

Termos de uso

Por favor, leia atentamente os termos e condições de parceria abaixo estipulados (o "Contrato") para que você ("Corretor Parceiro") possa usufruir do Portal da AoCubo ("Portal"). O Portal é oferecido pela AO CUBO SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 22.904.735/0001-82 e CRECI nº J33744, sediada na Rua Gomes de Carvalho, nº 1765, Conj. 21, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04.548-003 ("AoCubo"). A AoCubo e o Corretor Parceiro são de agora em diante denominados individualmente como "Parte" e, em conjunto, "Partes". Este Contrato informa as condições gerais de parceria e uso do Portal.

1. OBJETO

1.1. Sobre o que é.

1.2. Constitui objeto deste Contrato estabelecer os termos e condições de uma parceria entre as Partes para a prestação de serviços de corretagem a terceiros.

Como funciona a parceria:

- a)** A AoCubo oferece a cessão do direito de comercialização dos imóveis e empreendimentos indicados no Portal estando o Corretor Parceiro autorizado a negociá-los com terceiros.
- b)** O Corretor Parceiro indicará interessados e negociará com terceiros os imóveis e empreendimentos constantes no Portal.

2. OBRIGAÇÕES

2.1. Obrigações AoCubo. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a AoCubo obriga-se a:

2.1.1. Ativar o acesso do Corretor Parceiro ao Portal após o recebimento das informações e documentos necessários para conclusão do seu cadastro;

e **2.1.2.** Disponibilizar ao Corretor Parceiro as informações que possui sobre os imóveis e empreendimentos incluindo os dados de contato de coordenadores para eventuais dúvidas, agendamento de visitas e negociação de valores.

2.1.2.1. As informações sobre os imóveis e empreendimentos, bem como os dados de contato contidos no Portal poderão sofrer alterações sem aviso prévio.

2.2. A AoCubo não se responsabiliza por:

2.2.1. Falha de operação, utilização da conta do Corretor Parceiro por pessoas não autorizadas ou qualquer outra causa em que não exista culpa exclusiva e limitada da AoCubo;

2.2.2. Danos ou prejuízos decorrentes de decisões administrativas, gerenciais, comerciais e pedagógicas tomadas com base nas informações fornecidas pelo Portal, e problemas definidos como “caso fortuito” ou “força maior”, contemplados pelo Art. 393, do Código Civil Brasileiro.

2.2.3. Garantir a prestação de serviços ininterrupta e isenta de erros, considerando a impossibilidade de garantia de funcionamento integral e ininterrupto de sistemas de telecomunicações e informática, 24 (vinte e quatro) horas por dia.

2.2.4. Por quaisquer perdas ou danos sofridos, resultantes de: (i) qualquer informação errada ou incompleta que seja fornecida pelo Corretor Parceiro; (ii) qualquer fraude, declaração fraudulenta ou violação do dever, ou violação de qualquer uma das condições pelo Corretor Parceiro; (iii) falhas nas conexões; (iv) problemas no processamento de dados por culpa de terceiros; (v) produtos ou serviços de terceiros, mesmo que adquiridos através da Plataforma.

2.2.5. Qualquer violação de direito de terceiros.

2.2.6. Por danos indiretos, incidentais, especiais, exemplares, punitivos ou consequentes, incluindo, danos pessoais ou à propriedade, relacionados com, ou de outra forma resultantes, de qualquer uso da Plataforma que o Corretor Parceiro possa sofrer devido às ações realizadas ou não realizadas através desta, ainda que decorrentes da conduta de terceiros.

2.3. Indenizações. O Corretor Parceiro indenizará a AoCubo, diretores, administradores, colaboradores, representantes e empregados por qualquer demanda promovida por terceiros decorrentes de suas atividades na Plataforma, e pelo descumprimento dos termos de uso e condições e demais políticas da mesma, e ainda pela violação de qualquer lei ou direitos de terceiros, incluindo honorários advocatícios.

2.4. Obrigações do Corretor Parceiro. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, o Corretor Parceiro obriga-se a:

2.4.1. Enviar em até 10 (dez) dias úteis uma cópia do RG e CRECI para a conclusão do cadastro no Portal. O acesso ao Portal será liberado somente após o envio da documentação.

2.4.2. Ser responsável pela correta utilização do seu login e senha, que são de uso pessoal e intransferível, notificando imediatamente à AoCubo por escrito sobre qualquer perda ou extravio de seu login e senha;

2.4.3. Disponibilizar dados e informações corretos e verdadeiros no Portal, devendo atualizá-los quando necessário;

2.4.4. Fazer bom uso das informações disponibilizadas no Portal, utilizando-as única e exclusivamente com a finalidade de realizar transações imobiliárias e comprometendo-se a não utilizar tais informações para outros fins;

2.4.5. Conduzir sua atuação com zelo e profissionalismo possíveis, promovendo um bom relacionamento com os contatos e Incorporadoras;

2.4.6. Responsabilizar-se, pelas informações transmitidas de maneira incorreta, enganosa, abusiva, desleal, incompleta ou fantasiosa a terceiros, que possam induzir o cliente a erro – culposa ou dolosamente, arcando com as consequências na esfera cível e criminal;

2.4.7. Verificar diariamente a área que lhe é reservada no Portal, bem como o e-mail informado no cadastro do Corretor Parceiro no Portal a fim de tomar conhecimento das mensagens e arquivos eletrônicos que sejam enviados pela AoCubo. Assim, as Partes convencionam que as mensagens e arquivos eletrônicos enviados ao Corretor Parceiro por meio da área reservada no Portal, bem como por e-mail serão considerados como prova documental para todos os efeitos.

3. CONDIÇÕES COMERCIAIS

3.1. Assinatura do Contrato. Uma vez ocorrida a assinatura do Contrato de Compra e Venda de Imóvel, o Corretor Parceiro receberá uma notificação por e-mail para formalizar a venda, na qual constará o valor da comissão e forma de pagamento. Todas as informações encaminhadas por e-mail também estarão disponíveis na área do Portal reservada ao Corretor Parceiro.

3.2.1. Parcelamento de Valores. Os casos de parcelamento dos valores de aquisição do imóvel são realizados por conta da proposta do comprador, hipótese na qual os valores serão repassados ao Corretor Parceiro conforme as parcelas do pagamento forem liberadas e na proporção acordada com a AoCubo.

3.2.2. Modo de pagamento. O pagamento dos valores devidos pela AoCubo ao Corretor Parceiro será realizado via transferência ou depósito em conta corrente de titularidade do Corretor Parceiro.

3.3. Alteração do valor da comissão. Os valores de comissão divulgados no Portal junto às informações dos empreendimentos poderão sofrer alterações conforme negociação final. O Corretor Parceiro será notificado por e-mail acerca da alteração do valor da comissão. A

assinatura do Contrato de Compra e Venda de Imóvel contendo o novo valor de comissão somente ocorrerá mediante o consentimento prévio por e-mail do Corretor Parceiro.

3.4. Tributos. Cada uma das Partes deverá recolher os tributos legais previstos na legislação Federal, Estadual e Municipal de sua responsabilidade.

3.5. Bônus. O Corretor Parceiro, que por livre e espontânea vontade, indicar os benefícios e soluções do Portal para um novo profissional, pode receber bônus de 0,15% (zero vírgula quinze por cento) sobre o valor de aquisição de imóvel, limitado ao período de 12 (doze) meses contados a partir da data de conclusão do cadastro do corretor indicado no Portal.

3.5.1. Para os Corretores Parceiros que indicaram benefícios e soluções do Portal para um novo profissional entre o período do dia 01 de outubro de 2021 e o dia 15 de setembro de 2022, o bônus de 0,15% (zero vírgula quinze por cento) sobre o valor de aquisição de imóvel se aplica apenas a primeira venda de imóvel a partir da data de conclusão do cadastro do corretor indicado no Portal.

3.5.2. Para os Corretores Parceiros que indicaram benefícios e soluções do Portal para um novo profissional antes do dia 01 de outubro de 2021, o bônus de 0,15% (zero vírgula quinze por cento) sobre o valor de aquisição de imóvel se aplica a todos os imóveis cuja venda tenha sido realizada dentro do prazo de 12 (doze) meses contados a partir da data de conclusão do cadastro do corretor indicado no Portal.

4. VIGÊNCIA

4.1. Prazo. Este Contrato vigorará por prazo indeterminado, podendo ser rescindido a qualquer tempo, mediante aviso prévio, por escrito, à outra Parte, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos, sem ônus e/ou multa a qualquer delas.

4.2. Início da Vigência. As partes declaram estar cientes que o presente contrato terá como início da sua vigência a data em que o Corretor Parceiro aceitar os termos de uso do Portal.

4.3. Descumprimento do Contrato pelo Corretor Parceiro. Caso a AoCubo constatare qualquer descumprimento deste Contrato imputável ao Corretor Parceiro, a seu critério e independentemente de qualquer notificação prévia, poderá suspender temporária ou definitivamente o acesso do Corretor Parceiro ao Portal com a automática rescisão deste Contrato.

5. ACESSO E RESTRIÇÕES DE FUNCIONALIDADE

5.1. Restrições. Não é permitido acessar as áreas de programação da AoCubo, seu banco de dados ou qualquer outro conjunto de informações que faça parte da atividade de

webmastering, realizar ou permitir que se realize qualquer tipo de engenharia reversa, tradução, decompilação, cópia, modificação, reprodução, locação, sublocação, sublicenciamento, publicação, divulgação, transmissão, empréstimo, distribuição ou, de qualquer outra forma, a disposição de ferramentas de consulta deste website e de suas funcionalidades para terceiros sem a prévia e expressa autorização da AoCubo, ficando sujeito quem o fizer a penalidades da legislação brasileira, sem prejuízo da obrigação de reparar os danos que causarem. Esta restrição inclui qualquer tentativa de incorporar quaisquer informações da plataforma em qualquer outro diretório, produto ou serviço.

6. EXCLUSÃO DE GARANTIAS

6.1. Disponibilidade. A plataforma está disponível para uso do Corretor Parceiro e é oferecida "no estado em que se encontra" e "conforme disponível". A AoCubo declina qualquer responsabilidade por garantias implícitas de comerciabilidade, adequação a um determinado fim e de retorno financeiro. Além disso, a AoCubo não garante que os serviços serão fornecidos sem interrupções ou erros. O Corretor de Imóveis aceita que todo o risco decorrente da sua utilização da AoCubo é da sua exclusiva responsabilidade.

7. DECLARAÇÕES

7.1. Declaração das Partes. Cada Parte declara e garante à outra que as afirmações a seguir são verdadeiras em relação à própria parte na formalização deste Contrato e assim permanecerão durante todo o prazo de vigência deste.

7.2. Capacidade das Partes. Cada Parte possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas.

7.3. Celebração do Contrato. A celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações pelas Partes:

7.3.1. Não violam qualquer disposição contida nos seus documentos societários, quando aplicável;

7.3.2. Até onde é de seu conhecimento, não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais a respectiva Parte esteja vinculada;

7.3.3. Estão devidamente autorizadas, nos termos dos seus atos constitutivos em vigor, quando aplicável;

7.3.4. Não constituem uma violação, nem estão em conflito com qualquer contrato do qual seja parte;

7.3.5. Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os seus termos;

e 7.3.6. Cada Parte está apta a cumprir as obrigações ora previstas neste Contrato e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade.

7.4. Declarações do Corretor Parceiro. O Corretor Parceiro declara e garante que:

7.4.1. É profissional autônomo, corretor de imóveis, regularmente inscrito junto ao conselho regional de corretores de imóveis ("CRECI") e habilitado para realizar transações imobiliárias;

e 7.4.2. Que leu, tomou ciência e concorda com os termos deste contrato, se comprometendo com seus termos e obrigações e assumindo também todos os riscos inerentes a esta parceria.

8. CONFIDENCIALIDADE

8.1. Prazo de Sigilo. As Partes, observados os termos e condições deste Contrato, obrigam-se a manter sigilo e confidencialidade sobre as informações confidenciais que venham a ser fornecidas pelas Partes durante o prazo deste Contrato e por um período de 2 (dois) anos após seu término ou rescisão por qualquer motivo.

8.2. Significado de "Informações Confidenciais". Para os fins deste Contrato, "Informações Confidenciais" significam quaisquer informações referentes às Partes ou a seus produtos e serviços, softwares, sistemas, planos de negócio, informações técnicas, comerciais, financeiras, parceiros, estabelecimento credenciados e clientes, veiculadas sob qualquer forma, escrita ou verbal, por meio magnético ou eletrônico, marcadas ou não como confidenciais, ou identificadas por meio de legendas ou quaisquer outras marcações ou que, devido às circunstâncias da revelação ou à própria natureza das informações, devam ser consideradas como confidenciais e que tenham sido reveladas por uma das Partes à outra em decorrência deste Contrato.

8.3. Não se aplica a confidencialidade. As obrigações e deveres de confidencialidade especificadas nesta Cláusula não se aplicam às informações que:

8.3.1. Sejam de domínio público, ou que se tornem posteriormente de domínio público ou disponíveis de maneira geral para o público, antes de qualquer ação de uma das Partes em violação aos termos do presente Contrato;

8.3.2. Estejam comprovadamente na posse da outra Parte ou de seus representantes, sem quebra de quaisquer obrigações aqui discriminadas perante a outra Parte, antes de sua disponibilização pela Parte reveladora;

8.3.3. Tenham sua divulgação expressamente aprovada por escrito pela Parte reveladora;

ou 8.3.4. Tenham sua revelação exigida pela legislação aplicável ou por determinação judicial, comprometendo-se a Parte que delas não for titular a informar prontamente a Parte reveladora sobre tal exigência ou decisão, de forma a permitir que esta busque recursos jurídicos ou outro benefício apropriado das autoridades competentes para proteger os seus direitos, devendo, em qualquer caso, a Parte que não for titular das Informações Confidenciais somente revelar a porção destas que for estritamente necessária para cumprir a referida exigência legal ou decisão judicial.

9. REPARAÇÕES

9.1. Corretor Parceiro deverá defender, indenizar e isentar a AoCubo, seus sócios, diretores, administradores, colaboradores, representantes e empregados, devendo reembolsar integralmente a AoCubo, mediante solicitação, por quaisquer responsabilidades, obrigações, danos, defeitos, prejuízos, reclamações e despesas, diretas e/ou indiretas, impostas à AoCubo resultantes ou decorrentes de:

9.1.1. Qualquer ação ou omissão do Corretor Parceiro, em relação ao uso do Portal;

9.1.2. Qualquer declaração enganosa, violação de declaração ou garantia ou descumprimento de qualquer avença ou acordo do Corretor Parceiro nos termos deste Contrato;

ou 9.1.3. Qualquer reivindicação com base em alegada violação, no todo ou em parte, pelo Corretor Parceiro, de quaisquer direitos de tais reclamantes.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Não vinculação. A celebração deste contrato não gera nenhum tipo de sociedade, de associação, de mandato, franquia, prestação de serviço diversa do objeto deste Contrato ou relação de trabalho entre as partes.

10.2. Não exclusividade. O Corretor Parceiro poderá exercer sua atividade para outra empresa, ou efetuar negócios em nome e por conta própria, desde que não se trate de

atividade concorrente com a AoCubo. Define-se atividade concorrente caso a outra empresa exerça atividade de: (i) corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis; ou (ii) corretagem no aluguel de imóveis.

10.3. Cessão de direitos. O Corretor Parceiro não poderá ceder ou transferir a qualquer terceiro, total ou parcialmente, seus direitos e obrigações decorrentes deste Contrato.

10.4. Validade do contrato. A proibição, invalidade ou inexecutabilidade de qualquer disposição deste Contrato não invalidará ou afetará o mesmo como um todo, devendo permanecer em vigor todas as demais disposições que não tenham sido afetadas pela proibição, invalidade ou inexecutabilidade da cláusula inoperante.

10.4.1. No caso de invalidade ou inexecutabilidade de qualquer disposição do presente Contrato, as Partes assumem o compromisso de negociar a substituição da cláusula considerada nula ou ilegal, pela inclusão no presente Contrato de termos e condições válidos que reflitam os termos e as condições da cláusula considerada nula ou ilegal, considerando a intenção das Partes.

10.5. Inadimplência. O não exercício ou o atraso no exercício, pela AoCubo de qualquer direito constante deste Contrato não deverá ser interpretado como uma renúncia ou novação.

10.6. Legislação Aplicável. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

10.7. Foro. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste instrumento, independentemente de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Termo de Uso atualizado em 01 de outubro de 2021