



## Comunidade de Massachusetts

CONSELHO DE REGISTO DE CORRETORES E VENDEDORES DE IMÓVEIS

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

### DECLARAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA LICENCIADOS DE MASSACHUSETTS - RELAÇÕES COM O CONSUMIDOR

#### NÃO SE TRATA DE UM CONTRATO

Esta declaração é-lhe fornecida, o consumidor, pelo agente imobiliário licenciado referido nesta declaração.

#### O MOMENTO EM QUE O LICENCIADO DEVE FORNECER ESTE AVISO AO CONSUMIDOR:

Todos os agentes imobiliários licenciados devem apresentar-lhe este formulário na primeira reunião pessoal, que tenham consigo, para discutir um imóvel residencial específico. Se não houver uma reunião pessoal entre si e o titular da licença, o presente formulário deve ser apresentado eletronicamente ou por qualquer outro meio antes de o titular da licença celebrar um contrato com um consumidor. A propriedade residencial é definida como um terreno com um edifício destinado a ser utilizado como habitação residencial de uma a quatro unidades, assim como a compra ou venda de um terreno em que um edifício se destina a ser construído para ser utilizado para fins de habitação residencial de uma ou duas unidades. Caso ocorra qualquer alteração a esta relação, deve ser fornecida e completada uma declaração adicional, aquando de tal ocasião.

#### GARANTIA DE INFORMAÇÃO E RESPONSABILIDADE DO CONSUMIDOR:

Sendo comprador ou vendedor dispõe do direito de acesso a um licenciado para lhe prestar aconselhamento, assistência e representação como seu agente. O licenciado pode representá-lo como vendedor (Agente do Vendedor) ou representá-lo como comprador (Agente do Comprador) ou pode assisti-lo como Mediador.

Todos os imobiliários licenciados, independentemente da relação de trabalho que tenham para com o consumidor devem, por lei, apresentar as propriedades de forma honesta e precisa, bem como revelar todos os defeitos materiais conhecidos existentes no bem imobiliário.

Os deveres de um agente imobiliário licenciado não isentam os consumidores da responsabilidade de resguardarem os seus próprios interesses. Caso necessite de assessoria para questões legais, fiscais, de seguros ou de levantamento topográfico é da sua responsabilidade consultar um profissional nessas áreas. Os agentes imobiliários licenciados não fazem e nem podem fazer inspeções de imóveis, pinturas com chumbo, controlo de pragas, avaliações de saneamento, zonas húmidas ou ambientais.

Não presuma que um licenciado imobiliário trabalhe exclusivamente para si, exceto se tiver um contrato para esse fim.

**Consulte a página 2 desta declaração para definições e descrições mais detalhadas sobre as relações imobiliárias.**

O VENDEDOR OU COMPRADOR QUE OBTIVER ESTA DECLARAÇÃO É POR ESTE MEIO INFORMADO QUE O VENDEDOR OU COMPRADOR ABAIXO MENCIONADO ESTÁ A TRABALHAR COMO UM:

Assinale a opção correta:

Agente do vendedor  Agente do comprador  Mediador

*Se o agente do vendedor ou do comprador for verificado acima, o licenciado deve preencher a secção seguinte:*

Verifique un  Agência não  
Designada

A agência ou empresa imobiliária listada abaixo e todos os demais agentes afiliados também estão a trabalhar enquanto agentes do

Vendedor  Comprador

Agência Designada

Apenas o licenciado aqui nomeado representa o  Vendedor  Comprador (agência vendedora designada ou agência compradora designada). Nesta situação, quaisquer outros agentes afiliados à agência ou ao negócio listados abaixo não só não o representam como podem representar outra parte na sua transação imobiliária.

Ao assinar abaixo, eu, o agente imobiliário licenciado, reconheço que esta declaração foi disponibilizada ao consumidor aqui mencionado:

Assinatura do Licenciado

Identificação impressa do Licenciado Licença n.º

Corretor  Vendedor

Data de hoje

Nome da Agência Corretora de Imóveis

Agência de Corretagem com Licença n.º

Comprador  Vendea

Data de hoje

Assinatura do consumidor

Nome impresso do consumidor

Assinale aqui se o consumidor recusar assinar o presente aviso.

## TIPOS DE REPRESENTAÇÃO DE AGÊNCIAS

### AGENTE DO VENDEDOR

Um vendedor pode contratar os serviços de um agente imobiliário licenciado para agir como agente do vendedor na venda do imóvel do vendedor. Isto significa que o agente imobiliário representa o vendedor, que é um cliente. O agente deve ao cliente vendedor lealdade total, atenção razoável, transparência, conformidade com as instruções legais, confidencialidade e prestação de contas. O agente deve colocar os interesses do vendedor em primeiro lugar e tentar negociar preços e termos aceitáveis para o seu cliente vendedor. O vendedor pode autorizar os subagentes a representá-lo na divulgação da sua propriedade aos compradores, no entanto, o vendedor deve estar ciente de que qualquer ação ilícita por parte do agente imobiliário ou subagentes pode sujeitar o vendedor a responsabilidade jurídica por tais ações ilícitas.

### AGENTE DO COMPRADOR

Um comprador pode contratar os serviços de um agente imobiliário licenciado para agir como o agente do comprador na compra de um imóvel. Isto significa que o agente imobiliário representa o comprador, que é um cliente. O agente deve ao cliente comprador lealdade total, atenção razoável, transparência, conformidade com as instruções legais, confidencialidade e prestação de contas. O agente deve colocar os interesses do comprador em primeiro lugar e tentar negociar o preço e os termos aceitáveis para o seu cliente comprador. O comprador pode também autorizar os subagentes a representá-lo na compra de uma propriedade, no entanto, o comprador deve estar ciente de que qualquer ação ilícita levada a cabo por parte do agente imobiliário ou subagentes pode sujeitar o comprador a responsabilidade jurídica por tais ações ilícitas.

### MEDIADOR (NÃO AGENTE)

Quando um agente imobiliário licenciado trabalha como mediador, esse agente ajuda o vendedor e/ou comprador a chegar a um acordo, mas não representa nenhuma das partes na transação. O mediador e o corretor com quem o mediador se encontra afiliado, devem ao vendedor e ao comprador o dever de apresentar todos os bens imóveis de forma honesta e precisa, revelando os defeitos materiais existentes conhecidos e devem prestar contas dos fundos. Salvo acordo em contrário, o mediador não tem o dever de manter a confidencialidade das informações recebidas por parte de um vendedor ou comprador. Se o vendedor e/ou comprador concordarem expressamente, uma relação de mediador pode ser alterada para uma relação de vendedor ou cliente comprador, desde que conte com o acordo escrito da pessoa assim representada.

### AGENTE DESIGNADO DO VENDEDOR E DO COMPRADOR

Um agente imobiliário licenciado pode ser designado por outro agente imobiliário licenciado (o agente da nomeação ou designação) para representar um comprador ou vendedor, desde que o comprador ou vendedor concorde expressamente com tal designação. Uma vez assim designado, o licenciado imobiliário é então o agente para esse comprador ou vendedor, que se torna cliente do agente. O agente designado deve ao cliente comprador ou cliente vendedor, lealdade total, atenção razoável, transparência, conformidade com as instruções legais, confidencialidade e prestação de contas. O agente deve colocar os interesses do seu cliente em primeiro lugar, e tentar negociar o preço e os termos aceitáveis para o seu cliente. Nenhum outro licenciado afiliado à mesma agência representa o cliente, salvo acordo em contrário por parte do cliente. Em situações em que o agente nomeado designa outro agente para representar o vendedor e um agente para representar o comprador na mesma transação, então o agente nomeado torna-se um agente duplo. Consequentemente, um agente duplo não pode satisfazer plenamente os deveres de lealdade, plena transparência, conformidade com as instruções legais, o que são exigidos a um agente vendedor ou comprador. O agente designado é o único que representa os seus interesses. O consentimento por escrito da agência designada deve ser fornecido antes da identificação de uma potencial transação, no entanto, em qualquer caso, o mais tardar antes da execução de um contrato escrito de compra ou venda de um imóvel residencial. O consentimento deve conter as informações previstas nos regulamentos do Conselho de Registo de Corretores e Vendedores de Imóveis de Massachusetts (Conselho). Um modelo de consentimento para a agência designada está disponível no website do Conselho em [www.mass.gov/dpl/re](http://www.mass.gov/dpl/re).

### AGENTE DUPLO

Um agente imobiliário licenciado pode atuar como um agente duplo representando tanto o vendedor como o comprador numa transação, mas apenas com o consentimento expresso e informado por escrito tanto do vendedor como do comprador. Um agente duplo deve ser neutro em relação a qualquer conflito de interesses entre o vendedor e o comprador. Consequentemente, um agente duplo não pode satisfazer plenamente os deveres de lealdade, transparência, conformidade com as instruções legais, que é exigido a um agente vendedor ou comprador. Um agente duplo, no entanto, ainda tem o dever de manter a confidencialidade das informações materiais e de prestar contas relativamente aos fundos. O consentimento por escrito para agenciamento duplo deve ser fornecido

antes de uma potencial transação ser identificada, no entanto, em qualquer caso, o mais tardar antes da execução de um contrato escrito de compra ou venda de um imóvel residencial. O consentimento deve conter as informações previstas nos regulamentos do Conselho de Registo de Corretores e Vendedores de Imóveis de Massachusetts (Conselho). Um modelo de consentimento para agenciamento duplo está disponível no website do Conselho em [www.mass.gov/dpl/re](http://www.mass.gov/dpl/re).