CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO - VENDA DIRETA POR PROPOSTA - VD26101.3

VENDEDOR:	ENFORCE GESTÃO DE ATIVOS S/A
INTERMEDIADORA:	REVERTS SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
MODALIDADE:	Venda direta por proposta, pelo site www.d1lance.com.br
PRAZO:	Propostas até 30/11/2026, às 15h (horário de Brasília), ou até a venda do imóvel, o que ocorrer primeiro
CONDUTORES:	José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106, JUCERJA 337 e JUCEMAT 100, pela plataforma D1LANCE Leilões
COMISSÃO:	5% sobre o valor da proposta aprovada, paga pelo comprador, não incluída na proposta

ENFORCE GESTÃO DE ATIVOS S/A, na qualidade de proprietário(s) dos imóveis, doravante VENDEDOR, por intermédio de REVERTS SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA., doravante INTERMEDIADORA, FAZ SABER que a **D1LANCE Leilões**, portal de leilões online, doravante GESTORA, receberá propostas de compra dos imóveis descritos na página de cada lote no site d1lance.com.br, em venda direta por proposta, nos termos e condições constantes neste documento e no site.

A apresentação de proposta não assegura a aquisição do imóvel, que dependerá da aprovação do VENDEDOR.

1. DA VENDA E DA ATUAÇÃO DAS PARTES:

1.1. A venda será conduzida pela Gestora D1LANCE Leilões e pelo Leiloeiro Oficial José Roberto Neves Amorim, matriculado na JUCESP nº 1106 / JUCERJA nº 337 / JUCEMAT nº 100.

1.2. A oferta não é exclusiva. A mesma lista de imóveis foi disponibilizada pela INTERMEDIADORA a outros leiloeiros parceiros, e os imóveis poderão ser vendidos por outro canal a qualquer momento. O imóvel vendido por outro canal ou retirado da venda será exibido como suspenso.

1.3. A Gestora atua na disponibilização da plataforma, no recebimento e registro das propostas e no seu encaminhamento à INTERMEDIADORA, não sendo proprietária, possuidora ou detentora dos imóveis ofertados, nem podendo aceitar propostas em nome do VENDEDOR.

1.4. Qualquer condição particular negociada somente terá validade se formalmente aceita pelo VENDEDOR e registrada por escrito.

1.5. Todos os horários estipulados consideram o oficial de Brasília/DF.

2. DOS IMÓVEIS E DA VERIFICAÇÃO PRÉVIA:

2.1. As vendas são feitas em caráter “ad corpus”, sendo que as áreas mencionadas neste documento, catálogos, anúncios e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos do(s) bem(ns) são apenas ilustrativas. Havendo divergência de metragem, informações ou de área, o(s) COMPRADOR(ES) não terá(ão) direito a exigir do VENDEDOR nenhum complemento, cancelamento ou abatimento.

2.2. O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), física e documentalmente, não podendo o(s) COMPRADOR(ES) alegar(em) desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização.

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. O(s) imóvel(is) pode(m) estar envolvido(s) em ação(ões) judicial(is), o que não constituirá motivo para o(s) COMPRADOR(ES) pleitear(em) o desfazimento da venda.

2.5. O VENDEDOR poderá, antes da aprovação de qualquer proposta, corrigir informações, atualizar documentos, suspender a oferta ou retirar o imóvel da venda, sem que disso decorra direito à indenização.

3. DA VISITAÇÃO:

3.1. Não há visitação aos imóveis.

4. DO CADASTRO E DA ANÁLISE DO COMPRADOR:

4.1. O interessado em apresentar proposta deverá se cadastrar gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do Leiloeiro. A proposta somente poderá ser enviada com o cadastro liberado.

4.2. Quando indicado na página do imóvel, antes da primeira proposta o interessado deverá se habilitar, declarando ter lido e estar de acordo com estas Condições. A habilitação poderá ser automática ou depender de aprovação da Gestora.

4.3. A representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, com poderes específicos para a aquisição de bens.

4.4. Para compras em conjunto (mais de um comprador), todos os interessados deverão estar devidamente cadastrados e, quando exigido, habilitados.

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

4.6. Aprovada a proposta, o COMPRADOR passará pela análise de crédito (Crivo) e pela análise de prevenção à lavagem de dinheiro (PLD) do VENDEDOR, devendo enviar os documentos solicitados.

4.7. Os dados bancários para pagamento somente serão enviados após o retorno com a aprovação do PLD.

4.8. 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.

4.9. Não será cabível qualquer reclamação ao VENDEDOR, ao Leiloeiro ou à Gestora caso ocorra queda ou falha no sistema, conexão de internet ou linha telefônica, cujos riscos, impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries são assumidos inteiramente pelo participante.

5. DAS PROPOSTAS:

5.1. As propostas serão recebidas exclusivamente pelo site d1lance.com.br, no botão “Enviar proposta” da página do imóvel. Não serão admitidas propostas via fax, viva voz, e-mail ou entregues no escritório da Gestora.

5.2. A proposta deverá indicar o valor ofertado e a forma de pagamento, dentre as aceitas pelo VENDEDOR (item 7). A identificação do proponente é a do seu cadastro.

5.3. O valor divulgado como “valor sugerido” é apenas referência e não significa, necessariamente, compromisso ou aceite do VENDEDOR. O interessado poderá propor outro valor.

5.4. A proposta é analisada pelo Comercial da INTERMEDIADORA, que poderá pedir mais informações ou a majoração do valor. Validada pelo Comercial, a proposta segue para aprovação do VENDEDOR.

5.5. O VENDEDOR poderá aprovar ou recusar a proposta, não estando obrigado a aprovar a oferta de maior valor. A ausência de resposta não importará aceitação.

5.6. A aprovação somente será considerada válida quando comunicada expressamente ao proponente pela Gestora, por e-mail ou pelo painel do cliente.

5.7. Quando exibida, a indicação de chance de aceitação (baixa, média ou alta) é só uma referência e não garante que a proposta será aceita nem recusada.

5.8. O participante declara ter ciência de que a proposta não caracteriza direito adquirido e/ou vinculativo sem a devida aprovação pelo VENDEDOR e, portanto, desde já, renuncia a qualquer valor que venha a ser requerido a título de indenização e/ou reembolso, não podendo, em qualquer hipótese, alegar desconhecimento dessa condição.

5.9. Os valores das propostas não são divulgados a outros interessados.

6. DA COMISSÃO:

6.1. A comissão do Leiloeiro (Gestora) é de 5% (cinco por cento) sobre o valor da proposta aprovada, paga pelo COMPRADOR junto com o pagamento ao VENDEDOR e não incluída no valor da proposta.

6.2. Os pagamentos deverão ser feitos exclusivamente nas contas bancárias informadas pelo VENDEDOR e pela Gestora.

7. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

7.1. O VENDEDOR aceita pagamento à vista ou parcelado, com inclusão de alienação fiduciária (AF) do imóvel. A forma de pagamento deve ser indicada na proposta.

7.2. Etapas: envio da proposta; apresentação da proposta ao VENDEDOR; aprovação da proposta; solicitação dos documentos para a análise de PLD; análise de PLD; retorno com a aprovação de PLD; envio dos dados bancários; retorno do comprovante de pagamento; confirmação do valor em conta; início do BackOffice da INTERMEDIADORA.

7.3. A venda só será confirmada após a confirmação do valor em conta.

8. DA FORMALIZAÇÃO E DA TRANSFERÊNCIA:

8.1. A documentação e o fechamento da venda são conduzidos pelo BackOffice da INTERMEDIADORA.

8.2. O instrumento aquisitivo será outorgado exclusivamente em favor do(s) COMPRADOR(ES) identificado(s) na proposta aprovada.

8.3. Outros documentos poderão ser solicitados pelo VENDEDOR ou pelo Tabelião para a concretização da venda.

8.4. O ITBI, a escritura, o registro e as demais despesas da transferência do imóvel são de responsabilidade do COMPRADOR.

9. DOS DÉBITOS:

9.1. Os débitos do imóvel ficam a cargo do COMPRADOR. Os valores informados na página do imóvel são referência e devem ser confirmados pelo interessado.

10. DA OCUPAÇÃO:

10.1. A situação de ocupação é indicada na página de cada imóvel com base nas informações do VENDEDOR na data da divulgação.

10.2. Se o imóvel estiver ocupado, a desocupação, com as providências judiciais ou extrajudiciais necessárias e as respectivas despesas, fica por conta do COMPRADOR.

10.3. O VENDEDOR, a INTERMEDIADORA, o Leiloeiro e a Gestora não garantem prazo nem resultado da desocupação.

11. DISPOSIÇÕES FINAIS E LIMITAÇÃO DE RESPONSABILIDADE:

11.1. O não exercício, pelo VENDEDOR, de qualquer direito ou faculdade que lhe concede a lei, este documento e/ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará em mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

11.2. O Leiloeiro e a Gestora não se responsabilizam por prejuízos ou qualquer tipo de dano advindo das transações efetuadas entre o(s) COMPRADOR(ES) e o VENDEDOR, atuando sempre e tão somente como intermediadores e provedores de espaço virtual para divulgação online.

11.3. Eventuais informações transmitidas pelo VENDEDOR, pela INTERMEDIADORA, pelo Leiloeiro e pela Gestora deverão ser confirmadas pelo interessado.

11.4. O Leiloeiro e a Gestora, a seus exclusivos critérios, poderão cancelar qualquer proposta, sempre que não for possível autenticar e/ou confirmar a identidade do interessado, ou caso este venha a descumprir as disposições deste documento.

11.5. O interessado responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir na venda.

11.6. O Leiloeiro e a Gestora poderão, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços disponíveis.

11.7. A responsabilidade do Leiloeiro e da Gestora é limitada à sua atuação como agente público do comércio e à disponibilização da plataforma de intermediação, não respondendo por qualquer prejuízo eventualmente acarretado.

11.8. 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.

11.9. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas deste documento.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:

Entrar em contato com o escritório da Gestora, pelo telefone (11) 3101-9851 ou pelo e-mail contato@d1lance.com.