

# TERMOS E CONDIÇÕES DE USO

Estes Termos de Uso do Site da Imobiliária Balbás têm por objetivo regular o acesso e a utilização da plataforma, por meio web, disponibilizada pela Imobiliária Balbás Ltda. inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ/ME”) sob nº 06.128.513/0001-69, sediada na Rua Azevedo Soares, nº 981, Vila Gomes Cardim, CEP: 03.322-001, São Paulo/SP.

Por meio da plataforma, o usuário terá acesso aos imóveis disponíveis para venda e locação, podendo acompanhar informações e novidades relativas à sua negociação e obter demais informações acerca da Balbás e de suas iniciativas, bem como obter informações e serviços relacionados à gestão da Balbás de imóveis locados.

Ainda, por meio da plataforma, o usuário poderá solicitar o cadastro do Imóvel que deseja locar e/ou vender, para que este seja anunciado no Site Imobiliária Balbás, disponibilizado por meio do link <https://www.imobiliariabalbas.com.br>, para que pessoas interessadas possam localizar seu Imóvel mais facilmente; ou, então, para que o usuário possa agendar a sua visita ao Imóvel que deseja locar e/ou comprar, anunciado por meio do site da Balbás.

Esses Termos poderão ser visualizados a qualquer momento pelo usuário na plataforma, por meio do link: <https://www.imobiliariabalbas.com.br/termos-de-uso>. Ainda, de modo a melhor lhe atender, estes Termos estão sujeitos a contínuo aperfeiçoamento, razão pela qual seu conteúdo pode ser modificado a qualquer tempo, salvo se houver vedação legal nesse sentido.

Desse modo, recomenda-se que o usuário acesse este documento periodicamente e se certifique de que verificou a versão mais atualizada, com base na data indicada no final do documento. Caso o usuário discorde de quaisquer alterações, deverá se abster de utilizar a plataforma.

## **I. Aceitação dos Termos**

Para acesso e utilização da Plataforma, o usuário deverá ler atenta e integralmente os presentes Termos e, se estiver de acordo com seu conteúdo, deverá se manifestar neste sentido, quando de seu primeiro acesso à Plataforma. Se o usuário discordar de alguma das previsões deste documento, não deverá utilizar a Plataforma.

Ao cadastrar o imóvel em <https://www.imobiliariabalbas.com.br/anunciar-imovel>, o usuário, por meio da seleção do checkbox correspondente às opções “Li e Aceito os Termos” e “Autorização de Divulgação do Imóvel”, está de acordo com as regras de comercialização e aluguel de imóveis da Balbás.

Todos os textos, fotografias, imagens, vídeos, ilustrações, ícones, tecnologias, links e demais conteúdos audiovisuais ou sonoros, inclusive o software da Plataforma, desenhos gráficos e códigos fonte, são de propriedade exclusiva da Balbás ou de terceiro

que tenha autorizado sua utilização na Plataforma, estando protegidos pelas leis e tratados internacionais, sendo vedada sua cópia, reprodução ou qualquer outro tipo de utilização, ficando os infratores sujeitos às sanções civis e criminais correspondentes, nos termos das Leis 9.279/1996, 9.609/1998 e 9.610/1998.

As marcas, os nomes comerciais ou logotipos de qualquer espécie apresentados por meio da Plataforma são de propriedade da Balbás ou de terceiro que tenha autorizado o seu uso, de modo que a utilização da Plataforma não consiste em autorização para que o Usuário possa citar as tais marcas, nomes comerciais e logotipos.

## **II. Acesso e utilização das ferramentas do site**

A plataforma proporciona a visualização, por parte do usuário, de todos os imóveis disponíveis para locação/venda vinculados à Balbás e o acompanhamento de eventual locação/venda efetivada/provocada pelo Usuário, podendo o sistema de acompanhamento ser hospedado por site de parceiros da Imobiliária Balbás.

Para visualizar os imóveis disponíveis no site, não há necessidade do usuário se cadastrar no site da Balbás, no entanto, para acessar a plataforma de agendamento de visitas e obter o contato do corretor ou responsável pela venda/locação, será necessário informar as informações para cadastro (nome completo, telefone e e-mail).

Os horários para realização de visita serão definidos pelos Usuários compradores/inquilinos no anúncio do Imóvel. Os interessados poderão solicitar uma visita através da ferramenta, mas a visita só será confirmada mediante aprovação prévia do proprietário do Imóvel. O potencial Usuário comprador/inquilino somente receberá as informações completas de endereço do Imóvel e contato do responsável pelo acompanhamento da visita após a confirmação do agendamento.

O usuário está ciente de que a visitação será realizada de acordo com a disponibilidade do proprietário do Imóvel, não devendo a Balbás ser responsabilizada pelo cancelamento do agendamento realizado.

O proprietário do Imóvel é responsável pela aceitação da visita devendo respeitar os horários compatíveis com as regras do condomínio. A Balbás não assume nenhuma responsabilidade por visitas que desrespeitem tais regras.

Os Usuários são inteiramente responsáveis pelas visitas, incluindo, mas não se limitando a, exatidão das informações fornecidas, pontualidade, comportamento das partes e eventuais danos de qualquer natureza, independentemente da visita ter sido totalmente desacompanhada ou acompanhada pelo proprietário ou corretor. A Balbás atua como uma mera facilitadora do agendamento e não assume nenhuma responsabilidade sobre as visitas aos Imóveis.

Não existem limites de visitas a um determinado Imóvel ou realizadas por um determinado Usuário. No entanto, a Balbás se reserva o direito de monitorar o comportamento dos Usuários com o intuito de evitar fraudes.

### III. Anúncio de imóveis

O usuário que deseja anunciar seu imóvel na plataforma da Balbás, deverá acessar <https://www.imobiliariabalbas.com.br/anunciar-imovel>, e entrar em contato um representante da Balbás (contato realizado por e-mail: [contato@imobiliariabalbas.com.br](mailto:contato@imobiliariabalbas.com.br) ou por telefone/WhatsApp: 1122953500 ou 11910773040) e fornecer todas as informações e dados pertinentes ao anúncio, bem como, todos os dados do usuário. Posteriormente, os anúncios serão cadastrados no site da Balbás, mediante aprovação de um representante da Balbás, após este checar a veracidade dos dados informados pelo Usuário.

O Usuário não conseguirá cadastrar seu imóvel na plataforma sem a participação e validação de um representante da Balbás.

Antes de solicitar o cadastro do anúncio, o usuário deve ter ciência das seguintes informações:

- i. O usuário tem a opção de cadastrar o imóvel nos segmentos de Vendas, Locação ou em ambos;
- ii. O Imóvel deve estar localizado dentro da área de atuação da Balbás.
- iii. Informar as principais dependências do Imóvel e a sua atual situação, por exemplo: Vago ou Ocupado, local das chaves e autorização de placas.
- iv. Informar a faixa de valores desejada para locação, venda ou ambos;
- v. Informar os encargos e demais informações relevantes sobre o Imóvel, como valor do condomínio e IPTU;
- vi. Informar se o imóvel se encontra devidamente regularizado perante os Órgãos Públicos, livre e desembaraçado.

Ainda, além do serviço de anúncio, caso o usuário queira o nosso auxílio podemos realizar a avaliação do seu Imóvel, de acordo com os valores utilizados pelo mercado, sendo que, caso o Imóvel seja vendido ou alugado, o usuário contará, ainda, com o auxílio da Balbás para a elaboração do contrato de aluguel ou venda, caso o usuário solicite.

A Balbás poderá, a seu exclusivo critério, sem que isso importe obrigação por parte desta, verificar a veracidade das informações e imagens fornecidas pelo Usuário, de modo que, se constatada eventual violação a direitos de terceiros ou indícios desta, a Balbás poderá remover imediatamente o Imóvel de seu catálogo, bem como rescindir qualquer relação contratual entre esta e o Usuário responsável por tal violação, bem como excluir a conta deste na Plataforma e adotar as demais medidas extrajudiciais e judiciais cabíveis.

Ao aceitar estes Termos, o usuário se declara ciente de que é o único e exclusivo responsável por todas as informações fornecidas quando de seu acesso à plataforma, se responsabilizando inclusive perante terceiros, por quaisquer danos ou prejuízos decorrentes de informações incorretas, incompletas ou inverídicas inseridas nesta.

O usuário reconhece que a inclusão de qualquer informação inverídica, falsa ou adulterada o sujeitará a todas as sanções aplicáveis constantes da legislação brasileira, inclusive em âmbito criminal.

O usuário reconhece que, em caso de divergências entre quaisquer informações constantes da Plataforma e de propostas ou contratos celebrados junto a Balbás ou seus corretores, deverão prevalecer as disposições das propostas ou contratos.

### **III.1 Valores do anúncio**

O anúncio é realizado de forma inteiramente gratuita pela equipe da Balbás.

Os anúncios realizados em sites de terceiros correspondem a um benefício promocional gratuito, oferecido ao usuário de acordo com os termos definidos pela Balbás. A Balbás poderá arcar com tais custos ocasionalmente e a seu exclusivo critério. Caso a Balbás não subsidie tais custos, o usuário será devidamente informado antes da publicação de seus anúncios em outros sites e terá a opção de não publicar ou de pagar os custos pertinentes conforme instruções fornecidas oportunamente.

Nos casos de efetivação do negócio com a venda ou locação do Imóvel, será devida pelo usuário à Balbás a comissão pela intermediação a ser negociada durante a venda ou locação, sempre respeitando os limites legais de comissão e usuais do mercado (seguindo a tabela de Honorários do CRECISP), no valor equivalente a 6% (seis por cento) a 8% (oito por cento) do valor da venda, ou 100% (cem por cento) do valor do aluguel no primeiro mês e, a partir do segundo, uma taxa mensal de 8% (oito por cento) a 10% (dez por cento) do valor do aluguel para os serviços de administração.

A Balbás poderá por mera liberalidade, dependendo do caso, reduzir os valores de sua comissão, o que dependerá única e exclusivamente de acordo de vontade das partes, sempre respeitando os limites legais e atuais de mercado.

### **III.2 Cancelamento de anúncio**

O cancelamento pode ser realizado a qualquer momento, basta entrar em contato por e-mail com [contato@imobiliariabalbas.com.br](mailto:contato@imobiliariabalbas.com.br)/[adm@imobiliariabalbas.com.br](mailto:adm@imobiliariabalbas.com.br) ou por telefone/What'sApp: 1122953500/1191077304.

## **IV. Indicação de imóveis para a plataforma por terceiros**

Para realizar a indicação de um imóvel para venda ou locação, o usuário deverá entrar em contato por e-mail: [contato@imobiliariabalbas.com.br](mailto:contato@imobiliariabalbas.com.br) ou por telefone/What'sApp: 1122953500 ou 1191077304, com um representante da Balbás, sendo necessário

informar o número do CRECI (caso seja um corretor de imóveis autônomo), ou caso não seja um corretor autônomo, os seus dados (nome completo, CPF, número de telefone).

O usuário não conseguirá cadastrar seu imóvel indicado na plataforma sem a validação de um representante da Balbás e sem a anuência do proprietário do imóvel.

Os valores de comissão para o usuário que indicou o imóvel, após a efetivação da venda ou locação do imóvel, será de 10% do valor da comissão recebida pela Balbás.

Os pagamentos referentes ao valor gerado em decorrência das indicações válidas dos imóveis, serão realizados somente por meio de depósito bancário, em conta informada pelo usuário.

As obrigações tributárias oriundas do pagamento da comissão de indicação porventura existentes serão integralmente suportadas pelo usuário que indicou.

## **V. Regras de Utilização**

Por meio do aceite aos presentes Termos, o usuário declara:

i. Ser considerado civilmente capaz à luz da legislação brasileira, ou estar devidamente autorizado por seus responsáveis legais a aceitar os presentes Termos;

ii. Estar ciente de que não poderá inserir na Plataforma qualquer conteúdo ilícito ou capaz de violar direitos de terceiros, primordialmente quando do cadastramento de Imóvel junto à Plataforma;

iii. Reconhecer que não deverá inserir na Plataforma, por quaisquer meios e ferramentas, materiais capazes de incorporar vírus ou outros elementos que possam impedir o normal funcionamento da Plataforma, de equipamentos informáticos da Balbás ou de terceiros, bem como capazes de danificar documentos eletrônicos e arquivos armazenados em tais equipamentos; e

iv. Estar ciente de que não deverá compartilhar suas credenciais de acesso com terceiros, sendo o único responsável por quaisquer operações, inclusive financeiras, realizadas por meio de sua conta.

Por meio do aceite aos presentes Termos, o usuário reconhece que, em qualquer hipótese, é o único responsável pela utilização da Plataforma, isentando a Balbás de qualquer responsabilidade por danos e prejuízos decorrentes do uso indevido da Plataforma.

## **VI. Senha**

O usuário assume, neste ato, integral responsabilidade pela guarda e pelo sigilo da sua senha de acesso, bem como pelo uso indevido de seu cadastro por terceiros. As credenciais de acesso à Plataforma devem ser tratadas como confidenciais e não devem ser compartilhadas.

Ao confirmar o cadastro por meio da plataforma, o usuário declara estar plenamente ciente de que será o único responsável pelas obrigações assumidas por meio de seu login, cujo acesso somente será permitido após o fornecimento da senha de uso exclusivo, pessoal e intransferível.

## **VII. Isenções de Responsabilidade**

Sem prejuízo das demais isenções de responsabilidade indicadas nos presentes Termos, o usuário se declara ciente de que a Balbás não será responsável:

i. Por indisponibilidades, erros ou falhas apresentadas pela Plataforma, bem como por qualquer defraudação de utilidade que o usuário possa atribuir a plataforma, pela falibilidade desta, nem por qualquer dificuldade de acesso a esta;

ii. Por erros ou eventuais inconsistências na transmissão de dados, pela qualidade ou disponibilidade da conexão de Internet, que impeçam o adequado recebimento de informações pela Balbás ou pelo usuário;

iii. Por dados desatualizados, incompletos ou inverídicos eventualmente disponibilizados e atualizados por terceiros, como de instituições financeiras e demais parceiros comerciais;

iv. Pela presença de vírus ou demais elementos nocivos na Plataforma, capazes de causar alterações em seus sistemas informáticos (software e hardware), documentos eletrônicos e nos boletos gerados para pagamento por parte do Usuário, eximindo-se a Balbás de qualquer responsabilidade por eventuais danos e prejuízos decorrentes de quaisquer elementos nocivos inseridos por terceiros; e

v. Pelos danos e prejuízos de toda e qualquer natureza decorrentes do conhecimento que terceiros não autorizados possam ter de quaisquer dados fornecidos pela Plataforma, em decorrência de falha exclusivamente relacionada ao Usuário ou a terceiros que fujam a qualquer controle razoável da Balbás.

A Imobiliária Balbás está isenta da responsabilidade por quaisquer informações imprecisas ou inconsistentes presentes na plataforma, sendo certo que, em caso de eventual divergência entre informações indicadas na plataforma e quaisquer documentos e/ou informações fornecidas diretamente por representante da Balbás, deverão prevalecer os segundos.

## **VIII. Política de Privacidade**

Será aplicável aos dados coletados pela Balbás no cadastramento e uso da plataforma a Política de Privacidade disponível no link <https://www.imobiliariabalbas.com.br/politica-de-privacidade>.

## **IX. Duração e finalização do acesso**

A Plataforma é disponibilizada para o usuário por prazo indeterminado, podendo a Balbás, contudo, a qualquer tempo, descontinuar a Plataforma, sem necessidade de prévio aviso ao Usuário e sem que lhe seja devida qualquer indenização em razão disso.

A Balbás pode, a qualquer momento, limitar o acesso do Usuário à Plataforma, sendo possível negá-lo ou suspendê-lo, em caso de suspeita de uso indevido ou ilícito da Plataforma, o que pode motivar a exclusão de todas as informações fornecidas por este, sem que incorra qualquer indenização ou compensação por conta disso.

## **X. Disposições Gerais**

Todas as comunicações encaminhadas pelo usuário à Balbás serão consideradas plenamente válidas quando realizadas por meio das ferramentas disponibilizadas na Plataforma ou encaminhadas ao e-mail contato@imobiliariabalbas.com.br.

Ainda, as comunicações realizadas por parte da Balbás ao Usuário serão consideradas eficazes, para todos os efeitos, quando realizadas por meio de qualquer informação de contato fornecida pelo usuário quando de seu cadastro na Plataforma ou da celebração de contrato junto à Balbás.

Os casos fortuitos ou de força maior serão excludentes de responsabilidades das partes, na forma da Legislação Brasileira.

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

A falha da Balbás em exigir quaisquer direitos ou disposições dos presentes Termos não constituirá renúncia, podendo esta exercer regularmente o seu direito, dentro dos prazos legais.

Estes Termos poderão ser alterados a qualquer momento, sendo que a nova versão deste documento entrará em vigor no dia seguinte da publicação no Portal. O usuário somente será comunicado da alteração destes Termos se houver obrigação legal em tal sentido.

## **XI. Foro**

A presente relação jurídica é regida exclusivamente pelas leis brasileiras, inclusive eventuais ações decorrentes de violação dos seus termos e condições.

Fica eleito o Foro da Comarca de domicílio do usuário para dirimir quaisquer dúvidas, questões ou litígios decorrentes dos presentes Termos, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Se você quiser saber mais sobre o presente Termo clique no **“Fale conosco”** ou pelo e-mail: [contato@imobiliariabalbas.com.br](mailto:contato@imobiliariabalbas.com.br).

**Esta Termos e Condições de Uso está de acordo com a Lei Geral de Proteção de Dados (“Lei n.º 13.709/18” ou “LGPD”), fora elaborada e revisada por corpo jurídico especializado.**

São Paulo, 13 de novembro de 2023.