CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO
VENDA DIRETA DE IMÓVEIS POR PROPOSTA

REVERTS SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.463.862/0001-60, doravante denominada simplesmente **VENDEDORA,** tornam público, para conhecimento dos interessados, que se encontra aberto procedimento de **VENDA DIRETA POR PROPOSTA** dos imóveis divulgados na página eletrônica https://mercado.bomvalor.com.br/reverts, da rede colaborativa **Mercado Bomvalor®**, o qual será regido por estas Condições de Venda e Pagamento e pelas demais normas aplicáveis de Direito Privado.

A apresentação de proposta não assegura a aquisição do imóvel, que dependerá de análise e aceitação expressa da **VENDEDORA.**

1. DA REALIZAÇÃO DA VENDA E DA ATUAÇÃO DAS PARTES

1.1. A venda será realizada por meio do recebimento de propostas eletrônicas na página https://mercado.bomvalor.com.br/reverts, e também será divulgada simultaneamente, de forma não exclusiva, pelos Agentes de Negócios integrantes da rede colaborativa **Mercado Bomvalor®**.

1.2. Compete exclusivamente à **VENDEDORA** analisar, aceitar, recusar ou apresentar contraproposta às ofertas recebidas, observados os termos destas Condições de Venda e Pagamento.

1.3. A **BOMVALOR** atua na disponibilização da infraestrutura tecnológica, no recebimento e registro das propostas e na prestação dos serviços de divulgação e intermediação digital, não sendo proprietária, possuidora ou detentora dos imóveis ofertados.

1.4. Os Agentes de Negócios atuam de forma independente e não possuem poderes para:

a) aceitar propostas em nome da **VENDEDORA;**

b) alterar estas Condições de Venda e Pagamento;

c) assegurar a aprovação de propostas ou de financiamentos;

d) prestar garantias sobre os imóveis; ou

e) receber o preço de aquisição em nome da **VENDEDORA.**

1.5. Qualquer condição particular negociada somente terá validade se formalmente aceita pela **VENDEDORA** e registrada na Plataforma ou em instrumento específico.

2. DOS IMÓVEIS E DA VERIFICAÇÃO PRÉVIA

2.1. Os imóveis serão alienados no estado físico, documental, registral, de conservação e de ocupação em que se encontrarem na data da venda, como coisa certa e discriminada, em caráter *ad corpus*, sendo meramente enunciativas as referências às suas áreas e dimensões, ressalvados os direitos que não possam ser afastados por lei.

2.2. As fotografias, plantas, imagens, descrições, metragens e demais informações divulgadas no portal https://mercado.bomvalor.com.br/reverts possuem caráter informativo e destinam-se à identificação geral do imóvel, não substituindo a matrícula imobiliária, os documentos oficiais, a vistoria presencial e as verificações técnicas e jurídicas que devam ser realizadas pelo interessado.

2.3. Antes de apresentar sua proposta, o interessado deverá examinar as informações e os documentos disponibilizados, especialmente: a) matrícula e certidões do imóvel; b) situação de ocupação; c) restrições urbanísticas, ambientais e administrativas; d) estado de conservação; e) existência de condomínio, associação ou loteamento; f) disponibilidade de serviços públicos; e g) demais circunstâncias que possam influenciar sua decisão de compra.

2.4. A apresentação da proposta pressupõe que o interessado teve oportunidade de realizar as verificações que considerou necessárias e de solicitar esclarecimentos sobre o imóvel.

2.5. A **VENDEDORA** poderá, antes da aceitação de qualquer proposta, corrigir informações, atualizar documentos, suspender a oferta ou retirar o imóvel da venda, mediante comunicação na Plataforma, sem que disso decorra direito à indenização, ressalvadas as obrigações legais aplicáveis.

3. DA VISITAÇÃO

3.1 A visitação dos imóveis pelos interessados, quando possível e expressamente autorizada pela **VENDEDORA,** deverá ser previamente agendada com a equipe de atendimento da plataforma https://mercado.bomvalor.com.br/reverts, através dos seguintes canais: **whatsapp: (11) 91018-4261**e/ou **e-mail:** contato@bomvalor.com.br.

4. DO CADASTRO E DA HABILITAÇÃO

4.1. Para participar da venda direta por proposta, o interessado deverá criar sua identidade digital e realizar o cadastro na **Conta Comprova®,** disponível na página eletrônica de cada imóvel.

4.2. O usuário é responsável pela veracidade, integridade e atualização das informações e documentos apresentados, bem como pela guarda e confidencialidade de suas credenciais de acesso.

4.3. O cadastro poderá ser submetido a procedimentos de identificação, validação, prevenção à fraude, prevenção à lavagem de dinheiro e análise de conformidade.
4.4. A VENDEDORA, a INTERMEDIADORA ou a BOMVALOR poderão solicitar documentos complementares, incluindo: a) documentos de identificação; b) comprovantes de endereço e de renda; c) atos constitutivos e documentos de representação, no caso de pessoa jurídica; d) procurações; e) declarações sobre a origem dos recursos; e f) outros documentos exigidos pela legislação ou pelas políticas de conformidade aplicáveis.
4.5. A conclusão do cadastro não assegura a aprovação da proposta. O acesso poderá ser suspenso ou cancelado caso sejam identificadas inconsistências cadastrais, indícios de fraude, uso indevido da conta ou descumprimento destas condições.

5. DAS PROPOSTA

5.1. As propostas poderão ser apresentadas por meio da Plataforma https://mercado.bomvalor.com.br/reverts ou com auxílio dos Agentes de Negócios integrantes da rede colaborativa **Mercado Bomvalor®**, devendo, em qualquer hipótese, ser formalmente registrada no sistema.
5.2. A proposta deverá indicar, no mínimo:
a) o imóvel pretendido;
b) o preço ofertado;
c) a forma de pagamento;
d) a identificação do proponente; e
e) as demais condições eventualmente exigidas na página do imóvel.
5.3. A proposta permanecerá válida e vinculará o proponente pelo prazo de 10 (dez) dias corridos, contado de seu registro.
5.4. A **VENDEDORA** terá o prazo de até 10 (dez) dias corridos para analisar a proposta. A ausência de manifestação dentro desse período não importará aceitação, ficando a proposta automaticamente sem efeito após o término de sua validade.
5.5. A **VENDEDORA** poderá aceitar, recusar ou apresentar contraproposta, não estando obrigada a aprovar a oferta de maior valor, podendo considerar, entre outros fatores, a forma de pagamento, o prazo de conclusão, a regularidade cadastral e a segurança econômica da operação.

5.6. A aceitação somente será considerada válida quando comunicada expressamente ao proponente pela Plataforma ou por e-mail encaminhado por canal oficial.
5.7. A aprovação poderá ser condicionada à entrega e validação de documentos, à comprovação

da origem dos recursos, à assinatura de instrumento específico e ao cumprimento das demais exigências da **VENDEDORA.**

5.8. A contraproposta apresentada pela **VENDEDORA** somente vinculará as partes após sua aceitação expressa pelo proponente, dentro do prazo nela indicado.

5.9. Somente poderão apresentar propostas: (i) pessoas físicas maiores e civilmente capazes ou devidamente assistidas/representadas; (ii) pessoas jurídicas, regularmente constituídas e representadas.

5.10. Sem prejuízo dos documentos previstos no item 4.4, a VENDEDORA, a INTERMEDIADORA e a BOMVALOR, dentro de suas respectivas atribuições, poderão solicitar, a qualquer tempo, documentos e esclarecimentos complementares necessários à análise cadastral, jurídica, financeira e de conformidade, bem como à formalização da operação.

5.10.1. A ausência de apresentação dos documentos ou esclarecimentos solicitados, no prazo informado, poderá acarretar a rejeição da proposta ou, caso esta já tenha sido aprovada, o cancelamento da operação, sem prejuízo da caracterização do inadimplemento do proponente quando a omissão lhe for imputável.

6. DO PREÇO E DA REMUNERAÇÃO DA PLATAFORMA

6.1. **REMUNERAÇÃO DA PLATAFORMA** – Além do preço da aquisição, o **COMPRADOR** pagará à **BOMVALOR** remuneração correspondente a **2% (dois por cento)** sobre o valor da proposta aprovada.

6.2. Após o aceite da proposta o **COMPRADOR** receberá um e-mail indicando os dados para pagamento dos valores da proposta e remuneração da plataforma. Os valores deverão ser pagos no prazo de até 2 (dois) dias úteis, contado do envio da comunicação de aprovação da proposta.

6.3. O preço da remuneração da plataforma, deverá ser paga através de boleto bancário (conforme orientação imediatamente abaixo), **no prazo de até 02 (dois) dias úteis da data da aprovação do lance condicional.**

6.4. O direito da BOMVALOR à remuneração constitui-se com a aprovação da proposta e a conclusão da intermediação, permanecendo exigível em caso de posterior desistência ou inadimplemento imputável ao COMPRADOR, ressalvado eventual direito legal de arrependimento, quando aplicável.

6.5. Se a venda for cancelada exclusivamente por decisão da VENDEDORA ou por impedimento jurídico ou registral que inviabilize a transferência do imóvel, sem culpa do COMPRADOR, os valores eventualmente recebidos pela BOMVALOR serão restituídos, ressalvadas as hipóteses

expressamente previstas em lei ou em instrumento específico.

6.6. Os pagamentos deverão ser realizados pelo próprio COMPRADOR. O pagamento por terceiro dependerá de autorização prévia e expressa, apresentação dos documentos solicitados e comprovação da origem dos recursos.

7. DAS CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

7.1. **IMÓVEIS OCUPADOS –** O preço de aquisição dos imóveis ocupados deverá ser pago exclusivamente **à vista**, no prazo de até 2 (dois) dias úteis, contados da comunicação de aprovação da proposta,

7.2. **IMÓVEIS DESOCUPADOS – FINANCIAMENTO –** o pagamento poderá ser realizado: (i) à vista; (ii) mediante financiamento imobiliário ou utilização de carta de crédito, desde que essa possibilidade esteja expressamente indicada na página do imóvel.

7.2.2. No pagamento à vista, a totalidade do preço deverá ser paga no prazo de até 2 (dois) dias úteis, contado da comunicação de aprovação da proposta.

7.2.3. Na hipótese de financiamento imobiliário ou utilização de carta de crédito, o **COMPRADOR** deverá:

a) pagar entrada mínima equivalente a 20% (vinte por cento) do valor de aquisição, no prazo de até 2 (dois) dias úteis após a aprovação da proposta; e

b) providenciar a aprovação e a liberação do saldo remanescente no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, salvo prazo diverso expressamente aceito pela **VENDEDORA.**

7.2.4. A obtenção do financiamento ou da carta de crédito será de exclusiva responsabilidade do **COMPRADOR**, que deverá providenciar, em tempo hábil, a análise de crédito, a avaliação do imóvel e os documentos exigidos pela instituição financeira.

7.2.5. A **VENDEDORA,** a **INTERMEDIADORA,** a **BOMVALOR** e os Agentes de Negócios não garantem a aprovação ou a liberação do crédito.

7.2.6. A recusa, a aprovação parcial ou o atraso na liberação do financiamento não prorrogarão automaticamente o prazo de pagamento. Nessa hipótese, o **COMPRADOR** deverá complementar o preço com recursos próprios no prazo indicado pela **VENDEDORA**, salvo se houver autorização expressa para prorrogação ou cancelamento sem penalidade.

7.2.7. Considera-se realizado o pagamento somente após a efetiva compensação e disponibilização dos recursos na conta indicada pela respectiva credora.

8. DA FORMALIZAÇÃO E DA TRANSFERÊNCIA

8.1. A alienação será formalizada por Escritura Pública de Venda e Compra ou, quando houver financiamento, por instrumento particular com força de escritura pública, conforme a legislação

aplicável.

8.2. A assinatura do instrumento aquisitivo ficará condicionada: a) ao pagamento integral do preço ou à formalização do financiamento; b) ao pagamento da remuneração da Plataforma;
c) à aprovação cadastral e documental do **COMPRADOR**; e d) ao cumprimento das demais obrigações previstas nestas condições.

8.3. O instrumento aquisitivo será celebrado com a pessoa física ou jurídica identificada na proposta aprovada.

8.4. A substituição do **COMPRADOR** ou a cessão da posição contratual dependerá de solicitação prévia, análise cadastral e aprovação expressa da **VENDEDORA.** Até a formalização da substituição, o proponente original permanecerá responsável pelo cumprimento das obrigações assumidas.

8.5. A escolha do tabelião de notas responsável pela lavratura da escritura caberá à **VENDEDORA**, ressalvada eventual exigência da instituição financeira.

8.6. O **COMPRADOR** deverá comparecer para assinatura do instrumento aquisitivo no prazo de até dez dias úteis após sua convocação, salvo prazo distinto estabelecido pela **VENDEDORA** ou pela instituição financeira.

8.7. Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à aquisição e à transferência do imóvel, incluindo ITBI, escritura, registro, averbações, certidões de interesse do adquirente, avaliação bancária, tarifas de financiamento, foro e laudêmio, quando incidentes.

8.8. A data e as condições para a imissão na posse serão estabelecidas no instrumento aquisitivo, observada a situação de ocupação do imóvel.

9. DOS DÉBITOS, TRIBUTOS E ENCARGOS

9.1. Os débitos de IPTU, condomínio e demais encargos diretamente incidentes sobre o imóvel e vencidos até a data da assinatura do instrumento aquisitivo serão de responsabilidade da **VENDEDORA**.

9.1.1. Caso o **COMPRADOR** seja imitido na posse antes da assinatura do instrumento aquisitivo, os tributos, despesas condominiais, contas de consumo e demais encargos decorrentes da posse serão de sua responsabilidade a partir dessa data.

9.1.2. Se a assinatura ou o registro do instrumento aquisitivo forem retardados por fato imputável ao **COMPRADOR,** os encargos que se vencerem após a data fixada para a formalização poderão ser atribuídos ao **COMPRADOR,** sem prejuízo das demais penalidades cabíveis.

9.2. Eventuais débitos de consumo ou obrigações de natureza pessoal de ocupantes ou terceiros não se confundem com os encargos próprios do imóvel, devendo sua responsabilidade ser apurada de acordo com a legislação e a natureza da obrigação.

10. DA OCUPAÇÃO E DA DESOCUPAÇÃO

10.1. A situação de ocupação será indicada na página de cada imóvel com base nas informações disponíveis na data da divulgação.

10.2. A **VENDEDORA** não se obriga a entregar o imóvel livre e desocupado quando ele tiver sido expressamente ofertado na condição de ocupado.

10.3. O **COMPRADOR** que adquirir imóvel ocupado ficará exclusivamente responsável pelas providências necessárias à obtenção da posse direta e à desocupação, inclusive medidas extrajudiciais ou judiciais, assumindo os respectivos custos, despesas, custas processuais, honorários advocatícios, riscos e prazos.

10.4. A **VENDEDORA,** a **INTERMEDIADORA,** a **BOMVALOR** e os Agentes de Negócios não garantem prazo para a desocupação nem o resultado das providências adotadas pelo **COMPRADOR,** ressalvada a responsabilidade por informações falsas ou dolosamente omitidas e os demais direitos que não possam ser afastados por lei.

11. DA IRREVOGABILIDADE DAS PROPOSTAS

11.1. Durante o prazo de validade previsto no item 5.3, a proposta será irrevogável e irretratável, vinculando o proponente às condições apresentadas.

11.2. Após a aceitação expressa da **VENDEDORA**, a operação será obrigatória para as partes e somente poderá ser desfeita nas hipóteses previstas nestas condições, no instrumento aquisitivo ou na legislação aplicável.

8. DO INADIMPLEMENTO

12.1. Caracterizam inadimplemento do COMPRADOR, entre outras hipóteses:

a) a falta de pagamento do preço, da entrada ou da remuneração da Plataforma nos respectivos vencimentos;

b) a não apresentação dos documentos solicitados;

c) o fornecimento de informações falsas ou inconsistentes;

d) a recusa injustificada em assinar o instrumento aquisitivo;

e) a desistência após a aprovação da proposta; ou

f) o descumprimento das demais obrigações assumidas.

12.2. Configurado o inadimplemento, a VENDEDORA poderá considerar a venda resolvida e

negociar o imóvel com terceiros, independentemente de nova anuência do COMPRADOR, após sua regular notificação.

12.3. Sem prejuízo da remuneração da Plataforma prevista no item 6.2, o COMPRADOR inadimplente ficará obrigado ao pagamento, à BOM VALOR TECNOLOGIA S.A., de multa compensatória equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da proposta aprovada, destinada a compensar os custos operacionais e comerciais e a perda da oportunidade de negociação.

13. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. A apresentação da proposta pressupõe a leitura e a aceitação destas Condições de Venda e Pagamento e das condições específicas divulgadas na página do imóvel.

13.2. Não serão aceitas quaisquer reclamações posteriores sobre o estado de conservação, funcionamento ou eventual divergência descritiva dos BENS, ficando a **VENDEDORA**, os Agentes de Negócios e a rede colaborativa Mercado Bomvalor® isentos de quaisquer responsabilidades.

13.3. Eventuais pedidos de esclarecimento deverão ser solicitados pelo telefone/**: (11) 91018-4261, e-mail:** contato@bomvalor.com.br ou através do *site* https://mercado.bomvalor.com.br/reverts.

13.4. **FORO** – Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como competente para dirimir eventual e/ou qualquer questão oriunda do presente edital, ainda que diverso seja, ou venha a ser, o do comprador.