

REGULAMENTO DE VENDA DIRETA

1. OBJETO

O presente regulamento tem por objeto a realização da venda direta dos imóveis por meio do site www.leilaovip.com.br, mediante apresentação de proposta de compra pelos interessados, observadas as condições aqui estabelecidas.

2. CONDIÇÃO DE APROVAÇÃO

2.1. Todas as propostas recebidas estarão sujeitas à análise e aprovação exclusiva do vendedor.

2.2. A apresentação de proposta não gera qualquer direito à aquisição do imóvel, constituindo mera manifestação de interesse.

2.3. O vendedor poderá:

- a) aprovar integralmente a proposta;
- b) rejeitar a proposta sem necessidade de justificativa;
- c) solicitar complementação de informações;
- d) apresentar contraproposta ao interessado.

2.4. A venda somente será considerada perfeita e acabada após a aprovação formal e expressa da proposta pelo vendedor.

3. PARTICIPAÇÃO

3.1. Poderão participar pessoas físicas e jurídicas regularmente constituídas e capazes de contratar.

3.2. O interessado declara conhecer e aceitar integralmente as condições deste regulamento e do imóvel ofertado.

3.3. Somente serão aceitas propostas de pessoas físicas ou Jurídicas cadastradas no site www.leilaovip.com.br;

4. FORMAS DE PAGAMENTO

4.1. Pagamento à Vista

O pagamento à vista deverá ser realizado no prazo estabelecido na comunicação de aprovação da proposta, mediante transferência bancária identificada para conta indicada pelo vendedor.

4.2. Carta de Consórcio

- a) Será aceita carta de crédito contemplada e válida;
- b) A utilização da carta estará sujeita à aprovação do vendedor e da administradora de consórcio;
- c) Todas as despesas relativas ao processo de transferência serão de responsabilidade do comprador;

d) A escritura somente será outorgada após a efetiva liberação dos recursos ao vendedor.

4.3. Financiamento Bancário

a) O comprador poderá utilizar financiamento imobiliário junto à instituição financeira de sua escolha desde que tenha uma pré aprovação de crédito;

b) A aprovação do crédito é de exclusiva responsabilidade do comprador;

c) O vendedor não garante a aprovação do financiamento;

d) Caso o financiamento não seja aprovado no prazo estabelecido, o vendedor poderá considerar a proposta cancelada, sem obrigação de mantê-la.

4.4. Parcelamento

a) Quando expressamente autorizado pelo vendedor, poderá ser admitido pagamento parcelado;

b) As condições de parcelamento serão formalizadas em instrumento próprio;

c) O inadimplemento de qualquer parcela poderá ensejar o vencimento antecipado das demais e a rescisão da negociação.

5. DESPESAS DA OPERAÇÃO

Serão de exclusiva responsabilidade do comprador:

- ITBI;
- Emolumentos cartorários;
- Registros imobiliários;
- Taxas bancárias;
- Custos relacionados ao financiamento;
- Custos da administradora de consórcio;
- Certidões eventualmente exigidas pelo comprador ou instituição financeira.

6. SITUAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. O imóvel será vendido no estado físico, documental e de conservação em que se encontra.

6.2. Caberá ao interessado realizar previamente todas as diligências, vistorias e análises que entender necessárias.

6.3. A apresentação da proposta implica ciência e concordância com as condições do imóvel.

7. CLÁUSULA DE SEGURANÇA DA OPERAÇÃO

7.1. A concretização da venda está condicionada à validação cadastral, documental, financeira e regulatória das partes envolvidas.

7.2. O vendedor poderá exigir documentos complementares para atendimento às normas de prevenção à fraude, lavagem de dinheiro, financiamento ao terrorismo, compliance, políticas internas e demais exigências legais aplicáveis.

7.3. Caso sejam identificadas inconsistências cadastrais, documentais ou financeiras, indícios de fraude, restrições legais ou qualquer circunstância que possa comprometer a segurança jurídica da operação, o vendedor poderá cancelar a negociação a qualquer momento, independentemente de aviso prévio ou indenização.

7.4. A escritura pública, contrato de financiamento ou qualquer outro instrumento de transferência somente será assinado após:

- a) aprovação definitiva da proposta;
- b) validação documental das partes;
- c) comprovação da origem dos recursos quando exigida;
- d) confirmação do recebimento integral dos valores devidos ou garantia formal de sua liberação.

7.5. O vendedor reserva-se o direito de recusar operações que representem risco jurídico, financeiro ou reputacional, ainda que a proposta apresentada seja a de maior valor.

8. FORMALIZAÇÃO

8.1. Após a aprovação da proposta, o comprador será convocado para assinatura dos instrumentos necessários à formalização da operação, com prazo de até 60 dias úteis da confirmação do pagamento;

8.2. O não comparecimento ou descumprimento dos prazos definidos poderá acarretar o cancelamento da aprovação e a convocação de outro interessado.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. O vendedor poderá alterar, suspender ou cancelar este processo de venda a qualquer momento, sem que isso gere direito a indenização aos interessados.

9.2. Os casos omissos serão resolvidos pelo vendedor, observada a legislação vigente.

9.3. Fica eleito o foro da comarca do local do imóvel para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Edital, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.