

TERMOS E CONDIÇÕES DE USO

Data da última alteração: 05/06/2021



A seguir apresentamos os Termos e Condições de Uso ("Termos de Uso"), documento que relaciona as principais regras que devem ser observadas por todos que acessam o Site da

VALLERIANO IMÓVEIS

CORRETOR PROPRIETÁRIO: João José Valeriano da Silva

CRECI: 42.100

SEDE: São Paulo

1. Definições

Para entender este Termo com mais facilidade, veja o significado das seguintes palavras:

❖ Anúncio:

Publicação de imóveis na plataforma que estejam disponíveis para alugar, vender ou permutar.

❖ Comprador:

Pessoa que está buscando ou já está em negociação para comprar um imóvel pela Valleriano Imóveis.

❖ Proprietário:

Pessoa que possui imóveis ou é representante legal destes e deseja anunciá-los na Valleriano Imóveis para vender e/ou alugar.

❖ Inquilino:

Pessoa que está buscando ou já está alugando um imóvel pela Valleriano Imóveis. Também pode ser a pessoa que está morando no imóvel enquanto ele está publicado para venda no Site.

❖ Corretor:

Credenciado pelo CRECI, é a pessoa responsável por intermediar as negociações de locação, compra e venda de um imóvel, oferecendo todo o suporte necessário ao cliente desde o início até a conclusão da negociação.

❖ Diligência:

Análise de documentos relativos ao Imóvel, Proprietário, Comprador e outros envolvidos para verificar a situação do Imóvel e ser transparente com o Comprador sobre riscos envolvidos na negociação.

❖ Serviços:

Todos os serviços e produtos da Valleriano Imóveis, incluindo também a divulgação, intermediação, administração de imóveis ou venda através das plataformas.

❖ Vistoria:

Registro das condições aparentes do imóvel e de seus itens. Realizada apenas na locação pelos Corretores da Valleriano Imóveis para garantir que o imóvel seja devolvido ao Proprietário nas mesmas condições em que foi entregue ao Inquilino.

2. Funcionalidades do Site

O Site foi criado para apresentar, ao público em geral, uma ferramenta de anúncios de imóveis residenciais e comerciais e, inclusive, informações relacionadas a área imobiliária, além de permitir o contato do usuário conosco. O Site foi construído buscando o máximo de adequação aos navegadores mais comuns do mercado e a dispositivos móveis.

Nosso Site e suas funcionalidades são apresentados ao usuário na maneira como estão disponíveis, podendo passar por constantes aprimoramentos e atualizações.

O usuário compreende que, ao fornecer seus dados de contato, poderá receber no e-mail e/ou telefone informados, mensagens com avisos, notícias e informações relevantes da Valleriano Imóveis. O usuário tem a opção de parar de receber tais comunicações, se quiser.

3. Escopo dos Serviços

❖ Locação:

O Proprietário faz o cadastro do seu imóvel na Valleriano Imóveis e pode enviar as próprias imagens do imóvel. Após, o anúncio será publicado e divulgado na Valleriano Imóveis para que as pessoas interessadas possam agendar visitas e fazer propostas, que podem ou não ser aceitas pelo Proprietário. Destacamos que o aceite destas não representa qualquer direito ou expectativa de direito até a execução do Contrato de Locação.

Se a proposta do Inquilino for aceita, ele passará por uma análise de crédito juntamente com a seguradora parceira da Valleriano Imóveis para aprovação do seguro fiança, caso essa seja a modalidade escolhida. Todavia, caso haja a necessidade de um fiador, o inquilino deverá fazer a indicação deste, que passará por uma análise pessoal e financeira da Valleriano Imóveis e, caso seja aprovado, essa pessoa fará parte do Contrato de Locação e se responsabilizará por ele de forma solidária.

A Valleriano Imóveis informará, em prazo razoável, o resultado da análise. Sendo positiva, caso tenha interesse, o Inquilino poderá realizar a reserva do imóvel através da contratação desse serviço disponível na Valleriano Imóveis. Se a análise de crédito for positiva e a proposta for aceita pelo Proprietário, a Valleriano Imóveis verificará os documentos de ambas as partes e formalizará o aluguel por meio do Contrato de Locação, assinado pessoalmente ou eletronicamente.

Adicionalmente, a Valleriano Imóveis e o Proprietário formalizarão um Contrato de Intermediação e Administração da Locação, **caso seja a vontade do Proprietário**. A Valleriano Imóveis atuará como Administradora da locação do imóvel e a relação entre a empresa, Inquilino e Proprietário permanece até que haja a rescisão do Contrato de Intermediação e Administração da Locação. Pelos serviços oferecidos pela Valleriano Imóveis ao Inquilino, será cobrada taxa de serviços a ser paga à Valleriano Imóveis pelo Proprietário. A taxa de serviço será o valor do 1º (primeiro) aluguel no 1º (primeiro) mês e, após, será cobrada a taxa de manutenção do serviço de até 10% do aluguel vigente, **salvo disposição específica alinhada entre as Partes nos meios válidos**.

Após a assinatura do Contrato de Locação, o Corretor fará a vistoria do imóvel antes da entrada do Inquilino, para posterior entrega de chaves.

❖ Compra e Venda:

O Proprietário preenche os dados solicitados no cadastro do imóvel, autorizando que a Valleriano Imóveis entre em contato para entender e auxiliar a publicação do anúncio de venda. Para garantir a segurança dos serviços e prevenir fraudes, alguns dados e documentos serão analisados, como, por exemplo: Matrícula do Imóvel, Certidões Negativas de Débitos, Situação legal do Proprietário e do imóvel, entre outros.

Após o Proprietário fornecer todas as informações necessárias à sua publicação, **sendo a veracidade destas informações de plena e total responsabilidade do Proprietário**, o Anúncio será publicado no Site da Valleriano Imóveis.

Depois que o imóvel for anunciado, o proprietário deve indicar os horários disponíveis para visitas dos potenciais Compradores junto ao Corretor de Imóveis. O Comprador poderá fazer uma proposta após o agendamento da visita ao imóvel, e informar se a compra será feita com financiamento, parcelamento, permuta ou à vista, pois isso impactará nos prazos e procedimentos seguintes.

Se optar pelo financiamento, o Comprador poderá apresentar na proposta a comprovação de crédito imobiliário. O fato de não ter um crédito imobiliário pré-aprovado não impede o Comprador de fazer a proposta e buscar financiamento depois da proposta.

A Valleriano Imóveis poderá entrar em contato com o Comprador por telefone para confirmar a proposta e entender os valores envolvidos, como: valor total da proposta, valor de entrada, valor eventualmente disponível de FGTS, valor financiado, valores de ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), valor de Registro e de Escritura. A Valleriano Imóveis também poderá solicitar o envio de outros documentos e a confirmação da proposta feita por e-mail.

A Valleriano Imóveis formaliza a proposta por meio da assinatura do Compromisso de Compra e Venda entre o Proprietário e o Comprador. Para isso, deverão ser enviados alguns documentos para a Valleriano Imóveis e informados os dados necessários para qualificação das Partes no Compromisso, como: estado civil, endereço completo e a existência de outros Proprietários ou Compradores. O Compromisso deverá ser assinado pelo Comprador, Proprietário, cônjuges e companheiros nos termos da Lei e testemunhas.

O Comprador e o Proprietário só estarão vinculados e obrigados às condições da proposta após a assinatura do Compromisso. Se a compra for à vista, será necessária a lavratura da Escritura Pública

no Cartório de Notas, ser assinada física ou eletronicamente. Se a compra for financiada, as partes deverão assinar o Contrato de Financiamento com força de Escritura Pública, podendo haver a necessidade do reconhecimento de firma dos signatários do Contrato para o registro. Após a assinatura do Compromisso de Compra e Venda, Comprador e Vendedor estão legalmente obrigados a seguir com o negócio. Caso se verifique qualquer hipótese de desistência ou rescisão, poderão ser aplicadas penalidades como multa e juros.

Pelo serviço de intermediação da Compra e Venda, o Vendedor deverá pagar à Valleriano Imóveis a comissão de corretagem, que corresponde a 6% do valor da venda, como acordado no Compromisso de Compra e Venda, **salvo disposição específica alinhada entre as Partes nos meios válidos.**

4. Uso do Site

- É proibido ao usuário acessar áreas de programação dos Sites, seus bancos de dados, códigos fonte ou qualquer outro conjunto de dados disponíveis nestes ambientes, bem como não realizar ou permitir engenharia reversa, nem traduzir, decompilar, copiar, modificar, reproduzir, alugar, sublicenciar, publicar, divulgar, transmitir, emprestar, distribuir ou, de outra maneira, dispor inapropriadamente das funcionalidades dos Sites.

- É proibida a utilização de softwares de mineração de dados (bots, crawler, spider, etc.), de qualquer tipo ou espécie, além de outro aqui não tipificado que atue de modo similar.

- A Valleriano Imóveis poderá a seu exclusivo critério, em caso de suspeita de fraude na utilização do Site e dos serviços oferecidos, do descumprimento destes Termos, interromper e/ou excluir o Usuário responsável e suspender, temporariamente ou de forma definitiva, o acesso aos serviços disponibilizados. Além disso, no caso de violação de quaisquer disposições constantes desses Termos, o usuário deverá indenizar a Valleriano Imóveis e terceiros eventualmente lesados por todas as perdas, danos, inclusive de ordem moral ou concorrencial, despesas ou outros encargos ocasionados por tal violação, incluindo, mas não se limitando, a honorários advocatícios e despesas judiciais em razão da violação mencionada.

5. Obrigações do Usuário

- O usuário se obriga a não utilizar a identidade de outra pessoa ou dos dados pessoais de terceiro para acesso no Site da Valleriano Imóveis, tendo em vista que tal ato é considerado fraude. Alguns exemplos de atividades fraudulentas: envio de documentos adulterados ou modificados, falsificação de documentos e registros, passando pelo proprietário, criação de contas duplicadas de forma indevida ou requerer à terceiros uma selfie com documento sem expor a finalidade do uso desta ao titular. A Valleriano Imóveis espera que os usuários ajam de forma transparente, prezando pela veracidade das informações inseridas nas plataformas, construindo, assim, uma relação com base na confiança mútua.

- Os usuários não devem compartilhar sua conta com outros usuários, é muito importante manter a segurança das informações. O compartilhamento inadequado das informações pode levar a situações não esperadas pelos usuários e quebrar a relação de confiança entre os usuários e até mesmo com a Valleriano Imóveis. Portanto, o usuário se obriga a não divulgar a terceiros login e senha de acesso, nem permitir o uso de tais informações por terceiros, responsabilizando-se pelas consequências do uso de login e senha de sua titularidade.

- O acesso aos dados de um inquilino ou comprador ou vendedor deve ter apenas a finalidade a qual eles foram solicitados. Os dados devem sempre ser tratados com sigilo e segurança, o acesso a informações deve ser realizado apenas pelas pessoas que irão tratá-las de forma direta, não devendo ser repassadas, a não ser que haja exigência legal para a sua divulgação.

- O USUÁRIO que seja menor de 18 anos de idade está ciente de que a Valleriano Imóveis se destina exclusivamente para pessoas capazes de exercer pessoalmente os atos da vida civil, nos termos do Código Civil. O acesso ou utilização por menores de 18 anos não emancipados é proibido.

- A Valleriano Imóveis proíbe e não compactua com comportamentos agressivos, conflituosos e assediantes. Nesse sentido, recomendamos que toda comunicação realizada de forma virtual e/ou presencial seja feita de forma mais respeitável possível, sem o uso de palavras ofensivas, agressivas e impróprias. A Valleriano Imóveis não tolera gritos, intimidações ou destrato a qualquer usuário do Site.

- A Valleriano Imóveis abomina qualquer tipo de conduta discriminatória, como, por exemplo as realizadas com base em características como origem racial ou étnica, identidade de gênero, religião, orientação ou vida sexual, opinião política, deficiência ou necessidade especial. Os usuários devem evitar comentários sobre aparência, gênero e orientação sexual e que, não estejam dentro do contexto dos serviços realizados pela Valleriano Imóveis.

6. Responsabilidades

A Valleriano Imóveis exerce o papel de intermediador entre os seus Usuários, os quais possuem interesse no Contrato de Locação ou de Compra e Venda referentes aos imóveis anunciados.

Portanto, a Valleriano Imóveis não se responsabiliza:

- ❖ Por qualquer transação realizada diretamente entre Proprietários e Inquilinos/Compradores, mesmo que as Partes tenham se conhecido por meio da Valleriano Imóveis.
- ❖ A Valleriano Imóveis não é responsável por quaisquer danos ou indenizações decorrentes de falha no cumprimento de obrigação por qualquer Usuário.
- ❖ Pelas obrigações tributárias decorrentes das atividades dos Usuários relacionadas à utilização do Site e dos serviços fornecidos pela Valleriano Imóveis. O Usuário é exclusiva e integralmente

responsável por determinar todos os tributos, impostos e taxas, incidentes sobre suas atividades relacionadas à utilização do Site ou Serviços da Valleriano Imóveis.

- ❖ A Valleriano Imóveis não se responsabiliza por qualquer ato ou omissão de qualquer Usuário em relação a outros Usuários ou terceiros.
- ❖ Por dados desatualizados, incompletos ou inverídicos disponibilizados e atualizados por terceiros; como os de instituições financeiras, Sites utilizados para anúncios e demais parceiros comerciais.
- ❖ Por quaisquer indisponibilidades ou erros apresentados no Site, assim como por eventual fraude da utilidade que o Usuário possa atribuir ao Site.
- ❖ Por erros ou eventuais inconsistências na transmissão de dados, pela qualidade ou disponibilidade da conexão de Internet, que impeçam o recebimento de informações pela Valleriano Imóveis ou pelo Usuário.
- ❖ Por danos e prejuízos de toda natureza em decorrência de falha exclusivamente relacionada ao Usuário ou a terceiros que fujam a qualquer controle razoável da Valleriano Imóveis.

7. Propriedade intelectual

- A Valleriano Imóveis é a única detentora de todos os direitos de propriedade intelectual relacionados ao Site e aos seus serviços, tais como: código-fonte, módulos, pacotes, estrutura de funcionamento, modelo de negócios, algoritmos e todas as informações relativas ao uso, funcionamento e demais dados e documentações.

- A Valleriano Imóveis garante que é o titular da tecnologia e das ferramentas para execução dos serviços prestados, e, quando não for, detém as devidas autorizações para o uso das ferramentas. O banco de dados do Site e os dados que o integram, brutos ou elaborados, são propriedade exclusiva da Valleriano Imóveis, que sobre eles possui todos os direitos de propriedade intelectual.

- A marca Valleriano Imóveis é propriedade registrada e não pode ser reproduzida sem a expressa autorização da mesma. As fotografias e vídeos requerem autorização da empresa para reprodução editorial ou qualquer tipo de uso comercial. Para tanto, pedimos entrar em contato.

- Todas as notícias, imagens, vídeos e marcas disponibilizadas no Site em qualquer idioma ou forma, são de exclusiva propriedade da Valleriano Imóveis ou licenciadas à Valleriano Imóveis. O uso do Site não gera qualquer presunção de transferência dessa propriedade ou licença.

- Nenhum item neste Termo é considerado como transferência ou cessão de direito de propriedade intelectual.

- A Valleriano Imóveis não garante que o conteúdo, os instrumentos e os materiais contidos, utilizados e oferecidos neste Site estejam precisamente atualizados ou completos e não se responsabilizam por danos causados por eventuais erros, não atualização de conteúdo ou por uso indevido das informações contidas no Site

8. Contato

A Valleriano Imóveis poderá entrar em contato com você por telefone, e-mail, Whatsapp, ou outros canais que você tenha compartilhado para comunicar questões relativas à prestação de serviços, ofertar produtos/serviços, convidar você para contribuir com pesquisas, entre outros. São consideradas válidas as comunicações dos Usuários realizadas por escrito e enviadas para o nosso canal de atendimento ou comunicadas por telefone.

9. Privacidade e Proteção de Dados Pessoais

A Valleriano Imóveis possui documento próprio, denominado Política de Privacidade, que regula o tratamento dos Dados Pessoais coletados no Site, sendo parte integrante e inseparável destes Termos de Uso e pode ser acessada pelo link encontrado no rodapé do site.

10. Modificações deste Termo

O presente TERMO DE USO poderá, a qualquer tempo, ter seu conteúdo, ou parte dele, modificados para adequações e inserções, tudo com vistas ao aprimoramento dos serviços disponibilizados, tendo o direito de adicionar, remover ou atualizar conteúdo, funcionalidades ou softwares. Você será informado por e-mails, mensagens pelo aplicativo Whatsapp, notificação instantânea (push) ou por outros meios.

As novas condições entrarão em vigência assim que veiculada no site, sendo possível ao USUÁRIO manifestar oposição a quaisquer dos termos modificados, desde que o faça por escrito, através do e-mail atendimento@vallerianoimoveis.com.br, o que gerará o cancelamento de seu CADASTRO.

11. Aceitação

O Usuário declara ter lido, entendido e que aceito todas as regras, condições e obrigações estabelecidas no presente TERMO ao autorizar a publicação de imóveis para venda ou locação no Site, ao utilizar o Site ou ao criar a sua conta na Valleriano Imóveis, para fins de utilização do Site e serviços.

12. Disposições Gerais

Qualquer condição deste Termo que, por qualquer razão, venha a ser reputada nula ou ineficaz por qualquer juízo ou tribunal, não afetará a validade das demais disposições do Termo, as quais permanecerão plenamente válidas e vinculantes, gerando efeitos em sua máxima extensão.

Os Termos são regidos pelas leis vigentes na República Federativa do Brasil. Para todos os assuntos referentes à interpretação, ao cumprimento ou qualquer outro questionamento relacionado a estes Termos de Uso, as Partes concordam em se submeter ao Foro da Comarca de São Paulo/SP, com

exceção de reclamações apresentadas por Usuários que se enquadrem legalmente como consumidores, que poderão submeter tais reclamações ao foro de seu domicílio.