



CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE ÉTICA

CONTEÚDOS

- INTRODUÇÃO
- OBJECTIVOS DO CÓDIGO DE ÉTICA
- CÓDIGO DE ÉTICA DA KIMO PORTUGAL

Preâmbulo.

Artigos de 1 a 38

INTRODUÇÃO

Os artigos do presente Código de Ética da KIMO Portugal são as regras operacionais dos Agentes Associados da KIMO. Estas regras ou artigos orientam a conduta dos indivíduos independentes de qual seja a sua loja ou região e são aplicáveis aos Agentes Associados, Colaboradores directos e indirectos, Brokers e seus clientes.

Todos os clientes que procurem aconselhamento imobiliário merecem ser tratados justa e honestamente.

Para os clientes KIMO isto é um direito!

Todos os Brokers, Directores, Colaboradores e Agentes Associados aceitaram, mediante contrato, actuar em conformidade com o Código de Ética aquando da sua associação á KIMO. A realização da formação inicial, acompanhamento e aceitação do presente Código de Ética, são uma integrante e obrigatória dos deveres de qualquer Agente Associado que queira colaborar com a KIMO.

O Código de Ética serve de suporte á indústria imobiliária. Cada um dos seus artigos proporciona uma regra ou uma forma de comportamento.

Em qualquer organização complexa, é fundamental a existência de um código de conduta para o crescimento, confiança ou bem-estar da indústria e, por conseguinte, para os indivíduos que esta apoia e serve.

OBJECTIVOS DO CÓDIGO DE ÉTICA

O Código de Ética dá a oportunidade para se estabelecer a confiança dentro da indústria imobiliária e desta com o público alvo. Serve também para diferenciar a KIMO da concorrência. Quando um grupo desenvolve esforços públicos para manter um nível de conduta mais elevado, pode influenciar a conduta do resto da indústria, exercendo uma pressão pública sobre o resto das empresas do sector.

Melhorar constantemente as normas para beneficiar os consumidores e a própria industria tem como recompensa uma melhor aceitação da indústria em geral, que incentivou as novas normas. A isto chamamos “Fazer crescer o vaso” e reverte em benefício para todos.

Como Agente Associado KIMO, terá a oportunidade única de fazer parte deste processo de crescimento e harmonização do sector. A primeira impressão é a que conta e tem aqui a oportunidade e a obrigação de ajudar a estabelecer e desenvolver o nome da KIMO no seu mercado local. Para cumprir essa obrigação, os Agentes Associados KIMO devem comprometer-se a manter e melhorar o elevado nível de profissionalismo dos serviços prestados, tanto da KIMO como da própria indústria:

Mantendo-se informado dos desenvolvimentos e tendências da indústria imobiliária.

Esforçando-se por salvaguardar os clientes de possíveis fraudes, burlas e práticas pouco éticas em todas as transações imobiliárias.

Prestando os seus serviços e baseando as suas opiniões num conhecimento objectivo e directo, na formação recebida, nas suas qualificações pessoais e experiencia passada.

Não procurando vantagens enganadoras e desleais, nem prejudicando directamente a boa reputação, nem procurar desacreditar publicamente as práticas do negócio dos seus colegas Agentes Associados. Sendo fiel á loja KIMO e aos seus colegas Agentes Associados KIMO em todo o País.

Na interpretação das suas obrigações, os Agentes Associados KIMO não encontrarão uma regra de comportamento mais segura o que aquela retratada na Regra de Ouro: **“trata os outros como gostarias que te tratassem a ti”**.

Uma vez que o serviço ao Cliente é a missão de todos os Agentes Imobiliários, nenhuma justificação económica nem nenhuma instrução de um cliente podem justificar um desvio destes ideais de tratamento justo e de elevada integridade.

Os Agentes Associados KIMO deveriam ler todo o Código de Ética para entenderem como este Código consegue atingir estes objectivos.

A KIMO é uma empresa constituída por pessoas, criada para oferecer o melhor serviço pessoal aos seus clientes e com esta premissa devem actuar todos os que fazem parte da KIMO.

PREÂMBULO

O PRESENTE Código de Ética foi preparado e adaptado pela KIMO Portugal, com o objectivo de promover a ética e o Profissionalismo da actividade de mediação imobiliária da organização. Todos os Franchisados, Directores, Colaboradores e Agentes Imobiliários (colectivamente designados por Afiliados KIMO), encontram-se obrigados pelas disposições, deste Código de Ética, comprometendo-se a cumprir com tais disposições bem como com o espirito subjacente às mesmas.

O Código de Ética compreende disposições relativas à conduta dos Afiliados no que concerne às transações imobiliárias em geral, relação com os clientes, relação com outros mediadores imobiliários, agentes e vendedores, incluindo outros Afiliados KIMO (profissionais de mediação imobiliária). É esperança da KIMO Portugal que o presente Código de Ética ajude a guiar todos os Afiliados KIMO na condução dos seus negócios por forma a salvaguardar e potenciar a reputação da organização KIMO como entidade mais ética, profissional, qualificada, experiente e bem sucedida no ramo de mediação imobiliária e gestão de propriedades.

CÓDIGO DE ÉTICA DA KIMO PORTUGAL

Artigo 1 - Todos os Afiliados KIMO manter-se-ão devidamente informados acerca da actividade de mediação imobiliária, na sua comunidade, cidade, distrito e País.

Artigo 2 - Todos os Afiliados KIMO deverão conhecer e aplicar toda a legislação relevante aplicável, assim como, os usos e os costumes praticados na actividade de mediação imobiliária na sua comunidade, cidade distrito e País, designadamente, a legislação sobre a concorrência desleal.

Artigo 3 - Todos os Afiliados KIMO deverão procurar receber formação regular e periódica de aquisição e actualização de conhecimentos relacionados com tecnologias da informação, ferramentas e técnicas especializadas de trabalho e sobre outras áreas relevantes para o desenvolvimento das suas carreiras como profissionais de mediação imobiliária.

Artigo 4 - Todos os Afiliados KIMO esforçar-se-ão por eliminar qualquer prática realizada habitualmente pelos profissionais imobiliários da sua comunidade que possam prejudicar ou desacreditar a imagem de profissional imobiliário perante o público. O recurso à via legal para a resolução de litígios será apenas feito se for estritamente necessário ou inevitável e se nenhum outro meio alternativo de resolução do mesmo tiver resultado.

Artigo 5 - Nenhum Afiliado KIMO procurará obter vantagem desleal sobre outros profissionais de mediação imobiliária.

Artigo 6 - No exercício das suas funções e durante a condução dos seus negócios, todos os Afiliados KIMO deverão procurar evitar polémicas com outros profissionais de mediação imobiliária.

Artigo 7 - Nenhum Afiliado poderá criticar publicamente as práticas de negócio de outros profissionais de mediação imobiliária, nem expressar voluntariamente a sua opinião acerca das transacções de outros profissionais de mediação imobiliária. Se a sua opinião for requerida e se o Afiliado achar apropriado responder, então esta deve ser dada com estrita integridade profissional e cortesia.

Artigo 8 - Os Afiliados KIMO deverão agir na defesa dos interesses dos seus clientes, sem prejuízo do tratamento justo que é devido a todos os demais intervenientes na transacção.

Artigo 9 - Nenhum Afiliado poderá enganar ou causar confusão a um cliente vendedor, comprador, profissional de mediação imobiliária ou qualquer outra parte envolvida numa transacção, ou usar procedimentos fraudulentos e enganosos no exercício das suas funções.

Artigo 10 - Todos os Afiliados KIMO deverão conduzir o processo de mediação de forma diligente, evitando a representação exagerada, falsa ou a omissão de factos relevantes no que concerne às características do imóvel objecto de transacção, revelando todos os factos do seu conhecimento que possam afectar o valor do mesmo. Esta obrigação tem como limite a informação revelada pelos proprietários de tais imóveis. Os Afiliados não serão obrigados a revelar defeitos latentes no imóvel ou a aconselhar sobre assuntos que vão para além da sua esfera de especialidade profissional.

Artigo 11 - Todos os Afiliados KIMO deverão fornecer informações reais e verdadeiras nas suas apresentações e publicidade efectuadas, e, de modo algum deverão enganar ou criar confusão ao público.

Artigo 12 - Nenhum Afiliado poderá adquirir para si, qualquer membro da sua família, sociedade ou entidade na qual possua participação social substancial, qualquer propriedade em carteira, sem primeiro revelar tal situação ao proprietário vendedor. Do mesmo modo, a venda de um imóvel de um Afiliado deverá ser, também ela, precedida da revelação de tal qualidade ao comprador.

Artigo 13 - Nenhum Afiliado KIMO poderá recomendar ou sugerir a um cliente o uso dos serviços de outra organização ou empresa na qual tenha interesses financeiros, sem primeiro revelar este facto no momento da recomendação ou sugestão.

Artigo 14 - Todos os Afiliados da KIMO deverão recomendar aos seus clientes a obtenção de conselhos legais quando a defesa dos seus interesses assim o exija.

Artigo 15 - Os Afiliados KIMO não poderão negar a prestação de um serviço profissional a qualquer pessoa por motivos de raça, cor, religião, sexo, incapacidade física, estrato social ou nacionalidade. Os Afiliados KIMO não poderão fazer parte de nenhum plano ou acordo para discriminar nenhuma pessoa por causa da sua raça, cor, religião, sexo, incapacidade física, estrato social ou nacionalidade.

Artigo 16 - Todos os Afiliados KIMO deverão proporcionar como mínimo o nível de serviço esperado pelo público de um profissional de mediação imobiliária.

Artigo 17 - Qualquer Afiliado KIMO que represente um comprador deverá revelar essa informação ao profissional de mediação imobiliária que representa o proprietário vendedor na primeira oportunidade possível.

Artigo 18 - No que respeita a propriedades não angariadas, qualquer Afiliado da KIMO que represente um comprador deverá revelar essa informação ao proprietário vendedor na primeira oportunidade possível.

Artigo 19 - Qualquer Afiliado KIMO que represente um vendedor de uma propriedade, deverá revelar tal relacionamento aos compradores na primeira oportunidade possível.

Artigo 20 - Todos os Afiliados KIMO, até ao fecho de uma transacção, deverão remeter de forma objectiva e imparcial todas as ofertas de uma compra aos proprietários tão rapidamente quanto seja possível.

Artigo 21 - Os Afiliados KIMO deverão revelar a existência de uma oferta aceite, a qualquer Broker, Agente Imobiliário ou proprietário que procure colaboração.

Artigo 22 - Os Afiliados KIMO não aceitarão remuneração de mais de uma das partes envolvidas na transacção sem o total conhecimento de todas as partes envolvidas.

Artigo 23 – Nenhum Afiliado KIMO poderá utilizar a sua conta privada para aquelas quantias que lhes sejam temporariamente confiadas por terceiros em virtude da sua actividade imobiliária, devendo sempre utilizar uma conta para o efeito da empresa KIMO que representa.

Artigo 24 - Nenhum Afiliado KIMO deverá anunciar, ou permitir o anuncio por ninguém que seja por ele empregado(a) ou a ele associado(a), uma venda ou arrendamento sem que seja expresso o nome da loja da KIMO responsável pela gestão da transacção.

Artigo 25 - Cartazes com as palavras “vende-se, arrenda-se, vendido, arrendado ou permuta-se”, não deverão ser expostos sem o consentimento do proprietário.

Artigo 26 - Somente se o Afiliado KIMO Angariador for o Broker, Agente Imobiliário KIMO ou proprietário poderá fazer publico que foi ele que transaccionou essa propriedade, mesmo que a venda tenha resultado de uma venda partilhada com outro profissional de mediação imobiliária. Após o fecho da transacção, o Agente Angariador não poderá proibir aqueles que com ele colaboraram de forma bem sucedida na mesma publicação a sua “cooperação”, “participação” ou “assistência” na transacção ou algo similar.

Artigo 27 - Os Afiliados da KIMO deverão assegurar, na medida do possível, que todos os compromissos e obrigações financeiras entre os vendedores associados e os seus clientes, no que concerne a transacções imobiliárias, são efectuadas por documento escrito, sob a forma legal exigida para o efeito pela Legislação Portuguesa, o qual expresse os termos exactos do acordo entre as partes.

Artigo 28 - No momento em que qualquer das partes envolvidas numa transacção assine ou autentique um documento, os Afiliados KIMO deverão certificar-se de que tal parte receba uma cópia assinada ou autenticada.

Artigo 29 - Nas transacções partilhadas, todos os recebimentos devidos em relação à transacção deverão ser pagos à loja KIMO à qual está associado o profissional de mediação imobiliário e não ao profissional individualmente considerado.

Artigo 30 - As negociações relativas a uma propriedade angariada em exclusivo por um profissional de mediação imobiliária deverão ser mantidos com o mesmo profissional de mediação imobiliário e não com o proprietário, excepto quando seja com o consentimento do profissional de mediação imobiliário.

Artigo 31 - Os Afiliados da KIMO que actuem como Agentes exclusivos de um proprietário deverão estabelecer os termos e as condições das ofertas de colaboração. A compensação, a existir, deverá ser acordada entre os Afiliados antes da existência de proposta de venda do imóvel objecto de transacção.

Artigo 32 - Qualquer Afiliado da KIMO que obtenha informações sobre uma angariação de uma propriedade não angariada por ele, não deverá transmitir essa informação, nem oferecer a sua colaboração, a um terceiro Afiliado da KIMO sem o consentimento do Angariador.

Artigo 33 - Os Afiliados da KIMO poderão entrar em contacto com clientes de outros profissionais de mediação imobiliária apenas se o contacto se destina a fornecer serviço distinto do objecto de relação existente.

Artigo 34 - Nenhum Afiliado KIMO deverá tentar uma angariação que seja já um exclusivo de outro profissional de mediação imobiliária. Esta proibição tem como limitação o termo de tal exclusivo. Mais, se o Broker, o Agente Associado ou Vendedor se negar a revelar a natureza e termo de tal exclusivo, o Afiliado Kimo poderá contactar directamente o proprietário a fim de obter tal informação, discutir os termos nos quais o exclusivo poderá ser acordado no futuro ou, em alternativa, diligenciar para que a nova angariação em exclusivo entre em vigor imediatamente após o termo da existente.

Artigo 35 - Se o dono de uma propriedade entrar em contacto com um Afiliado (e não o contrário) para a venda dessa propriedade que se encontre angariada em exclusivo por outro profissional de mediação imobiliária, o Afiliado poderá discutir os termos e as condições de uma futura angariação que entre em vigor imediatamente após o termo da anterior.

Artigo 36 - Nenhum Afiliado KIMO deverá apresentar-se como cliente, pessoalmente ou por telefone, aos donos cujas propriedades se saibam estar angariadas em exclusivo por outros profissionais de mediação imobiliária.

Artigo 37 - Nenhum Afiliado KIMO deverá distribuir correio ou outras formas escritas de oferta dos seus serviços, aos proprietários cujas propriedades tenham sido angariadas em exclusivo por outros profissionais de mediação imobiliária, quando os referidos escritos não sejam parte integrante de um “mailing geral” mas sejam especificamente dirigido a tais proprietários.

Artigo 38 - Antes de aceitar uma angariação, o Afiliado KIMO tem a obrigação de realizar todos os esforços possíveis para averiguar se tal propriedade está, ou não, actualmente abrangida por um contrato de exclusivo em vigor.

As violações ao Código de Ética serão tratadas pela KIMO Portugal da forma considerada justa e razoavelmente apropriada. As violações a este Código de Ética poderão ser igualmente violações de certos acordos contratuais podendo culminar com a expulsão do Afiliado da organização KIMO. O estipulado neste Código de Ética está sujeito, a todo o momento, à legislação aplicável, pelo que, em caso de conflito prevalecerá a legislação aplicável.

Este Código de Ética poderá ser revisto periodicamente pela KIMO Portugal. Este Código de Ética poderá ser, também, revisto pelo Director Regional, com a aprovação da KIMO Portugal, para que a sua utilização numa região em particular seja ajustada aos usos e costumes dos profissionais de mediação imobiliária dessa região.

O abaixo assinante aceita o acima disposto e sujeita-se a todas as estipulações específicas assim como ao espírito do Código de Ética da KIMO Portugal tal como existe ou como venha a ser alterado.

O Afiliado KIMO

Data: _____