

CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO DO EVENTO
ID 797384

TERMO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

O presente Termo de Compra e Venda de Imóveis estabelece as condições gerais para a compra de imóveis através da Loja SOLD LEILÕES (sold.com.br) do SUPERBID EXCHANGE (www.superbid.net), com intermediação da empresa MaisAtivo Intermediação de Ativos Ltda. ("MAISATIVO"), nas modalidades: COMPRE JÁ, PROPOSTA e COMPRE JÁ+PROPOSTA.

Com a aceitação do presente Termo de Compra e Venda de Imóveis, os interessados ficam legal e financeiramente responsáveis pelo uso do EXCHANGE SUPERBID, pelos atos praticados e pelas ofertas/propostas realizadas. Os interessados desde já concordam que as ofertas/propostas realizadas no EXCHANGE SUPERBID equivalem a um compromisso firme e irrevogável de compra do imóvel.

Caso o interessado não concorde com as regras estabelecidas no presente Termo de Compra e Venda de Imóveis ficará impedido de realizar ofertas/propostas através do EXCHANGE SUPERBID.

1 - CAPACIDADE PARA COMPRAR NO EXCHANGE SUPERBID - Para realizar ofertas/propostas para a aquisição de imóveis através do EXCHANGE SUPERBID, os interessados deverão ler, compreender e aceitar integralmente as regras dispostas no presente Termo de Compra e Venda de Imóveis e obedecer aos termos da legislação em vigor na República Federativa do Brasil. Menores de 18 anos não serão admitidos a comprar imóveis através do EXCHANGE SUPERBID.

2 - EXCHANGE SUPERBID - O EXCHANGE SUPERBID é uma plataforma de intermediação de bens que promove o comércio eletrônico entre vendedores e compradores em nível global.

3 - MODALIDADES DE VENDA DIRETA- São disponibilizadas no EXCHANGE SUPERBID 03 modalidades de venda direta:

a) COMPRE JÁ: Nesta modalidade o valor de venda do imóvel será informado no EXCHANGE SUPERBID. O interessado em comprar o imóvel pelo valor de venda definido pelo vendedor ao clicar em "CONFIRMAR" assume o compromisso irrevogável e irretratável de compra do imóvel;

b) PROPOSTA: Nesta modalidade o interessado deverá ofertar proposta para comprar o imóvel, preenchendo o valor que pretende ofertar e clicando em "ENVIAR PROPOSTA" e depois "CONFIRMAR". A proposta ficará sujeita à aprovação do vendedor pelo prazo de até 15 dias úteis. Uma vez aprovada a proposta, o interessado será notificado pelo EXCHANGE SUPERBID, assumindo o compromisso irrevogável e irretratável de compra do imóvel, e

c) COMPRE JÁ + PROPOSTA: Nesta modalidade o valor de venda do imóvel será informado no EXCHANGE SUPERBID, podendo o interessado (i) clicar em "COMPRAR" para comprar o imóvel pelo valor de venda pretendido pelo vendedor, assumindo neste caso o compromisso irrevogável e irretratável de compra do imóvel (COMPRE JÁ); ou (ii) ofertar proposta de valor inferior ao pretendido pelo vendedor, preenchendo o valor que pretende ofertar e clicando em "ENVIAR PROPOSTA" e depois "CONFIRMAR". A proposta ficará sujeita à aprovação do vendedor pelo prazo

de até 15 dias úteis. Uma vez aprovada a proposta, o interessado será notificado pelo EXCHANGE SUPERBID, assumindo o compromisso irrevogável e irretratável de compra do imóvel (PROPOSTA).

4 - IMÓVEIS - OS IMÓVEIS SERÃO VENDIDOS EM CARÁTER "AD CORPUS", sendo que as áreas mencionadas nos Editais, Catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da compra, abatimento de preço, complemento de área, eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis, por eventual divergência entre o que consta da descrição dos imóveis e a realidade existente.

O COMPRADOR ADQUIRE OS IMÓVEIS NO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EM QUE SE ENCONTRAM e declara ter pleno conhecimento de suas instalações, características e localização, nada tendo a reclamar a qualquer 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 impostas aos imóveis pelas legislações municipal, estadual e federal, no tocante ao uso do solo ou zoneamento, preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutica, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar em decorrência da compra, não sendo o vendedor responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

OS IMÓVEIS SERÃO VENDIDOS NA SITUAÇÃO FISCAL EM QUE SE ENCONTRAM PERANTE OS ÓRGÃOS PÚBLICOS, sendo obrigação do comprador promover as regularizações de qualquer natureza que se fizerem necessárias e cumprir, sob suas exclusivas expensas, todas as exigências de Cartórios ou de Repartições Públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis. O vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento (construção ou reforma) não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como por quaisquer outros ônus, providências ou encargos.

5 - DÉBITOS - O vendedor é responsável pelo pagamento dos tributos, débitos de condomínio (se o caso), água, luz, gás, taxas e multas incidentes sobre os imóveis vendidos relativos a períodos anteriores à assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia ou Escritura Definitiva de Venda e Compra.

6 - CERTIDÕES - É de responsabilidade dos interessados em adquirir imóveis através do EXCHANGE SUPERBID a obtenção das certidões em nome do vendedor e da situação dos imóveis junto aos órgãos públicos. A matrícula atualizada dos imóveis poderá ser consultada nas Informações Complementares do EXCHANGE SUPERBID.

7 - ESTADO DE OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS - Caso os imóveis ofertados estejam ocupados, a desocupação de pessoas e coisas será de responsabilidade do comprador, correndo por conta deste todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis. Após a confirmação do pagamento do preço do imóvel

adquirido, no caso de pagamento à vista, ou do sinal, no caso de pagamento parcelado, todos os direitos e obrigações decorrentes de eventual demanda judicial ajuizada pelo vendedor objetivando a desocupação do imóvel serão transferidos ao comprador, ficando o vendedor responsável pelo pagamento dos honorários advocatícios contratuais devidos até a data da realização da venda, não respondendo, todavia, pelos resultados da demanda, sendo de responsabilidade do comprador a adoção de quaisquer atos suplementares eventualmente necessários à retomada do imóvel, devendo o comprador constituir advogado a fim de adotar as medidas necessárias à substituição processual, se possível, ou à intervenção na condição de assistente.

8 - 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 qualquer outra previsão legal, a venda ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo comprador. Ocorrendo o exercício do direito de preferência pelo detentor do referido direito, os valores pagos pelo comprador serão integralmente restituídos ao mesmo sem qualquer correção, no prazo de até 7 (sete) dias úteis da comunicação acerca do exercício do direito de preferência.

9 - VISITAÇÃO - Cabe aos interessados vistoriar os imóveis a serem vendidos nas datas determinadas pelo vendedor. Os interessados deverão entrar em contato com o EXCHANGE SUPERBID, através do telefone (11) 4950-9602 ou do e-mail imoveis.sac@superbid.net, para agendamento de visita, com antecedência de 48 horas.

As fotos divulgadas no EXCHANGE SUPERBID são meramente ilustrativas e não devem ser adotadas como parâmetro para demonstrar o estado dos imóveis ou influenciar a decisão de realização de ofertas/propostas para aquisição dos mesmos. Os interessados deverão verificar o estado de conservação dos imóveis antes de realizar ofertas/propostas.

10 - CONTA DIGITAL SUPERBID PAY - O SUPERBID EXCHANGE disponibiliza acesso a uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva do usuário, a qual é utilizada para realizar os pagamentos devidos à comissão ("Conta Digital SUPERBID PAY"). A Conta Digital SUPERBID PAY é emitida e gerenciada pela SUPERBID PAYments Instituição de Pagamento Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.084.163/0001-84 ("SUPERBID PAY").

O usuário poderá aportar recursos em reais na sua Conta Digital SUPERBID PAY, independentemente da realização de compras na Loja SOLD LEILÕES. Para tanto, deverá acessar a seção "Minha Conta" da Loja SOLD LEILÕES, clicar no botão "Adicionar Dinheiro" dentro da seção "Conta Digital" e selecionar uma das formas disponíveis: (i) Boleto Bancário ou (ii) Transferência Bancária.

11 - COMISSÃO PELA INTERMEDIÇÃO DA VENDA – 6% (seis por cento) de comissão da MAISATIVO já inclusa no preço do imóvel.

12 – FORMA DE PAGAMENTO - O comprador deverá efetuar o pagamento dos valores devidos ao preço do imóvel através de sua Conta Digital SUPERBID PAY. Para tanto, o comprador deverá acessar a seção "Minhas Compras" da Loja SOLD LEILÕES, clicar no botão "Continuar para Pagamento" e selecionar, na tela seguinte, a Forma de Pagamento de sua preferência (Utilizar Saldo SUPERBID PAY, Boleto Bancário, Transferência Bancária ou Cartão de Crédito, conforme disponível).

O comprador poderá utilizar saldo previamente disponível em sua Conta Digital SUPERBID PAY para pagar os valores devidos ao preço do imóvel. Caso o saldo na

Conta Digital SUPERBID PAY seja insuficiente para pagamento dos valores devidos, o comprador deverá complementá-lo pagando um Boleto Bancário no valor da diferença.

Não será aceito pagamento via depósito bancário em espécie ou cheque ou via PIX. A Loja SOLD LEILÕES NÃO envia por e-mail boletos bancários para pagamento de valores devidos pela aquisição dos bens. Os boletos bancários devem sempre ser acessados através da Loja SOLD LEILÕES, na seção "Minha Conta". Não é necessário o envio dos boletos bancários para comprovação dos pagamentos efetuados.

13 - CONDIÇÃO DE PAGAMENTO – À vista. O comprador avaliará propostas com pagamento parcelado.

14 - PAGAMENTO À VISTA - O preço do imóvel ou sinal (se pagamento parcelado) deverá ser pago no prazo de até 03 (três) dias úteis a contar da confirmação da compra.

15 - SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS PELO VENDEDOR – Poderá o vendedor solicitar ao comprador, até a data do pagamento do imóvel adquirido, a apresentação dos seguintes documentos para comprovação da capacidade econômica do comprador e/ou origem dos valores:

PESSOA FÍSICA: Cédula de Identidade, CPF, comprovante de renda (3 últimos holerites), última Declaração de Imposto de Renda e comprovante de residência. Obrigatório estar com CPF em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SCPC e SERASA.

PESSOA JURÍDICA: Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações, Cédula de Identidade e CPF dos representantes legais da empresa, declaração de Imposto de Renda e respectivo recibo da pessoa jurídica e dos sócios do último exercício e comprovante de endereço. Obrigatório estar com CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SCPC e SERASA.

O comprador deverá estar em conformidade com documentação e normas ambientais municipais, estaduais e federais, das quais o vendedor poderá solicitar documentação comprobatória.

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

16 - NOTA FISCAL MAISATIVO - A Nota Fiscal MaisAtivo será emitida em nome do comprador.

A Nota Fiscal MaisAtivo será enviada aos compradores via e-mail, depois de confirmados os pagamentos dos valores devidos, pela Prefeitura do Município de São Paulo.

17 - ESCRITURA DE VENDA E COMPRA - No caso de pagamento à vista, o vendedor se compromete a outorgar ao comprador/procurador Escritura Definitiva de Venda e Compra em prazo a ser acordado com o comprador a contar da data da confirmação do pagamento do preço do imóvel e da comissão.

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.

18 - DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL - Serão de responsabilidade do comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel comprado, 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 todas as responsabilidades advindas das benfeitorias existentes no imóvel comprado, 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.

19 - POSSE - A posse do imóvel será transmitida ao comprador em data a ser acordada com o comprador a contar da data da confirmação do pagamento do preço do imóvel e da comissão.

20 - INADIMPLÊNCIA - Caso o comprador não pague o preço do bem adquirido e a comissão da MAISATIVO no prazo acima estipulado (03 dias úteis), a venda ficará cancelada, devendo o comprador pagar o valor correspondente a 16% (dezesesseis por cento) sobre o valor do bem adquirido, sendo 6% (seis por cento) a título de comissão da MAISATIVO e 10% (dez por cento) destinado ao vendedor e ao pagamento de eventuais despesas incorridas.

O comprador inadimplente não será admitido a participar de qualquer evento divulgado no EXCHANGE SUPERBID, pelo que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, os mesmos serão igualmente bloqueados.

Caso o comprador esteja com seu CPF/CNPJ em situação "suspensão/irregular" junto a Receita Federal ou com seu endereço desatualizado junto a Receita Federal e/ou SINTEGRA, ficará sujeito à perda do bem adquirido e dos valores pagos.

21 - MODIFICAÇÃO - O EXCHANGE SUPERBID poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços por ele disponibilizados.

22 - LIMITAÇÃO DE RESPONSABILIDADE - A responsabilidade do EXCHANGE SUPERBID está limitada à disponibilização da plataforma de intermediação para a promoção de transações no comércio eletrônico entre vendedores e compradores.

O EXCHANGE SUPERBID não garante o acesso contínuo de seus serviços, uma vez que sua operação está sujeita a interferências decorrentes de fatores fora do seu controle. O EXCHANGE SUPERBID 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 o proprietário dos bens, tem o direito de vendê-los e sua venda não viola qualquer lei ou obrigação de propriedade intelectual.

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, existência e legitimidade dos bens ofertados.

O EXCHANGE SUPERBID e a MAISATIVO 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 o EXCHANGE SUPERBID, a MAISATIVO e o vendedor por danos de qualquer natureza, a pessoas ou propriedades, causados pelo interessado/comprador, seu procurador e/ou transportadora durante a visita e retirada dos bens ou resultantes da compra, uso ou operação do bem adquirido, incluindo honorários advocatícios.

O comprador concorda ainda em defender, indenizar e isentar o vendedor, o EXCHANGE SUPERBID, a MAISATIVO 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 comprador, dos termos e condições do presente termo, (b) uso impróprio, pelo comprador, do EXCHANGE SUPERBID, (c) uso, pelo comprador, de qualquer bem adquirido por meio do EXCHANGE SUPERBID, (d) violação, pelo comprador, de qualquer lei ou regulamento aplicável ou dos direitos de terceiros e (e) uso, pelo comprador, de quaisquer equipamentos, programas ou procedimentos que interfiram ou prejudiquem o funcionamento do EXCHANGE SUPERBID.

O interessado responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir dolosamente no funcionamento adequado do EXCHANGE SUPERBID.

23 - DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA E ACEITAÇÃO - Ao clicar no botão abaixo, o interessado declara que leu, entendeu e concordou com todos os termos constantes deste Termo de Compra e Venda.