

 <p>CASAORANGE qualidade queiroz galvão</p>	Título do Documento: PROCEDIMENTO PARA A CAPTAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE IMÓVEL PARA IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS	Código do Documento: CO-CMP-PE-0002	
		Revisão: 02	Página: 1/10

Revisão	Data	Descrição Sumária
00	31/08/2018	Emissão Inicial
01	29/08/2019	Inclusão de definição no item 3 e revisão dos itens 5.4, 5.5 e atualização do texto do item 7.
02	31/08/2021	Revisão nos itens 3, 8, e 9

Área DIR	Emitente: Luiz Felipe Rocha Seabra	Área CAD	Aprovação: Conselho de Administração
-------------	---------------------------------------	-------------	---

	Título do Documento:	Código do Documento:	
	PROCEDIMENTO PARA A CAPTAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE IMÓVEL PARA IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS	CO-CMP-PE-0002	Revisão: 02

SUMÁRIO

1. OBJETIVO	3
2. APLICAÇÃO.....	3
3. ESCLARECIMENTOS / DEFINIÇÕES	3
4. RESPONSABILIDADES	4
5. DESCRIÇÃO.....	5
5.1 Regras Gerais	5
5.2 Representação Comercial e identificação profissional	6
5.3 Análise dos terrenos e/ ou imóveis e dos vendedores	6
5.4 Regularização dos terrenos prometidos	7
5.5 Aquisição de terrenos de Agentes Públicos ou Pessoas Politicamente Expostas	8
5.6 Pagamentos nas compras de imóveis/ terrenos.....	8
6. COMUNICAÇÃO.....	9
7. SUPERVISÃO.....	9
8. SANÇÕES	9
9. EXCEÇÕES.....	9
10. INFORMAÇÃO DOCUMENTADA RETIDA (REGISTRO).....	10
11. REFERÊNCIAS.....	10
12. ANEXOS.....	10

Área DIR	Emitente: Luiz Felipe Rocha Seabra	Área CAD	Aprovação: Conselho de Administração
-------------	---------------------------------------	-------------	---

	Título do Documento:	Código do Documento:	
	PROCEDIMENTO PARA A CAPTAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE IMÓVEL PARA IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS	CO-CMP-PE-0002	Revisão: 02

1. OBJETIVO

Estabelecer as diretrizes de conduta ética relacionadas a captação de imóvel pela Companhia. Este procedimento deverá ser lido e interpretado em conjunto com o Código de Ética e com a Política Anticorrupção da Companhia.

2. APLICAÇÃO

Este procedimento aplica-se a Terceiros e Colaboradores da Companhia envolvidos na captação e negociação de imóveis. A sua aplicação abrange todas as atividades exercidas no Brasil ou no exterior.

3. ESCLARECIMENTOS / DEFINIÇÕES

Os termos descritos neste documento deverão ser interpretados de acordo com as definições aqui apresentadas, independentemente do gênero adotado e/ou se utilizados no plural ou singular:

Agente Público - ¹ Qualquer pessoa física, servidor ou não, ainda que transitoriamente ou sem remuneração, exercendo cargo, emprego ou função pública em ou para Autoridade Governamental; qualquer pessoa física que trabalhe para empresa prestadora de serviço contratada ou conveniada para a execução de atividade típica da Administração Pública; ou qualquer dirigente de partido político, seus empregados ou outras pessoas que atuem para ou em nome de um partido político ou candidato a cargo político; ou Agente de organizações públicas internacionais, como por exemplo, Banco Mundial, Nações Unidas, Fundo Monetário Internacional, etc.

Área de Compliance - Órgão vinculado ao Conselho de Administração, responsável pela estruturação, revisão, divulgação e manutenção do Programa de *Compliance* da Companhia, notadamente Código de Ética e Políticas de *Compliance*, bem como *por* administrar a aplicação e monitoramento contínuo deste Programa.

Canais de Denúncia - Meio oficial de comunicação da Companhia disponível para o registro de denúncias e relatos sobre potenciais desvios cometidos *por* Colaboradores ou Terceiros, operado por Empresa Independente da Companhia.

Colaborador(es) - Todos os funcionários, estagiários e diretores da Companhia.

Companhia - Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("QGDI").

Compliance - É o processo sistemático e contínuo que visa garantir o cumprimento das legislações vigentes, políticas e diretrizes estabelecidas para o negócio, com o objetivo de prevenir, detectar e tratar qualquer

¹ Exemplos: funcionários de Ministérios, Secretarias Municipais e de Estado, funcionários de departamentos governamentais (como DNIT, DAEE, etc.), funcionários do BNDES, Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil e Petrobras, funcionários de agências reguladoras como ANTT, ANEEL, Artesp etc., políticos em geral (deputados, vereadores, prefeitos, governadores etc.), juízes, funcionários de fiscos, médicos do SUS, professores de universidades públicas, membros de tribunais de contas, funcionários da ONU, FMI, Banco Mundial, entre outros.

Área DIR	Emitente: Luiz Felipe Rocha Seabra	Área CAD	Aprovação: Conselho de Administração
-------------	---------------------------------------	-------------	---

	Título do Documento:	Código do Documento:	
	PROCEDIMENTO PARA A CAPTAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE IMÓVEL PARA IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS	CO-CMP-PE-0002	Revisão: 02

desvio de conduta identificado ou ato de Corrupção, e promover uma cultura organizacional baseada na ética e na transparência.

Due Diligence - Entende-se pelo termo *due diligence* o processo que tem por finalidade avaliar a natureza e a extensão dos riscos envolvidos, visando auxiliar a organização na **tomada de decisão** específica em relação a transações, projetos, atividades, **parceiros de negócios e pessoal**.

Familiar - Por familiar entenda-se cônjuge, companheiro ou parentes, consanguíneos ou afins, em linha reta ou colateral, até o quarto grau (ex.: pai, mãe, filhos, enteados, avós, netos, sobrinhos, primos, tios, sogros e cunhados).

Lei 6.530/78 - É a lei que dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências.

Normas Internas - Políticas, diretrizes, procedimentos e regulamentos internos da Companhia.

Parceria – Consórcios, associações, *joint-ventures* ou parcerias de qualquer natureza, fusões, aquisições, incorporações, cisões e demais reestruturações societárias.

Pessoas Politicamente Expostas - Agentes Públicos que desempenham ou tenham desempenhado, nos últimos 5 (cinco) anos, no Brasil ou em países, territórios e dependências estrangeiras, cargos, empregos ou funções públicas relevantes², assim como seus representantes, **familiares e Colaboradores próximos**.

Representante Comercial - Estão abrangidos por esta definição (i) Corretores de Imóveis e (ii) Representantes Comerciais em geral.

Terceiro - Toda pessoa física ou jurídica que não seja Colaboradora da Companhia ou que seja contratada para auxiliar no desempenho de suas atividades, tais como parceiros, consorciadas, representantes, fornecedores, **subcontratados**, prestadores de serviço em geral, consultores temporários, agentes ou Terceiros que atuem em nome da Companhia. Para mais detalhes, consultar o Anexo I da Política Anticorrupção.

4. RESPONSABILIDADES

São atribuídas as seguintes responsabilidades:

² Tais como ocupantes de cargos políticos, ministros de estado, presidentes, vice-presidentes, ou diretores de agências, empresas públicas ou sociedades de economia mista, governadores, prefeitos, membros de tribunais de contas, entre outros. Vide Resolução do COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras) nº 29/2017.

Área DIR	Emitente: Luiz Felipe Rocha Seabra	Área CAD	Aprovação: Conselho de Administração
-------------	---------------------------------------	-------------	---

	Título do Documento:	Código do Documento:	
	PROCEDIMENTO PARA A CAPTAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE IMÓVEL PARA IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS	CO-CMP-PE-0002	
		Revisão:	Página:
		02	5/10

MATRIZ DE RESPONSABILIDADE				
DESCRIÇÃO	Área de Compliance	Diretor Responsável	Colaborador	Comitê de Ética
Conduzir suas atividades profissionais com boa-fé, ética, transparência e estritamente de acordo com este procedimento, legislação vigente, o Código de Ética, e as normas internas da Companhia.	A	E	E	E
Quando ocorrer negociação: - Deverá ser realizada da forma mais transparente possível; - A comunicação deverá ser realizada sempre formalmente; - Deverão ser observadas as normas internas da Companhia.	-	-	E	-
Quando ocorrer a oferta de terrenos: - Realizar análise prévia a negociação; - Realizar <i>Due Diligence</i> para avaliar eventuais dificuldades de regularização.	A	-	E	-
Decidir pela concretização de um negocio em caso de avaliação de due-diligence negativa.	A	E	-	-
Para terrenos ou imóveis cujos proprietários sejam Agentes Públicos ou Pessoas Politicamente Expostas, avaliar a aprovação da compra.	-	-	-	D
Recorrer à área de <i>Compliance</i> em caso de dúvidas ou incertezas.	-	E	E	E
D = Decide (autoriza / homologa a execução ou continuidade)	A = Apoia (está à disposição para ser consultado)		V = Analisa e Valida	
S = Suporte (atua como parceiro, agregando Recursos Humanos, materiais ou Técnicos para a execução)	E = Executa a atividade			

Tabela 1 - Matriz de Responsabilidade

5. DESCRIÇÃO

5.1 Regras Gerais

A Companhia preza por manter uma relação comercial pautada pelos critérios éticos estabelecidos no Código de Ética da Companhia e suas respectivas Políticas de *Compliance*. Para tanto, mantém uma estrutura de controles internos voltada para análise e negociação de todos os terrenos ofertados por Terceiros.

Para que essa negociação ocorra da forma mais transparente possível, a comunicação deverá sempre ser formal e mantida com profissionais da Companhia designados para tal função.

É vedada qualquer negociação que:

- Não esteja de acordo com as premissas definidas no Código de Ética da Companhia e nas respectivas Políticas de *Compliance*.
- Não esteja plenamente de acordo com a resolução nº 14, de outubro de 2006, do COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras) que mantém regras claras para o combate à lavagem de dinheiro.
- Não esteja plenamente de acordo com a lei 9613/98, legislação Federal que dispõe sobre crimes de lavagem e ocultação de bens, direitos e valores.
- Não seja mantida com o real propósito de incorporar a área negociada.

Em todas as negociações, deverão ser observadas as Normas Internas da Companhia.

Área DIR	Emitente: Luiz Felipe Rocha Seabra	Área CAD	Aprovação: Conselho de Administração
-------------	---------------------------------------	-------------	---

	Título do Documento:	Código do Documento:	
	PROCEDIMENTO PARA A CAPTAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE IMÓVEL PARA IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS	CO-CMP-PE-0002	Revisão: 02

Qualquer ação que esteja em desacordo com este procedimento ou Código de Ética da Companhia, deverá ser reportada ao Comitê de Ética através do Canal de Denúncia.

5.2 Representação Comercial e identificação profissional

O processo de compra de terrenos poderá ser realizado com a intermediação de um corretor de terrenos, por meio da outorga de procuração pela Companhia, ou sem sua presença, caso o proprietário do terreno procure diretamente a Companhia.

Se a negociação for iniciada através dos Corretores Parceiros da Companhia, tal profissional deverá ter o cuidado de, antes de iniciar o processo de negociação, identificar-se de forma adequada e profissional, informando sobre seu vínculo com a Companhia. O corretor também deve estar em conformidade com sua habilitação técnico-profissional e o registro profissional, conforme Lei 6.530/78 e demais disposições legais aplicáveis em vigor e em legislação posterior, tornando-o apto à comercialização de áreas.

5.3 Análise dos terrenos e/ ou imóveis e dos vendedores

Todos os terrenos ofertados deverão passar por análise prévia à negociação, visando identificar a titularidade de propriedade da área prometida. Esse procedimento deverá ser realizado através da análise do RGI do imóvel/terreno, formalizado e arquivado adequadamente. No caso de representante por parte do vendedor, deve-se avaliar procuração outorgada por instrumento público legal.

Além desta análise prévia, e antes do fechamento do negócio, deverá ser realizado processo de *Due Diligence* para avaliação de eventuais dificuldades no tocante à regularização do imóvel/ terreno. Para essa avaliação, é essencial a análise da documentação abaixo:

- Imóvel:
 - Cópia autenticada do título aquisitivo de propriedade devidamente registrado no Cartório de Imóveis;
 - Certidão vintenária e negativa de ônus da matrícula do imóvel;
 - Certidão da Secretaria do Patrimônio da União;
 - Comprovante de quitação das contas de água, luz e gás do IMÓVEL, dos últimos 06 (seis) meses ou da data do respectivo desligamento
 - Se imóvel urbano, coletar ainda:
 - Certidão narrativa da Prefeitura contendo as especificações do imóvel;
 - Certidão Negativa de IPTU e outras obrigações;
 - Se imóvel rural, coletar ainda:
 - Cópias autenticadas do Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR), quitado e regularizado;
 - Declaração e Recibos de pagamento do Imposto Territorial Rural (ITR);

Área DIR	Emitente: Luiz Felipe Rocha Seabra	Área CAD	Aprovação: Conselho de Administração
-------------	---------------------------------------	-------------	---

	Título do Documento:	Código do Documento:	
	PROCEDIMENTO PARA A CAPTAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE IMÓVEL PARA IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS	CO-CMP-PE-0002	
		Revisão:	Página:
		02	7/10

- Certidão de Regularidade Fiscal do Imóvel emitida pela Secretaria da Receita Federal (SRF);
- Certidão Negativa de Débitos do IBAMA
- Proprietário(s) e Antigo(s) Proprietário(s):
 - Cópia do RG e CPF;
 - Certidão de Distribuição da Justiça Estadual,
 - Certidão de Distribuição da Justiça Federal;
 - Certidão de Distribuição da Justiça do Trabalho
 - Certidão Negativa de Débitos da Fazenda Municipal;
 - Certidão Negativa de Débitos da Fazenda Estadual;
 - Certidão Negativa dos Cartórios de Protesto de Títulos e Documentos;
 - Certidão Negativa de Débito dos Cadastros de Inadimplentes (SPC e SERASA);
 - Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
 - Pesquisa na Junta Comercial sobre eventual sociedade em empresas;
 - Pesquisa em outros Cartórios de Imóveis para avaliar a coexistência de outros bens suficientes para suportar débitos eventualmente existentes.
- Se o(s) proprietário(s) for(em) PESSOA(S) JURÍDICA(S), é preciso providenciar os itens acima e ainda:
 - Certidão Negativa de Débitos do INSS;
 - Certidão de Regularidade do FGTS;
 - Pesquisa sobre a situação dos sócios e ex-sócios (item II);
 - CNEP, CEPIM e CEIS.

A *Due Diligence* deverá ser sempre realizada por advogados, Colaborador da Companhia ou Terceirizado, devidamente habilitado e com OAB válida no momento da emissão do parecer. Caso o parecer não seja favorável à aquisição, deverá ser encaminhado ao Diretor responsável para avaliação quanto a possibilidade de se proceder a aquisição.

5.4 Regularização dos terrenos prometidos

Em negociações envolvendo terrenos/áreas que possuam qualquer tipo de pendência, sendo necessária a sua regularização para concretização do negócio, a Companhia, seu departamento Jurídico ou qualquer advogado prestador de serviço relacionado à Companhia não deverá se envolver no processo. O procedimento de regularização do imóvel e/ou pendências envolvendo os seus proprietários ou possuidores deverá ser executado exclusivamente pelo vendedor/permutante do imóvel.

Eventualmente, havendo interesse da Companhia em agilizar a regularização da área para cumprimento do prazo de estimativa de lançamento, poderá a Companhia, a pedido do vendedor/permutante e com aprovação expressa do Diretor Superintendente, autorizar a indicação profissional qualificado para a condução do

Área	Emitente:	Área	Aprovação:
DIR	Luiz Felipe Rocha Seabra	CAD	Conselho de Administração

	Título do Documento:	Código do Documento:	
	PROCEDIMENTO PARA A CAPTAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE IMÓVEL PARA IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS	CO-CMP-PE-0002	
		Revisão:	Página:
		02	8/10

assunto. A sugestão em referência, todavia, não exime a responsabilidade do vendedor/permutante de entregar a área livre e desembaraçada de ônus para efetivação da escritura definitiva, nem compromete as condições resolutivas e suspensivas apontadas no instrumento formalizado.

Todos os instrumentos relacionados à aquisição de terreno/áreas deverão ter cláusula expressa tratando das condições resolutivas, ou quando aplicável, as suspensivas. Assim, identificada qualquer das situações de risco, o negócio será distratado sem ônus à Companhia.

5.5 Aquisição de terrenos de Agentes Públicos ou Pessoas Politicamente Expostas

As ofertas de terrenos ou imóveis cujos proprietários sejam Pessoas Politicamente Expostas deverão sempre ser submetidas para recomendação e orientações prévias pelo Diretor de *Compliance*, mediante encaminhamento de: (i) dados do potencial vendedor, (ii) detalhes comerciais envolvendo a negociação, (iii) cópia da proposta de negociação, e (iv) análise de eventual vínculo ou interesse da Pessoa Politicamente Exposta com algum negócio ou operação da Companhia, dentre outros.

Ao final do processo, a documentação deverá ser arquivada pela Área de *Compliance* da Companhia, contendo o instrumento contratual que estabeleça a transação. As aquisições de terrenos de Pessoas Politicamente Expostas, deverão estar alinhadas com as demais Normas Internas de *Compliance* da Companhia.

As negociações com Agentes Públicos não expostos politicamente, deverão ser comunicadas ao Diretor de Compliance, contendo as mesmas informações acima mencionadas, para acompanhamento do processo.

NOTA: Cabe ressaltar, que a definição de Pessoa Politicamente Exposta do item 3, abrange familiares de Agentes Públicos.

Adicionalmente, deverá ser incluída cláusula nos contratos de aquisição de terrenos de Pessoas Politicamente Expostas e Agentes Públicos, conforme abaixo:

“O descumprimento, por parte da PRIMEIRA PERMUTANTE, seu cônjuge, herdeiros até terceiro grau, inventariante, bem como dos administradores e prepostos em caso de Pessoa Jurídica, de qualquer das regras indicadas no Código de Ética desta Companhia (ANEXO X).”

Qualquer atitude em desacordo com as regras previamente estabelecidas deverá ser comunicada a Área de *Compliance*.

5.6 Pagamentos nas compras de imóveis/ terrenos

A definição da negociação para compra de imóveis e/ ou terrenos deverá ser sempre submetida às alçadas competentes para aprovação, de acordo com as demais Normas Internas da Companhia. É importante atentar para negociações onde o valor pleiteado pelo terreno/ imóvel esteja consideravelmente abaixo do valor normal de mercado ou que a condição negociada seja muito diferente do valor de mercado do imóvel.

Os pagamentos, quando previstos em contrato, deverão ser realizados sempre através de transferência bancária eletrônica na conta corrente de titularidade do proprietário do imóvel. Já as permutas, quando previstas em instrumento contratual, deverão estar devidamente registrados no sistema de Vendas da Companhia.

Área	Emitente:	Área	Aprovação:
DIR	Luiz Felipe Rocha Seabra	CAD	Conselho de Administração

	Título do Documento:	Código do Documento:	
	PROCEDIMENTO PARA A CAPTAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE IMÓVEL PARA IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS	CO-CMP-PE-0002	Revisão: 02

Deverá ser comunicada imediatamente ao Comitê de Ética, a existência de qualquer oferta/ cobrança de valores extras por parte de qualquer envolvido (Colaborador, corretor ou vendedor) para:

- Facilitação da análise da área/ imóvel.
- Facilitação da aquisição da área/ imóvel.
- Melhoria do valor da área/ imóvel.

As práticas acima são estritamente proibidas e não condizem com a Cultura da Companhia e de seus Colaboradores e Parceiros.

6. COMUNICAÇÃO

Caso algum Colaborador da Companhia não tenha certeza de qual atitude correta deve adotar em uma determinada situação, deverá recorrer à Área de Compliance para as devidas orientações.

Além disso, caso algum Colaborador detecte ou suspeite, de boa-fé, que potencialmente há violação do Programa de *Compliance*, notadamente o Código de Ética ou as Políticas de *Compliance* da Companhia, deverá comunicar o fato ao canal de denúncia disponível para tanto.

7. SUPERVISÃO

Todos os Colaboradores da Companhia devem estar familiarizados com os princípios e regras contidos no Código de Ética, assim como nas Políticas de *Compliance*, observando-os no Brasil e/ou exterior.

Os gestores têm a obrigação de assegurar que sua equipe observe tais regras e princípios, buscando evitar que, no âmbito da sua área de responsabilidade, ocorram desvios de conduta que poderiam ter sido evitados com a devida supervisão.

8. SANÇÕES

O Colaborador ou Terceiro que descumprir quaisquer das determinações previstas neste documento estará sujeito às sanções previstas no Código de Ética da Companhia, como medidas disciplinares, incluindo a rescisão contratual.

Os colaboradores também poderão ser instados pelo Comitê de Ética a interromper, de forma imediata, condutas inadequadas ou inapropriadas nos termos do referido **Código.**

Além disso, Colaboradores e Terceiros devem estar cientes de que **qualquer** infração às determinações das Políticas de Compliance podem estar sujeitas **às** penalidades legais cabíveis.

9. EXCEÇÕES

Salvo se de outra forma expressamente prevista, apenas o Comitê de Ética poderá, diante **da** análise do caso concreto e **observados** políticas e procedimentos específicos, autorizar eventuais exceções ao disposto em qualquer das Políticas de *Compliance*, cabendo à área de *Compliance* o suporte e as orientações necessárias.

Área DIR	Emitente: Luiz Felipe Rocha Seabra	Área CAD	Aprovação: Conselho de Administração
-------------	---------------------------------------	-------------	---

	Título do Documento:	Código do Documento:	
	PROCEDIMENTO PARA A CAPTAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE IMÓVEL PARA IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS	CO-CMP-PE-0002	Revisão: 02

10. INFORMAÇÃO DOCUMENTADA RETIDA (REGISTRO)

- Ata do Comitê de Ética
- Documentação do processo de aquisição direta de produtos para Agentes Públicos, ou Pessoas Politicamente Expostas

11. REFERÊNCIAS

- QGDI-CMP-PO-0001 - Código de Ética
- QGDI-CMP-PO-0002 - Política Anticorrupção

12. ANEXOS

- Não Aplicável

Área DIR	Emitente: Luiz Felipe Rocha Seabra	Área CAD	Aprovação: Conselho de Administração
-------------	---------------------------------------	-------------	---