

REGULAMENTO INTERNO Rede Gaúcha de Imóveis

O presente **Regulamento Interno da Rede Gaúcha de Imóveis** fica fazendo parte integrante dos Estatutos Sociais e reger-se-á para todos os efeitos a cujo cumprimento se obrigam todos os Associados ou terceiros a quem aqueles cedam, seja a que título for, seus colaboradores diretos e indiretos, sendo as infrações punidas de acordo com as normas contidas neste Regulamento Interno, nos estatutos sociais e nos dispositivos legais regulados em assembléia aplicáveis à espécie.

Artigo 1º

Objetivos:

- a) Estabelecer uma cultura de parceria entre empresas, unindo esforços em prol de toda a classe, reduzindo custos operacionais das mesmas, fomentando maior quantidade de negócios, possibilitando uma visão mais ampla do próprio mercado.
- b) Especialização, treinamento e qualificação dos corretores e profissionais de venda e locação, otimizando suas funções.
- c) Fortalecer a representatividade da classe, seja junto ao consumidor final quanto às próprias construtoras.
- d) Aumentar a carteira de imóveis disponíveis através da integração entre as empresas e a troca de informações.
- e) Formar uma entidade de total transparência com regras e conceitos muito claros, sempre aberta ao diálogo franco, buscando a aproximação das Associadas e de todos os seus colaboradores.
- f) Formar acima de tudo pessoas capazes de sintonizar que não somos mais concorrentes, mas acima de tudo parceiros e colaboradores diretos, e que ética, simpatia, cordialidade, fidelidade, reciprocidade e amizade são palavras que farão parte de suas vidas profissionais daqui por diante.

Artigo 2º

Ingresso de Associada:

ASSOCIADA PATRIMONIAL E ASSOCIADA CONTRIBUINTE

- a) Fica convencionado que só poderão ser objeto de estudo para ingresso como Associada Patrimonial nesta associação, aquelas empresas, pessoas jurídicas capazes, exclusivamente com atividades no ramo imobiliário, com no mínimo 03 (três) anos de atividade real comprovada, legalmente inscrita no CRECI, que possuam conduta correta dentro de princípios éticos no mercado imobiliário, que apresentem negativas fiscais, forenses, inclusive de seus sócios e ou dirigentes, que estejam em dia com suas obrigações inclusive junto ao CRECI, com equipe de vendas ou locação com no mínimo 05 (cinco) profissionais, sendo todos atuantes com devido registro e mensalidades em dia no Conselho Regional de Corretores, que apresentem

capacidade produtiva semelhante às demais Associadas, que possuam em carteira no mínimo 150 (cento e cinquenta) imóveis avulsos cadastrados, além de estrutura física e de tecnologia com o mínimo necessário para a instalação do Sistema Rede Gaúcha de Imóveis.

b) Fica estabelecido que para ingressar como Associada Contribuinte é necessário fidelização de 1 ano na associação, incluindo o pagamento de mensalidade e as taxas nos termos deste Regulamento. As condições de ingresso para Associada Contribuinte seguem as mesmas regras exigidas da Associada Patrimonial podendo entretanto, a Diretoria aceitar condições diferenciadas da empresa pretendente.

c) Após a entrega e análise de todos os documentos exigidos, serão apresentados as demais Associadas o currículo e as condições operacionais da candidata, para aprovação unânime em assembléia da referida empresa, para fins de ingresso na associação. Vale salientar que são de suma importância para a associação empresas que possam agregar novas informações e conceitos, além de fatores estratégicos como localização e experiência.

d) Caso o ingresso de nova empresa venha a sofrer veto de alguma Associada, esta deverá justificá-lo para as demais Associadas, que avaliarão sobre a importância e validade do mesmo.

Artigo 3º

Agenciamentos:

Normas e Procedimentos de Agenciamentos

AUTORIZAÇÃO DE VENDA OU LOCAÇÃO:

a) Todos os imóveis avulsos agenciados, para venda ou locação, para serem cadastrados no Sistema de Informática da Rede e assim dar direitos a honorários, deverão ter autorização de venda ou locação POR ESCRITO do proprietário do imóvel, preferencialmente com exclusividade.

Parágrafo 1º: Também são consideradas autorizações de venda ou locação, os e-mails, assinatura eletrônica ou via fax., desde que qualquer desses documentos contenha a palavra autorizo, autorização, autorizado ou similar.

Parágrafo 2º: O direito ao recebimento da taxa de agenciamento será sempre da empresa que primeiro colocar o imóvel no Sistema, independente da data que constar na Ficha de Agenciamento.

c) A Associada Contribuinte não terá direito a acesso aos endereços dos imóveis das demais Associadas, cadastrados no Sistema, devendo para seu conhecimento consultá-las através do código dos imóveis. A Associada Contribuinte, antes de obter a autorização de venda ou locação e cadastrar no Sistema Interno da Rede, deve pesquisar se o referido imóvel já encontra-se agenciado por outra Associada.

d) Os imóveis em lançamento, de propriedade de Construtoras, na cidade de Porto Alegre, somente poderão ser cadastrados no Sistema pela empresa Associada que detiver a exclusividade ou o plantão de vendas do empreendimento, perdendo o direito

aos honorários de agenciamento ao não possuir ao menos uma das duas condições acima.

Parágrafo 1º - Neste caso a Associada da Rede deverá cadastrar no Sistema pelo menos uma unidade de cada tipo que houver no empreendimento, assim como, as coberturas correspondentes.

Parágrafo 2º - Caso não seja cumprida esta determinação a empresa Associada não terá direito a honorários de agenciamento sobre a venda de unidades que não possuam pelo menos um tipo cadastrado.

Parágrafo 3º - Empreendimentos em Porto Alegre que não possuam exclusividade ou plantão de vendas cedido para alguma Associada da REDE não poderão ser cadastrados no Sistema.

Parágrafo 4º - Imóveis de propriedade das construtoras Associadas à RGI somente poderão ser cadastrados no Sistema através destas.

Parágrafo 5º - Os imóveis de Construtoras prontos, com Habite-se, e sem plantão de vendas poderão ser agenciados com assinatura obrigatória da Construtora.

Parágrafo 6º - Os imóveis prontos, sem Habite-se, onde uma empresa Associada detem o plantão de vendas somente poderão ser agenciados pela empresa de plantão.

Parágrafo 7º - Os imóveis prontos, sem Habite-se, onde uma empresa que não é Associada detem o plantão de vendas poderão ser agenciados por qualquer associada da REDE.

e) Imóveis de Construtoras em outras localidades, exceto na cidade de Porto Alegre, poderão ser cadastrados no Sistema desde que Associada possua autorização de venda.

f) As informações cadastradas no sistema deverão ser completas e de total veracidade, inclusive constando informações relevantes como inventário, procurações, financiamento, etc... devendo a empresa agenciadora ter em seus arquivos matrícula do Registro de Imóveis competente ou título de aquisição do imóvel.

g) Fica expressamente proibido cadastrar no sistema, imóvel sem autorização de venda ou locação por escrito, sendo que quando solicitado pela Rede deverá apresentar em 24h (vinte e quatro horas), a autorização de venda ou locação, cabendo o direito à Associada requerida de saber quem fez a solicitação da comprovação da autorização.

Parágrafo 1º PENALIDADES – Não havendo apresentação da autorização no prazo acima mencionado, a Associada perderá o agenciamento e o conseqüente direito aos honorários, além de sofrer uma multa no valor de R\$100,00 (cem reais) por imóvel cadastrado.

h) Fica expressamente proibido manter cadastrado no sistema, imóvel cuja venda ou locação não possa temporariamente ser efetivada. Neste caso o agenciamento deve

ser imediatamente retirado do sistema, somente podendo ser recolocado quando sua venda ou locação for possível.

i) Somente terá acesso ao cadastro de Locação da Rede a Associada que estiver participando desta modalidade de negócios em parceria.

Parágrafo 1º - Caracteriza-se legalmente como agenciamento válido para fins de dar direito à honorários, todo aquele que for cadastrado no Sistema de informática da Rede, seguindo as regras deste Regulamento e sendo disponibilizado para todas as Associadas.

Parágrafo 2º - Os imóveis avulsos para serem cadastrados no Sistema de Informática da Rede deverão conter uma remuneração mínima de 5% de honorários de corretagem.

Parágrafo 3º - Os imóveis de investidores, ainda que constem em nome das construtoras e participando ou não de tabelas de venda, para serem incluídos no sistema deverão conter uma remuneração mínima de 4% (quatro por cento) de honorários de corretagem além da assinatura obrigatória do proprietário na autorização de venda.

Parágrafo 4º - Imóveis, mesmo que com autorização por escrito, se forem vendidos ou dacionados deverão ser reagenciados junto ao novo proprietário se este pretender vendê-los. O agenciamento obtido do antigo proprietário perde seu valor após a venda e não dá direito ao recebimento de honorários ao agenciador que obteve a autorização.

Parágrafo 5º - O valor do agenciamento a ser pago à Associada da Rede que detiver a exclusividade ou plantão de venda dos imóveis de Construtoras em Porto Alegre, e que tenha cadastrado pelo menos uma unidade do tipo no Sistema, deverá ser de 25% sobre o valor de comissionamento recebido. Este comissionamento também é válido para imóveis de Construtoras de outras localidades, desde que possuam autorização de venda.

Parágrafo 6º - Caso mais de uma Associada da Rede estejam fazendo o Plantão de Vendas do prédio onde uma unidade foi vendida, os 25% recebido sobre o valor do comissionamento deverá ser divididos em partes iguais entre as Associadas plantonistas, independente de qual delas possui o imóvel agenciado no sistema, desde que a empresa Vendedora seja também Associada da Rede.

Parágrafo 7º - Caso a Associada plantonista (agenciadora) seja também a Vendedora do imóvel, o comissionamento de 25% não será dividido com a outra plantonista.

Parágrafo 8º - Somente poderão ser cadastrados no Sistema imóveis para Locação com valor de aluguel de no mínimo R\$ 1.000,00.

Artigo 4º

Troca de Agenciamentos:

a) **AUTORIZAÇÃO DE VENDA OU LOCAÇÃO:** Corretor que não tem autorização de venda ou locação por escrito deve retirar do sistema imediatamente o imóvel pelo qual outro corretor apresenta autorização por escrito, devendo sempre a empresa com a autorização de venda ou locação enviá-la para a Rede com data e hora de envio.

b) **TROCA DE IMOBILIÁRIA:** Fica proibida toda troca de agenciamentos com exceção do disposto na letra a) supra, e de imóveis agenciados com autorização por escrito, com exclusividade de no mínimo noventa (90) dias. Neste caso a troca de agenciamento se dará após trinta (30) dias da data do recebimento pela REDE da Autorização com Exclusividade, assinada pelo proprietário. O período da exclusividade, no mínimo noventa (90) dias, se dará a partir da data da troca do agenciamento. Terminado o prazo da exclusividade, o agenciamento continua com a associada agenciadora SEM EXCLUSIVIDADE, por prazo indeterminado. Não é permitida outra forma de troca de agenciamento, visto que outras formas, tais como ligação do proprietário, comunicação verbal ou escrita em outros formulários poderão ser mais facilmente burlados ou manipulados. O mais importante é que esta troca de agenciamento deverá ser de caráter sempre ético, correto e de boa fé por parte dos corretores e empresas. Imóvel cujo proprietário se recusar a seguir as normas constantes neste regulamento não poderá ser incluído no sistema por qualquer das empresas coligadas.

Artigo 5º

Atualização e Perda de Agenciamentos:

a) Os agenciamentos deverão ser atualizados no máximo em intervalos de 180 dias.

b) Nos dias que precederem o encerramento do prazo de validade do agenciamento (180 dias), o sistema sinalizará o fato ao agenciador, e encerrando-se o prazo sem atualização, disponibilizará o imóvel para ser reagenciado pelas demais Associadas.

c) Se não proceder a atualização no prazo prescrito acima, o agenciador perderá o direito ao recebimento dos honorários do agenciamento.

d) Neste caso a empresa vendedora do imóvel ao invés do agenciamento de 1/3 da comissão, pagará a REDE 15%(quinze por cento) da comissão recebida e ficará eximida da taxa constante da letra "b" da cláusula 7ª deste Regulamento que versa sobre negócios feitos em parceria.

e) Imóveis que saíram do Sistema, pois tiveram o prazo de validade do agenciamento vencido, e posteriormente retornaram ao sistema pelo mesmo agenciador através de outra Associada, terão preservados os direitos ao percentual de comissionamento destinado à empresa agenciadora para a primeira Associada que detinha o imóvel em questão.

f) O imóvel agenciado no sistema cujo proprietário exija a sua retirada, só poderá ser reagenciado por outra Associada após 6 (seis) meses contados da data da retirada, e se for vendido ou alugado durante este período por corretores de alguma Associada,

esta deverá pagar o agenciamento àquela que foi obrigado a retirá-lo.

g) Para garantir que o imóvel não possa ser reagenciado e incluído no sistema pelo período de 6(seis) meses, conforme acima, a Associada que fez a exclusão do imóvel deverá, obrigatoriamente, possuir a comprovação de solicitação de retirada por escrito e assinada pelo proprietário, e enviar à Rede imediatamente após a exclusão do imóvel.

h) Qualquer corretor que preste serviço às Empresas Associadas da REDE tem obrigação de alertar aos agenciadores, sobre alterações nas condições dos imóveis agenciados como por exemplo, mudança de preço, de taxas, das condições do negócio, retirada de venda ou locação, etc.

i) Imóveis cadastrados com endereço incompleto e/ou equivocado perderão o direito ao agenciamento na Rede, caso posteriormente, seja cadastrado no Sistema o mesmo Imóvel com endereço correto e documentação válida.

Artigo 6º

Transferência de Corretores

Saída de Corretor ou Empresa do Sistema:

a) É expressamente proibido a qualquer Associada ou membro da mesma, convidar corretores das coligadas para integrar seus quadros de venda. PENALIDADE: 05 (cinco) mensalidades pagas para Rede, salvo se tiver a concordância da empresa aonde o corretor presta serviços.

b) Em caso de saída ou transferência de Corretor de uma Associada para outra os seus agenciamentos permanecem na Empresa Agenciadora, podendo esta liberar o corretor para permanecer atualizando-os, com direito ao agenciamento.

c) Caso o Corretor, que passou a trabalhar em outra empresa da Rede, consiga atualizar o agenciamento com Exclusividade, ele poderá transferir este agenciamento da Associada onde trabalhava quando fez a captação do imóvel, para aquela onde estiver exercendo a sua atividade quando obteve a Exclusividade, permanecendo o prazo de 30 dias da letra b, do artigo 4º deste regulamento.

d) Saindo a Empresa da Rede, os agenciamentos realizados até aquela data passarão a ser do Corretor agenciador, e caso o mesmo se transfira para outra Associada, esta receberá a parte que cabe a Empresa Agenciadora.

e) Em caso de saída da Associada da Rede sem a permanência do Corretor agenciador em outra Associada, os imóveis por eles agenciados ficam liberados para qualquer corretor das Associadas que queira agenciá-los.

Artigo 7º

Relatório de Venda/Locação e Cobrança de Taxas pela Rede

a) As Associadas, impreterivelmente, deverão apresentar relatório de vendas e/ou locação em parceria, independente das comissões terem sido recebidas pelas coligadas ou não, até no máximo o dia 5 do mês seguinte.

b) As taxas devidas à RGI nos negócios feitos em parceria entre as associadas da REDE será de 3% (três por cento) referente a comissão total recebida, sendo 1% (um por cento) pago pela empresa agenciadora e 2% (dois por cento) pela empresa vendedora.

c) O valor da taxa cobrada pela REDE nos negócios de Locação realizados em parceria será o correspondente à primeira taxa de administração. A empresa agenciadora do Locatário pagará à Rede 50% da taxa, e a empresa administradora do imóvel os 50% restantes. A cobrança será feita sempre após o pagamento do primeiro aluguel.

Parágrafo Primeiro. A tarifa referente as vendas feitas em parceria será cobrada sempre no mês subsequente ao fechamento do negócio.

Parágrafo Segundo. A tarifa referente às parcerias realizadas deverá ser paga conforme disposto no parágrafo supra, independente de ter a Associada recebido ou não os honorários.

d) As Associadas pagarão mensalmente, além das tarifas sobre negócios realizados, uma mensalidade fixa com valor determinado pela diretoria, que seja suficiente para cobrir custos fixos e mais um fundo de reserva de 10% (dez por cento) deste total, valor este que deverá ser pago sempre até o dia 5 de cada mês.

e) As novas Associadas Patrimoniais da modalidade de Vendas deverão pagar uma taxa de inscrição de R\$ 3.000,00 para ingresso na Rede. As imobiliárias do Interior do estado pagarão R\$ 900,00.

f) As novas Associadas Contribuintes da modalidade de Vendas pagarão a taxa de inscrição de R\$ 1.500,00 para ingresso na Rede. As imobiliárias desta modalidade do Interior do estado pagarão R\$ 450,00.

g) As novas Associadas Patrimoniais que ingressarem somente na modalidade de Locação deverão pagar uma taxa de R\$ 1.500,00 para ingresso na Rede.

h) As novas Associadas Contribuintes que ingressarem somente na modalidade de Locação deverão pagar uma taxa de R\$ 750,00 para ingresso na Rede.

PENALIDADES: Em caso de atraso nos pagamentos incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido além da correção monetária pelo mesmo índice aqui fixado. Para aquelas Associadas que não apresentarem relatório de negócios efetuados, caberá uma multa mensal de 01(uma) mensalidade de Associada Patrimonial de Porto Alegre, a título de penalidade. Para aquela Associada que permanecer inadimplente por período igual ou superior a 30 (trinta) dias, haverá a suspensão ao acesso do sistema interno da Rede. No caso de permanência desta

situação por período superior a 90 (noventa) dias a penalidade à ser imposta, suspensão ou exclusão da Rede, será decidida em votação por maioria simples entre as demais Associadas.

Artigo 8º **Comissão de Venda/Locação e Agenciamento**

a) Caberá a Associada Vendedora do imóvel avulso agenciado no Sistema de Informática da Rede a parcela de 2/3 do total dos honorários de intermediação apurados, cabendo a Associada Agenciadora a parcela de 1/3 do mesmo total (sempre com autorização escrita). Tais valores deverão ser repassados as empresas imediatamente após o fechamento dos negócios e a apuração dos valores. É obrigação das Associadas acompanharem os negócios realizados em parceria em todos os seus atos.

b) Caberá a Associada Vendedora o pagamento inicial de toda e qualquer negativa solicitada pelo comprador (es) -cliente, seja ela do imóvel ou do vendedor (es), valores estes que serão suportados por ambas as empresas na ocasião da divisão dos valores apurados sempre proporcionalmente.

c) Caberá a Associada agenciadora do Locatário do imóvel a parcela de 50% do valor do primeiro aluguel. Tal valor deverá ser repassado a ela, no ato do pagamento do primeiro aluguel, pela empresa administradora do imóvel.

d) Caso a taxa de intermediação seja menor que 50% do primeiro aluguel, o pagamento do comissionamento de direito da empresa agenciadora do Locatário deverá ser completado com a taxa de administração do imóvel, até atingir o correspondente à 50% do primeiro aluguel.

e) A empresa locadora do imóvel deverá pagar 50% do primeiro aluguel para a Associada agenciadora do locatário, mesmo que este venha a alugar outro imóvel, através da locadora, que não aquele indicado pela agenciadora.

f) É obrigação das Associadas acompanharem os negócios realizados em parceria em todos os seus atos.

g) Em caso de desistência ou impossibilidade na concretização do negócio, a empresa representante da parte que der causa, será responsável pelo pagamento das custas de documentos e negativas.

h) Caso as partes contratantes pleitearem redução dos honorários devidos, deverá haver concordância anterior a consumação do negócio por ambas as Associadas envolvidas no negócio.

i) É fundamental que se tenha total transparência e lisura com as coligadas, devendo ambas ser parte sabedora e atuante nas tratativas e no fechamento dos negócios realizados em parceria.

PENALIDADE: A empresa Associada que faltar com transparência e lisura na transação realizada, ou negociar redução de honorários sem a concordância da outra

coligada será penalizada com multa equivalente ao valor do prejuízo acrescido de 20 % (vinte por cento) para com a coligada.

Artigo 9º
Corretores/Empresas
Obrigações

- a) É obrigação dos corretores e empresas prestarem esclarecimentos sobre seus agenciamentos com total veracidade e transparência para os corretores das coligadas. Para tanto toda empresa deve disponibilizar um funcionário para prestar informações e esclarecimentos sobre seus agenciamentos.
- b) Marcar com presteza visitas aos imóveis agenciados, bem como disponibilizar chaves e informações para facilitar o trabalho dos corretores coligados.
- c) Apresentar documentos que se fizerem necessários para efetivar as transações imobiliárias (aqueles que não são de domínio público e somente podem ser requeridos pelos vendedores).
- d) A empresa e corretor devem impreterivelmente devolver as chaves na empresa Agenciadora no mesmo dia da retirada.
- e) Toda e qualquer empresa e seus representantes legais e colaboradores são responsáveis pelas ações e omissões em seus negócios, inclusive por eventual prejuízo causado a associação ou a terceiros.
- f) Em caso de realização de negócios em parceria de Locação a administração do imóvel permanece na empresa agenciadora do Locatário.

Artigo 10º
Publicidade (Placas e Anúncios)

- a) Somente a empresa Agenciadora poderá veicular anúncio publicitário ou colocar placas no imóvel agenciado.
- b) É obrigatória a inclusão da logomarca da REDE em todas as placas de venda de imóveis das Associadas.
- c) É recomendável um tamanho mínimo de 1/3 na logomarca da REDE em relação a logomarca da Associada.
- d) É recomendável em todo o anúncio das Associadas em mídia impressa, a inclusão da logomarca da REDE e/ou o endereço do site/portal da REDE.
- e) É obrigatória a colocação nos sites das Associadas, da logomarca da REDE e o link para o site/portal da REDE.

Artigo 11º

Propostas de Compra e Venda ou Locação

a) Toda e qualquer proposta de compra e venda ou locação deverá ser assinada pelo proponente, devendo constar condições de pagamento e qualificação do mesmo. Deverá a proposta ser sinalizada no sistema pela empresa Agenciadora imediatamente após o recebimento da mesma por escrito com as características acima mencionadas. Em ato concomitante, com intervalo nunca superior à uma hora a empresa agenciadora deverá fornecer a autorização de venda ou locação assinada do imóvel.

b) A proposta de compra e venda ou locação tem validade de 05 (cinco) dias úteis, devendo ser sempre respeitada pelas empresas e corretores envolvidos na negociação. Poderá a Empresa vendedora ou agenciadora do locatário abdicar desta preferência na verificação da impossibilidade da realização do negócio, ficando este critério sempre em sua esfera de decisão.

c) Em caso de nova proposta para imóvel com proposta cadastrada, a primeira terá um dia útil para se adequar a contra proposta do proprietário.

d) A negociação de proposta deve ser conduzida sempre pela empresa Agenciadora, a qual deve relatar e informar a empresa Vendedora ou Agenciadora do Locatário sobre o andamento da proposta.

e) A preferência de negócios com propostas é fato de suma importância entre as Associadas e deve ter sua regra cumprida incondicionalmente.

PENALIDADE: A Empresa que não respeitar os prazos de preferência de 5 dias ou 24 horas constantes das letras "b" e "c" deste artigo referente a propostas cadastradas no Sistema será penalizada com multa de 50% do valor dos honorários de corretagem a quem tiver direito na operação que deu causa a infração, a ser pago para a coligada prejudicada.

Os sócios por seus representantes legais aceitam o presente Regulamento Interno, aprovando integralmente os termos em que se acham transcritos, ratificando todas as deliberações nele contidas.

Revogam-se as alterações anteriores.

Porto Alegre, 02 de junho de 2010.