



**RAFAEL
COUTINHO**
leiloeiro público oficial

Matrícula nº 341 - JUCERJA
Rua Visconde de Pirajá 207 #303
Ipanema/RJ - 21 96475-6221

EDITAL DE VENDA DIRETA INTERNACIONAL (VDI) Nº 1002/2025 - PROPOSTA CONDICIONAL PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL OFF-MARKET NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA

RAFAEL RAMOS COUTINHO, leiloeiro público oficial, matrícula JUCERJA nº 341, estabelecido no endereço comercial Rua Visconde de Pirajá 207, Sala 303, com website oficial www.rafaelcoutinho.lrl.br, torna público o presente edital de VENDA DIRETA INTERNACIONAL (VDI) para fins de obtenção de proposta de compra condicional, nos termos e condições seguintes.

1. INTRODUÇÃO E FILOSOFIA DA VENDA DIRETA INTERNACIONAL (VDI)

Venda Direta Internacional (VDI): é um modelo pioneiro e seguro para que investidores brasileiros possam adquirir imóveis de alto potencial que não estão listados no mercado tradicional de imóveis (off-market) nos Estados Unidos da América. Esta iniciativa é fruto de uma parceria estratégica e exclusiva com especialistas em suas respectivas áreas de atuação: o escritório **Jéssica Taveira Advocacia** (Assessoria Jurídico-Imobiliária e Concierge Financeiro no Brasil) e a **Moving Forward Properties**, com sede em San Diego, Califórnia, EUA (Captação e Gestão de Oportunidades nos EUA).

A VDI é desenhada para oferecer uma experiência de aquisição simplificada, segura e totalmente transparente, mitigando os riscos e as complexidades inerentes às transações imobiliárias transfronteiriças. Ao participar desta VDI, o proponente adere a um processo estruturado que visa otimizar a aquisição de seu imóvel no mercado americano.

2. OBJETO DA VENDA DIRETA INTERNACIONAL (VDI)

2.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

- **NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO INTERNA (VDI ID):** VDI-ORL-1002/2025
- **AVALIAÇÃO:** USD385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil dólares americanos)
- **TIPO DE IMÓVEL:** Casa Residencial
- **ENDEREÇO:** 5923 Stratton Ln em Orlando, FL 32808, Estados Unidos
- **CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS:** Casa com três quartos e dois banheiros. Possui 203m² de área construída (equivalente a 2186 sqft) e terreno com área total de 991m² (equivalente a 10671 sqft). A região permite locação via Airbnb.
- **IPTU anual (Property Tax):** US\$1.613.

2.2. VALOR DE REFERÊNCIA E LANCE MÍNIMO:



**RAFAEL
COUTINHO**
leiloeiro público oficial

Matrícula nº 341 - JUCERJA
Rua Visconde de Pirajá 207 #303
Ipanema/RJ - 21 96475-6221

- **VALOR INICIAL DE LANCE EM VDI:** USD260.000,00 (Duzentos e sessenta mil dólares americanos).
 - *Observação:* Este é o valor do imóvel no mercado americano e o montante em Dólares que será formalmente apresentado ao vendedor nos EUA.
- **LANCE MÍNIMO NO SISTEMA (EM REAIS BRASILEIROS):** R\$1.378.000,00 (Um milhão trezentos e setenta e oito mil reais)
 - *Cálculo:* O lance mínimo em Reais é atualizado diariamente e corresponderá ao Valor de Referência do imóvel em USD, convertido para BRL apenas para divulgação no sistema de leilão (www.rafaelcoutinho.lel.br) utilizando a **cotação de venda do Dólar Comercial (PTAX Venda) divulgada pelo Banco Central do Brasil no dia útil imediatamente anterior à atualização do lance mínimo no sistema**. O valor exato do lance mínimo em Reais será visível no sistema de leilão.

3. DOS LANCES E A CONVERSÃO PARA A PROPOSTA EM DÓLARES

O sistema de leilão online (www.rafaelcoutinho.lel.br) aceitará lances exclusivamente em **REAIS (BRL)**. No entanto, o valor do imóvel e da proposta formal ao vendedor nos EUA será sempre em **Dólares Americanos (USD)**. O Proponente Vencedor deverá ter total ciência das regras de conversão abaixo:

- **Lances em Reais:** Todos os lances serão registrados em BRL na plataforma de Rafael Coutinho (www.rafaelcoutinho.lel.br).
- **Determinação do Valor da Proposta em Dólares:** O lance vencedor em **REAIS (BRL)** será convertido para o seu equivalente em **DÓLARES AMERICANOS (USD)** para fins de formalização da proposta ao vendedor nos EUA. Esta conversão será realizada utilizando a **cotação de venda do Dólar Comercial (PTAX Venda) divulgada pelo Banco Central do Brasil no dia útil imediatamente anterior ao fechamento do leilão**.
 - *Se o lance vencedor for R\$1.431.000,00 e a PTAX Venda do dia anterior ao fechamento do leilão for R\$5,30, a proposta formal ao vendedor nos EUA será de USD 270.000,00.*

4. DO MODELO DE PROPOSTA CONDICIONAL - LEILÃO CONDICIONAL

O presente processo de VDI opera sob o regime de **"PROPOSTA CONDICIONAL"**. Isso significa que o lance vencedor não representa uma compra imediata do imóvel, mas sim a formalização de uma **Proposta de Compra Vinculante** por parte do proponente, que será submetida ao vendedor americano.



**RAFAEL
COUTINHO**
leiloeiro público oficial

Matrícula nº 341 - JUCERJA
Rua Visconde de Pirajá 207 #303
Ipanema/RJ - 21 96475-6221

4.1. A NATUREZA CONDICIONAL DA PROPOSTA:

- **Sujeição à Aprovação:** A Venda Direta Internacional, por ser de um imóvel off-market, está **SUJEITA À FORMAL ACEITAÇÃO DO VENDEDOR AMERICANO**. O lance vencedor no presente leilão representa a melhor proposta recebida, que será apresentada ao proprietário nos EUA pela Moving Forward Properties.
- **Ausência de Desembolso Inicial:** O Proponente Vencedor **NÃO FARÁ QUALQUER DESEMBOLSO FINANCEIRO** a título de compra do imóvel ou comissões no momento da vitória do leilão. Todos os pagamentos somente serão devidos após a expressa aceitação da proposta pelo vendedor americano, conforme os prazos e condições estabelecidos neste Edital.
- **Prazo para Aceite:** Após o término do leilão e a definição do Proponente Vencedor, a Moving Forward Properties terá o prazo improrrogável de **15 (QUINZE) DIAS ÚTEIS** para obter a resposta do vendedor americano e comunicar à equipe no Brasil.
- **Validade da Proposta:** O Proponente Vencedor deverá manter sua proposta válida e inalterada durante este prazo de **15 (QUINZE) DIAS ÚTEIS**, aguardando a decisão do vendedor.
- **Cenários Pós-Leilão:**
 - **Aceite do Vendedor:** Caso o vendedor americano aceite a proposta, o negócio avançará para as etapas de formalização e fechamento, conforme detalhado nos itens 5 e 6 deste Edital. O Proponente Vencedor será notificado imediatamente para iniciar os procedimentos.
 - **Recusa do Vendedor ou Indisponibilidade do Imóvel:** Caso o vendedor recuse a proposta, ou o imóvel não esteja mais disponível para venda por qualquer motivo, a Proposta de Compra será automaticamente **CANCELADA**, sem ônus ou custos para o Proponente Vencedor. Este será notificado imediatamente sobre o encerramento do processo para aquele imóvel.
- **Gerenciamento de Expectativas:** Alertamos que, por se tratar de um imóvel off-market sem exclusividade prévia de venda, existe a possibilidade, ainda que remota, de o imóvel ser vendido antes ou durante o processo de VDI. A qualificação prévia da Moving Forward Properties busca minimizar este risco.

5. DO PROCESSO DA VENDA DIRETA INTERNACIONAL (VDI)

5.1. CADASTRO E HABILITAÇÃO:

- Interessados deverão realizar cadastro prévio e habilitação no website de Rafael Coutinho (www.rafaelcoutinho.lel.br), fornecendo todas as informações solicitadas. O acesso à área de lances será liberado apenas após a conclusão deste processo.

5.2. OFERTAS (LANCES):



**RAFAEL
COUTINHO**
leiloeiro público oficial

Matrícula nº 341 - JUCERJA
Rua Visconde de Pirajá 207 #303
Ipanema/RJ - 21 96475-6221

- As propostas (lances) deverão ser realizadas exclusivamente através do website oficial.
- Serão aceitos lances a partir do Valor Mínimo de Proposta indicado no item 2.2.
- Cada lance dado é irrevogável e irretratável.

5.3. ENCERRAMENTO DO LEILÃO E DEFINIÇÃO DO PROPONENTE VENCEDOR:

- O leilão terá data e hora de encerramento definidas no website.
- O Proponente Vencedor será o ofertante do maior lance validado ao final do período.
- A notificação da vitória no leilão será realizada via e-mail e/ou plataforma, constituindo o aviso de que sua proposta será submetida ao vendedor americano.

5.4. SUBMISSÃO E RESPOSTA DA PROPOSTA:

- Imediatamente após a definição do Proponente Vencedor, Rafael Coutinho informará a Moving Forward Properties sobre a proposta.
- Moving Forward Properties fará a **apresentação formal** da Proposta de Compra ao vendedor americano dentro do prazo de **5 (cinco) dias úteis**.
- A resposta (aceite ou recusa) será comunicada ao Proponente Vencedor pela equipe de Rafael Coutinho, com o apoio do Escritório Jéssica Taveira Advocacia.

6. DOS CUSTOS E COMISSÕES DO PROPONENTE COMPRADOR

É fundamental que o Proponente Comprador compreenda que o **VALOR DO LANCE VENCEDOR**, após sua conversão para USD, refere-se exclusivamente ao preço do imóvel a ser pago ao vendedor americano. Adicionalmente, o comprador arcará com as comissões e custos operacionais, conforme detalhado abaixo.

6.1. CUSTOS E COMISSÕES NO BRASIL (PAGOS EM REAIS - BRL):

- Estes custos serão devidos e pagos pelo Proponente Comprador no Brasil, **após o aceite formal da proposta pelo vendedor americano**.
- **Base de Cálculo:** Todas as comissões e honorários devidos no Brasil (Rafael Coutinho Leiloeiro e Jéssica Taveira Advocacia - PJ) serão calculados sobre o **VALOR EM DÓLARES AMERICANOS (USD) DA PROPOSTA ACEITA PELO VENDEDOR (conforme item 3 deste Edital)**.
- **Regra de Conversão para Pagamento:** O pagamento destas comissões e honorários em Reais (BRL) será realizado utilizando-se a **cotação de venda do Dólar Comercial (PTAX Venda) divulgada pelo Banco Central do Brasil no dia útil imediatamente anterior ao dia do efetivo pagamento da respectiva comissão/honorário**.
- **Comissão do Leiloeiro (Rafael Coutinho):** 5% (cinco por cento) sobre o valor da proposta aceita em USD.



**RAFAEL
COUTINHO**
leiloeiro público oficial

Matrícula nº 341 - JUCERJA
Rua Visconde de Pirajá 207 #303
Ipanema/RJ - 21 96475-6221

- **Comissão de Intermediação Imobiliária (Jéssica Taveira - Pessoa Física, CRECI):** 1% (um por cento) sobre o valor da proposta aceita em USD.
 - Remuneração pela intermediação imobiliária, conforme as normas do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI).
- **Honorários de Assessoria Jurídica e Concierge Financeiro (Jéssica Taveira Advocacia - Pessoa Jurídica, CNPJ):** 1% (um por cento) sobre o valor da proposta aceita em USD.
 - Remuneração pela assessoria jurídica completa, incluindo a elaboração/revisão de contratos (nacionais e internacionais), due diligence legal e o serviço de "Concierge Jurídico-Financeiro" para orientação e assistência no processo de remessa de valores ao exterior.

TOTAL DE CUSTOS E COMISSÕES NO BRASIL: 7% (SETE POR CENTO) SOBRE O VALOR DA PROPOSTA ACEITA EM USD.

6.2. DO EARNEST MONEY DEPOSIT (EMD) – SINAL DE PRINCÍPIO DE PAGAMENTO

O Earnest Money Deposit (EMD) é um depósito de boa-fé (equivalente ao sinal de princípio de pagamento praticado no Brasil), praxe no mercado imobiliário, que demonstra o sério compromisso do comprador em prosseguir com a aquisição do imóvel.

- **Prazo e Condição de Pagamento:** O EMD será solicitado e pago pelo Proponente Comprador **SOMENTE APÓS O ACEITE FORMAL DA PROPOSTA PELO VENDEDOR AMERICANO E A ASSINATURA DO CONTRACT OF PURCHASE AND SALE (PURCHASE AGREEMENT)** nos Estados Unidos.
- **Valor do EMD:** O valor do EMD será negociado caso a caso (pela Moving Forward Properties e Escritório Jéssica Taveira Advocacia) com o vendedor americano, mas geralmente varia entre 1% a 10% (um a dez por cento) do valor da proposta aceita em USD, a ser pago em Dólares Americanos (USD). O valor exato será informado pela equipe da Jéssica Taveira Advocacia após o aceite da proposta e antes da assinatura do Purchase Agreement.
- **Destino do EMD:** O EMD será depositado diretamente em uma conta de garantia (Escrow Account) da Title Company nos Estados Unidos, que atuará como um custodiante neutro dos fundos.
- **Natureza do EMD – ABATIMENTO NO VALOR TOTAL:** O valor pago a título de EMD será **INTEGRALMENTE ABATIDO DO VALOR TOTAL DA PROPOSTA ACEITA EM USD** no momento do fechamento (closing). Ou seja, ele faz parte do preço final do imóvel, e não é um custo adicional, mas um adiantamento.
- **Condições de Retenção e Devolução do EMD:**
 - O EMD **SOMENTE SERÁ RETIDO (FORFEITED)** pelo vendedor caso o Proponente Comprador desista da compra **sem uma justificativa válida e**



**RAFAEL
COUTINHO**
leiloeiro público oficial

Matrícula nº 341 - JUCERJA
Rua Visconde de Pirajá 207 #303
Ipanema/RJ - 21 96475-6221

expressamente prevista no Purchase Agreement (Contrato de Compra e Venda).

- Em **TODAS AS DEMAIS SITUAÇÕES**, incluindo, mas não se limitando a:
 - Recusa do vendedor em aceitar a proposta (cenário do leilão condicional).
 - Não cumprimento de contingências previstas no contrato (ex: problemas graves identificados na inspeção do imóvel, falhas no título de propriedade, incapacidade de financiamento quando este é uma contingência).
 - Desistência justificada conforme os termos e prazos estabelecidos no Purchase Agreement.
 - O valor do EMD será **INTEGRALMENTE DEVOLVIDO** ao Proponente Comprador. A equipe da Jéssica Taveira Advocacia auxiliará na coordenação da devolução dos valores.

6.3. CUSTOS E COMISSÕES NOS ESTADOS UNIDOS (PAGOS EM DÓLARES - USD):

- Estes custos são pagos nos EUA e, na prática, são deduzidos do montante que o comprador envia para a conta Escrow. A Title Company gerencia esses pagamentos no momento do fechamento (closing).
- **Comissão de Aquisição (Moving Forward Properties):** 5% (cinco por cento) sobre o valor da proposta aceita em USD.
 - Remuneração pelos serviços de prospecção do imóvel off-market, negociação com o vendedor, gestão do processo da transação nos EUA e coordenação com a Title Company. Este valor será formalmente listado no Settlement Statement (Documento de Fechamento) e repassado pela Title Company.
- **Custos de Fechamento (Closing Costs - Incluindo Taxas da Title Company, Seguro de Título e Taxas Governamentais):** Estimativa entre 1% (um por cento) e 2% (dois por cento) sobre o valor da proposta aceita em USD.
 - São os custos obrigatórios para a conclusão da compra do imóvel nos EUA, conforme práticas de mercado e legislação local. Incluem, mas não se limitam a:
 - **Taxas da Title Company:** Pela gestão da conta Escrow e pelos serviços de pesquisa de título (Title Search).
 - **Seguro do Título de Propriedade (Owner's Title Insurance):** Um seguro pago **uma única vez** que protege o comprador para sempre contra fraudes ou problemas na documentação do imóvel que não foram detectados na pesquisa.
 - **Taxas de Registro Governamentais (Recording Fees):** Taxas cobradas pelo condado para o registro oficial da nova escritura em nome do comprador.



**RAFAEL
COUTINHO**
leiloeiro público oficial

Matrícula nº 341 - JUCERJA
Rua Visconde de Pirajá 207 #303
Ipanema/RJ - 21 96475-6221

GARANTIA DE CUSTOS DE FECHAMENTO: Para total tranquilidade e previsibilidade do Comprador, os Custos de Fechamento (Closing Costs) nos EUA, que incluem taxas da Title Company, seguro de título de propriedade e taxas de registro governamentais, serão limitados a um **teto máximo de 2% (dois por cento)** sobre o valor da proposta aceita em USD. Eventuais **valores que excedam** este teto serão **integralmente cobertos pela Moving Forward Properties**, através de um crédito aplicado no ato do fechamento, sem nenhum custo adicional para o Comprador.

TOTAL ESTIMADO DE CUSTOS E COMISSÕES NOS EUA: 6% (SEIS POR CENTO) A 7% (SETE POR CENTO) SOBRE O VALOR DA PROPOSTA ACEITA EM USD.

6.4. CUSTO EFETIVO TOTAL ESTIMADO DA AQUISIÇÃO (Exemplo Ilustrativo): Para uma proposta aceita de **USD260.000,00** (equivalente a **R\$1.378.000,00**, com um câmbio de **R\$5,30 por USD**), o investimento total estimado seria:

- **Valor do Imóvel (Proposta Aceita):** R\$ 1.378.000,00 (USD 260.000,00)
- **Comissões/Custos Brasil (7%):** R\$ 96.460,00 (USD 18.200,00)
- **Comissão Moving Forward Properties (5%):** R\$ 68.900,00 (USD 13.000,00)
- **Custos de Fechamento EUA (1% a 2%):** R\$ 13.780,00 (USD 2.600,00) a R\$ 27.560,00 (USD 5.200,00)

CUSTO EFETIVO TOTAL ESTIMADO: R\$1.557.140,00 a R\$1.570.920,00 (aproximadamente 13% a 14% sobre o valor da proposta aceita).

7. DO FLUXO DE PAGAMENTO E SEGURANÇA NA REMESSA INTERNACIONAL

7.1. O PAGAMENTO DO VALOR DO IMÓVEL:

- O valor do imóvel (o montante em USD da proposta aceita pelo vendedor, derivado do lance vencedor em BRL, conforme item 3 deste Edital) será remetido pelo Proponente Comprador **DIRETAMENTE PARA A CONTA DE GARANTIA (ESCROW ACCOUNT) DA TITLE COMPANY nos Estados Unidos.**
- A Title Company é uma entidade neutra e regulamentada que garante que o dinheiro só será liberado ao vendedor quando **todas as condições do contrato de compra e venda** forem cumpridas e a propriedade for oficialmente **transferida para o nome do comprador.**
- A equipe da Jéssica Taveira Advocacia, através do serviço de "Concierge Jurídico-Financeiro", fornecerá toda a orientação e assistência necessária para a realização desta remessa, incluindo o uso de plataformas de câmbio autorizadas pelo Banco Central do Brasil (BACEN), como a Wise, garantindo a conformidade da operação.



**RAFAEL
COUTINHO**
leiloeiro público oficial

Matrícula nº 341 - JUCERJA
Rua Visconde de Pirajá 207 #303
Ipanema/RJ - 21 96475-6221

7.2. PAGAMENTO DAS COMISSÕES E CUSTOS:

- As comissões e custos devidos no Brasil (item 6.1) serão pagos diretamente no Brasil, em Reais, às respectivas contas dos beneficiários (Rafael Coutinho, Jéssica Taveira Pessoa Física e Jéssica Taveira Advocacia Pessoa Jurídica).
- As comissões e custos devidos nos EUA (itens 6.2 e 6.3) serão deduzidos dos fundos enviados para a conta Escrow, sendo pagos diretamente pela Title Company aos respectivos beneficiários (Moving Forward Properties e demais prestadores de serviço) no momento do fechamento.

8. DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA FORMALIZAÇÃO DA COMPRA

Após o aceite da Proposta de Compra pelo vendedor americano, o Proponente Comprador deverá apresentar a seguinte documentação para a formalização da aquisição. A equipe da **Jéssica Taveira Advocacia** será a responsável por guiar e auxiliar o comprador na organização e submissão de todos os documentos.

8.1. DOCUMENTAÇÃO PARA IDENTIFICAÇÃO E ANÁLISE JURÍDICA (BRASIL):

- **Documento de Identidade:** Cópia simples do Registro Geral (RG) ou Carteira Nacional de Habilitação (CNH), com foto e em validade.
- **Cadastro de Pessoa Física (CPF):** Cópia simples do CPF.
- **Comprovante de Residência:** Cópia de conta de consumo (água, luz, telefone fixo) com emissão de no máximo 90 dias, em nome do proponente.
- **Comprovante de Estado Civil:**
 - **Solteiros:** Certidão de Nascimento.
 - **Casados:** Certidão de Casamento (com regime de bens especificado).
 - **Divorciados/Viúvos:** Averbação de Divórcio na Certidão de Casamento ou Certidão de Óbito do cônjuge, respectivamente.
- **Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física (DIRPF):** Cópia completa da última declaração de Imposto de Renda entregue à Receita Federal do Brasil, incluindo o Recibo de Entrega. Essencial para comprovação de renda e origem de recursos.
- **Comprovações de Capacidade Financeira:** Extratos bancários, extratos de investimentos ou outros documentos que demonstrem a disponibilidade dos recursos necessários para a aquisição do imóvel e cobertura dos custos e comissões.

8.2. DOCUMENTAÇÃO PARA A REMESSA INTERNACIONAL (WISE E BACEN):

- **Purchase Agreement (Contrato de Compra e Venda - EUA):** Cópia do contrato assinado entre o Comprador e o Vendedor americano, formalizando a transação.



**RAFAEL
COUTINHO**
leiloeiro público oficial

Matrícula nº 341 - JUCERJA
Rua Visconde de Pirajá 207 #303
Ipanema/RJ - 21 96475-6221

- **Closing Disclosure / Statement:** Documento oficial emitido pela Title Company nos EUA, detalhando todos os valores da transação (preço do imóvel, custos, comissões, etc.) e o valor final a ser remetido para a conta Escrow.
- **Comprovantes de Origem dos Recursos:** Para grandes volumes, a plataforma de câmbio (ex: Wise) poderá solicitar documentos adicionais para comprovar a origem lícita dos fundos, além da DIRPF já mencionada (ex: venda de outro imóvel, herança, resgate de investimento).

8.3. DOCUMENTAÇÃO PARA FORMALIZAÇÃO NOS EUA (TITLE COMPANY E OUTROS):

- **Cópia do Passaporte:** Cópia colorida e nítida da **página de dados e foto do passaporte** do comprador(es) e de eventuais cônjuges.
- **Informações para ITIN (Individual Taxpayer Identification Number) - Se Aplicável:**
 - Para compradores estrangeiros que não possuem Social Security Number (SSN) e que precisarão do ITIN para fins fiscais (ex: venda futura do imóvel, declaração de imposto de renda sobre aluguéis, etc.), a Jéssica Taveira Advocacia orientará o processo de solicitação junto ao IRS (Internal Revenue Service) dos EUA.
 - Documentos adicionais para ITIN podem incluir uma carta do agente de liquidação, comprovante de identidade apostilado, entre outros.
- **Formulários Fiscais Americanos (Ex: W-8BEN):** Formulários exigidos pelo IRS para compradores estrangeiros, visando o correto tratamento fiscal da transação. A Jéssica Taveira Advocacia auxiliará no preenchimento.
- **Informações Bancárias para Recebimento de Créditos (se aplicável):** Detalhes da conta bancária nos EUA do comprador, caso haja necessidade de recebimento de quaisquer valores futuros (ex: reembolso de impostos ou créditos).
- **Documentação para Abertura de LLC (se aplicável):** Caso o comprador opte por adquirir o imóvel via uma Limited Liability Company (LLC) para fins de investimento e proteção patrimonial, a Jéssica Taveira Advocacia orientará sobre os requisitos e auxiliará na coordenação com a Moving Forward Properties para a constituição da LLC nos EUA, mediante custos adicionais.
- **Quaisquer Outros Documentos Específicos:** A Title Company ou a legislação do estado da Flórida podem exigir documentação adicional em casos específicos. A equipe de Jéssica Taveira Adv. monitorará e solicitará prontamente.

8.4. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES SOBRE A DOCUMENTAÇÃO:

- **Tradução Juramentada:** Alguns documentos brasileiros poderão necessitar de tradução juramentada para o inglês e apostilamento (Convenção de Haia) para terem validade nos EUA. A Jéssica Taveira Advocacia coordenará este processo.
- **Prazo de Entrega:** A documentação deverá ser providenciada e entregue em tempo hábil para que a formalização e o fechamento da compra nos EUA ocorram dentro dos



**RAFAEL
COUTINHO**
leiloeiro público oficial

Matrícula nº 341 - JUCERJA
Rua Visconde de Pirajá 207 #303
Ipanema/RJ - 21 96475-6221

prazos estipulados no Purchase Agreement. O atraso na entrega da documentação poderá comprometer a transação.

9. RISCO CAMBIAL

O Proponente Comprador declara ter plena ciência e aceita que, uma vez que o valor do imóvel e os custos nos EUA são denominados em Dólares Americanos (USD), e as comissões no Brasil são calculadas com base nesse valor, o custo total da aquisição em Reais (BRL) estará sujeito às flutuações da taxa de câmbio Dólar/Real. Quaisquer variações cambiais entre a data do lance vencedor, a data do aceite da proposta e as datas dos efetivos pagamentos serão de responsabilidade exclusiva do Proponente Comprador, não cabendo a Rafael Coutinho, à Jéssica Taveira Advocacia, ou à Moving Forward Properties qualquer responsabilidade ou ônus decorrente de tais variações.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. CONFIDENCIALIDADE: Todas as informações do proponente serão tratadas com a mais estrita confidencialidade. **10.2. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:** O presente Edital e o processo de Venda Direta Internacional são regidos pelas leis brasileiras. A compra e venda do imóvel nos EUA será regida pela legislação da Flórida e pelas leis federais dos EUA. **10.3. FORO:** Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente Edital. **10.4. DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA:** A participação na Venda Direta Internacional implica a irrestrita aceitação de todas as cláusulas e condições deste Edital, bem como a ciência dos riscos e responsabilidades aqui descritos.

Rio de Janeiro, 24 de setembro de 2025.

RAFAEL COUTINHO - LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL - JUCERJA 341.