



**TERMO DE CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO  
ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR  
VDA230510**

O presente Termo de Condições de Venda – Alienação por iniciativa particular estabelece as condições gerais para a compra de imóveis através da plataforma **AMÉRICA LEILÕES WOG INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA** ([www.americaleiloes.com.br](http://www.americaleiloes.com.br)), inscrita sob o CNPJ nº 43.634.588/0001-48, com endereço na Rua Guarará, nº 529 conjunto 12 – Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP: 01425-001.

Com a aceitação do presente Termo, os interessados ficam legal e financeiramente responsáveis pelos atos praticados e pelas ofertas/propostas realizadas na plataforma. Os interessados desde já concordam que as ofertas/propostas realizadas equivalem a um compromisso firme, irrevogável e irretroatável de compra do imóvel.

Caso o interessado não concorde com as regras estabelecidas no presente Termo de Condições de Venda – Alienação por iniciativa ficará impedido de realizar ofertas/propostas através da presente plataforma ([www.americaleiloes.com.br](http://www.americaleiloes.com.br)).

O objeto do presente termo é a intermediação do procedimento de compra e venda do imóvel anunciado com assessoria jurídica.

**Descrição do Imóvel:**

1. Um terreno de forma triangular, que contém uma vertente - d'água, matos e plantações, situado no bairro e Praia do Flamengo, zona rural, fazendo frente de 240,00 ms. para os/ terrenos de marinha da costeira, que fica entre as praias – do Flamengo e da Ribeira, dividindo do lado direito de quem do mar olha para o imóvel, com João Carlos Kugler, Widar Os babe e Walt José Ricci, pelo divisor de águas numa extensão de 263,47 ms., até a divisa de Leão Skuropat, 160,08 ms., - até encontrar a divisa da posse de Marcília de Assis; desse ponto, defletindo à esquerda, segue 44,00 me. no rumo de - 749 S.E., e depois prossegue no rumo da Pedra do Imbé, até/ encontrar o limite da faixa de marinha, encerrando uma área/ de 32.857,00 ms<sup>2</sup>. Cadastrado junto ao INCRA sob número 643041.361658-8 com a área total de 3,2 ha.

Descrição completa na **Matrícula nº 28.652 perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba/SP**

**Valor de avaliação: R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais)**

**Valor Inicial de Venda: R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais)**

Rua Guarará, 529, conjunto 12, Jardim Paulista,  
São Paulo, Capital, CEP: 01425-001  
+55 (11) 4040-5598

[contato@americaleiloes.com.br](mailto:contato@americaleiloes.com.br) [www.americaleiloes.com.br](http://www.americaleiloes.com.br)



Vale destacar, que as propostas de compra do imóvel ficam condicionadas a aprovação do vendedor, que deverá confirmar a venda em até 5 (cinco) dias uteis.

**Informações complementares:**

Fica desde já estabelecido que os imóveis serão vendidos em caráter “ad corpus”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, Catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da compra, abatimento de preço, complemento de área, eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis, por eventual divergência entre o que consta da descrição dos imóveis e a realidade existente.

É de responsabilidade do comprador tomar conhecimento do estado de conservação do imóvel, haja vista que eles serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, restando desde já estabelecido que o comprador deverá ter pleno conhecimento de suas instalações, características e localização, nada tendo a reclamar a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade por eventual regularização que se fizer necessária.

O comprador deverá se cientificar previamente das restrições impostas aos imóveis pelas legislações municipal, estadual e federal, no tocante ao uso do solo ou zoneamento, preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutic, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar em decorrência da compra, não sendo o vendedor responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

O imóvel será vendido livre e desembaraçado de quaisquer ônus/débitos, sendo de integral responsabilidade do vendedor a regularização da situação fiscal do imóvel aos órgãos públicos e/ou eventuais credores, devendo os pagamentos serem realizados até a data da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra, no caso de pagamento à vista, ou da assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, no caso de pagamento parcelado.



### **Condições de pagamento**

- À vista. O pagamento será realizado no momento da lavratura da escritura de venda e compra.

### **Comissão pela Intermediação da Venda**

A comissão pela intermediação da venda será paga pelo vendedor.

### **Despesas de Transferência do Imóvel**

Serão de responsabilidade do comprador, como em qualquer transação imobiliária, todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel comprado, que deverá ser realizado em até 30 (trinta) dias do aceite definitivo da proposta de compra, tais como: imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, ainda que em nome do vendedor.

O vendedor assumirá integralmente todas as responsabilidades advindas das benfeitorias existentes no imóvel comprado, averbadas ou não em registro imobiliário, notadamente quanto a despesas, tributos, taxas e contribuições de qualquer natureza, ficando o comprador desobrigado para todos os fins e efeitos de direito de todos os atos que visem a sua regularização.

### **Posse**

A posse do imóvel será transmitida ao comprador em até 30 (trinta) dias a contar da data da confirmação do pagamento do preço do imóvel e da comissão.

**Em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados nº 13.709/18 (“LGPD”), as partes declaram que estão cientes sobre a conservação e tratamento dos dados pessoais que se façam essenciais ao cumprimento do presente Instrumento, atendimento a interesses legítimos, e/ou por imposições legais e regulatórias, sem prejuízo das demais finalidades. Ainda, em caso de rescisão, resolução contratual e decorrentes deste, comprometem-se parar com a utilização de tais informações e não computará obrigatoriedade, à obtenção de consentimento dos titulares dos dados pessoais para fornecimento de dados previstos em normativos legais.**

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Através do e-mail: [contato@americaleiloes.com.br](mailto:contato@americaleiloes.com.br), ou telefones, Fixo: (11) 4040-5598 e WhatsApp: (11) 98162-1438. A participação nesta Venda Direta – Alienação por Iniciativa Particular deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da América Leilões: [www.americaleiloes.com.br/](http://www.americaleiloes.com.br/), cujo endereço profissional é a Rua Guarará, Nº 529 conjunto 12 – Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP: 01425-001.