colocados, na ordem de classificação, ou realizar nova alienação, nas mesmas condições ofertadas pelo primeiro colocado, mantidos os demais termos deste Edital.

Clicksign 720bffa8-5560-4ef1-90e0-e6e9074678e3

9.10. Caso a venda não seja registrada no Cartório de Registro de Imóveis por motivo imputável ao **ARREMATANTE**, a operação poderá ser considerada desfeita.

a) Nessa hipótese, os valores pagos a título de COMISSÃO DO LEILOEIRO e de HONORÁRIOS serão integralmente retidos, independentemente do estágio da formalização.

b) Os valores eventualmente pagos como entrada (sinal) ou parcela do valor do imóvel estarão sujeitos às regras de retenção, devolução ou compensação estabelecidas nos instrumentos irrevogáveis de venda.

c) Qualquer devolução de valores estará sujeita às condições contratuais e será realizada sem incidência de juros ou correção monetária, conforme a política da **MANDATÁRIA**.

10. DESISTÊNCIA E PENALIDADES

10.1. O **ARREMATANTE** será considerado desistente caso deixe de cumprir as obrigações previstas neste Edital, como a formalização da compra, os pagamentos nos prazos estabelecidos, a entrega dos documentos exigidos ou ainda se manifestar expressamente nesse sentido.

10.2. Em caso de desistência imotivada, o **ARREMATANTE** perderá, a título de multa compensatória, os valores já pagos correspondentes à COMISSÃO DO LEILOEIRO e aos HONORÁRIOS, independentemente de previsão contratual adicional ou do estágio da formalização da operação.

10.3. As demais penalidades aplicáveis em caso de desistência, inadimplemento ou descumprimento de obrigações assumidas pelo **ARREMATANTE** serão aquelas previstas nos instrumentos irrevogáveis de formalização da venda, a serem firmados com a **VENDEDORA**.

10.4. Tais instrumentos regularão, de forma específica, as condições, valores e hipóteses de incidência de multa ou retenção de valores, conforme a modalidade de venda e a política da **MANDATÁRIA**.

10.5. Na ausência de cláusula contratual específica, poderá ser aplicada, por analogia ao disposto no art. 412 do Código Civil, multa compensatória no valor equivalente a 10% (dez por cento) do preço do imóvel, a ser paga à **MANDATÁRIA**.

11. CONDIÇÕES GERAIS

11.1. Todas as referências de tempo constantes neste Edital, no Aviso e durante a Sessão Pública observarão, obrigatoriamente, o horário oficial de Brasília/DF. Nas localidades com fuso horário distinto, o sistema poderá registrar os eventos conforme o horário local da realização do leilão, exclusivamente para fins operacionais e documentais.

11.2. Caso ocorra decretação de feriado ou qualquer fato superveniente que impossibilite a realização do leilão na data originalmente prevista, todas as datas constantes deste Edital serão automaticamente transferidas para o primeiro dia útil subsequente, de expediente regular da **MANDATÁRIA**.

11.3. Por razões de ordem operacional, administrativa ou técnica, os prazos inicialmente indicados neste Edital e em seus Anexos poderão ser ajustados pela **MANDATÁRIA**, inclusive após o encerramento do certame, desde que o **ARREMATANTE** seja formalmente comunicado antes do vencimento do respectivo prazo.

11.4. Não serão aceitos documentos com rasuras, emendas ou qualquer vício que comprometa sua autenticidade.

11.5. A **MANDATÁRIA** reserva-se o direito, por razões de ordem administrativa, comercial ou operacional, de revogar ou anular esta alienação, total ou parcialmente, em qualquer fase, inclusive após o julgamento das propostas, sempre que considerar necessário para resguardar o interesse público ou seus próprios critérios de gestão. Nessa hipótese, serão devolvidos ao **ARREMATANTE** todos os valores eventualmente pagos, sem qualquer direito à atualização monetária, indenização, ressarcimento ou compensação de qualquer natureza.

Clicksign 720bffa8-5560-4ef1-90e0-e6e9074678e3

ANEXO I

RELAÇÃO DE IMÓVEIS

Nº do Lote: 1

IDR: IDR189250

ID: 12286

Descrição legal: Área, Rural, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 12286, Registro de Imóveis. Rua Padre Domingos Marini, s/n, Centro / Itajacuru, Colombo, PR, 83414-500

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, + taxa de serviço plataforma de 3,0% ou valor R$ 1.500,00, o que for maior, + taxa da Pagimovel 1,0%, informada no sumário do Edital, ou valor de R$ 2.750,00, o que for maior. Estas Considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis da categoria “Proposta Rápida”, ofertados na PLATAFORMA mediante autorização expressa da VENDEDORA. As disposições aqui previstas possuem efeito jurídico vinculante e deverão ser lidas atentamente pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Responsabilidade pela Análise e Fase de Diligência 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. 1.1 Prazo para Análise Com a assinatura da Promessa de Compra e Venda, inicia-se a fase de diligência. O COMPRADOR terá o prazo de 10 (dez) dias corridos, contados a partir da assinatura, para realizar todas as análises que julgar necessárias, incluindo verificação de aspectos jurídicos, fiscais, físicos e checagem de possíveis pendências. Este prazo poderá ser prorrogado por mais 10 (dez) dias, desde que haja justificativa formal do COMPRADOR. 1.2 Visita ao Imóvel A visita ao imóvel poderá ser realizada durante o prazo de diligência, conforme disponibilidade e conveniência das Partes, figurando a PLATAFORMA como facilitadora deste processo. O COMPRADOR declara que a visita ao imóvel integra a fase de análise e verificação das condições físicas, jurídicas e documentais do bem. 1.3 Possibilidade de Desistência Durante o prazo de diligência, o COMPRADOR poderá desistir da aquisição do imóvel, mediante envio de comunicado formal e assinatura do Termo de Desistência. Nessa hipótese, o valor pago a título de sinal, bem como os valores pagos a título de Remuneração da Prestação de Serviços, serão devolvidos integralmente, sem retenção de qualquer natureza. 1.4 Ajustes Após a Diligência Caso, ao final do prazo de diligência, sejam identificadas divergências relevantes nas condições físicas, jurídicas ou documentais do imóvel, as Partes poderão ajustar os termos da Promessa de Compra e Venda por meio de instrumento aditivo específico, desde que haja comum acordo, dentro do prazo da diligência, ou em até 72 (setenta e duas) horas após a sua conclusão. 1.5 Confirmação da Compra Caso as condições do imóvel sejam validadas ao término da diligência, o COMPRADOR formalizará a confirmação da operação mediante a assinatura do Termo de Conclusão de Diligência e o pagamento do saldo restante do preço, conforme previsto na Promessa de Compra e Venda. 2. Posse e Ocupação A transmissão dos direitos da posse do imóvel está condicionada a: (i) pagamento integral e quitação do preço do imóvel; (ii) assinatura da escritura de compra e venda do imóvel ou, conforme a modalidade de financiamento, assinatura do instrumento de financiamento com força de escritura pública; e (iii) registro da escritura ou do instrumento de financiamento perante o Registro de Imóveis competente, salvo se for acordado algo contrário expressamente entre as Partes. 2.1 Posse Indireta em Imóveis Ocupados Nos casos em que o imóvel estiver ocupado por terceiros, a posse transmitida ao COMPRADOR será considerada posse indireta. Caberá exclusivamente ao COMPRADOR adotar todas as medidas necessárias à obtenção da posse direta, sejam elas administrativas ou judiciais, incluindo custas, honorários advocatícios, periciais e demais encargos, assumindo, desde já, todos os custos e riscos correspondentes. 2.2 Locação com Direito de Preferência Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR assumirá integralmente os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis e ao exercício ou não do direito de preferência pelo locatário. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra Ad Corpus O imóvel é vendido no estado em que se encontra. 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

Clicksign 720bffa8-5560-4ef1-90e0-e6e9074678e3

e custas de penhoras, protestos, arrestos, indisponibilidades e hipoteca. 3.1 Modalidade Ad Corpus 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. As medidas constantes na matrícula são referenciais e não vinculantes. 3.2 Vaga de Garagem 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. 3.3 Novas Informações Durante o Processo 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, ressalvado o direito de ajuste conforme item 1.4 destas Considerações. 4. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva anuência. A PLATAFORMA 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. 4.1 Prazo para Pagamento do Sinal A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. 5. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço. O processo de pós-venda será conduzido pela Pagimovel, conforme indicado no momento da contratação, em Tabelião de Notas definido exclusivamente pela PLATAFORMA, observando critérios de eficiência e segurança jurídica. 5.1 Prazos para Lavratura e Registro A escritura definitiva de compra e venda será lavrada no prazo de até 60 (sessenta) dias após a quitação integral do preço e o cumprimento das demais obrigações contratuais. Este prazo poderá ser prorrogado em razão de exigências cartorárias ou administrativas. Nos casos de financiamento bancário ou uso de FGTS, o instrumento de financiamento emitido pelo agente financeiro, com força de escritura pública, substituirá a escritura tradicional. 5.2 ITBI Eventuais questionamentos sobre valores de ITBI ou exigências do município deverão ser tratados exclusivamente pelo COMPRADOR, posteriormente, sem suspensão das obrigações assumidas na compra. O COMPRADOR deverá apresentar à PLATAFORMA a guia de pagamento do ITBI quitada no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após sua emissão. O não cumprimento poderá gerar atraso na formalização da escritura, sem responsabilidade da VENDEDORA. 5.3 Despesas Cartorárias e Tributárias Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. 6. Despesas e Encargos A VENDEDORA será responsável pela quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a escritura, salvo disposição em contrário prevista na negociação. 6.1 Transferência de Responsabilidade A partir do registro da escritura ou do contrato de financiamento, o COMPRADOR assumirá integralmente as obrigações de natureza propter rem, incluindo IPTU, taxas e despesas condominiais, declarando-se ciente e de acordo. Todos os tributos, encargos e despesas condominiais do imóvel passarão a ser de responsabilidade do COMPRADOR, mesmo que ainda estejam em nome da VENDEDORA ou de terceiros, salvo disposição contrária. 7. Rescisão e Penalidades Após a formalização da proposta e a conclusão da fase de diligência, a compra poderá ser rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) Inadimplemento: Inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) Não Comparecimento: Não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela PLATAFORMA; (iii) Descumprimento de Obrigações: 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; (iv) Não Registro de Financiamento: Não registro do instrumento de financiamento no Cartório de Registro de Imóveis dentro do prazo previsto; (v) Não Liberação de Valores: Não liberação, dentro do prazo contratual, dos valores financiados e/ou do FGTS, sem substituição por recursos próprios. 7.1 Prazo para Sanar Pendências Sempre que instado pela PLATAFORMA 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. 7.2 Multa por Rescisão Motivada pelo Comprador Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel. Além da multa, poderão 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. 7.3 Devolução de Valores 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. 7.4 Cancelamento pela Plataforma Caso a PLATAFORMA 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. 8. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da PLATAFORMA de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, incluindo a Taxa de Serviço Pagimovel, 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. 8.1 Formas e Prazos de Pagamento O pagamento das taxas deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à PLATAFORMA e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A Taxa de Serviços da Plataforma será paga como caução no ato da proposta e convertida para essa finalidade com a conclusão da operação. A Comissão de Intermediação e a Taxa de Serviços Pagimovel deverão ser pagas em cota única, por meio de PIX, no ato da assinatura da Promessa de Compra e Venda. 8.2 Inadimplência 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. 9. Pagamento do Imóvel O pagamento do preço do imóvel, incluindo sinal, entrada e parcelas, quando aplicável, será realizado em conta garantia de titularidade da PLATAFORMA (RESALE), indicada no momento da contratação. Os valores recebidos na conta garantia serão posteriormente repassados à VENDEDORA. 9.1 Validade do Pagamento em Conta Garantia O COMPRADOR declara ciência de que o pagamento efetuado na conta garantia indicada constitui forma válida de cumprimento de sua obrigação de pagamento perante a VENDEDORA. Os valores permanecerão sob custódia da PLATAFORMA até que seja apresentado comprovante de registro da transferência da propriedade do imóvel em nome do COMPRADOR no Cartório de Registro de Imóveis competente. Somente após essa comprovação, os valores serão liberados à VENDEDORA, no prazo previsto na Promessa de Compra e Venda, mediante crédito na conta indicada. 10. A Taxa de Serviços Pagimovel A Taxa de Serviços Pagimovel será calculada em 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, com piso de R$ 2.750,00 e teto de R$ 7.850,00. Nos casos em que o cálculo resultar em valor superior ao teto, será aplicado o valor máximo de R$ 7.850,00. 11. Pendências Individuais do Imóvel As pendências específicas, ações judiciais, processos e demais informações relevantes conhecidas sobre o imóvel objeto desta transação encontram-se detalhadas abaixo. O COMPRADOR declara ter lido, compreendido e aceito integralmente todas as pendências e condições ali descritas, renunciando a qualquer direito de rescisão ou revisão de preço com base em tais informações. O imóvel encontra-se sob disputa judicial relacionada à titularidade de propriedade. As seguintes pendências foram identificadas: Nota: As informações contidas nesta seção foram fornecidas pelo anunciante em resposta aos questionamentos de compliance/jurídico da plataforma. Ação de Reivindicação (Querela Nullitatis Insanabilis) em andamento: Existe ação judicial visando anular a sentença de usucapião extraordinária de 1979 (autos no 717/1979). O processo atual está registrado sob o no 0001257-37.2026.8.16.0193, na 1a Vara Cível de Colombo. A ação autônoma de nulidade tramita em apenso aos autos originários. O processo encontra-se na fase inicial, com expectativa de sentença de procedência baseada em matéria de direito material de nulidade absoluta (ausência de citação de herdeiro necessário). O trâmite depende do rito da Vara Cível de Colombo. Titularidade contestada: A matrícula no 12.286 registra os beneficiários da usucapião de 1979 como proprietários. A ação judicial contesta essa titularidade. Atualmente, a matrícula não possui averbação de bloqueio judicial ativo. A distribuição da presente ação de nulidade será objeto de pedido de averbação premonitória para constar formalmente a existência do litígio na matrícula do imóvel. Cessão de direitos: Todos os herdeiros legítimos na linha de sucessão de José Lisboa de Paula cederam seus direitos via cessão de direitos elaborada por advogado. Não há risco de reivindicações de terceiros herdeiros omitidos. Estratégia processual: Não há tratativa de acordo extrajudicial em curso com os atuais proprietários registrados. A estratégia é estritamente judicial. A cessão proposta visa transferir integralmente a posição litigiosa ativa para que o investidor/comprador conduza a demanda

Clicksign 720bffa8-5560-4ef1-90e0-e6e9074678e3

até o provimento final ou estruture eventual acordo futuro conforme sua conveniência comercial. Regularização de titularidade: As devidas regularizações ficarão condicionadas na operação, sob responsabilidade do comprador. A plataforma Resale será responsável pela formalização da venda.

Lance mínimo: R$ 1.500.000,00

Nº do Lote: 2

IDR: IDR189247

ID: 46412 E 46413 E 46414

Descrição legal: Lote, Residencial, Desocupado, melhor descrito na matrícula nº 46414, 46413 e 46412, Oficial de Registro de Imóveis. Alameda das Primaveras, s/n, Quadra D, Lote 24, Lote 25, Lote 26, Buri Residence, Buri, SP, 18292-512

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, + taxa de serviço plataforma de 3,0% ou valor R$ 1.500,00, o que for maior, + taxa da Pagimovel 1,0%, informada no sumário do Edital, ou valor de R$ 2.750,00, o que for maior. Estas Considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis da categoria “Proposta Rápida”, ofertados na PLATAFORMA mediante autorização expressa da VENDEDORA. As disposições aqui previstas possuem efeito jurídico vinculante e deverão ser lidas atentamente pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Responsabilidade pela Análise e Fase de Diligência 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. 1.1 Prazo para Análise Com a assinatura da Promessa de Compra e Venda, inicia-se a fase de diligência. O COMPRADOR terá o prazo de 10 (dez) dias corridos, contados a partir da assinatura, para realizar todas as análises que julgar necessárias, incluindo verificação de aspectos jurídicos, fiscais, físicos e checagem de possíveis pendências. Este prazo poderá ser prorrogado por mais 10 (dez) dias, desde que haja justificativa formal do COMPRADOR. 1.2 Visita ao Imóvel A visita ao imóvel poderá ser realizada durante o prazo de diligência, conforme disponibilidade e conveniência das Partes, figurando a PLATAFORMA como facilitadora deste processo. O COMPRADOR declara que a visita ao imóvel integra a fase de análise e verificação das condições físicas, jurídicas e documentais do bem. 1.3 Possibilidade de Desistência Durante o prazo de diligência, o COMPRADOR poderá desistir da aquisição do imóvel, mediante envio de comunicado formal e assinatura do Termo de Desistência. Nessa hipótese, o valor pago a título de sinal, bem como os valores pagos a título de Remuneração da Prestação de Serviços, serão devolvidos integralmente, sem retenção de qualquer natureza. 1.4 Ajustes Após a Diligência Caso, ao final do prazo de diligência, sejam identificadas divergências relevantes nas condições físicas, jurídicas ou documentais do imóvel, as Partes poderão ajustar os termos da Promessa de Compra e Venda por meio de instrumento aditivo específico, desde que haja comum acordo, dentro do prazo da diligência, ou em até 72 (setenta e duas) horas após a sua conclusão. 1.5 Confirmação da Compra Caso as condições do imóvel sejam validadas ao término da diligência, o COMPRADOR formalizará a confirmação da operação mediante a assinatura do Termo de Conclusão de Diligência e o pagamento do saldo restante do preço, conforme previsto na Promessa de Compra e Venda. 2. Posse e Ocupação A transmissão dos direitos da posse do imóvel está condicionada a: (i) pagamento integral e quitação do preço do imóvel; (ii) assinatura da escritura de compra e venda do imóvel ou, conforme a modalidade de financiamento, assinatura do instrumento de financiamento com força de escritura pública; e (iii) registro da escritura ou do instrumento de financiamento perante o Registro de Imóveis competente, salvo se for acordado algo contrário expressamente entre as Partes. 2.1 Posse Indireta em Imóveis Ocupados Nos casos em que o imóvel estiver ocupado por terceiros, a posse transmitida ao COMPRADOR será considerada posse indireta. Caberá exclusivamente ao COMPRADOR adotar todas as medidas necessárias à obtenção da posse direta, sejam elas administrativas ou judiciais, incluindo custas, honorários advocatícios, periciais e demais encargos, assumindo, desde já, todos os custos e riscos correspondentes. 2.2 Locação com Direito de Preferência Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR assumirá integralmente os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis e ao exercício ou não do direito de preferência pelo locatário. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra Ad Corpus O imóvel é vendido no estado em que se encontra.

Clicksign 720bffa8-5560-4ef1-90e0-e6e9074678e3

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. 3.1 Modalidade Ad Corpus 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. As medidas constantes na matrícula são referenciais e não vinculantes. 3.2 Vaga de Garagem 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. 3.3 Novas Informações Durante o Processo 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, ressalvado o direito de ajuste conforme item 1.4 destas Considerações. 4. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva anuência. A PLATAFORMA 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. 4.1 Prazo para Pagamento do Sinal A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. 5. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço. O processo de pós-venda será conduzido pela Pagimovel, conforme indicado no momento da contratação, em Tabelião de Notas definido exclusivamente pela PLATAFORMA, observando critérios de eficiência e segurança jurídica. 5.1 Prazos para Lavratura e Registro A escritura definitiva de compra e venda será lavrada no prazo de até 60 (sessenta) dias após a quitação integral do preço e o cumprimento das demais obrigações contratuais. Este prazo poderá ser prorrogado em razão de exigências cartorárias ou administrativas. Nos casos de financiamento bancário ou uso de FGTS, o instrumento de financiamento emitido pelo agente financeiro, com força de escritura pública, substituirá a escritura tradicional. 5.2 ITBI Eventuais questionamentos sobre valores de ITBI ou exigências do município deverão ser tratados exclusivamente pelo COMPRADOR, posteriormente, sem suspensão das obrigações assumidas na compra. O COMPRADOR deverá apresentar à PLATAFORMA a guia de pagamento do ITBI quitada no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após sua emissão. O não cumprimento poderá gerar atraso na formalização da escritura, sem responsabilidade da VENDEDORA. 5.3 Despesas Cartorárias e Tributárias Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. 6. Despesas e Encargos A VENDEDORA será responsável pela quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a escritura, salvo disposição em contrário prevista na negociação. 6.1 Transferência de Responsabilidade A partir do registro da escritura ou do contrato de financiamento, o COMPRADOR assumirá integralmente as obrigações de natureza propter rem, incluindo IPTU, taxas e despesas condominiais, declarando-se ciente e de acordo. Todos os tributos, encargos e despesas condominiais do imóvel passarão a ser de responsabilidade do COMPRADOR, mesmo que ainda estejam em nome da VENDEDORA ou de terceiros, salvo disposição contrária. 7. Rescisão e Penalidades Após a formalização da proposta e a conclusão da fase de diligência, a compra poderá ser rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) Inadimplemento: Inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) Não Comparecimento: Não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela PLATAFORMA; (iii) Descumprimento de Obrigações: 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; (iv) Não Registro de Financiamento: Não registro do instrumento de financiamento no Cartório de Registro de Imóveis dentro do prazo previsto; (v) Não Liberação de Valores: Não liberação, dentro do prazo contratual, dos valores financiados e/ou do FGTS, sem substituição por recursos próprios. 7.1 Prazo para Sanar Pendências Sempre que instado pela PLATAFORMA a sanar pendência ou cumprir obrigação necessária à formalização da operação, o COMPRADOR deverá fazê-lo

Clicksign 720bffa8-5560-4ef1-90e0-e6e9074678e3

no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sob pena de caracterização de inadimplemento. 7.2 Multa por Rescisão Motivada pelo Comprador Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel. Além da multa, poderão 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. 7.3 Devolução de Valores 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. 7.4 Cancelamento pela Plataforma Caso a PLATAFORMA 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. 8. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da PLATAFORMA de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, incluindo a Taxa de Serviço Pagimovel, 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. 8.1 Formas e Prazos de Pagamento O pagamento das taxas deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à PLATAFORMA e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A Taxa de Serviços da Plataforma será paga como caução no ato da proposta e convertida para essa finalidade com a conclusão da operação. A Comissão de Intermediação e a Taxa de Serviços Pagimovel deverão ser pagas em cota única, por meio de PIX, no ato da assinatura da Promessa de Compra e Venda. 8.2 Inadimplência 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. 9. Pagamento do Imóvel O pagamento do preço do imóvel, incluindo sinal, entrada e parcelas, quando aplicável, será realizado em conta garantia de titularidade da PLATAFORMA (RESALE), indicada no momento da contratação. Os valores recebidos na conta garantia serão posteriormente repassados à VENDEDORA. 9.1 Validade do Pagamento em Conta Garantia O COMPRADOR declara ciência de que o pagamento efetuado na conta garantia indicada constitui forma válida de cumprimento de sua obrigação de pagamento perante a VENDEDORA. Os valores permanecerão sob custódia da PLATAFORMA até que seja apresentado comprovante de registro da transferência da propriedade do imóvel em nome do COMPRADOR no Cartório de Registro de Imóveis competente. Somente após essa comprovação, os valores serão liberados à VENDEDORA, no prazo previsto na Promessa de Compra e Venda, mediante crédito na conta indicada. 10. A Taxa de Serviços Pagimovel A Taxa de Serviços Pagimovel será calculada em 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, com piso de R$ 2.750,00 e teto de R$ 7.850,00. Nos casos em que o cálculo resultar em valor superior ao teto, será aplicado o valor máximo de R$ 7.850,00. 11. Pendências Individuais do Imóvel As pendências específicas, ações judiciais, processos e demais informações relevantes conhecidas sobre o imóvel objeto desta transação encontram-se detalhadas abaixo. O COMPRADOR declara ter lido, compreendido e aceito integralmente todas as pendências e condições ali descritas, renunciando a qualquer direito de rescisão ou revisão de preço com base em tais informações. A documentação apresentada refere-se a lotes em loteamento (Buri Residence) de propriedade registral da BURI RESIDENCE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA. As matrículas encontram-se ativas e sem registros de alienação fiduciária ou hipoteca. As seguintes pendências foram identificadas: Imóveis localizados em loteamento cujo projeto sofreu alteração, com averbação (AV.01 de 16/02/2023) informando que o loteamento não mais terá acesso controlado. IPTU R$345,00

Lance mínimo: R$ 150.000,00

Nº do Lote: 3

IDR: IDR189249

ID: 46417

Descrição legal: Lote, Residencial, Desocupado, melhor descrito na matrícula nº 46417, Oficial de Registro de Imóveis, Alameda das Primaveras, s/n, Quadra D, Lote 29, Buri Residence, Buri, SP,

Clicksign 720bffa8-5560-4ef1-90e0-e6e9074678e3

18292-512

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, + taxa de serviço plataforma de 3,0% ou valor R$ 1.500,00, o que for maior, + taxa da Pagimovel 1,0%, informada no sumário do Edital, ou valor de R$ 2.750,00, o que for maior. Estas Considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis da categoria “Proposta Rápida”, ofertados na PLATAFORMA mediante autorização expressa da VENDEDORA. As disposições aqui previstas possuem efeito jurídico vinculante e deverão ser lidas atentamente pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Responsabilidade pela Análise e Fase de Diligência 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. 1.1 Prazo para Análise Com a assinatura da Promessa de Compra e Venda, inicia-se a fase de diligência. O COMPRADOR terá o prazo de 10 (dez) dias corridos, contados a partir da assinatura, para realizar todas as análises que julgar necessárias, incluindo verificação de aspectos jurídicos, fiscais, físicos e checagem de possíveis pendências. Este prazo poderá ser prorrogado por mais 10 (dez) dias, desde que haja justificativa formal do COMPRADOR. 1.2 Visita ao Imóvel A visita ao imóvel poderá ser realizada durante o prazo de diligência, conforme disponibilidade e conveniência das Partes, figurando a PLATAFORMA como facilitadora deste processo. O COMPRADOR declara que a visita ao imóvel integra a fase de análise e verificação das condições físicas, jurídicas e documentais do bem. 1.3 Possibilidade de Desistência Durante o prazo de diligência, o COMPRADOR poderá desistir da aquisição do imóvel, mediante envio de comunicado formal e assinatura do Termo de Desistência. Nessa hipótese, o valor pago a título de sinal, bem como os valores pagos a título de Remuneração da Prestação de Serviços, serão devolvidos integralmente, sem retenção de qualquer natureza. 1.4 Ajustes Após a Diligência Caso, ao final do prazo de diligência, sejam identificadas divergências relevantes nas condições físicas, jurídicas ou documentais do imóvel, as Partes poderão ajustar os termos da Promessa de Compra e Venda por meio de instrumento aditivo específico, desde que haja comum acordo, dentro do prazo da diligência, ou em até 72 (setenta e duas) horas após a sua conclusão. 1.5 Confirmação da Compra Caso as condições do imóvel sejam validadas ao término da diligência, o COMPRADOR formalizará a confirmação da operação mediante a assinatura do Termo de Conclusão de Diligência e o pagamento do saldo restante do preço, conforme previsto na Promessa de Compra e Venda. 2. Posse e Ocupação A transmissão dos direitos da posse do imóvel está condicionada a: (i) pagamento integral e quitação do preço do imóvel; (ii) assinatura da escritura de compra e venda do imóvel ou, conforme a modalidade de financiamento, assinatura do instrumento de financiamento com força de escritura pública; e (iii) registro da escritura ou do instrumento de financiamento perante o Registro de Imóveis competente, salvo se for acordado algo contrário expressamente entre as Partes. 2.1 Posse Indireta em Imóveis Ocupados Nos casos em que o imóvel estiver ocupado por terceiros, a posse transmitida ao COMPRADOR será considerada posse indireta. Caberá exclusivamente ao COMPRADOR adotar todas as medidas necessárias à obtenção da posse direta, sejam elas administrativas ou judiciais, incluindo custas, honorários advocatícios, periciais e demais encargos, assumindo, desde já, todos os custos e riscos correspondentes. 2.2 Locação com Direito de Preferência Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR assumirá integralmente os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis e ao exercício ou não do direito de preferência pelo locatário. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra Ad Corpus O imóvel é vendido no estado em que se encontra. 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. 3.1 Modalidade Ad Corpus 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. As medidas constantes na matrícula são referenciais e não vinculantes. 3.2 Vaga de Garagem 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. 3.3 Novas Informações Durante o Processo O COMPRADOR reconhece que novas informações sobre o imóvel ou sua documentação podem surgir durante o

Clicksign 720bffa8-5560-4ef1-90e0-e6e9074678e3

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, ressalvado o direito de ajuste conforme item 1.4 destas Considerações. 4. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva anuência. A PLATAFORMA 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. 4.1 Prazo para Pagamento do Sinal A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. 5. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço. O processo de pós-venda será conduzido pela Pagimovel, conforme indicado no momento da contratação, em Tabelião de Notas definido exclusivamente pela PLATAFORMA, observando critérios de eficiência e segurança jurídica. 5.1 Prazos para Lavratura e Registro A escritura definitiva de compra e venda será lavrada no prazo de até 60 (sessenta) dias após a quitação integral do preço e o cumprimento das demais obrigações contratuais. Este prazo poderá ser prorrogado em razão de exigências cartorárias ou administrativas. Nos casos de financiamento bancário ou uso de FGTS, o instrumento de financiamento emitido pelo agente financeiro, com força de escritura pública, substituirá a escritura tradicional. 5.2 ITBI Eventuais questionamentos sobre valores de ITBI ou exigências do município deverão ser tratados exclusivamente pelo COMPRADOR, posteriormente, sem suspensão das obrigações assumidas na compra. O COMPRADOR deverá apresentar à PLATAFORMA a guia de pagamento do ITBI quitada no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após sua emissão. O não cumprimento poderá gerar atraso na formalização da escritura, sem responsabilidade da VENDEDORA. 5.3 Despesas Cartorárias e Tributárias Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. 6. Despesas e Encargos A VENDEDORA será responsável pela quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a escritura, salvo disposição em contrário prevista na negociação. 6.1 Transferência de Responsabilidade A partir do registro da escritura ou do contrato de financiamento, o COMPRADOR assumirá integralmente as obrigações de natureza propter rem, incluindo IPTU, taxas e despesas condominiais, declarando-se ciente e de acordo. Todos os tributos, encargos e despesas condominiais do imóvel passarão a ser de responsabilidade do COMPRADOR, mesmo que ainda estejam em nome da VENDEDORA ou de terceiros, salvo disposição contrária. 7. Rescisão e Penalidades Após a formalização da proposta e a conclusão da fase de diligência, a compra poderá ser rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) Inadimplemento: Inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) Não Comparecimento: Não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela PLATAFORMA; (iii) Descumprimento de Obrigações: 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; (iv) Não Registro de Financiamento: Não registro do instrumento de financiamento no Cartório de Registro de Imóveis dentro do prazo previsto; (v) Não Liberação de Valores: Não liberação, dentro do prazo contratual, dos valores financiados e/ou do FGTS, sem substituição por recursos próprios. 7.1 Prazo para Sanar Pendências Sempre que instado pela PLATAFORMA 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. 7.2 Multa por Rescisão Motivada pelo Comprador Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel. Além da multa, poderão 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. 7.3 Devolução de Valores 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. 7.4 Cancelamento pela Plataforma Caso a PLATAFORMA 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. 8. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da PLATAFORMA de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, incluindo a Taxa de Serviço Pagimovel, 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. 8.1 Formas e Prazos de Pagamento O pagamento das taxas deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à PLATAFORMA e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A Taxa de Serviços da Plataforma será paga como caução no ato da proposta e convertida para essa finalidade com a conclusão da operação. A Comissão de Intermediação e a Taxa de Serviços Pagimovel deverão ser pagas em cota única, por meio de PIX, no ato da assinatura da Promessa de Compra e Venda. 8.2 Inadimplência 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. 9. Pagamento do Imóvel O pagamento do preço do imóvel, incluindo sinal, entrada e parcelas, quando aplicável, será realizado em conta garantia de titularidade da PLATAFORMA (RESALE), indicada no momento da contratação. Os valores recebidos na conta garantia serão posteriormente repassados à VENDEDORA. 9.1 Validade do Pagamento em Conta Garantia O COMPRADOR declara ciência de que o pagamento efetuado na conta garantia indicada constitui forma válida de cumprimento de sua obrigação de pagamento perante a VENDEDORA. Os valores permanecerão sob custódia da PLATAFORMA até que seja apresentado comprovante de registro da transferência da propriedade do imóvel em nome do COMPRADOR no Cartório de Registro de Imóveis competente. Somente após essa comprovação, os valores serão liberados à VENDEDORA, no prazo previsto na Promessa de Compra e Venda, mediante crédito na conta indicada. 10. A Taxa de Serviços Pagimovel A Taxa de Serviços Pagimovel será calculada em 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, com piso de R$ 2.750,00 e teto de R$ 7.850,00. Nos casos em que o cálculo resultar em valor superior ao teto, será aplicado o valor máximo de R$ 7.850,00. 11. Pendências Individuais do Imóvel As pendências específicas, ações judiciais, processos e demais informações relevantes conhecidas sobre o imóvel objeto desta transação encontram-se detalhadas abaixo. O COMPRADOR declara ter lido, compreendido e aceito integralmente todas as pendências e condições ali descritas, renunciando a qualquer direito de rescisão ou revisão de preço com base em tais informações. A documentação apresentada refere-se a lotes em loteamento (Buri Residence) de propriedade registral da BURI RESIDENCE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA. As matrículas encontram-se ativas e sem registros de alienação fiduciária ou hipoteca. As seguintes pendências foram identificadas: Imóveis localizados em loteamento cujo projeto sofreu alteração, com averbação (AV.01 de 16/02/2023) informando que o loteamento não mais terá acesso controlado. IPTU: R$ 115,00

Lance mínimo: R$ 70.000,00

Nº do Lote: 4

IDR: IDR189246

ID: 7960

Descrição legal: Lote, Residencial, Desocupado, melhor descrito na matrícula nº 7960, Registro de Imóveis - Caraguatatuba - Registro Geral. Rua 5, s/n, Lote 7, Quadra 5, Verde Mar, Caraguatatuba, SP, 11677-268

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, + taxa de serviço plataforma de 3,0% ou valor R$ 1.500,00, o que for maior, + taxa da Pagimovel 1,0%, informada no sumário do Edital, ou valor de R$ 2.750,00, o que for maior. Estas Considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis da categoria “Proposta Rápida”, ofertados na PLATAFORMA mediante autorização expressa da VENDEDORA. As disposições aqui previstas possuem efeito jurídico vinculante e deverão ser lidas atentamente pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Responsabilidade pela Análise e Fase de Diligência 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. 1.1 Prazo para Análise Com a assinatura da Promessa de Compra e Venda, inicia-se a fase de diligência. O

Clicksign 720bffa8-5560-4ef1-90e0-e6e9074678e3

COMPRADOR terá o prazo de 10 (dez) dias corridos, contados a partir da assinatura, para realizar todas as análises que julgar necessárias, incluindo verificação de aspectos jurídicos, fiscais, físicos e checagem de possíveis pendências. Este prazo poderá ser prorrogado por mais 10 (dez) dias, desde que haja justificativa formal do COMPRADOR. 1.2 Visita ao Imóvel A visita ao imóvel poderá ser realizada durante o prazo de diligência, conforme disponibilidade e conveniência das Partes, figurando a PLATAFORMA como facilitadora deste processo. O COMPRADOR declara que a visita ao imóvel integra a fase de análise e verificação das condições físicas, jurídicas e documentais do bem. 1.3 Possibilidade de Desistência Durante o prazo de diligência, o COMPRADOR poderá desistir da aquisição do imóvel, mediante envio de comunicado formal e assinatura do Termo de Desistência. Nessa hipótese, o valor pago a título de sinal, bem como os valores pagos a título de Remuneração da Prestação de Serviços, serão devolvidos integralmente, sem retenção de qualquer natureza. 1.4 Ajustes Após a Diligência Caso, ao final do prazo de diligência, sejam identificadas divergências relevantes nas condições físicas, jurídicas ou documentais do imóvel, as Partes poderão ajustar os termos da Promessa de Compra e Venda por meio de instrumento aditivo específico, desde que haja comum acordo, dentro do prazo da diligência, ou em até 72 (setenta e duas) horas após a sua conclusão. 1.5 Confirmação da Compra Caso as condições do imóvel sejam validadas ao término da diligência, o COMPRADOR formalizará a confirmação da operação mediante a assinatura do Termo de Conclusão de Diligência e o pagamento do saldo restante do preço, conforme previsto na Promessa de Compra e Venda. 2. Posse e Ocupação A transmissão dos direitos da posse do imóvel está condicionada a: (i) pagamento integral e quitação do preço do imóvel; (ii) assinatura da escritura de compra e venda do imóvel ou, conforme a modalidade de financiamento, assinatura do instrumento de financiamento com força de escritura pública; e (iii) registro da escritura ou do instrumento de financiamento perante o Registro de Imóveis competente, salvo se for acordado algo contrário expressamente entre as Partes. 2.1 Posse Indireta em Imóveis Ocupados Nos casos em que o imóvel estiver ocupado por terceiros, a posse transmitida ao COMPRADOR será considerada posse indireta. Caberá exclusivamente ao COMPRADOR adotar todas as medidas necessárias à obtenção da posse direta, sejam elas administrativas ou judiciais, incluindo custas, honorários advocatícios, periciais e demais encargos, assumindo, desde já, todos os custos e riscos correspondentes. 2.2 Locação com Direito de Preferência Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR assumirá integralmente os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis e ao exercício ou não do direito de preferência pelo locatário. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra Ad Corpus O imóvel é vendido no estado em que se encontra. 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. 3.1 Modalidade Ad Corpus 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. As medidas constantes na matrícula são referenciais e não vinculantes. 3.2 Vaga de Garagem 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. 3.3 Novas Informações Durante o Processo 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, ressalvado o direito de ajuste conforme item 1.4 destas Considerações. 4. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva anuência. A PLATAFORMA 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. 4.1 Prazo para Pagamento do Sinal A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. 5. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço. O processo de pós-venda será conduzido pela Pagimovel, conforme indicado no momento da contratação, em Tabelião de Notas definido exclusivamente pela

Clicksign 720bffa8-5560-4ef1-90e0-e6e9074678e3

PLATAFORMA, observando critérios de eficiência e segurança jurídica. 5.1 Prazos para Lavratura e Registro A escritura definitiva de compra e venda será lavrada no prazo de até 60 (sessenta) dias após a quitação integral do preço e o cumprimento das demais obrigações contratuais. Este prazo poderá ser prorrogado em razão de exigências cartorárias ou administrativas. Nos casos de financiamento bancário ou uso de FGTS, o instrumento de financiamento emitido pelo agente financeiro, com força de escritura pública, substituirá a escritura tradicional. 5.2 ITBI Eventuais questionamentos sobre valores de ITBI ou exigências do município deverão ser tratados exclusivamente pelo COMPRADOR, posteriormente, sem suspensão das obrigações assumidas na compra. O COMPRADOR deverá apresentar à PLATAFORMA a guia de pagamento do ITBI quitada no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após sua emissão. O não cumprimento poderá gerar atraso na formalização da escritura, sem responsabilidade da VENDEDORA. 5.3 Despesas Cartorárias e Tributárias Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. 6. Despesas e Encargos A VENDEDORA será responsável pela quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a escritura, salvo disposição em contrário prevista na negociação. 6.1 Transferência de Responsabilidade A partir do registro da escritura ou do contrato de financiamento, o COMPRADOR assumirá integralmente as obrigações de natureza propter rem, incluindo IPTU, taxas e despesas condominiais, declarando-se ciente e de acordo. Todos os tributos, encargos e despesas condominiais do imóvel passarão a ser de responsabilidade do COMPRADOR, mesmo que ainda estejam em nome da VENDEDORA ou de terceiros, salvo disposição contrária. 7. Rescisão e Penalidades Após a formalização da proposta e a conclusão da fase de diligência, a compra poderá ser rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) Inadimplemento: Inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) Não Comparecimento: Não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela PLATAFORMA; (iii) Descumprimento de Obrigações: 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; (iv) Não Registro de Financiamento: Não registro do instrumento de financiamento no Cartório de Registro de Imóveis dentro do prazo previsto; (v) Não Liberação de Valores: Não liberação, dentro do prazo contratual, dos valores financiados e/ou do FGTS, sem substituição por recursos próprios. 7.1 Prazo para Sanar Pendências Sempre que instado pela PLATAFORMA 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. 7.2 Multa por Rescisão Motivada pelo Comprador Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel. Além da multa, poderão 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. 7.3 Devolução de Valores 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. 7.4 Cancelamento pela Plataforma Caso a PLATAFORMA 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. 8. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da PLATAFORMA de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, incluindo a Taxa de Serviço Pagimovel, 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. 8.1 Formas e Prazos de Pagamento O pagamento das taxas deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à PLATAFORMA e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A Taxa de Serviços da Plataforma será paga como caução no ato da proposta e convertida para essa finalidade com a conclusão da operação. A Comissão de Intermediação e a Taxa de Serviços Pagimovel deverão ser pagas em cota única, por meio de PIX, no ato da assinatura da Promessa de Compra e Venda. 8.2 Inadimplência 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. 9. Pagamento do Imóvel O pagamento do preço do imóvel, incluindo sinal, entrada e parcelas, quando aplicável, será realizado em conta garantia de titularidade da PLATAFORMA (RESALE), indicada no momento da contratação. Os valores recebidos na conta garantia serão posteriormente repassados à VENDEDORA. 9.1 Validade do Pagamento em Conta Garantia O COMPRADOR declara ciência de que o pagamento efetuado na conta garantia indicada constitui forma válida de cumprimento de sua obrigação de pagamento perante a VENDEDORA. Os valores permanecerão sob custódia da PLATAFORMA até que seja apresentado comprovante de registro da transferência da propriedade do imóvel em nome do COMPRADOR no Cartório de Registro de Imóveis competente. Somente após essa comprovação, os valores serão liberados à VENDEDORA, no prazo previsto na Promessa de Compra e Venda, mediante crédito na conta indicada. 10. A Taxa de Serviços Pagimovel A Taxa de Serviços Pagimovel será calculada em 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, com piso de R$ 2.750,00 e teto de R$ 7.850,00. Nos casos em que o cálculo resultar em valor superior ao teto, será aplicado o valor máximo de R$ 7.850,00. 11. Pendências Individuais do Imóvel As pendências específicas, ações judiciais, processos e demais informações relevantes conhecidas sobre o imóvel objeto desta transação encontram-se detalhadas abaixo. O COMPRADOR declara ter lido, compreendido e aceito integralmente todas as pendências e condições ali descritas, renunciando a qualquer direito de rescisão ou revisão de preço com base em tais informações. O imóvel é um lote de terreno sem benfeitorias, com documentação de propriedade formalizada por meio de Escritura Pública e Matrícula. As seguintes pendências e condições foram identificadas: Débito estimado de IPTU no valor de aproximadamente R$1.000,00, cuja quitação ou anistia ainda está em processamento junto à Prefeitura Municipal de Caraguatatuba. Exigência de licenciamento ambiental junto à CETESB para qualquer futura intervenção, supressão de vegetação nativa ou construção no lote, embora não haja impedimento ambiental absoluto para a venda. O imóvel encontra-se desocupado (lote de terreno), não havendo ocupação consolidada. Área do terreno conforme matrícula: 343,75 m². Valor venal do terreno para o exercício de 2025 é de R$5.759,20 (base IPTU) e R$11.518,57 (base ITBI).

Lance mínimo: R$ 40.000,00

Nº do Lote: 5

IDR: IDR189248

ID: 151716

Descrição legal: Prédio, Residencial, Locado, melhor descrito na matrícula nº 151716, 12° Oficial de Registro de Imóveis. Rua Romualdo de Sousa Brito, 133, Parque Dom João Neri, São Paulo, SP, 08150-470

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, + taxa de serviço plataforma de 3,0% ou valor R$ 1.500,00, o que for maior, + taxa da Pagimovel 1,0%, informada no sumário do Edital, ou valor de R$ 2.750,00, o que for maior. Estas Considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis da categoria “Proposta Rápida”, ofertados na PLATAFORMA mediante autorização expressa da VENDEDORA. As disposições aqui previstas possuem efeito jurídico vinculante e deverão ser lidas atentamente pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Responsabilidade pela Análise e Fase de Diligência 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. 1.1 Prazo para Análise Com a assinatura da Promessa de Compra e Venda, inicia-se a fase de diligência. O COMPRADOR terá o prazo de 10 (dez) dias corridos, contados a partir da assinatura, para realizar todas as análises que julgar necessárias, incluindo verificação de aspectos jurídicos, fiscais, físicos e checagem de possíveis pendências. Este prazo poderá ser prorrogado por mais 10 (dez) dias, desde que haja justificativa formal do COMPRADOR. 1.2 Visita ao Imóvel A visita ao imóvel poderá ser realizada durante o prazo de diligência, conforme disponibilidade e conveniência das Partes, figurando a PLATAFORMA como facilitadora deste processo. O COMPRADOR declara que a visita ao imóvel integra a fase de análise e verificação das condições físicas, jurídicas e documentais do bem. 1.3 Possibilidade de Desistência Durante o prazo de diligência, o COMPRADOR poderá desistir da aquisição

do imóvel, mediante envio de comunicado formal e assinatura do Termo de Desistência. Nessa hipótese, o valor pago a título de sinal, bem como os valores pagos a título de Remuneração da Prestação de Serviços, serão devolvidos integralmente, sem retenção de qualquer natureza. 1.4 Ajustes Após a Diligência Caso, ao final do prazo de diligência, sejam identificadas divergências relevantes nas condições físicas, jurídicas ou documentais do imóvel, as Partes poderão ajustar os termos da Promessa de Compra e Venda por meio de instrumento aditivo específico, desde que haja comum acordo, dentro do prazo da diligência, ou em até 72 (setenta e duas) horas após a sua conclusão. 1.5 Confirmação da Compra Caso as condições do imóvel sejam validadas ao término da diligência, o COMPRADOR formalizará a confirmação da operação mediante a assinatura do Termo de Conclusão de Diligência e o pagamento do saldo restante do preço, conforme previsto na Promessa de Compra e Venda. 2. Posse e Ocupação A transmissão dos direitos da posse do imóvel está condicionada a: (i) pagamento integral e quitação do preço do imóvel; (ii) assinatura da escritura de compra e venda do imóvel ou, conforme a modalidade de financiamento, assinatura do instrumento de financiamento com força de escritura pública; e (iii) registro da escritura ou do instrumento de financiamento perante o Registro de Imóveis competente, salvo se for acordado algo contrário expressamente entre as Partes. 2.1 Posse Indireta em Imóveis Ocupados Nos casos em que o imóvel estiver ocupado por terceiros, a posse transmitida ao COMPRADOR será considerada posse indireta. Caberá exclusivamente ao COMPRADOR adotar todas as medidas necessárias à obtenção da posse direta, sejam elas administrativas ou judiciais, incluindo custas, honorários advocatícios, periciais e demais encargos, assumindo, desde já, todos os custos e riscos correspondentes. 2.2 Locação com Direito de Preferência Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR assumirá integralmente os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis e ao exercício ou não do direito de preferência pelo locatário. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra Ad Corpus O imóvel é vendido no estado em que se encontra. 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. 3.1 Modalidade Ad Corpus 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. As medidas constantes na matrícula são referenciais e não vinculantes. 3.2 Vaga de Garagem 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. 3.3 Novas Informações Durante o Processo 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, ressalvado o direito de ajuste conforme item 1.4 destas Considerações. 4. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva anuência. A PLATAFORMA 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. 4.1 Prazo para Pagamento do Sinal A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. 5. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço. O processo de pós-venda será conduzido pela Pagimovel, conforme indicado no momento da contratação, em Tabelião de Notas definido exclusivamente pela PLATAFORMA, observando critérios de eficiência e segurança jurídica. 5.1 Prazos para Lavratura e Registro A escritura definitiva de compra e venda será lavrada no prazo de até 60 (sessenta) dias após a quitação integral do preço e o cumprimento das demais obrigações contratuais. Este prazo poderá ser prorrogado em razão de exigências cartorárias ou administrativas. Nos casos de financiamento bancário ou uso de FGTS, o instrumento de financiamento emitido pelo agente financeiro, com força de escritura pública, substituirá a escritura tradicional. 5.2 ITBI Eventuais questionamentos sobre valores de ITBI ou exigências do município deverão ser tratados exclusivamente pelo COMPRADOR, posteriormente, sem suspensão das obrigações assumidas na compra. O COMPRADOR deverá

Clicksign 720bffa8-5560-4ef1-90e0-e6e9074678e3

apresentar à PLATAFORMA a guia de pagamento do ITBI quitada no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após sua emissão. O não cumprimento poderá gerar atraso na formalização da escritura, sem responsabilidade da VENDEDORA. 5.3 Despesas Cartorárias e Tributárias Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. 6. Despesas e Encargos A VENDEDORA será responsável pela quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a escritura, salvo disposição em contrário prevista na negociação. 6.1 Transferência de Responsabilidade A partir do registro da escritura ou do contrato de financiamento, o COMPRADOR assumirá integralmente as obrigações de natureza propter rem, incluindo IPTU, taxas e despesas condominiais, declarando-se ciente e de acordo. Todos os tributos, encargos e despesas condominiais do imóvel passarão a ser de responsabilidade do COMPRADOR, mesmo que ainda estejam em nome da VENDEDORA ou de terceiros, salvo disposição contrária. 7. Rescisão e Penalidades Após a formalização da proposta e a conclusão da fase de diligência, a compra poderá ser rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) Inadimplemento: Inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) Não Comparecimento: Não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela PLATAFORMA; (iii) Descumprimento de Obrigações: 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; (iv) Não Registro de Financiamento: Não registro do instrumento de financiamento no Cartório de Registro de Imóveis dentro do prazo previsto; (v) Não Liberação de Valores: Não liberação, dentro do prazo contratual, dos valores financiados e/ou do FGTS, sem substituição por recursos próprios. 7.1 Prazo para Sanar Pendências Sempre que instado pela PLATAFORMA 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. 7.2 Multa por Rescisão Motivada pelo Comprador Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel. Além da multa, poderão 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. 7.3 Devolução de Valores 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. 7.4 Cancelamento pela Plataforma Caso a PLATAFORMA 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. 8. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da PLATAFORMA de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, incluindo a Taxa de Serviço Pagimovel, 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. 8.1 Formas e Prazos de Pagamento O pagamento das taxas deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à PLATAFORMA e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A Taxa de Serviços da Plataforma será paga como caução no ato da proposta e convertida para essa finalidade com a conclusão da operação. A Comissão de Intermediação e a Taxa de Serviços Pagimovel deverão ser pagas em cota única, por meio de PIX, no ato da assinatura da Promessa de Compra e Venda. 8.2 Inadimplência 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. 9. Pagamento do Imóvel O pagamento do preço do imóvel, incluindo sinal, entrada e parcelas, quando aplicável, será realizado em conta garantia de titularidade da PLATAFORMA (RESALE), indicada no momento da contratação. Os valores recebidos na conta garantia serão posteriormente repassados à VENDEDORA. 9.1 Validade do Pagamento em Conta Garantia O COMPRADOR declara ciência de que o pagamento efetuado na conta garantia indicada constitui forma válida de cumprimento de sua obrigação de pagamento perante a VENDEDORA. Os valores permanecerão sob custódia da PLATAFORMA até que seja apresentado

Clicksign 720bffa8-5560-4ef1-90e0-e6e9074678e3

comprovante de registro da transferência da propriedade do imóvel em nome do COMPRADOR no Cartório de Registro de Imóveis competente. Somente após essa comprovação, os valores serão liberados à VENDEDORA, no prazo previsto na Promessa de Compra e Venda, mediante crédito na conta indicada. 10. A Taxa de Serviços Pagimovel A Taxa de Serviços Pagimovel será calculada em 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, com piso de R$ 2.750,00 e teto de R$ 7.850,00. Nos casos em que o cálculo resultar em valor superior ao teto, será aplicado o valor máximo de R$ 7.850,00. 11. Pendências Individuais do Imóvel As pendências específicas, ações judiciais, processos e demais informações relevantes conhecidas sobre o imóvel objeto desta transação encontram-se detalhadas abaixo. O COMPRADOR declara ter lido, compreendido e aceito integralmente todas as pendências e condições ali descritas, renunciando a qualquer direito de rescisão ou revisão de preço com base em tais informações. As seguintes pendências foram identificadas: Débitos de IPTU: R$ 60.000,00 (aproximadamente) Dívida ativa registrada em exercícios anteriores O imóvel possui débitos de IPTU que se encontram contemplados no valor do imóvel. As devidas baixas e regularizações ficarão condicionadas na operação, sob responsabilidade do comprador. A plataforma Resale será responsável pela formalização da venda. O imóvel é um terreno com construções. As seguintes características foram identificadas: •Área total: 850 m2 •Área construída: 1.222,74 m2 •Quantidade de unidades: 17 casas

Lance mínimo: R$ 1.600.000,00

DOR_113 - Proposta Rápida B2C - Leiloei.com.pdf

Documento número #720bffa8-5560-4ef1-90e0-e6e9074678e3

Hash do documento original (SHA256): 64e01215063cb039d54eb9ec8f044dd2aef029249d600b08bd7448e4bf27aa64

Assinaturas

Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi

CPF: 288.188.338-98

Assinou em 03 ago 2026 às 08:24:20

Log

31 jul 2026, 17:58:17	Operador com email suporte.vendas@resale.com.br na Conta 26ac0947-a95f-45b8-8693-0d214a7c0955 criou este documento número 720bffa8-5560-4ef1-90e0-e6e9074678e3. Data limite para assinatura do documento: 07 de agosto de 2026 (17:58). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
31 jul 2026, 17:58:17	Operador com email suporte.vendas@resale.com.br na Conta 26ac0947-a95f-45b8-8693-0d214a7c0955 adicionou à Lista de Assinatura: felipe@leiloei.com para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi e CPF 288.188.338-98.
03 ago 2026, 08:24:21	Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail felipe@leiloei.com. CPF informado: 288.188.338-98. IP: 177.98.109.150. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.514112184614177 e longitude -46.6550585764323. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1488.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
03 ago 2026, 08:24:21	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 720bffa8-5560-4ef1-90e0-e6e9074678e3.

Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse https://www.clicksign.com/validador e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 720bffa8-5560-4ef1-90e0-e6e9074678e3, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.