

MERCADO BALCÃO
ID 787062

Vendedor: ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO – POUPEX
CNPJ nº 00.655.522/0001-21

QUADRO RESUMO

MERCADO BALCÃO (Proposta): Nesta modalidade de venda, o interessado poderá apresentar proposta para negociar com o vendedor a compra dos imóveis ofertados.

PRAZO DE ANÁLISE DA PROPOSTA PELO VENDEDOR: O vendedor terá o prazo de 7 dias úteis, contados da apresentação da proposta para análise. Dentro desse prazo, poderá aceitar, recusar ou apresentar contraproposta.

PRAZO DE ANÁLISE DA CONTRAPROPOSTA PELO OFERTANTE: O ofertante terá o prazo de 2 dias úteis, contados do recebimento da contraproposta para manifestar-se, podendo aceitá-la, recusá-la ou apresentar nova contraproposta. É permitido a troca de contrapropostas entre as partes, sempre respeitados os prazos aqui estabelecidos.

ESTADO DE OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS E RESPONSABILIDADE DO COMPRADOR:

A informação acerca da ocupação do imóvel constará na aba de descrição de cada lote.

Caso o imóvel esteja ocupado, o comprador assumirá integral responsabilidade pelas providências judiciais e extrajudiciais necessárias à desocupação, bem como por todas as respectivas despesas e riscos decorrentes.

Cabe ao comprador, antes da formalização da proposta ou arrematação, certificar-se sobre os custos e os procedimentos necessários para a desocupação do imóvel, salvo se expressamente previsto em sentido diverso na descrição específica do lote.

VISITAÇÃO: Para agendamento de visita aos imóveis, o interessado deverá entrar em contato através do e-mail imoveis.sac@superbid.net.

AGENTE DE VENDA: Sold Intermediação de Ativos Ltda.

COMISSÃO AGENTE DE VENDA: Pela intermediação da venda, o comprador pagará ao Agente de Venda comissão correspondente a 5% do valor total dos imóveis, no prazo de até 2 dias úteis, contados da aceitação da proposta. A Comissão Agente de Venda não está incluída no valor dos imóveis.

PAGAMENTO DOS IMÓVEIS: O valor dos imóveis adquiridos deverá ser pago através de boleto bancário expedido pelo vendedor, conforme instruções constantes da seção "Minha Conta", da Plataforma Financeira sbX.

PAGAMENTO DA COMISSÃO AGENTE DE VENDA: O valor da Comissão Agente de Venda deverá ser pago exclusivamente por meio da Conta sbXPAY.

O aporte de recursos na Conta sbXPAY poderá ser realizado através de (i) Boleto Bancário, (ii) Transferência Bancária ou (iii) Cartão de Crédito de titularidade do comprador (bandeiras Visa e Mastercard), observados os limites e opções estabelecidos na descrição do imóvel.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: A forma de pagamento dos imóveis constará da descrição individual de cada lote, observadas as seguintes modalidades:

À VISTA: O pagamento integral deverá ser realizado em até 02 dias úteis após a confirmação da compra.

FINANCIADO: O pagamento deverá ser realizado em até 60 dias da aprovação da compra, condicionado à comprovação da aprovação em análise de crédito a ser realizada pelo vendedor ou por Instituição Financeira, se o caso.

O sinal mínimo correspondente a 10% (dez por cento) do valor de alienação do imóvel, deverá ser pago em até 02 dias úteis a comprovação da aprovação da análise de crédito.

DOCUMENTO CONTRATUAL A SER FIRMADO NO CASO DE FINANCIAMENTO: Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Venda e Compra de Imóvel com Garantia de Alienação Fiduciária.

ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA: A escritura definitiva será lavrada em até 60 dias, contados do pagamento integral do preço de venda dos imóveis e da Comissão Agente de Venda, em local a ser indicado pelo vendedor.

POSSE:

Imóveis Desocupados: A posse dos imóveis desocupados será transmitida ao comprador na data da apresentação ao vendedor da certidão atualizada da matrícula do imóvel constando o registro da Escritura Definitiva de Venda e Compra.

Imóveis Ocupados: A desocupação será de responsabilidade exclusiva do comprador, que assumirá integralmente as providências judiciais e extrajudiciais, bem como integralmente os custos e riscos envolvidos. Compete ao comprador, previamente à aquisição, verificar as condições, os custos e os procedimentos necessários à desocupação do imóvel.

DÉBITOS: O pagamento de tributos e débitos de condomínio (se houver) incidentes sobre os imóveis vendidos e relativos a períodos anteriores à data da assinatura da Escritura de Compra e Venda será o vendedor, exceto nos casos em que o comprador for o ex-mutuário ou o atual ocupante do imóvel. Nessas hipóteses, os débitos deverão ser quitados e comprovados pelo comprador no mesmo prazo previsto para o pagamento à vista ou para o pagamento do sinal, conforme a modalidade de aquisição.

RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS: Comprador

RESPONSÁVEL PELA EVICÇÃO: vendedor

Em caso de decisão judicial com trânsito em julgado que invalide ou anule a aquisição do imóvel por evicção, o vendedor será responsável pelo reembolso ao comprador dos valores efetivamente pagos, incluindo, preço do bem, Comissão Agente de Venda, ITBI, custas e emolumentos cartorários, bem como despesas condominiais, IPTU e taxas referentes ao período anterior à decisão, mediante apresentação dos comprovantes. Os valores serão atualizados pelos índices da caderneta de poupança. O comprador não fará jus a juros de mora, multas rescisórias, perdas e danos ou lucros cessantes.

RESTRIÇÃO DE COMPRA: Fica expressamente vedada, pelo prazo de 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de disponibilização do imóvel, a aquisição de imóveis

por membros do Conselho de Administração e integrantes da POUPEX, extensivo aos membros da FHE, bem como por seus cônjuges, companheiros ou parentes diretos, assim considerados os pais, filhos e irmãos.

INADIMPLÊNCIA: Será devido pelo comprador inadimplente o valor correspondente a 10% do preço do imóvel, conforme proposta aceita pelo vendedor.

CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO DOS IMÓVEIS

Estas Condições de Venda e Pagamento estabelecem as regras para a compra dos imóveis através da Plataforma Financeira sbX, na modalidade MERCADO BALCÃO.

Ao aceitar estas condições, o interessado assume responsabilidade legal e financeira pelo uso da Plataforma Financeira sbX e pelas compras realizadas. A apresentação da proposta pelo comprador constitui um compromisso firme e irrevogável de aquisição dos imóveis.

Caso não concorde com estas regras, o interessado estará impedido de realizar compras por meio da Plataforma Financeira sbX.

1 - CAPACIDADE PARA COMPRAR NA PLATAFORMA FINANCEIRA sbX - Para adquirir bens através da Plataforma Financeira sbX, os interessados deverão ler, compreender e aceitar integralmente as regras dispostas nas presentes Condições de Venda e Pagamento e obedecer aos termos da legislação em vigor na República Federativa do Brasil. Menores de 18 anos não serão admitidos a comprar bens através da Plataforma Financeira sbX.

2 - MERCADO BALCÃO (Proposta) - Nesta modalidade, o interessado poderá ofertar proposta para negociar com o vendedor a compra dos imóveis.

Ofertada proposta, o vendedor poderá (i) aceitá-la, (ii) recusá-la, ou (iii) apresentar uma contraproposta ao ofertante, dentro do prazo estabelecido no Quadro Resumo.

Caso o vendedor apresente uma contraproposta, o ofertante poderá aceitá-la, recusá-la ou apresentar nova contraproposta, dentro do prazo estabelecido no Quadro Resumo, permitindo-se a troca de contrapropostas entre as partes, dentro dos prazos definidos no Quadro Resumo.

A ausência de manifestação por qualquer das partes, dentro do respectivo prazo, será interpretada como recusa da proposta ou contraproposta.

O vendedor não é obrigado a vender o imóvel, ainda que a proposta apresentada atinja o valor de referência constante da Plataforma Financeira sbx.

Os interessados poderão acompanhar o andamento da negociação por meio de comunicações realizadas pela Plataforma Financeira sbX, por WhatsApp ou por e-mail. Uma vez aceita a proposta ou contraproposta, a venda será considerada perfeita e obrigatória, de forma irrevogável e irretratável, seguindo para liquidação pelo comprador.

3 - IMÓVEIS - OS IMÓVEIS SERÃO VENDIDOS EM CARÁTER "AD CORPUS" - As áreas indicadas nas respectivas descrições dos lotes são meramente enunciativas e refletem as dimensões constantes do registro imobiliário, não constituindo garantia de exatidão física ou métrica.

Não será admitido qualquer pleito por parte do comprador relacionado ao cancelamento da compra, abatimento proporcional do preço, complemento de área

ou mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis, em razão de eventual divergência entre as informações constantes da descrição dos imóveis e a realidade física existente.

O COMPRADOR DECLARA QUE ADQUIRE OS IMÓVEIS NO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EM QUE SE ENCONTRAM, ciente das suas condições, instalações, características e localização, nada tendo a reclamar, a nenhum título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade por eventual regularização que se fizer necessária.

EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES DE USO DOS IMÓVEIS - O comprador deverá se cientificar previamente das restrições legais e normativas aplicáveis aos imóveis pelas legislações municipal, estadual e federal, especialmente no que se refere ao uso do solo, zoneamento, preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutic, servidões de qualquer natureza e obrigações decorrentes de convenções condominiais ou especificações de loteamentos, quando aplicáveis. Tais exigências deverão ser observadas e respeitadas pelo comprador.

O vendedor não se responsabiliza por qualquer levantamento, informação ou providência relacionada às restrições mencionadas, tampouco por eventual contaminação do solo ou subsolo, ou quaisquer ônus decorrentes de obrigações ambientais de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel.

OS IMÓVEIS SERÃO VENDIDOS NA SITUAÇÃO FISCAL EM QUE SE ENCONTRAM PERANTE OS ÓRGÃOS PÚBLICOS, sendo obrigação exclusiva do comprador promover as regularizações de qualquer natureza que se fizerem necessárias e cumprir, às suas expensas, todas as exigências de Cartórios e Repartições Públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis.

O vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS, notadamente nos casos de imóveis com construção ou reforma em andamento não averbada no Registro de Imóveis competente, tampouco por quaisquer outros ônus, providências ou encargos decorrentes da situação física, documental ou fiscal do imóvel.

4 - CERTIDÕES - É de responsabilidade exclusiva dos interessados na aquisição dos imóveis através da Plataforma Financeira sbX a obtenção das certidões em nome do vendedor, bem como das certidões relativas à situação do imóvel junto aos órgãos públicos competentes. A matrícula atualizada dos imóveis poderá ser consultada na aba "Anexos" da página de detalhes do respectivo lote.

5 - ESTADO DE OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS - O estado de ocupação dos imóveis consta do Quadro Resumo. Nos casos de imóveis ocupados, a desocupação será de responsabilidade exclusiva do comprador, que se obriga a adotar, por sua conta e risco, todas as medidas judiciais e extrajudiciais necessárias, inclusive quanto aos custos envolvidos. O comprador declara estar ciente de que deverá, previamente à celebração da compra, verificar as condições de ocupação e avaliar os meios adequados à desocupação, assumindo integralmente os riscos e encargos decorrentes dessa condição.

6 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros em relação a quaisquer dos imóveis ofertados, seja em razão de locação, condomínio, arrendamento rural ou outra hipótese legal, a venda estará condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo respectivo titular, nas mesmas condições ofertadas pelo comprador.

Caso o titular do direito de preferência exerça tal prerrogativa, a venda será cancelada e os valores efetivamente pagos pelo comprador serão integralmente restituídos sem qualquer atualização monetária, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contados da comunicação formal acerca do exercício do referido direito.

7 - VISITAÇÃO - Cabe aos usuários vistoriar os imóveis nas datas determinadas pelo vendedor, conforme previsto no Quadro Resumo.

Não são fornecidas por telefone ou e-mail informações relativas às medidas dos imóveis.

As fotos divulgadas são meramente ilustrativas e não devem ser adotadas como parâmetro para demonstrar o estado dos imóveis ou influenciar na decisão de compra. Os interessados deverão verificar o estado de conservação dos imóveis antes da apresentação da proposta.

8 - COMISSÃO AGENTE DE VENDA - O comprador deverá pagar ao Agente de Venda a Comissão Agente de Venda prevista no Quadro Resumo, no prazo igualmente previsto no Quadro Resumo.

9 - PAGAMENTO - O pagamento dos imóveis adquiridos deverá ser realizado diretamente ao vendedor, conforme instruções constantes da seção "Minha Conta", da Plataforma Financeira sbX. Os boletos bancários têm como beneficiária a Associação de Poupança e Empréstimo – POUPEX, CNPJ/MF nº 00.655.522/0001-21. O comprador deverá enviar o respectivo comprovante para o e-mail financeiro.imoveis@superbid.net.

O pagamento da Comissão Agente de Venda deverá ser realizado exclusivamente por meio da Conta sbXPAY.

O aporte de recursos na Conta sbXPAY poderá ser realizado através de (i) Boleto Bancário, (ii) Transferência Bancária ou (iii) Cartão de Crédito de titularidade do comprador (Visa e Mastercard), conforme opções e limites disponíveis na descrição do imóvel. Os recursos aportados na Conta sbXPAY somente estarão disponíveis após a compensação.

O aporte de recursos está sujeito à cobrança de tarifas. As tarifas poderão ser consultadas através da opção "Ajuda", localizada na parte superior da página inicial do site. Na opção Ajuda, digitar "Tarifas". Tais tarifas não serão estornadas em nenhuma hipótese, mesmo em caso de cancelamento da compra.

A Plataforma Financeira sbX não envia por e-mail boletos bancários ou QR Code Pix; esses devem ser acessados exclusivamente através da seção "Minha Conta".

Os boletos bancários da Comissão Agente de Venda têm como beneficiária a Superbid Pay Instituição de Pagamento Ltda., CNPJ nº 35.084.163/0001-84. Não é necessário o envio dos comprovantes dos boletos pagos.

O comprador deverá realizar previamente seu cadastro no aplicativo da Poupex, disponível para download nas lojas de aplicativos para dispositivos móveis ou diretamente pelo endereço eletrônico: <https://digital.poupex.com.br/#/criar-conta>.

10 - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

10.1 - PAGAMENTO À VISTA - O preço do imóvel adquirido deverá ser pago no prazo constante do Quadro Resumo.

A formalização da transação ocorrerá por meio do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEIS**.

O instrumento contratual deverá ser assinado no prazo previsto no Quadro Resumo.

Não sendo assinado o Instrumento Particular de Venda e Compra no prazo estabelecido no Quadro Resumo, por culpa exclusiva do comprador, este ficará sujeito ao pagamento do valor devido por inadimplência indicado no Quadro Resumo, com a consequente perda de todos os direitos relativos à compra efetuada, independentemente de aviso, notificação judicial ou extrajudicial, ficando o imóvel imediatamente liberado para nova venda.

10.2 - PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO - O comprador poderá financiar parte do valor dos imóveis junto à instituição financeira de sua escolha, observado o percentual máximo indicado no Quadro Resumo. As condições relativas ao sinal, incluindo percentual e prazo para pagamento, constam do Quadro Resumo.

No prazo previsto no Quadro Resumo para pagamento através de financiamento, o comprador deverá apresentar a certidão da matrícula do imóvel com a averbação do Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel.

No caso de não celebração do contrato de financiamento ou de não liberação do valor financiado dentro do prazo para pagamento através de financiamento indicado no Quadro Resumo, o comprador permanecerá obrigado ao pagamento dos valores devidos, no prazo ali estipulado, sob pena de sujeição ao pagamento do valor devido pela inadimplência indicado no Quadro Resumo.

11 - DOCUMENTAÇÃO DO COMPRADOR - O comprador deverá encaminhar ao vendedor a documentação abaixo relacionada:

PESSOA FÍSICA: Cédula de Identidade, CPF, comprovante de residência e a Declaração de Ausência de Vínculo (Anexo I), devidamente preenchida e assinada. No caso de pagamento parcelado, o comprador também deverá encaminhar: comprovante de renda (3 últimos holerites) e última Declaração de Imposto de Renda. Em todos os casos o comprador deverá estar com CPF em situação regular junto à Receita Federal, bem como não ter restrições no SCPC e SERASA.

PESSOA JURÍDICA: Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações, Cédula de Identidade e CPF dos representantes legais/procuradores da pessoa jurídica e comprovante de endereço. No caso de pagamento parcelado, a compradora também deverá encaminhar a última Declaração de Imposto de Renda. Em todos os casos, a compradora deverá estar com CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como não ter restrições no SCPC e SERASA.

Ao vendedor é reservado o direito de solicitar, a seu exclusivo critério, outros documentos para fins de concretização da compra e venda do imóvel.

12 - NOTA FISCAL AGENTE DE VENDA - A Nota Fiscal do Agente de Venda será emitida em nome do comprador e enviada ao mesmo via e-mail pela Prefeitura do Município de São Paulo, após confirmado o pagamento da Comissão Agente de Venda.

13 - DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTO - O Demonstrativo de Pagamento será emitido em nome do comprador, conforme dados constantes do cadastro na Plataforma Financeira sbX na data da compra. O Demonstrativo de Pagamento será

disponibilizado na Plataforma Financeira sbX, depois de confirmados os pagamentos dos valores devidos, na seção "Minha Conta/Minhas Compras" da Wallet sbX, entrar no Pedido, clicar em "Ver mais" e, nos Detalhes da compra, imprimir o Demonstrativo de Pagamento.

14 - ESCRITURA DE VENDA E COMPRA - A Escritura Definitiva de Venda e Compra será outorgada pelo vendedor no prazo estipulado no Quadro Resumo.

Caberá ao vendedor a escolha do Tabelião de Notas responsável pela lavratura da Escritura.

Caso haja qualquer pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra, o vendedor celebrará com o comprador Instrumento Particular de Venda e Compra quitado, comprometendo-se o vendedor a outorgar a Escritura Definitiva de Venda e Compra assim que concluídas as regularizações e providências que se fizerem necessárias.

15 - POSSE - A posse dos imóveis será transmitida ao comprador na forma prevista no Quadro Resumo.

Após a transmissão da posse, caberá ao comprador providenciar, junto aos órgãos públicos competentes e ao condomínio (se aplicável), a alteração cadastral do imóvel, assumindo integralmente a responsabilidade por tributos e encargos incidentes.

16 - DÉBITOS - - O responsável pelo pagamento dos tributos, débitos de condomínio (se o caso), taxas e multas incidentes sobre os imóveis vendidos relativos a períodos anteriores à data da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra ou da assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra constará do Quadro Resumo.

Em caso de parcelamento do IPTU do exercício vigente, o comprador responderá pelas parcelas com vencimento posterior à data da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra ou da assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra.

17 - DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS - Serão de responsabilidade do comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis adquiridos, tais como: imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, ainda que em nome do vendedor.

O comprador assumirá integralmente as responsabilidades advindas das benfeitorias existentes nos imóveis comprados, averbadas ou não em registro imobiliário, notadamente quanto a despesas, tributos, taxas e contribuições de qualquer natureza, ficando o vendedor desobrigado para todos os fins e efeitos de direito de todos os atos que visem a sua regularização.

18 - EVICÇÃO - O responsável pela evicção constará do "Quadro Resumo".

Caso a responsabilidade pela evicção recaia sobre o comprador, este assume integralmente os riscos e responsabilidades da perda da posse ou da propriedade do imóvel adquirido, renunciando, expressamente, a qualquer direito de reembolso, indenização ou compensação, seja a que título for.

Caso a responsabilidade pela evicção recaia sobre o vendedor, e sobrevenha decisão judicial com trânsito em julgado que invalide ou anule a consolidação da propriedade ou a aquisição do imóvel, a venda será considerada rescindida de pleno direito. Nessa hipótese, o vendedor deverá reembolsar ao comprador:

(i) os valores efetivamente pagos pelos imóveis, incluindo o preço da aquisição e a Comissão Agente de Venda;

(ii) os valores pagos a título de despesas condominiais, IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel, referentes ao período anterior à decisão judicial; e

(iii) os valores pagos a título de ITBI, custas e emolumentos cartorários relativos à lavratura e registro da Escritura Definitiva de Venda e Compra, mediante apresentação dos respectivos comprovantes.

Todos os valores serão atualizados monetariamente pelos índices da caderneta de poupança, não fazendo jus o comprador ao recebimento de juros de mora, multas rescisórias, perdas e danos ou lucros cessantes.

19 - IMÓVEIS RURAIS - No caso de imóveis rurais, além das condições acima estabelecidas, competirá exclusivamente ao comprador, às suas expensas e sem direito a indenização ou questionamento de qualquer natureza no futuro:

i) Adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas;

ii) Providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes;

iii) Apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros, se for exigido;

iv) Retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independente da data de seus fatos geradores;

v) Elaborar e entregar as declarações de ITR, perante a Receita Federal e pagar o Imposto Territorial Rural respectivo;

vi) Regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem;

vii) Averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA;

viii) Cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis aos imóveis, no tocante à restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel, e

ix) Providenciar o Cadastro Ambiental Rural – CAR exigido pela Lei 12.651/2012.

O vendedor não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo.

20 - IMÓVEIS FOREIROS - No caso de imóvel foreiro ou situado em terreno de marinha, exceto se previsto de forma diversa na descrição detalhada do lote, será de responsabilidade do comprador efetuar o pagamento de taxa de aforamento, obter autorização(ões) para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s), a partir da data da realização do evento, de modo a possibilitar a lavratura da competente Escritura Definitiva de Venda e Compra do imóvel. O disposto acima se aplica ainda que a condição de foreiro seja verificada após a aquisição do imóvel. O vendedor obriga-se a auxiliar o comprador caso comprovadamente não logre êxito na obtenção das mencionadas certidões e guias de recolhimento.

21 - INADIMPLÊNCIA - O comprador será considerado inadimplente caso não efetue, nos prazos estipulados no Quadro Resumo, o pagamento do preço dos imóveis adquiridos (ou do sinal, no caso de pagamento parcelado) e da Comissão Agente de Venda. Nessa hipótese, será devido o valor da inadimplência indicado no Quadro Resumo, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades previstas neste instrumento e na legislação aplicável.

O comprador desde já autoriza a Plataforma Financeira sbX e a Superbid Pay a reter e/ou debitar do saldo da conta sbXPAY do comprador o valor da inadimplência.

O comprador inadimplente não será admitido a participar de qualquer evento realizado na Plataforma Financeira sbX, pelo que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, os mesmos serão igualmente bloqueados.

22 - MODIFICAÇÃO - A Plataforma Financeira sbX poderá, a qualquer momento e a seu exclusivo critério, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços por ela disponibilizados.

23 - LIMITAÇÃO DE RESPONSABILIDADE - A responsabilidade da Plataforma Financeira sbX está limitada à disponibilização da infraestrutura tecnológica e financeira necessária à promoção de transações comerciais eletrônicas entre vendedores e compradores.

A Plataforma Financeira sbX não se responsabiliza por qualquer aspecto relacionado à negociação, condições dos imóveis, documentação, garantias, pagamentos ou obrigações assumidas entre as partes, atuando exclusivamente como plataforma intermediadora.

A Plataforma Financeira sbX não garante o acesso contínuo de seus serviços, uma vez que sua operação está sujeita a interferências decorrentes de fatores fora do seu controle. A Plataforma Financeira sbX não será responsável por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos interessados por dificuldades técnicas ou falhas na comunicação ou acesso à Internet.

O vendedor garante que é legítimo proprietário dos imóveis ofertados, que possui pleno direito de disposição sobre os mesmos e que a venda realizada por meio da Plataforma Financeira sbX não viola nenhuma disposição legal, tampouco infringe direitos de terceiros.

O vendedor responde perante os compradores pela veracidade das informações veiculadas, pela transação de venda e compra, pela entrega dos bens adquiridos nas condições ofertadas, assim como pela origem e existência dos bens ofertados.

O usuário autoriza a Plataforma Financeira sbX a compartilhar os dados do seu cadastro com o Agente de Venda, com a Superbid Pay e com o vendedor que poderá realizar o tratamento e dos dados do usuário nos termos do artigo 7º, inciso V, da Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD), comprometendo-se a observar os princípios da finalidade, necessidade, adequação, segurança, prevenção e transparência, e a garantir a confidencialidade e integridade dos dados tratados.

A Plataforma Financeira sbX, o Agente de Venda e a Superbid Pay não se responsabilizam por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre os compradores e o vendedor.

O interessado/comprador concorda em defender, indenizar e isentar a Plataforma Financeira sbX, o Agente de Venda, a Superbid Pay e o vendedor por danos de qualquer natureza, a pessoas ou propriedades, causados pelo interessado/comprador ou seu procurador durante a visitação dos imóveis ou resultantes da compra ou uso dos imóveis adquiridos, incluindo honorários advocatícios.

O interessado/comprador concorda ainda em defender, indenizar e isentar o vendedor, a Plataforma Financeira sbX, o Agente de Venda, a Superbid Pay e suas companhias afiliadas e seus gerentes, diretores, empregados, agentes, sucessores e cessionários de quaisquer reivindicações, danos ou demandas (inclusive, mas não limitado a, quaisquer danos pessoais, morte ou danos a propriedade sofridos por qualquer terceiro, assim como custas e honorários advocatícios e de peritos), decorrentes de (a) descumprimento, pelo interessado/comprador, das presentes Condições de Venda e Pagamento, (b) uso impróprio, pelo interessado/comprador, da Plataforma Financeira sbX, (c) uso, pelo comprador, de qualquer imóvel adquirido por meio da Plataforma Financeira sbX, (d) violação, pelo interessado/comprador, de qualquer lei ou regulamento aplicável ou dos direitos de terceiros e (e) uso, pelo interessado/comprador, de quaisquer equipamentos, programas ou procedimentos que interfiram ou prejudiquem o funcionamento da Plataforma Financeira sbX.

O interessado/comprador responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir dolosamente no funcionamento adequado da Plataforma Financeira sbX.

24 - DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA E ACEITAÇÃO - Ao clicar no botão abaixo, o interessado declara expressamente que leu, compreendeu e concorda com todos os termos e condições estabelecidos nas presentes Condições de Venda e Pagamento, assumindo integral responsabilidade pelo seu cumprimento. O aceite eletrônico constitui manifestação inequívoca de vontade, nos termos da legislação aplicável, inclusive para fins de validade jurídica do contrato celebrado por meio digita.

Anexo I

DECLARAÇÃO DE AUSÊNCIA DE VÍNCULO

Eu, [Nome Completo], portador(a) do CPF nº [CPF], residente e domiciliado(a) à [Endereço Completo], declaro para os devidos fins que:

1. Estou ciente do impedimento de aquisição de imóvel da POUPEX ofertado dentro do período de 60 dias corridos, a partir da data da disponibilização do imóvel nas plataformas das empresas terceirizadas, aos Membros do Conselho de Administração e integrantes da POUPEX, extensivo aos da FHE, bem como cônjuge, companheiro ou parentes diretos (pais, filhos e irmãos).
2. Não sou membro do Conselho de Administração da POUPEX e da FHE.
3. Não possuo vínculo de cônjuge e/ou companheiro(a) com membro do Conselho de Administração da POUPEX e da FHE.
4. Não sou parente direto (pais, filhos e irmãos), do membro do Conselho de Administração da POUPEX e da FHE.
5. Não sou empregado(a) da POUPEX e da FHE.
6. Não possuo vínculo de cônjuge e/ou companheiro(a) com empregados da POUPEX e da FHE.
7. Não sou parente direto (pais, filhos e irmãos), de empregados da POUPEX e da FHE.

Declaro ainda que as informações aqui prestadas são verdadeiras e de minha inteira responsabilidade, estando ciente das implicações legais em caso de falsidade.

[Local], [Data]

[Assinatura] [Nome Completo]