

CÓDIGO DE CONDUTA E DE ÉTICA

VÁRIAS SOLUÇÕES, LDA.

Conteúdo

VISÃO, MISSÃO E VALORES	4
Visão	4
Missão	4
Valores	4
• Ética	4
• Legalidade	4
• Transparência	4
• Segurança	4
• Agilidade	4
CÓDIGO DE CONDUTA E DE ÉTICA	4
CAPITULO I - DEVERES GERAIS	5
Cláusula PRIMEIRA	5
OBJETIVO	5
Cláusula SEGUNDA	5
DEVERES EM GERAL	5
Cláusula TERCEIRA	5
CUMPRIMENTO DOS DEVERES	5
Cláusula QUARTA	5
DIGNIFICAÇÃO DA ACTIVIDADE	5
Cláusula QUINTA	5
ACTUALIZAÇÃO PERMANENTE	5
Cláusula SEXTA	6
COLABORAÇÃO COM ENTIDADES	6
Cláusula SÉTIMA	6
RELAÇÕES PARA COM ENTIDADES	6
Cláusula OITAVA	6
DEVERES DO MEDIADOR IMOBILIÁRIO e INTERMEDIÁRIO DE CRÉDITO	6
Cláusula NONA	6
DIREITOS DO MEDIADOR IMOBILIÁRIO e INTERMEDIARIO DE CREDITO	6
Cláusula DÉCIMA	7

PROTECÇÃO DOS DIREITOS E INTERESSES	7
Cláusula DÉCIMA PRIMEIRA	7
DENÚNCIA DE CONDUTAS ILÍCITAS	7
Cláusula DÉCIMA SEGUNDA	7
INFORMAÇÃO PRÉVIA	7
Cláusula DÉCIMA TERCEIRA	8
ASSINATURA DE DOCUMENTOS FALSOS	8
Cláusula DÉCIMA QUARTA	8
PROIBIÇÃO DO EXERCÍCIO DE FUNÇÕES EXCLUSIVAS DE OUTRAS PROFISSÕES	8
Cláusula DÉCIMA QUINTA	8
VERBAS ENTREGUES POR TERCEIROS	8
Cláusula DÉCIMA SEXTA	8
FORMA DE PUBLICIDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA	8
Cláusula DÉCIMA SETIMA	8
FORMA DE VINCULAÇÃO	8
Cláusula DÉCIMA OITAVA	8
PUBLICAÇÕES DO SECTOR	8
CAPITULO II - CLIENTE	9
Cláusula DÉCIMA NONA	9
DEVERES PARA COM O CLIENTE	9
Cláusula VIGÉSSIMA	9
DILIGÊNCIAS NA REALIZAÇÃO DE CONTRATOS	9
Cláusula VIGÉSSIMA PRIMEIRA	9
AFERIÇÃO DA CAPACIDADE E LEGITIMIDADE	9
Cláusula VIGÉSSIMA SEGUNDA	9
REPRESENTAÇÃO DE AMBAS AS PARTES	9
Cláusula VIGÉSSIMA TERCEIRA	9
REMUNERAÇÃO PELOS SERVIÇOS PRESTADOS	9
Cláusula VIGÉSSIMA QUARTA	9
DEFESA DOS INTERESSES DO CONSUMIDOR	10
Cláusula VIGÉSSIMA QUINTA	10
PRESTAÇÃO DE CONTAS	10
Cláusula VIGÉSSIMA SEXTA	10
AVALIAÇÕES	10
Cláusula VIGÉSSIMA SÉTIMA	10
AUTORIZAÇÃO PARA MEDIAÇÃO E PREÇO	10

Cláusula VIGÉSSIMA OITAVA.....	10
RECEPÇÃO DE VÁRIAS PROPOSTAS.....	10
CAPITULO III - RELAÇÕES COM OS PARCEIROS.....	10
Cláusula VIGÉSSIMA NONA	11
DEVER DE LEALDADE	11
Cláusula TRIGÉSSIMA	11
DEVER DE URBANIDADE.....	11
Cláusula TRIGÉSSIMA PRIMEIRA	11
LITÍGIOS COM PROFISSIONAIS DO SECTOR	11
Cláusula TRIGÉSSIMA SEGUNDA	11
DEVER DE COLABORAÇÃO NO DECURSO DE UM PROCESSO	11
Cláusula TRIGÉSSIMA TERCEIRA.....	11
REPARTIÇÃO DE REMUNERAÇÕES	11
Cláusula TRIGÉSSIMA QUARTA	11
COOPERAÇÃO ENTRE MEDIADORES E INTERMEDIARIOS DE CREDITO	11
Cláusula TRIGÉSSIMA QUINTA	12
AFIXAÇÃO DE PUBLICIDADE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA	12
Cláusula TRIGÉSSIMA SEXTA	12
CONCORRÊNCIA DESLEAL.....	12
Cláusula TRIGÉSSIMA SÉTIMA.....	12
NORMAS APLICÁVEIS	12

CÓDIGO DE CONDUTA E DE ÉTICA

VÁRIAS SOLUÇÕES, LDA.

VISÃO, MISSÃO E VALORES

Visão

Queremos ser reconhecidos como a empresa de referência no mercado onde atuamos, através da qualidade dos nossos serviços e total transparência nos procedimentos.

Missão

A nossa missão é sermos especialistas no mercado imobiliário e de intermediação de crédito, para que os nossos clientes tenham uma experiência única ao adquirir a casa dos seus sonhos. Por isso estamos empenhados em trazer mais qualidade de vida aos nossos cliente, trazendo mais tempo aos proprietários dos imóveis e aos potenciais compradores, tratando do processo burocrático, facilitando e intermediando relações.

Valores

- **Ética**
As nossas práticas e decisões são baseadas nos princípios éticos de honestidade, integridade e justiça. Procuramos sempre manter uma cultura de respeito pelos colaboradores, clientes e parceiros;
- **Legalidade**
Realizamos todos os processos de venda, arrendamento, permuta, financiamento, ou outros, de acordo com as leis em vigor;
- **Transparência**
A Várias Soluções, Lda. informa de todos os procedimentos assim como opções nas várias soluções de negócio para que os seus clientes e parceiros possam fazer escolhas informadas, prezando pela credibilidade no mercado.
- **Segurança**
Os dados dos clientes e parceiros da Várias Soluções, Lda. são confidenciais e tratados ao abrigo da nova lei do RGPD; (ver política de privacidade)
- **Agilidade**
É para nós essencial a satisfação dos nossos clientes e parceiros e por isso mantemos a agilidade nos procedimentos.

CÓDIGO DE CONDUTA E DE ÉTICA

Este código de conduta e ética estabelece um conjunto de princípios pelos quais os mediadores em geral e colaboradores da **Várias Soluções, Lda.** em particular, se regem, tanto na atividade de Mediação Imobiliária (MI), como de Intermediação de crédito (IC).

Mediador Imobiliário autorizado pelo IMPIC – AMI 9050 e Intermediário de Crédito Autorizado pelo BANCO DE PORTUGAL – IC nº 0001337.

CAPITULO I - DEVERES GERAIS

Cláusula PRIMEIRA

OBJETIVO

Este Código de Conduta e Ética tem por objetivo determinar a forma pela qual se deve reger o MI e IC, quando no exercício da sua profissão.

Ambas as atividades são indissociáveis uma da outra, e para que a intermediação de crédito seja bem-sucedida, é essencial o conhecimento dos trâmites legais do mercado imobiliário assim como algum conhecimento do mercado propriamente dito.

Cláusula SEGUNDA

DEVERES EM GERAL

Os deveres do MI e IC compreendem:

- Defesa do interesse que lhe é confiado;
- O zelo do prestígio da sua classe;
- Aperfeiçoamento da técnica relativa às transações imobiliárias e financeiras, devendo mostrar-se digno da honra e das responsabilidades que lhe são inerentes.

Cláusula TERCEIRA

CUMPRIMENTO DOS DEVERES

O MI e IC deverá cumprir pontual e escrupulosamente os deveres consignados neste Código de Conduta e Ética.

Cláusula QUARTA

DIGNIFICAÇÃO DA ACTIVIDADE

É dever fundamental do MI e IC, possuir uma boa preparação técnica e estar bem informado das condições que regulam o mercado, de modo a desempenhar com rigor, competência e profissionalismo as suas funções, contribuindo para o progresso social, reconhecimento e dignificação por parte da sociedade.

Cláusula QUINTA

ACTUALIZAÇÃO PERMANENTE

O MI e IC deverá estar ao corrente da evolução dos assuntos de natureza imobiliária e financeira, nos planos regional, nacional e comunitário, por forma a poder contribuir para o esclarecimento dos consumidores e da opinião pública em geral, em matéria de urbanismo, legislação imobiliária e financeira, ou outras questões relativas à propriedade imobiliária e financeira.

Cláusula SEXTA

COLABORAÇÃO COM ENTIDADES

No sentido de ver a sua atividade melhor dignificada e prestigiada, o MI e IC deve procurar integrar-se e colaborar ativamente com a respetiva associação ASMIP, o Instituto que regula o setor imobiliário (IMPIC) e o Instituto que regula a Intermediação de crédito (BANCO DE PORTUGAL) a fim de que estas reforcem o seu peso institucional.

Cláusula SÉTIMA

RELAÇÕES PARA COM ENTIDADES

É um dever do MI e IC, zelar pela existência, fins e prestígio das Associações da sua Classe, aceitando os mandatos e encargos que, eventualmente, lhe forem confiados e cooperando com os que forem investidos em quaisquer funções nos respetivos corpos sociais, devendo, quando solicitado, colaborar e participar ativamente nos seus seminários, conferências, assembleias e outros eventos.

Cláusula OITAVA

DEVERES DO MEDIADOR IMOBILIÁRIO e INTERMEDIÁRIO DE CRÉDITO

Constituem deveres específicos do MI e IC:

- a) Defender os interesses do seu cliente;
- b) Atualizar-se contínua e permanentemente;
- c) Colaborar mutuamente com os clientes, bem como com outros MI e IC;
- d) Não praticar concorrência desleal.
- e) Aplicar as leis que regem a sua atividade, bem como todas as que lhe são aplicáveis;
- f) Não mediar, nem promover diligências reconhecidamente ilícitas e ou que ponham em causa o prestígio das atividades, bem como das classes a que pertence;
- g) Recusar a mediação de processos que considere desajustados das regras do mercado;
- h) Auscultar, quando necessário, as Associações da classe (ASMIP/IMPIC/BANCO DE PORTUGAL);
- i) Denunciar, sempre, quaisquer situações ilícitas ou atividades desprestigiantes para a classe e que possam afetar o bom nome da mesma;
- j) Não fomentar, nem autorizar a prática de publicidade enganosa, denunciando de imediato esse tipo de situações;
- l) Respeitar e prestigiar a sua classe;
- m) Protestar contra violações da lei de que tenha efetivo conhecimento;
- n) Não celebrar contratos contrários à lei;
- o) Agir na mais clara obediência ao princípio da boa-fé negocial, bem como no respeito pelos contratos a celebrar;
- p) Não exercer funções de consultor jurídico;

Cláusula NONA

DIREITOS DO MEDIADOR IMOBILIÁRIO e INTERMEDIÁRIO DE CRÉDITO

São direitos do Mediador Imobiliário e Intermediário de Crédito:

- a) Direito ao sigilo profissional;
- b) Direito a ser remunerado pelos serviços que prestou, nos termos da lei em vigor;
- c) Direito a denunciar factos ou condutas indiciadores da prática de ilícitos;
- d) Direito de protestar e participar contra qualquer conduta menos ética por parte dos consumidores;
- e) O Mediador (Imobiliário e de crédito) é livre quanto à fixação dos seus honorários, devendo contudo, agir com moderação, atendendo ao caso em concreto;
- f) Direito a recusar mandatos ou encargos que depreciem a sua atividade ou que sejam ilícitos;
- g) O Mediador (Imobiliário e de crédito) embora não podendo praticar atos de consulta jurídica, poderá dispor da colaboração de consultor jurídico para o apoiar no exercício da sua atividade;
- h) Com relação aos demais valores e documentos em seu poder, o mediador e intermediário, goza do direito de retenção para garantia efetiva do pagamento dos seus honorários;
- i) Direito a ser apoiado pelas respetivas Associações do Sector, beneficiando da qualidade de associado, e desde que nessa qualidade tenha todas as suas obrigações cumpridas.

Cláusula DÉCIMA

PROTECÇÃO DOS DIREITOS E INTERESSES

1. O MI e IC deverá proteger-se contra a conduta inadequada por parte dos consumidores, no que concerne à conduta difamatória contra ele dirigida, à violação das regras que regulam a matéria desta atividade, ou mesmo pelo desrespeito com os Acordos realizados.

2. Caberá às organizações profissionais deste sector esforçarem-se por explicar a relevância da atividade, por intermédio de artigos de opinião na imprensa, conferências, seminários, contactos pessoais e outros que, eventualmente, se achem adequados.

Cláusula DÉCIMA PRIMEIRA

DENÚNCIA DE CONDUTAS ILÍCITAS

O MI e IC deverá colaborar com os organismos públicos que tenham por missão a tutela de inspeção e fiscalização da atividade de mediação imobiliária a nível nacional, denunciando sempre condutas ou factos indiciadores de ilícitos. (IMPIC/BANCO DE PORTUGAL)

Cláusula DÉCIMA SEGUNDA

INFORMAÇÃO PRÉVIA

O MI e IC deve informar-se de todos os factos essenciais relativos a cada negócio objeto de mediação e/ou intermediação de crédito, antes de o aceitar, de maneira a poder cumprir a sua obrigação, evitando a dissimulação de factos essenciais ao negócio, ou a omissão de detalhes que o depreciem, bem como a verificação de outros erros.

Cláusula DÉCIMA TERCEIRA
ASSINATURA DE DOCUMENTOS FALSOS

O MI e IC não deve assinar nenhum documento que contenha a indicação de elementos que não correspondam à realidade, por serem falsos ou simulados.

Cláusula DÉCIMA QUARTA
PROIBIÇÃO DO EXERCÍCIO DE FUNÇÕES EXCLUSIVAS DE OUTRAS PROFISSÕES

O MI e IC não deve exercer as funções de consultor jurídico ou praticar quaisquer atos que estejam legalmente atribuídos em exclusivo a outras profissões, e deve recomendar a intervenção de um advogado ou solicitador quando os superiores interesses de uma ou de outra parte o exigirem. Contudo, poderá no exercício das suas funções ser apoiado ou recorrer a um consultor jurídico.

Cláusula DÉCIMA QUINTA
VERBAS ENTREGUES POR TERCEIROS

Quando o não possa fazer de imediato, o MI e IC deve guardar numa conta bancária constituída para o efeito, diferente da dos seus próprios fundos, as verbas que estejam em seu poder e que lhe tenham sido entregues por terceiros no âmbito do exercício da atividade, comprometendo-se a restituí-las, logo que possível, aos clientes a quem se destinem.

Cláusula DÉCIMA SEXTA
FORMA DE PUBLICIDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Na sua publicidade, o MI e IC deve ter um cuidado especial em fazer uma descrição exata do negócio que propõe, não devendo publicar anúncios sem indicar expressamente a designação social da empresa e o número da respetiva licença para o exercício da atividade.(AMI 9050 e IC 1337)

Cláusula DÉCIMA SETIMA
FORMA DE VINCULAÇÃO

Para proteção de todas as partes interessadas, o MI e IC deve cuidar para que os compromissos que envolvam disponibilidades financeiras e os acordos que se referem às transações imobiliárias, se façam por escrito, assegurando que todas as partes ficam de posse de um exemplar dos contratos após a sua celebração.

Cláusula DÉCIMA OITAVA
PUBLICAÇÕES DO SECTOR

O MI e IC deve estimular as organizações profissionais para a criação de escolas de formação profissional, bem como a constituição de jornais, revistas ou outras

publicações periódicas especializadas que permitam fornecer aos profissionais da atividade e ao público, uma informação correta, atualizada e esclarecedora.

CAPITULO II – CLIENTE

Cláusula DÉCIMA NONA

DEVERES PARA COM O CLIENTE

Ao realizar um contrato de mediação imobiliária ou intermediação de crédito o MI e IC compromete-se a proteger e promover os interesses do cliente. O dever de honestidade absoluta perante o cliente, que é primordial, não dispensa, contudo, o Mediador da sua obrigação de tratar de forma empenhada com todas as partes interessadas no negócio.

Cláusula VIGÉSSIMA

DILIGÊNCIAS NA REALIZAÇÃO DE CONTRATOS

É dever do MI e IC prestar aos clientes, os seus serviços de um modo diligente, sendo sua obrigação pugnar, sempre, para que os contratos sejam reduzidos à forma escrita, redigidos com precisão e sem equívocos, devendo ser assinados pelas partes intervenientes.

Cláusula VIGÉSSIMA PRIMEIRA

AFERIÇÃO DA CAPACIDADE E LEGITIMIDADE

O MI e IC deverá certificar-se antes da celebração do contrato, da capacidade e legitimidade para contratar das partes intervenientes, bem como apurar através dos meios disponíveis, se as características do imóvel objeto do contrato, correspondem às fornecidas pelos interessados e ainda se sobre os mesmos recaem quaisquer ónus ou encargos.

Cláusula VIGÉSSIMA SEGUNDA

REPRESENTAÇÃO DE AMBAS AS PARTES

Se o MI e IC representa mais do que uma das partes que intervêm na transação, deve aceitar, apenas, a remuneração da parte que em primeiro lugar o contratou, salvo havendo acordo expresse em contrário, de todas as partes interessadas no negócio.

Cláusula VIGÉSSIMA TERCEIRA

REMUNERAÇÃO PELOS SERVIÇOS PRESTADOS

É dever do MI e IC cobrar apenas pelos serviços que tenha efetivamente prestado e de acordo com os valores de remuneração previamente acordados no contrato celebrado.

Cláusula VIGÉSSIMA QUARTA

DEFESA DOS INTERESSES DO CONSUMIDOR

É dever do MI e IC não induzir em erro o público consumidor, não utilizar o recurso à publicidade enganosa, devendo, também, abster-se de práticas ilícitas, tais como o abuso de confiança, a burla ou a fraude e pondo-se à celebração de qualquer tipo de contrato injusto ou contrário à lei.

Cláusula VIGÉSSIMA QUINTA

PRESTAÇÃO DE CONTAS

1. Logo que esteja perfeito e concluído o negócio, ou noutras situações em que se justifique e quando solicitado pelo cliente, o MI e IC deve prestar-lhe, de forma pormenorizada, as contas relativas às despesas e honorários.
2. Deve ser entregue recibo ou outro documento legalmente válido para o efeito, sobre quaisquer quantias que o cliente pague ao MC e IC pelos seus serviços, ou lhe entregue a outro título similar.

Cláusula VIGÉSSIMA SEXTA

AVALIAÇÕES

O MI e IC deve realizar, somente, avaliações de mercado, (comparativas) desde que solicitadas pelo cliente, não devendo encarregar-se de avaliações imobiliárias de âmbito estritamente técnico que ultrapassem a sua experiência e conhecimentos profissionais, sem a ajuda de um especialista. Nestas condições, o especialista deve, profissionalmente, ser reconhecido como tal, e os limites da sua intervenção devem ficar claramente definidos.

Cláusula VIGÉSSIMA SÉTIMA

AUTORIZAÇÃO PARA MEDIAÇÃO E PREÇO

1. O MI e IC não deve promover ou anunciar uma propriedade para a qual não tenha autorização expressa ou mandato do interessado.
2. O preço indicado no negócio a promover, deve ser ajustado previamente com o cliente, passando a ser considerado como o preço efetivamente proposto.

Cláusula VIGÉSSIMA OITAVA

RECEPÇÃO DE VÁRIAS PROPOSTAS

Quando sejam recebidas de potenciais adquirentes, mais do que uma proposta comercial sobre o imóvel, sem que o respetivo proprietário tenha manifestado intenção expressa de as aceitar, deverá o MI e IC submetê-las à apreciação do seu cliente, para que este sobre elas possa decidir.

CAPITULO III - RELAÇÕES COM OS PARCEIROS

Cláusula VIGÉSSIMA NONA

DEVER DE LEALDADE

No âmbito de qualquer negócio, o MI e IC não deve tratar de obter vantagens desleais sobre os colegas, e deve estar disposto a partilhar com eles, o fruto dos seus estudos e experiências profissionais.

Cláusula TRIGÉSSIMA

DEVER DE URBANIDADE

É dever do MI e IC, não comentar ou criticar perante terceiros, os serviços de mediação ou intermediação prestados por um colega de profissão. No entanto, se em alguma circunstância lhe for pedida a sua opinião, deve expressá-la com a integridade e a cortesia profissionais devidas.

Cláusula TRIGÉSSIMA PRIMEIRA

LITÍGIOS COM PROFISSIONAIS DO SECTOR

O MI e IC deve conduzir os seus negócios de modo a evitar litígios com os colegas. Em caso de litígio entre os profissionais que pertençam à mesma Associação de Classe, o referido conflito poderá ser objeto de uma conciliação assumida por esta entidade, no sentido de serem aplicadas as regras estabelecidas neste Código.

Cláusula TRIGÉSSIMA SEGUNDA

DEVER DE COLABORAÇÃO NO DECURSO DE UM PROCESSO

O MI e IC que seja visado em reclamação, por quaisquer outros colegas de profissão ou clientes, relativa a práticas contrárias à ética profissional que se encontrem previstas neste Código de conduta e ética ou na legislação em vigor, deve disponibilizar às entidades públicas competentes, quando solicitado, todo o expediente e documentação relativos ao negócio, a fim de que se possa proceder à averiguação dos factos que deram origem à reclamação e no intuito de serem apuradas eventuais responsabilidades.

Cláusula TRIGÉSSIMA TERCEIRA

REPARTIÇÃO DE REMUNERAÇÕES

A divisão das remunerações entre MI e IC no âmbito das situações em que intervenham conjuntamente num mesmo negócio, deve fazer-se, sempre, sobre bases fixadas previamente, para evitar qualquer litígio quando o negócio se conclua.

Cláusula TRIGÉSSIMA QUARTA

COOPERAÇÃO ENTRE MEDIADORES E INTERMEDIARIOS DE CREDITO

Quando for proposto a vários profissionais do sector, a mediação de um mesmo objeto negocial, sem recurso ao regime de exclusividade, aqueles, querendo, podem cooperar entre si, trocando informações sobre produtos disponíveis ou apresentando potenciais interessados para o negócio que outros colegas detenham em carteira, sendo as bases

do acordo e a distribuição das respetivas comissões, livremente estabelecida entre os intervenientes.

Cláusula TRIGÉSSIMA QUINTA

AFIXAÇÃO DE PUBLICIDADE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

As placas de informação contendo anúncios com expressões como: «vende-se», «permuta-se», «arrenda-se», e outras similares, afixadas numa propriedade, não devem ser colocadas por mais de um MI, e em todo o caso, só com a autorização do respetivo proprietário, salvo se essa autorização tenha sido conferida a vários Mediadores conjuntamente.

Em relação à Intermediação de Crédito deverá cumprir as regras publicadas e disponíveis no site do Banco de Portugal.

Cláusula TRIGÉSSIMA SEXTA

CONCORRÊNCIA DESLEAL

Embora não esteja instituída qualquer tabela de remunerações mínimas, o MI e IC não deve prestar-se a oferecer os seus serviços por montantes que, quer fixos ou percentuais, sejam manifestamente inferiores aos que usualmente são praticados pelos seus colegas de profissão, na região em que se realiza o negócio, a fim de evitar a concorrência desleal.

Cláusula TRIGÉSSIMA SÉTIMA

NORMAS APLICÁVEIS

Em tudo o que não estiver previsto neste Código de Conduta e Ética, aplicar-se-ão as normas jurídicas julgadas competentes para regular as respetivas matérias.

Vila Nova da Barquinha, Janeiro de 2019