

REGULAMENTO DA CAMPANHA PROMOCIONAL MEDAY 2021

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade por ações com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, Bairro: Auxiliadora, CEP: 90450-120, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.181.987/0001-77, neste instrumento denominada “**MELNICK**”, vêm estabelecer as condições gerais da campanha promocional denominada “MEDAY 2021”, de acordo com os termos e condições deste Regulamento (“Regulamento”):

I. CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1. A presente campanha promocional (“Campanha”) tem o objetivo de oferecer aos clientes (“Clientes Participantes”) a possibilidade de realizarem a quitação parcial do preço de aquisição de Imóveis prontos ou a serem construídos (“Imóveis”), por meio de:

1.1.1 OPÇÃO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO DE BENS IMÓVEIS: Cabe a **MELNICK** a avaliação do imóvel a ser dacionado, tendo a prerrogativa de aceita-lo, ou não como forma de pagamento de parte do preço da nova aquisição. Caso aceito o bem imóvel, para perfectibilizar o negócio os *Clientes Participantes*, na posição de PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deverão outorgar, através de escritura pública, o respectivo documento de transferência de domínio dos bens imóveis, em favor da **MELNICK**, no prazo de até 90 dias livre de quaisquer dívidas, dúvidas, ônus e restrições de qualquer natureza, devendo estar devidamente quitado, bem como escriturado em nome do(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). Obrigam-se ainda, em até 20 (vinte) dias contados da data de assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda apresentar toda a documentação pessoal de praxe, bem como, dos imóveis sob o seu custeio, como: as Certidões dos Cartórios de Distribuidores forenses cíveis estaduais, executivos fiscais, família, Justiça Federal e Justiça do Trabalho, protestos do período de 05 (cinco) anos, de seu domicílio e do local de situação do(s) imóvel(is), bem como Certidão de propriedade com negativa de ônus, certidão negativa de tributos municipais, cópias dos carnês de IPTU dos últimos 5 (cinco) anos, cópia do carnê de IPTU do exercício em curso, com o comprovante de pagamento das parcelas vencidas, declaração de inexistência de débitos condominiais, cópias do RG, CPF e certidão de casamento (se casado), contrato de compra e venda do(s) imóvel(is), certidões de objeto e pé, se houver qualquer apontamento e certidão negativa de tributos e contribuições federais.

1.1.2 DAÇÃO EM PAGAMENTO DE VEÍCULO AUTOMOTOR USADO (“Veículos”): Para perfectibilizar o negócio os *Clientes Participantes* deverão obrigatoriamente atender integralmente as premissas e condições indicadas pela **MELNICK**. Neste ato a **MELNICK** destaca as principais condicionantes:

a) A aceitação de determinado Veículo, como forma de pagamento de parcela do preço de aquisição de um Imóvel por um *Cliente Participante*, poderá ser aprovada ou não pela **MELNICK**, a seu exclusivo critério, mesmo na hipótese do cumprimento por tal *Cliente Participante* das demais condições previstas neste Regulamento.

b) Nos termos do Item “a”, a **MELNICK** poderá por mera liberalidade, optar por adquirir veículos que não cumpram com uma ou mais das condições previstas neste Regulamento.

1.2. A Campanha não constitui concurso ou importa em sorteio de prêmios, distribuição gratuita de quaisquer bens, bem como não sujeita os participantes a critérios aleatórios para participação, não estando sujeita, dessa forma, à legislação aplicável a tais casos ou à submissão à Caixa Econômica Federal ou à Secretaria de Acompanhamento Econômico do Ministério da Fazenda.

1.2.1. São elegíveis para participação na Campanha os Veículos com as seguintes características:

- i. Usados e cujo ano de fabricação seja igual ou maior a 2016;
- ii. Cujas quilometragens sejam inferiores a 100.000 Km (cem mil quilômetros);
- iii. Que se encontrem registrados em Porto Alegre e/ou na Região Metropolitana de Porto Alegre/RS;
- iv. Cujos valores de avaliação sejam de até 40% do preço total do Imóvel;
- v. Fabricação Nacional;
- vi. Que não apresentem restrições judiciais ou administrativas à sua transferência;
- vii. Não se encontrem alienados fiduciariamente em garantia de financiamento;
- viii. Que não apresentem em seu histórico sinistro e/ou leilão;
- ix. Que não apresentem débitos de tributos, multas e/ou encargos;
- x. Que não sejam blindados;
- xi. Que não sejam objeto de leasing (arrendamento mercantil);
- xii. Que correspondam aos veículos descritos na categoria “B”, conforme prevista no Inciso II do Artigo 143 do Código de Trânsito Brasileiro, ou seja, excluindo-se motocicletas, caminhões e demais veículos especificados em outras categorias na legislação aplicável; e
- xiii. Que tenham sido aprovados no procedimento de Vistoria (“Vistoria”), tratada no Capítulo IV, a seguir.

1.2.2. Para verificação das condições previstas nas alíneas “i” a “xiii” do Item 1.2.1 acima, o *Cliente Participante* deverá apresentar à imobiliária responsável pela intermediação da aquisição do Imóvel (“Imobiliária”), os seguintes documentos: (i) Fotografias do Veículo (de ambas as laterais, da frente e da traseira, possibilitando a visualização da placa) com qualidade satisfatória; e (ii) Cópia do documento do veículo (CRLV) atualizado;

1.2.3. Fica esclarecido desde já que, o veículo automotor negociado pode ser avaliado em até 90% da FIPE, ficando ajustado que poderá ocorrer descontos adicionais na avaliação para fins de manutenção e/ou reparos para que o mesmo fique em perfeitas condições de uso.

1.2.3.1. Com base na análise dos documentos listados no item 1.2.1. acima, será realizada uma Avaliação (“Avaliação”), pela empresa credenciada (“Credenciada”), indicada pela **MELNICK**, que resultará na verificação prévia da elegibilidade e validação do Veículo para participação do *Cliente Participante* na Campanha e, em uma estimativa do valor para aquisição do Veículo pela **MELNICK**.

1.2.4. O valor da Avaliação será informado pela Imobiliária ao *Cliente Participante* no ato da vistoria do veículo pela credenciada após a entrega da totalidade dos documentos listados no item 1.2.1 acima.

1.2.5. O valor da Avaliação contempla o valor a ser pago pelo Veículo, com base na análise dos documentos e por meio da Vistoria “*in loco*” efetivada pela credenciada, podendo inclusive ser descontados custos de reparos necessários para que veículo fique em perfeitas condições de uso. Fica claro que a perfectibilização do negócio por meio desta modalidade de pagamento, está condicionada a Vistoria e verificação mais detalhada das condições físicas e legais do Veículo, bem como o aporte em moeda corrente nacional de 10% do valor total do negócio em moeda corrente nacional a título de entrada/sinal.

1.2.6. O Veículo que (i) Cumprir as condições previstas nas alíneas “i” a “xiii” do item 1.2.1 e a.2.2.; e (ii) Cujo valor estimado em Avaliação seja aceito pelo *Cliente Participante*, será objeto de Instrumento Particular de Dação em Pagamento de Imóvel Automotor vinculado ao respectivo Regulamento (“Contrato de Aquisição”) e, desde que cumpridas as demais condições previstas neste Regulamento e no Instrumento Particular de Dação em Pagamento de Imóvel Automotor, estará apto e poderá ser utilizado como forma de quitação parcial de determinado Imóvel.

1.2.7. Na hipótese em que o Veículo não seja considerado elegível para participação na Campanha, o *Cliente Participante* será informado pela Imobiliária e o presente Regulamento deixará de ser aplicável à aquisição de Imóvel por este cliente, até que seja comprovadamente

sanada a razão da inelegibilidade ou apresentado outro Veículo elegível, não sendo devido qualquer valor a título de indenização ou a qualquer título em favor de tal cliente em razão da inelegibilidade do Veículo apresentado.

1.2.8. Realizada a Avaliação do Veículo e aceito pelo *Cliente Participante* o valor estimado para sua aquisição pela **MELNICK**, deverá ser celebrado entre o *Cliente Participante* e **MELNICK** o Instrumento Particular de Dação em Pagamento de Imóvel Automotor.

1.2.9. O Contrato de Aquisição consiste, em linhas gerais, em um contrato por meio do qual o *Cliente Participante* formalizará sua aceitação do valor estimado em Avaliação para aquisição do Veículo e a **MELNICK** manifestará sua concordância em adquirir o Veículo por tal valor, desde que: (i) O Veículo seja aprovado na Vistoria; (ii) O Cliente Participante cumpra as demais condições previstas neste Regulamento; e (iii) O Cliente Participante venha a formalizar a aquisição de um Imóvel.

1.2.10. Para a celebração do Contrato de Aquisição, o *Cliente Participante* deverá obter sua vistoria aprovada através da Credenciada, indicada pela **MELNICK**, no qual realizará a confirmação das condições apuradas na Avaliação baseada em uma verificação física e documental do Veículo e incluirá a emissão de um laudo de transferência, apto a permitir a efetiva transferência do Veículo em favor de uma da **MELNICK**, a ser oportunamente indicada.

1.2.11. Confirmada na Vistoria a elegibilidade do Veículo à participação na Campanha e confirmado o valor de avaliação, o *Cliente Participante* deverá entregar, no próximo dia útil após a assinatura do Instrumento Particular de Dação em Pagamento de Imóvel Automotor, o veículo na sede da Credenciada responsável pela Vistoria:

- i. O Veículo, acompanhado de sua documentação, acessórios, manual e todos os demais itens que constarem da Vistoria como integrantes do Veículo;
- ii. O Certificado de Registro do Veículo (DUT) original, devidamente preenchido e assinado pelo proprietário do Veículo, com firma reconhecida por autenticidade;
- iii. Cópias autenticadas do documento de identidade, CPF e comprovante de residência do proprietário do Veículo.

1.2.12. Na mesma oportunidade de entrega do Veículo, será emitido em favor do Cliente Participante um termo de recebimento, conforme previsto no Contrato de Aquisição, comprovando a entrega do Veículo e dos documentos acima relacionados à Credenciada, naquela data.

1.3. PRONTOS PRA VIVER: A unidade autônoma objeto de aquisição através de assinatura de Contrato de Promessa de Compra e Venda, poderá ser entregue aos *Cientes Participantes*

conforme kits predeterminados e estabelecidos pela **MELNICK**, os quais serão apresentados na data de aquisição do bem imóvel.

1.3.1 O Kit adquirido contará com os acabamentos e mobiliário descritos e caracterizados na Promessa de Compra e Venda.

1.3.2. O preço ajustado em Contrato de Promessa de Compra e Venda contempla o valor total do respectivo Kit, considerando que a entrega da unidade ao(s) *Clientes Participantes* na posição de PROMITENTES COMPRADOR(ES) na forma e prazo a seguir previstos.

1.3.3 O prazo para entrega da unidade pela **MELNICK** ao(s) PROMITENTES COMPRADOR(ES), considerando o modelo por ele(s) escolhido, será de 75 (setenta e cinco) dias úteis contados da data em que, cumulativamente: (i) tenha sido quitado pelo(s) PROMITENTES COMPRADOR(ES) o preço total ajustado em Contrato; (ii) tenha sido a **MELNICK** notificada pelo(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acerca da ligação da energia elétrica da unidade, na forma prevista no item 1.4.5. a seguir; e (iii) tenha(m) o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) escolhido as tonalidade das paredes, piso, móveis fixos e planejados, cujas especificações estão definidas no ANEXO II, junto à equipe da **MELNICK**. Fica certo que poderá ser escolhida apenas 01 (uma) tonalidade para cada tipo de revestimento, ou seja, 01 (uma) para as paredes, 01 (uma) para o piso e 01 (uma) para os móveis fixos e planejados.

1.3.4. A ligação da energia elétrica da unidade, objeto do Contrato de Promessa de Compra e Venda, é de responsabilidade exclusiva do(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), e deverá ser por ele(s) solicitada diretamente à concessionária dos serviços de distribuição de energia elétrica competente.

1.3.5. Uma vez realizada a ligação da energia elétrica da unidade, deverá(ao) o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) informar a **MELNICK**, por meio contato telefônico com a Central de Relacionamento Melnick Even, pelo número (051) 3016-9009, ou por meio de envio de e-mail para o seguinte endereço eletrônico: relacionamento@melnick.com.br . Na comunicação de que trata este item, deverão ser informados à **MELNICK**, também, o(s) nome(s) completo(s) do(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), bem como a unidade por eles adquirida.

1.3.6. Recebida a comunicação supra, e desde que quitado o preço ajustado em contrato, a **MELNICK** entrará em contato com o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) para agendar reunião na qual deverão ser definidos os detalhamentos referidos no item 1.3.5. acima.

1.3.7. O(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tem(êm) ciência de que na ocorrência de qualquer uma das seguintes situações: (i) falta de comunicação à **MELNICK** acerca da ligação

da energia; (ii) não pagamento do preço total do negócio, o prazo para a conclusão e entrega da unidade no modelo escolhido pelo(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES); ou (iii) não comparecimento à reunião de definição do detalhamento dos acabamentos e mobiliários da unidade, o prazo previsto no item 1.4.3. será prorrogado e passará a correr na data em que houverem sido cumpridas integralmente as condições lá indicadas.

1.3.8. Competirá exclusivamente ao(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a realização de todos os pagamentos relativos ao fornecimento da energia desde a sua ligação, inclusive durante o período em que a **MELNICK** estiver executando os acabamentos e/ou instalação do mobiliário na unidade, conforme o modelo escolhido pelo(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). Se, por qualquer motivo, o fornecimento da energia elétrica vier a ser interrompido, o prazo para conclusão e entrega da unidade ao(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) será postergado pelo período equivalente ao da duração da interrupção verificada até retorno do regular fornecimento de energia elétrica por parte da concessionária competente.

1.3.9. O(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tem(êm) ciência de que, nos termos do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma – Capítulo da Posse - somente poderá(ão) tomar posse da unidade quando a mesma estiver integralmente concluída, o que deverá ocorrer no prazo previsto no item 1.4.3. supra.

1.3.10. Em hipótese alguma o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) terá(ão) a posse da unidade adquirida anteriormente à conclusão da unidade e do decurso do prazo previsto no item 1.3.3.

1.3.11. Fica ajustado entre as Partes que o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) será(ão) responsável(is) pelo pagamento da cota condominial, dos impostos e taxas, bem como de quaisquer outras despesas que incidam ou venham a incidir sobre a unidade compromissada a partir da data da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda.

1.3.12. Uma vez concluída a unidade, objeto do Contrato de Promessa de Compra e Venda, a **MELNICK** comunicará o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) que a unidade está apta para vistoria. Esta vistoria deverá ser agendada entre as Partes, conforme a disponibilidade de cada uma delas. A posse da unidade pelo(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) somente ocorrerá após a assinatura destes no Termo de Vistoria, documento por meio do qual ele(s), PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), expressamente aceitará(ão) receber a unidade por eles adquirida, na forma do modelo escolhido.

1.4. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Na hipótese de aquisição de bens imóveis com pagamento de parte do preço através de Alienação Fiduciária com bem em garantia, os *Clientes Participantes* na posição de os PROMITENTES COMPRADORES ficam cientes que o negócio somente terá eficácia quando da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda e de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia que firmará juntamente com a **MELNICK**.

1.4.1. Fica estabelecido desde já, que a Escritura Pública de Compra e Venda e de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, deverá ser assinada obrigatoriamente pelos PROMITENTES COMPRADORES até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura do contrato de promessa de compra e venda.

1.4.2. O(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) está(ão) ciente(s) que todas as parcelas do Saldo do Preço sofrerão correção monetária mensal pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”) tornando-se por base a variação havida entre o IPCA publicado no segundo mês anterior à celebração deste contrato e aquele publicado para o segundo mês anterior ao vencimento de cada parcela.

1.4.3. Ademais, incidirá sob todas as parcelas do fluxo de pagamento parcelado, juros remuneratórios a ser negociados, conforme empreendimento, calculados de acordo com a Tabela Price, sem prejuízo da correção monetária mensal, durante o período de até 240 (duzentos e quarenta) meses, à critério exclusivo da **MELNICK**.

1.4.4. Para este formato de negócio, a posse da unidade adquirida, objeto do Contrato de Promessa de Compra e Venda, somente será fornecida quando da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda e de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia.

1.4.5. Incidirão nesta modalidade os seguros abaixo destacados, bem como a Taxa de Administração:

- Seguro por Morte e Invalidez Permanente (MIP): 0,021% sobre o valor do saldo devedor.
- Danos Físicos ao Imóvel (DFI): 0,007% sobre o VALOR DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA.
- Taxa de Administração: R\$ 25,00 (vinte e cinco reais) mensais.

1.5. MIGRAÇÃO GARANTIDA: A migração garantida consiste na pré-autorização por parte da **MELNICK** em realizar a troca da unidade adquirida por outra de **maior** valor (Upgrade),

isentando os PROMITENTES COMPRADORES de quaisquer taxas ou multas sobre a transação. Sendo necessário para efetivar o respectivo negócio, o distrato da unidade originalmente adquirida, e a assinatura de nova Promessa de Compra e Venda para a unidade objeto de migração.

1.6. RESPONSABILIDADE DO CLIENTE PARTICIPANTE: O *Cliente Participante*, permanecerá responsável pela veracidade, autenticidade e regularidade das informações prestadas e dos documentos fornecidos no âmbito deste Regulamento e do Contrato de Aquisição.

1.6.2. A participação na presente Campanha, vincula automaticamente os *Clientes Participantes* as regras e premissas do presente Regulamento em razão da “Campanha Meday 2021”.

1.7. PRAZO DE VIGÊNCIA DA CAMPANHA: A Campanha vigorará a entre os dias 13 de abril a 09 de maio do corrente ano, podendo a **MELNICK** estender ou reduzir tal prazo de vigência a seu exclusivo critério e conveniência.

1.7.1. As dúvidas e controvérsias relativas à presente Campanha e a este Regulamento deverão ser, preliminarmente, dirimidas pela **MELNICK**, na qualidade de organizadora.

1.7.2. Fica, desde já, eleito o foro da Comarca de Porto Alegre, para dirimir eventuais controvérsias que persistirem.

1.7.3. O presente Regulamento estará à disposição dos interessados no site www.melnick.com.br/.

Porto Alegre, 15 de abril de 2021.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.