



REGULAMENTO DA CAMPANHA PROMOCIONAL "REGISTRO E ITBI GRÁTIS"

"GRAND OÁSIS POÁ"

PREÂMBULO E QUALIFICAÇÃO DAS PROMOTORAS

UNYON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **43.309.116/0001-10**, com sede na Avenida Paulista, nº 1.337, 20º Andar, Conjunto 201, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01311-200, e sua SPE **SAINT MARTIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **37.305.939/0001-74**, com sede na Avenida Paulista, nº 1.337, 20º Andar, Conjunto 201, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01311-200, doravante denominadas simplesmente "**INCORPORADORAS**" ou "**PROMOTORAS**", na qualidade de incorporadoras do empreendimento "**Grand Oásis Poá**", instituem o presente Regulamento da Campanha Promocional "**Registro e ITBI Grátis**", nos termos e condições a seguir estabelecidos.

I. A presente campanha visa estimular a venda de unidades autônomas do empreendimento **GRAND OÁSIS POÁ**, consistente na assunção, pela Incorporadora, das despesas de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e das custas de registro imobiliário incidentes sobre a aquisição, não implicando sorteio, vale-brinde ou concurso, prescindindo de autorização prévia, nos termos da **Lei nº 5.768/71** e legislação complementar.

 **Em outras palavras:** Esta é uma campanha em que, ao comprar uma unidade no Grand Oásis Poá com financiamento bancário, a Incorporadora paga por você a guia de ITBI e as custas de registro do imóvel no Cartório. Não é sorteio. O benefício é certo para quem cumprir as regras deste Regulamento.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA VIGÊNCIA DA CAMPANHA

1.1. A Campanha terá início em **08 de setembro de 2026** e término em **30 de setembro de 2026**, correspondendo ao período de validade das propostas de compra.

1.2. Do Prazo de Formalização: Para fins de elegibilidade, será considerada válida a proposta de compra **aprovada** dentro do período de vigência, desde que o respectivo Contrato de Compra e Venda seja efetivamente assinado pelas partes e a parcela ato seja paga até a data limite de **03 de outubro de 2026**.

1.3. A Incorporadora reserva-se o direito de prorrogar, suspender ou encerrar a campanha a qualquer tempo, a seu exclusivo critério, mediante comunicação prévia pelos canais oficiais, assegurados os direitos de quem já tiver proposta aprovada ou contrato assinado.

📌 **Resumindo:** Você precisa ter a proposta aprovada entre 08/09/2026 e 30/09/2026, e assinar o Contrato de Compra e Venda até a data limite de formalização. Feito isso, sua participação está garantida mesmo que a campanha encerre antes.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA ELEGIBILIDADE (QUEM E QUAIS UNIDADES PODEM PARTICIPAR)

2.1. Participam da campanha todas as unidades autônomas do **Grand Oásis Poá**, com exceção das unidades do tipo Garden, disponíveis em estoque no momento da proposta de compra, sem limite de quantidade de unidades ou de valor do benefício.

2.2. A campanha aplica-se **exclusivamente** às aquisições formalizadas mediante **financiamento bancário**, ou seja, quando o Adquirente celebra contrato de financiamento imobiliário com instituição financeira terceira, com efetivo repasse do valor financiado à Incorporadora.

2.3. Não são elegíveis para o benefício desta campanha:

- a) aquisições pagas à vista ou com recursos próprios do Adquirente, sem financiamento bancário;
- b) aquisições com financiamento direto concedido pela própria Incorporadora (parcelamento direto);

- c) aquisições realizadas por meio de permuta física ou financeira.
- d) Aquisições de unidade do tipo Garden, independentemente da forma de pagamento.

2.4. Nessas hipóteses, o Adquirente permanece responsável pelo pagamento integral das despesas de ITBI, escritura e de registro, nos termos e prazos usuais.

⚠ Atenção: O benefício vale apenas para compras com financiamento bancário, em unidades que não sejam do tipo Garden. Compras à vista, com financiamento direto pela Incorporadora ou por permuta não participam desta campanha.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO BENEFÍCIO (O QUE É GRATUITO)

3.1. Ao Adquirente elegível, nos termos da Cláusula Segunda, a Incorporadora custeará, diretamente e por sua conta:

- a) **A guia de ITBI** (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) incidente sobre a aquisição da unidade, no valor apurado pela Prefeitura Municipal competente; e
- b) **As custas de registro** do título aquisitivo perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

3.2. O benefício limita-se às despesas de ITBI e de registro relativas à própria unidade adquirida. **Não estão incluídas** quaisquer outras despesas do processo de aquisição, tais como: tarifas bancárias, taxas de avaliação do imóvel, seguros exigidos pela instituição financeira, emolumentos de tabelionato de notas ou honorários de terceiros, que permanecem a cargo do Adquirente.

📋 Em outras palavras: A Incorporadora paga, por você, a guia de ITBI e as custas de registro do seu contrato no Cartório. Outras taxas do financiamento (como tarifas do banco ou seguro) continuam por conta do cliente.

CLÁUSULA QUARTA – DO MOMENTO DE PAGAMENTO DO BENEFÍCIO (CONDIÇÃO SUSPENSIVA)

4.1. O benefício não é pago no ato da assinatura da proposta ou do Contrato de Compra e Venda. Cada uma das despesas cobertas por esta campanha possui um momento próprio de pagamento, conforme abaixo.

4.2. ITBI: a guia de ITBI é emitida pela assessoria da Incorporadora somente **após a assinatura do contrato de financiamento por todas as partes envolvidas (Banco, Incorporadora e Cliente)**, momento em que o contrato é encaminhado a registro. Emitida a guia, a Incorporadora efetuará o respectivo pagamento.

4.3. Registro: as custas de registro serão pagas pela Incorporadora no momento em que o registro do título for **deferido pelo Cartório de Registro de Imóveis competente**, ocasião em que a Incorporadora arcará com o valor das custas devidas para a efetivação do registro.

4.4. Para fazer jus ao benefício em cada um dos gatilhos acima, o Adquirente deverá estar em dia com todas as obrigações contratuais e pecuniárias que possua perante a Incorporadora (Parcela Ato/Sinal e demais parcelas eventualmente devidas diretamente à Incorporadora) na data em que cada gatilho for atingido. Havendo débito em aberto, o respectivo custeio ficará suspenso até a regularização.

 **Resumindo o gatilho:** O ITBI é pago pela Incorporadora quando o contrato de financiamento é assinado por todos e segue para registro. As custas de registro são pagas quando o Cartório defere o registro. Os dois momentos são diferentes e dependem também da agilidade do Banco e do Cartório.

CLÁUSULA QUINTA – DA RESTITUIÇÃO EM CASO DE DISTRATO OU CANCELAMENTO

5.1. Caso o Contrato de Compra e Venda e/ou o contrato de financiamento perca sua vigência por qualquer motivo, tais como distrato, rescisão, resolução, rescisão ou cancelamento, os valores eventualmente pagos pela Incorporadora a título de ITBI e/ou de custas de registro, no todo ou em parte, deverão ser **integralmente restituídos pelo Adquirente à Incorporadora**, independentemente do motivo que der causa ao desfazimento do negócio.

5.2. A Incorporadora poderá, a seu critério, compensar ou deduzir os valores devidos nos termos do item anterior de quaisquer quantias que vier a restituir ao Adquirente em razão do distrato, sem prejuízo da cobrança judicial do saldo remanescente, caso os valores a restituir sejam insuficientes para a compensação integral.

⚠ Atenção: Se o negócio for desfeito depois que a Incorporadora já tiver pago o ITBI e/ou o registro, esses valores precisam ser devolvidos pelo cliente. A Incorporadora pode descontar esse valor de eventuais quantias que tenha que devolver ao cliente por causa do distrato.

CLÁUSULA SEXTA – RESPONSABILIDADES, OBRIGAÇÕES DO ADQUIRENTE E EXCLUSÕES

6.1. Cabe ao Adquirente providenciar, de forma tempestiva, toda a documentação exigida pelo Banco, pela Incorporadora e pelo Cartório de Registro de Imóveis para viabilizar a emissão da guia de ITBI e a efetivação do registro, respondendo por eventuais atrasos ou pela inviabilização do benefício decorrentes de sua desídia.

6.2. A Incorporadora não será responsável por atrasos ou impossibilidades decorrentes de:

- a)** prazos, exigências ou análises de instituições financeiras;
- b)** prazos, exigências ou eventuais pendências do Cartório de Registro de Imóveis ou da Prefeitura Municipal;



c) alterações de alíquota, base de cálculo ou legislação tributária aplicável ao ITBI, cujo custeio pela Incorporadora observará o valor efetivamente apurado e devido à época do pagamento;

d) pendências documentais ou cadastrais atribuíveis ao próprio Adquirente.

6.3. É vedada a utilização de qualquer meio fraudulento, desonesto ou desleal para participar desta campanha. Identificada irregularidade, o benefício será imediatamente cancelado, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS ALTERAÇÕES E MODIFICAÇÕES

7.1. A Incorporadora reserva-se o direito de alterar, suspender ou cancelar este Regulamento e/ou a campanha a qualquer momento, mediante comunicação pelos canais oficiais, caso ocorram motivos de força maior, caso fortuito, decisão comercial ou necessidade de ajuste, sem que isso gere direito a indenização ou compensação aos participantes, **exceto** se o participante já tiver proposta aprovada ou contrato assinado dentro da vigência, hipótese em que as condições deste Regulamento permanecerão integralmente válidas para aquele cliente.

CLÁUSULA OITAVA – DA ACEITAÇÃO DO REGULAMENTO E ANEXO AO CONTRATO

8.1. Ao participar desta campanha, o Adquirente declara que leu, entendeu e concordou com todas as regras deste Regulamento.

8.2. **Este Regulamento será incorporado como Anexo ao Contrato de Compra e Venda** celebrado entre o Adquirente e a Incorporadora, passando a fazer parte integrante daquele instrumento. Ao assinar o Contrato de Compra e Venda, o Adquirente confirma formalmente que tomou ciência das regras da campanha e concorda com elas.

CLÁUSULA NONA – DOS CASOS OMISSOS

9.1. Quaisquer casos omissos, dúvidas ou interpretações referentes a este Regulamento serão dirimidos pela diretoria comercial das Incorporadoras, cujas decisões serão soberanas e irrecorríveis. Não serão aceitos, em hipótese alguma, sugestões, imposições ou atuações que tenham sido omissas neste instrumento e que não tenham sido validadas pela diretoria comercial das Incorporadoras. Caso algo deixe de constar neste Regulamento, o fato deverá ser direcionado à diretoria, que analisará o pleito e definirá o modo de prosseguir, devendo o presente instrumento ser aditado.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS (LGPD)

10.1. Os dados pessoais dos participantes coletados em razão desta campanha serão tratados em conformidade com a **Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018)** e demais legislações pertinentes, com a finalidade exclusiva de gestão, execução, comunicação e pagamento desta campanha, bem como o cumprimento de obrigações legais e fiscais pelas Incorporadoras. Ao participar, o Adquirente consente com a coleta e o tratamento de seus dados, sendo-lhe garantidos os direitos previstos na LGPD, tais como acesso, correção e eliminação. O Adquirente autoriza, ainda, o compartilhamento de seus dados básicos (Nome, CPF e Contato) com a loja ou plataforma parceira para fins exclusivos de emissão e validação do *voucher* ou crédito.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. Esta campanha é cumulativa com outras promoções vigentes da Incorporadora e com descontos comerciais porventura aplicados ao preço do imóvel, salvo disposição expressa em contrário divulgada pela Incorporadora.



11.2. Esta campanha é válida exclusivamente para unidades do **Grand Oásis Poá** disponíveis em estoque no momento da proposta de compra. Unidades já vendidas ou reservadas não serão elegíveis para a campanha.

11.3. Fica eleito o foro da Comarca de Poá/SP para dirimir eventuais litígios decorrentes deste Regulamento que envolvam pessoas jurídicas ou profissionais. Para relações de consumo com pessoas físicas (clientes), aplica-se o Artigo 101, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor, que garante ao consumidor o direito de ajuizar ação em seu próprio domicílio.

11.4. Canais oficiais: Dúvidas, atualizações de status e comunicações após a assinatura do contrato devem ser direcionadas ao Atendimento ao Cliente da Incorporadora pelo WhatsApp: **(11) 4344-5656**.

São Paulo, 08 de setembro de 2026

UNYON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
SAINT MARTIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA