Comunidade de Massachusetts

CONSELHO DE REGISTRO DE CORRETORES E VENDEDORES IMOBILIÁRIOS

http://www.mass.gov/ocabr/licensee/dpl-boards/re/

DIVULGAÇÃO OBRIGATÓRIA DA RELAÇÃO ENTRE LICENCIANTE-CONSUMIDOR DE MASSACHUSETTS

ISTO NÃO É UM CONTRATO

Esta divulgação é fornecida a você, o consumidor, pelo licenciado imobiliário listado nesta divulgação.

O MOMENTO EM QUE O LICENCIANTE DEVE FORNECER ESTE AVISO AO CONSUMIDOR:

Todos os licenciantes imobiliários devem apresentar este formulário para você na sua primeira reunião presencial para discutir um imóvel residencial específico. Se não houver reunião presencial entre você e o licenciante, este formulário deve ser apresentado eletronicamente ou através de algum outro meio antes do licenciante firmar um contrato com um consumidor. Entende-se por propriedade residencial o terreno com um edifício destinado a ser utilizado como habitação de uma a quatro unidades, ou a compra ou venda de um terreno no qual se pretende construir um edifício para uso como uma habitação de uma ou duas unidades. No caso de esta relação mudar, uma divulgação adicional deve ser fornecida e preenchida naquele momento.

INFORMAÇÃO E RESPONSABILIDADE DO CONSUMIDOR:

Se você é um comprador ou vendedor, você pode contratar um licenciante para fornecer aconselhamento, assistência e representação a você como seu corretor. O licenciante pode representá-lo como vendedor (Corretor do Vendedor) ou representá-lo como comprador (Corretor do Comprador) ou pode ajudá-lo como Facilitador.

Todos os licenciantes imobiliários, independentemente da relação de trabalho com o consumidor, devem, por lei, apresentar as propriedades de maneira honesta e precisa, e divulgar os defeitos materiais conhecidos no imóvel.

Os deveres de um licenciante imobiliário não isentam os consumidores da responsabilidade de proteger os seus próprios interesses. Se precisar de aconselhamento jurídico, fiscal, de seguros ou de levantamento de terras, é sua responsabilidade consultar um profissional nessas áreas. Licenciantes imobiliários não realizam e não podem realizar inspeções residenciais, de pintura com chumbo, ou de insetos, nem realizam avaliações de sistemas sépticos, pântanos ou ambientais.

Não presuma que um licenciante imobiliário trabalha exclusivamente para você, a menos que você tenha um acordo para essa relação.

Para obter definições e descrições mais detalhadas sobre relações imobiliárias, consulte a página 2 desta divulgação.

O VENDEDOR OU COMPRADOR QUE RECEBE ESTA DIVULGAÇÃO É AQUI AVISADO QUE O LICENCIANTE DE IMÓVEIS MENCIONADO ABAIXO ESTÁ TRABALHANDO COMO:

Assinale uma: ❑ Corretor do vendedor ❑ Corretor do comprador ❑ Facilitador

Se o corretor do vendedor ou comprador for assinalado acima, o licenciado deve preencher a seguinte seção:

Assinale uma:

❑ Agência Não Designada

A imobiliária ou empresa listada abaixo e todos os outros corretores afiliados também estão trabalhando como corretores do
❑ **Vendedor** ❑ **Comprador**

❑ Agência Designada

Apenas o licenciante aqui nomeado representa o
❑ **Vendedor** ❑ **Comprador** (agência vendedora designada ou agência compradora designada). Nesta situação, quaisquer outros corretores afiliados à empresa ou negócio listados abaixo não o representam e podem representar outra parte em sua transação imobiliária.

Ao assinar abaixo, eu, o licenciado imobiliário, reconheço que esta divulgação foi fornecida ao consumidor aqui nomeado:

Assinatura do Licenciante	*Nome impresso do Licenciante*	❑ *Corretor* ❑ *Vendedor* *Licença nº*	*Data de hoje*

Nome da Corretora de Imóveis	*Licença da Corretora nº*		
Assinatura do consumidor	*Nome impresso do consumidor*	❑ *Comprador* ❑ *Vended*	*Data de hoje*
Assinatura do consumidor	*Nome impresso do consumidor*	❑ *Comprador* ❑ *Vended*	*Data de hoje*

❑ *Assinale aqui se o consumidor se recusa a assinar este aviso.*

TIPOS DE REPRESENTAÇÃO DE AGÊNCIA

CORRETOR DO VENDEDOR

Um vendedor pode contratar os serviços de um licenciante imobiliário para atuar como corretor do vendedor na venda da propriedade do vendedor. Isso significa que o corretor imobiliário representa o vendedor, que é um cliente. O corretor deve ao cliente vendedor lealdade total, cuidado empresa a representá-lo na comercialização de sua propriedade a compradores. Contudo, o vendedor deve estar ciente de que ações ilícitas por parte do corretor imobiliário ou outros corretores da mesma empresa podem sujeitar o vendedor a responsabilidade legal por essas ações ilícitas.

CORRETOR DO COMPRADOR

Um comprador pode contratar os serviços de um licenciante imobiliário para atuar como o corretor do comprador na compra de uma propriedade. Isso significa que o corretor imobiliário representa o comprador, que é um cliente. O corretor deve ao cliente comprador lealdade total, cuidado adequado, divulgação, obediência às instruções legais, confidencialidade e contabilidade. O corretor deve colocar os interesses do comprador em primeiro lugar e tentar negociar preços e termos aceitáveis para seu cliente comprador. O comprador pode autorizar outros corretores da mesma empresa a representá-lo na compra de propriedades. Contudo, o comprador deve estar ciente de que ações ilícitas por parte do corretor mobiliário ou outros corretores da mesma empresa podem sujeitar o comprador a responsabilidade legal por essas ações ilícitas.

(NÃO CORRETOR) FACILITADOR

Quando um licenciante imobiliário atua como facilitador, esse licenciante auxilia o vendedor e/ou comprador a chegar a um acordo, mas não representa o vendedor ou o comprador na transação. O facilitador e o corretor com o qual é afiliado têm o dever de apresentar ao vendedor e ao comprador todos os bens imobiliários de maneira honesta e precisa, divulgando defeitos materiais conhecidos, e têm o dever de prestar contas dos fundos. Salvo acordo em contrário, o facilitador não tem o dever de manter a confidencialidade das informações recebidas de um vendedor ou comprador. Se o vendedor e/ou comprador concordar expressamente, uma relação de facilitador pode ser alterada para uma relação de vendedor ou comprador-cliente com o acordo por escrito da pessoa assim representada.

CORRETOR DESIGNADO DO COMPRADOR E VENDEDOR

Um licenciante imobiliário pode ser designado por outro licenciante imobiliário (o corretor que nomeia ou designa) para representar um comprador ou vendedor, desde que o comprador ou vendedor concorde expressamente com tal designação. O licenciante imobiliário, uma vez designado, é então o corretor desse comprador ou vendedor que se torna o cliente do corretor. O corretor designado deve ao cliente comprador, ou cliente vendedor, lealdade total, cuidado adequado, divulgação, obediência às instruções legais, confidencialidade e contabilidade. O corretor deve colocar os interesses do seu cliente em primeiro lugar e tentar negociar preços e termos aceitáveis para seu cliente. Nenhum outro licenciante afiliado à mesma empresa representa o cliente, a menos que acordado de outra forma pelo cliente. Em situações em que o corretor nomeado designa outro corretor para representar o vendedor e um corretor para representar o comprador na mesma transação, o corretor de nomeação torna-se um agente duplo. Consequentemente, um agente duplo não pode cumprir plenamente os deveres de lealdade, divulgação total, obediência às instruções legais, que são exigidos de um corretor vendedor ou comprador. Apenas o seu corretor designado representa seus interesses. O consentimento por escrito para agência designada deve ser fornecido antes de uma transação potencial ser identificada, mas em qualquer caso, o mais tardar antes da assinatura de um contrato por escrito para compra ou venda de propriedade residencial. O consentimento deve conter as informações previstas nos regulamentos do Conselho de Registro de Corretores e Vendedores Imobiliários de Massachusetts (Conselho). Um exemplo de consentimento para agência designada está disponível no site do Conselho, em: www.mass.gov/dpl/re.

AGENTE DUPLO

O licenciante de um imóvel pode atuar como um agente duplo que representa o vendedor e o comprador em uma transação, mas apenas com o consentimento expresso e informado por escrito do vendedor e do comprador. Um agente duplo deve ser neutro em relação a qualquer conflito de interesses do vendedor e do comprador. Consequentemente, um agente duplo não pode cumprir plenamente os deveres de lealdade, divulgação total, obediência às instruções legais, que são exigidos de um corretor vendedor ou comprador. Um agente duplo, entretanto, ainda tem o dever de manter a confidencialidade das informações materiais e de contabilizar os fundos. O consentimento por escrito para agência dupla deve ser fornecido antes de uma transação potencial ser identificada, mas em qualquer caso, o mais tardar antes da assinatura de um contrato por escrito para compra ou venda de propriedade residencial. O consentimento deve conter as informações previstas nos regulamentos do Conselho de Registro de Corretores e Vendedores Imobiliários de Massachusetts (Conselho). Um exemplo de consentimento para agência dupla está disponível no site do Conselho, em: www.mass.gov/dpl/re.