VENDA DIRETA DE IMÓVEIS

IMÓVEL: RUA BARATA RIBEIRO, 655 / Loja B, Copacabana / RJ, 33 m². Inscrito no IPTU nº 12189684, Matrícula RGI nº 121291.

Avaliado em R$ 1.200.000,00 (Um Milhão e Duzentos Mil Reais).

Regulamento e Condições Gerais de Venda Direta de Imóveis

1. Da Modalidade e Natureza da Venda

- **1.1.** A presente alienação realiza-se sob a modalidade de **Venda Direta**, conduzida por intermédio de Leiloeiro Oficial.
- **1.2.** A apresentação de lance ou proposta de compra manifesta a concordância tácita, integral e irretratável do proponente com todos os termos, cláusulas e exigências deste regulamento.

2. Da Condição Resolutiva e Aprovação Final do Vendedor

- **2.1. Natureza Condicional do Lance:** A formalização ou registro do lance mais alto no sistema **não gera direito adquirido à aquisição do imóvel**, configurando mera proposta de compra com eficácia suspensiva.
- **2.2. Prerrogativa Exclusiva do Vendedor:** A concretização da alienação está condicionada à análise discricionária e **aprovação final expressa do Vendedor**, a quem cabe a prerrogativa irrestrita de:
    - Homologar e confirmar a venda;
    - Recusar a proposta apresentada, independentemente de justificativa;
    - Determinar o cancelamento ou encerramento do processo sem alienação do bem.
- **2.3. Isenção de Penalidades:** Em caso de não homologação ou recusa do lance pelo Vendedor, o negócio será desfeito de pleno direito, não assistindo ao proponente qualquer direito a indenização, perdas e danos, ressarcimento de despesas ou retenção.

3. Do Estado do Imóvel e Venda "Ad Corpus"

- **3.1. Cláusula As Is:** O imóvel será vendido estritamente **no estado de conservação, habitabilidade, acabamento e situação documental em que se encontra**, sem qualquer tipo de garantia expressa ou tácita por parte do Vendedor ou do Leiloeiro.

- **3.2. Renúncia a Redibição:** O comprador renuncia formal e expressamente à invocação de vícios redibitórios, defeitos ocultos ou aparentes, avarias estruturais ou disparidades de dimensões.
- **3.3. Venda Ad Corpus:** A alienação é celebrada sob a cláusula ad corpus. As áreas, metragens e confrontações constantes nos materiais de divulgação têm caráter meramente enunciativo, prevalecendo as dimensões reais do local e o constante na respectiva matrícula imobiliária.

4. Das Responsabilidades Exclusivas do Comprador

- **4.1. Vistoria Prévia:** Constitui ônus indelegável do interessado inspecionar previamente o bem e examinar a certidão de matrícula, certidões forenses, fiscais e cadastrais junto aos órgãos públicos e concessionárias.
- **4.2. Desocupação e Posse:** Caso o imóvel esteja ocupado por terceiros a qualquer título (locação, comodato, posse irregular ou invasão), **toda a responsabilidade, diligências, riscos e custos operacionais, judiciais (ação possessória ou reivindicatória) ou extrajudiciais correrão exclusivamente por conta do comprador**.
- **4.3. Regularização Física e Registral:** Caberá unicamente ao comprador suportar os custos e trâmites de averbação de benfeitorias, habite-se, desmembramentos, retificação de áreas, atualização de cadastro municipal e eventuais reformas ou adaptações exigidas pelas autoridades.
- **4.4. Tributos e Transferência:** São de responsabilidade integral do adquirente todas as despesas de escrituração, ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis), certidões, emolumentos de notas e registro de imóveis, bem como débitos incidentes a partir da homologação da venda.

5. Da Condição de Pagamento

- **5.1. Pagamento à Vista:** A venda será celebrada estritamente na modalidade **à vista**, em moeda corrente nacional, vedado o parcelamento, financiamento bancário com interveniente ou utilização de consórcios, salvo estipulação contrária formalizada pelo Vendedor.
- **5.2. Prazo de Liquidação:** Em até 72 horas após o lance, será pago um Sinal estipulado previamente, a comissão do Leiloeiro bem com as taxas administrativas. O saldo restante, será pago no momento da Assinatura da Escritura.

6. Da Comissão do Leiloeiro e Despesas Operacionais

- **6.1. Comissão do Leiloeiro:** Em acréscimo ao valor do lance do imóvel, o adquirente pagará comissão correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o valor total da venda, devida diretamente ao Leiloeiro Oficial no ato da confirmação do negócio.
- **6.2. Custo Administrativo Fixo:** Será cobrado do comprador o valor fixo de **R$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) por imóvel arrematado**, destinado à cobertura de custas administrativas, operacionais e de processamento da venda direta.
- **6.3. Caráter Não Compensável:** Nem a comissão do leiloeiro nem a taxa de R$ 7.500,00 poderão ser deduzidas do valor ofertado pelo imóvel, constituindo pagamentos acessórios e obrigatórios.

7. Do Inadimplemento

- **7.1.** O não pagamento do valor do lance, da comissão do leiloeiro ou da taxa administrativa no prazo estipulado implicará a rescisão imediata da operação, ficando o proponente sujeito à perda de eventuais sinais depositados e à aplicação de multa rescisória, sem prejuízo da cobrança judicial das despesas causadas.