

# **Titulo do leilão: Apto A.P. 120 m<sup>2</sup> - Pinheiros, São Paulo/SP**

## **Descrição Lote:**

### **Endereço Completo**

Rua Fradique Coutinho, 771, Apt 152, Condomínio Edifício Sarau Pinheiros, Pinheiros, São Paulo, SP, 05416-011

### **Características do Imóvel:**

**Descrição:** Apartamento, Pinheiros, Desocupado, 120.00 M<sup>2</sup> de área privativa. Matrícula nº 120057, 10º Oficial de Registro de Imóveis. Localizado bo 15º Andar.

**Tipo do Imóvel:** Apartamento

**Status da Ocupação:** Desocupado

**Aceita Visitação:** nao

**Dossiê:** 120057

**Área Total:** 0.00m2

**Composição Interna/Vagas:**

**Matrícula:** 120057

**Cartório de Registro:** 10º Oficial de Registro de Imóveis

### **Condições de Pagamento:**

à vista 100% do pagamento na emissão do CCV (Contrato de Compra e Venda)

### **Considerações Importantes:**

Estas Considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis da categoria "Proposta Rápida", ofertados na PLATAFORMA mediante autorização expressa da VENDEDORA. As disposições aqui previstas possuem efeito jurídico vinculante e deverão ser lidas atentamente pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Responsabilidade pela Análise e Fase de Diligência O COMPRADOR é exclusivamente responsável por realizar a análise jurídica, física e documental do imóvel, arcando integralmente com os custos e riscos associados a essa verificação. Todas essas condições influenciam diretamente no preço e na formalização da operação. 1.1 Prazo para Análise Com a assinatura da Promessa de Compra e Venda, inicia-se a fase de diligência. O COMPRADOR terá o prazo de 10 (dez) dias corridos, contados a partir da assinatura, para realizar todas as análises que julgar necessárias, incluindo verificação de aspectos jurídicos, fiscais, físicos e checagem de possíveis pendências. Este prazo poderá ser prorrogado por mais 10 (dez) dias, desde que haja justificativa formal do COMPRADOR. 1.2 Visita ao Imóvel A visita ao imóvel poderá ser realizada durante o prazo de diligência, conforme disponibilidade e conveniência das Partes, figurando a PLATAFORMA como facilitadora deste processo. O COMPRADOR declara que a visita ao imóvel integra a fase de análise e verificação das condições físicas, jurídicas e documentais do bem. 1.3 Possibilidade de Desistência Durante o prazo de diligência, o COMPRADOR poderá desistir da aquisição do imóvel, mediante envio de comunicado formal e assinatura do Termo de Desistência. Nessa hipótese, o valor pago a título de sinal, bem como os valores pagos a título de Remuneração da Prestação de Serviços, serão devolvidos integralmente, sem retenção de qualquer natureza. 1.4 Ajustes Após a Diligência Caso, ao final do prazo de diligência, sejam identificadas divergências relevantes nas condições físicas, jurídicas ou

documentais do imóvel, as Partes poderão ajustar os termos da Promessa de Compra e Venda por meio de instrumento aditivo específico, desde que haja comum acordo, dentro do prazo da diligência, ou em até 72 (setenta e duas) horas após a sua conclusão. 1.5 Confirmação da Compra Caso as condições do imóvel sejam validadas ao término da diligência, o COMPRADOR formalizará a confirmação da operação mediante a assinatura do Termo de Conclusão de Diligência e o pagamento do saldo restante do preço, conforme previsto na Promessa de Compra e Venda. 2. Posse e Ocupação A transmissão dos direitos da posse do imóvel está condicionada a: (i) pagamento integral e quitação do preço do imóvel; (ii) assinatura da escritura de compra e venda do imóvel ou, conforme a modalidade de financiamento, assinatura do instrumento de financiamento com força de escritura pública; e (iii) registro da escritura ou do instrumento de financiamento perante o Registro de Imóveis competente, salvo se for acordado algo contrário expressamente entre as Partes. 2.1 Posse Indireta em Imóveis Ocupados Nos casos em que o imóvel estiver ocupado por terceiros, a posse transmitida ao COMPRADOR será considerada posse indireta. Caberá exclusivamente ao COMPRADOR adotar todas as medidas necessárias à obtenção da posse direta, sejam elas administrativas ou judiciais, incluindo custas, honorários advocatícios, periciais e demais encargos, assumindo, desde já, todos os custos e riscos correspondentes. 2.2 Locação com Direito de Preferência Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR assumirá integralmente os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis e ao exercício ou não do direito de preferência pelo locatário. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra Ad Corpus O imóvel é vendido no estado em que se encontra. Caberá ao COMPRADOR arcar com eventuais reformas, reparos, regularizações e averbações. Isso inclui eventuais ocupações, necessidade de reformas, pendências de regularização (como averbação de endereço correto, alteração da titularidade do IPTU e do condomínio, averbação de área, benfeitorias e construções, e outras regularizações), bem como a responsabilidade pelo levantamento e custas de penhoras, protestos, arrestos, indisponibilidades e hipoteca. 3.1 Modalidade Ad Corpus A aquisição se dá na forma ad corpus em todas as situações, não cabendo ao COMPRADOR alegar divergência de área como fundamento para revisão do preço ou rescisão da operação. As medidas constantes na matrícula são referenciais e não vinculantes. 3.2 Vaga de Garagem Caso o imóvel possua vaga de garagem, o direito de uso e eventual propriedade observarão o disposto no anúncio e nos documentos da operação, competindo ao COMPRADOR verificar sua identificação na matrícula. Os encargos condominiais e tributários relacionados à vaga serão de responsabilidade do COMPRADOR, salvo disposição expressa em contrário. 3.3 Novas Informações Durante o Processo O COMPRADOR reconhece que novas informações sobre o imóvel ou sua documentação podem surgir durante o processo, inclusive por iniciativa da VENDEDORA, e declara-se ciente de sua responsabilidade em analisá-las, sem que isso altere as condições da proposta já aceita, ressalvado o direito de ajuste conforme item 1.4 destas Considerações. 4. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva anuência. A PLATAFORMA poderá, quando aplicável, realizar verificações cadastrais, de conformidade regulatória e de prevenção à lavagem de dinheiro. A aceitação da proposta constitui prerrogativa exclusiva da VENDEDORA. 4.1 Prazo para Pagamento do Sinal A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. 5. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço. O processo de pós-venda será conduzido pela Pagimovel, conforme indicado no momento da contratação, em Tabelião de Notas definido exclusivamente pela PLATAFORMA, observando critérios de eficiência e segurança jurídica. 5.1 Prazos para

**Lavratura e Registro** A escritura definitiva de compra e venda será lavrada no prazo de até 60 (sessenta) dias após a quitação integral do preço e o cumprimento das demais obrigações contratuais. Este prazo poderá ser prorrogado em razão de exigências cartorárias ou administrativas. Nos casos de financiamento bancário ou uso de FGTS, o instrumento de financiamento emitido pelo agente financeiro, com força de escritura pública, substituirá a escritura tradicional.

**5.2 ITBI** Eventuais questionamentos sobre valores de ITBI ou exigências do município deverão ser tratados exclusivamente pelo COMPRADOR, posteriormente, sem suspensão das obrigações assumidas na compra. O COMPRADOR deverá apresentar à PLATAFORMA a guia de pagamento do ITBI quitada no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após sua emissão. O não cumprimento poderá gerar atraso na formalização da escritura, sem responsabilidade da VENDEDORA.

**5.3 Despesas Cartorárias e Tributárias** Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR.

**6. Despesas e Encargos** A VENDEDORA será responsável pela quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a escritura, salvo disposição em contrário prevista na negociação.

**6.1 Transferência de Responsabilidade** A partir do registro da escritura ou do contrato de financiamento, o COMPRADOR assumirá integralmente as obrigações de natureza propter rem, incluindo IPTU, taxas e despesas condominiais, declarando-se ciente e de acordo. Todos os tributos, encargos e despesas condominiais do imóvel passarão a ser de responsabilidade do COMPRADOR, mesmo que ainda estejam em nome da VENDEDORA ou de terceiros, salvo disposição contrária.

**7. Rescisão e Penalidades** Após a formalização da proposta e a conclusão da fase de diligência, a compra poderá ser rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) Inadimplemento: Inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) Não Comparecimento: Não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela PLATAFORMA; (iii) Descumprimento de Obrigações: Descumprimento, por ação ou omissão, de obrigação necessária à formalização da operação, inclusive envio de documentos, recolhimento de tributos, custas ou emolumentos cartorários, ou qualquer outra providência que impeça ou inviabilize a lavratura da escritura e/ou o respectivo registro; (iv) Não Registro de Financiamento: Não registro do instrumento de financiamento no Cartório de Registro de Imóveis dentro do prazo previsto; (v) Não Liberação de Valores: Não liberação, dentro do prazo contratual, dos valores financiados e/ou do FGTS, sem substituição por recursos próprios.

**7.1 Prazo para Sanar Pendências** Sempre que instado pela PLATAFORMA a sanar pendência ou cumprir obrigação necessária à formalização da operação, o COMPRADOR deverá fazê-lo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sob pena de caracterização de inadimplemento.

**7.2 Multa por Rescisão Motivada pelo Comprador** Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel. Além da multa, poderão ser retidos os valores pagos a título de honorários da PLATAFORMA, remuneração por intermediação e Taxa de Serviço Pagimovel, quando aplicáveis, os quais possuem natureza de remuneração por serviços efetivamente prestados e não são passíveis de devolução.

**7.3 Devolução de Valores** Eventual saldo remanescente referente exclusivamente aos valores pagos a título de preço do imóvel, após a dedução da multa e das retenções previstas neste instrumento, será devolvido ao COMPRADOR, sem correção monetária.

**7.4 Cancelamento pela Plataforma** Caso a PLATAFORMA identifique, antes da assinatura definitiva, fato que impeça ou coloque em risco a regular formalização da alienação, poderá cancelar a venda e restituir exclusivamente os valores pagos a título de preço do imóvel, observadas as retenções aplicáveis, sem correção monetária ou aplicação de penalidades. Em qualquer hipótese de devolução de valores prevista neste instrumento, esta ocorrerá independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

**8. Remuneração da Plataforma**

e do Canal de Venda A remuneração da PLATAFORMA de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, incluindo a Taxa de Serviço Pagimovel, não integra o preço do imóvel e será devida pelo COMPRADOR, conforme previsto na proposta, ata de arrematação e/ou contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, a depender da modalidade de venda realizada. 8.1 Formas e Prazos de Pagamento O pagamento das taxas deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à PLATAFORMA e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A Taxa de Serviços da Plataforma será paga como caução no ato da proposta e convertida para essa finalidade com a conclusão da operação. A Comissão de Intermediação e a Taxa de Serviços Pagimovel deverão ser pagas em cota única, por meio de PIX, no ato da assinatura da Promessa de Compra e Venda. 8.2 Inadimplência A inadimplência quanto aos honorários e taxas previstos neste item será considerada desistência motivada pelo COMPRADOR, sujeitando-o à retenção de valores a título de multa, quando aplicável, ou ao cancelamento da venda por sua iniciativa, com a aplicação das penalidades previstas nestas Considerações Importantes. 9. Pagamento do Imóvel O pagamento do preço do imóvel, incluindo sinal, entrada e parcelas, quando aplicável, será realizado em conta garantia de titularidade da PLATAFORMA (RESALE), indicada no momento da contratação. Os valores recebidos na conta garantia serão posteriormente repassados à VENDEDORA. 9.1 Validade do Pagamento em Conta Garantia O COMPRADOR declara ciência de que o pagamento efetuado na conta garantia indicada constitui forma válida de cumprimento de sua obrigação de pagamento perante a VENDEDORA. Os valores permanecerão sob custódia da PLATAFORMA até que seja apresentado comprovante de registro da transferência da propriedade do imóvel em nome do COMPRADOR no Cartório de Registro de Imóveis competente. Somente após essa comprovação, os valores serão liberados à VENDEDORA, no prazo previsto na Promessa de Compra e Venda, mediante crédito na conta indicada. 10. A Taxa de Serviços Pagimovel A Taxa de Serviços Pagimovel será calculada em 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, com piso de R\$ 2.750,00 e teto de R\$ 7.850,00. Nos casos em que o cálculo resultar em valor superior ao teto, será aplicado o valor máximo de R\$ 7.850,00. 11. Pendências Individuais do Imóvel As pendências específicas, ações judiciais, processos e demais informações relevantes conhecidas sobre o imóvel objeto desta transação encontram-se detalhadas abaixo. O COMPRADOR declara ter lido, compreendido e aceito integralmente todas as pendências e condições ali descritas, renunciando a qualquer direito de rescisão ou revisão de preço com base em tais informações. Outras pendências: Existem 2 parcelas de IPTU em atraso, no valor aproximado de R\$800,00 cada.