

**Protocolo para transações imobiliárias transnacionais e resolução de
controvérsias**
**aprovado pelo Comitê Executivo do Consórcio Internacional de
Associações Imobiliárias (ICREA) em 13-5-2002**

O PRESENTE PROTOCOLO, celebrado conforme os termos da Cláusula IV (3) do Convênio de Criação de um Consórcio Internacional de Associações Imobiliárias (doravante, denominado “Convênio de Consórcio”), foi devidamente aprovado pela maior parte das Associações Membro do Consórcio como anexo àquele Convênio de Consórcio, aos 8 dias do mês de novembro de 2002:

1. Definições.

Dias: Nos casos em que a palavra “dias” seja mencionada no presente protocolo, significa dias calendário.

Integrante: denota uma pessoa física ou jurídica que (a) se dedique de forma ativa ao negócio de bens imóveis; (b) seja membro de uma Associação Membro; e (c) acorde de forma voluntária aceitar os termos, normas e condições especificadas neste Acordo de Protocolo.

Associação Avalista: refere-se a uma Associação Membro que tenha avalizado o presente protocolo.

Associação Membro: toda associação profissional de bens imóveis subscrevente do “Convênio de Criação do Consórcio Internacional de Associações Imobiliárias”.

2. Alcance destas normas e procedimentos. Os termos do presente protocolo aplicam-se a qualquer Integrante de uma Associação Avalista quando: (a) indicar um comprador, vendedor, locador ou locatário para um Integrante de outra Associação Avalista; ou então (b) um Integrante de outra Associação Avalista lhe indicar um comprador, vendedor, locador ou locatário conforme um contrato formal pelo qual se estabeleça a promessa condicional de pagar uma remuneração. A finalidade dessas indicações transnacionais pode ser a compra, locação, venda, administração ou avaliação de uma propriedade, ou serviços de assessoria relacionados.

3. Formulário de contrato de indicação. Para que o contrato de indicação possa ter validade conforme os termos do presente protocolo, o primeiro deverá consistir em um formulário de operação eletrônica do ICREA devidamente autenticado, conforme for proporcionado por essa instituição e autenticado pelo operador do web site.

- 4. Natureza vinculante destas normas e procedimentos.** Os termos e condições do presente protocolo regulamentarão todos os contratos de indicação detalhados nos incisos 2 e 3 supra mencionados, celebrados entre os Integrantes das Associações Avalistas, exceto que os termos de qualquer contrato de indicação estabeleçam o contrário.
- 5. Dever de informação.** Cada uma das partes deverá manter à outra informada sobre todos os fatos e acontecimentos relevantes, incluindo a celebração de contratos de compra e/ou locação e fechamento da operação.
- 6. Remuneração.** Todas as remunerações deverão ser combinadas previamente e confirmadas por escrito e de forma eletrônica através do contrato de indicação do ICREA. Exceto que o contrato de indicação estabeleça o contrário, a parte que fez a indicação receberá uma remuneração no fechamento da operação realizada com o cliente indicado, na qual a parte beneficiária tem o direito exigível de receber uma comissão, desde que não existam leis aplicáveis que proíbam o pagamento correspondente. A remuneração antes mencionada será exigível e obrigatoriamente paga pela parte beneficiária imediatamente depois de receber a comissão total ou parcial. O valor dessa remuneração será o estabelecido no contrato de indicação e poderá ficar sujeito a retenções tributárias no país onde for realizada a operação.
- 7. Outros termos e alterações contratuais.** Com a finalidade de que qualquer uma das partes de um contrato de indicação do ICREA possa fazer uma reclamação por reembolso de despesas, a mesma deverá estar baseada nos termos expressos no contrato de indicação. Para que as alterações do contrato de indicação original possam ter validade, elas deverão estar refletidas em uma alteração formal celebrada por ambas as partes e autenticada da forma estabelecida no inciso 3 acima.

8. Execução dos direitos contemplados nos contratos de indicação

A. Autorização

Ao celebrar o contrato de Indicação de Operação Eletrônica do ICREA, cada um dos Integrantes aceita se submeter a uma arbitragem para qualquer controvérsia que surgir com o outro Integrante da relação de indicação, conforme o presente protocolo. Todos os Integrantes aceitam também estarem obrigados por todos os laudos ditados pelos árbitros devidamente nomeados pelo ICREA e de pagá-los em um prazo não superior a trinta (30) dias.

B. Árbitros

O ICREA estabelecerá uma lista de árbitros e colocará a informação sobre eles à disposição na parte do web site do ICREA protegida com uma senha. Dentro do prazo de trinta dias subsequentes ao aval do presente protocolo, a Associação Avalista apresentará perante a Secretaria do ICREA os nomes, títulos e informação para contato (endereço, telefone, fax e endereço de correio eletrônico) de pelo menos 3 (três) árbitros que tenham uma experiência mínima de 10 (dez) anos em bens imóveis e experiência demonstrável em arbitragem. Outros árbitros poderão ser adicionados a esta lista em qualquer

momento, a critério das Associações Avalistas ou quando for necessário para manter a quantidade mínima original de árbitros. A informação sobre a capacitação dos árbitros, sua experiência profissional, experiência na resolução de controvérsias e disponibilidade para agir como árbitro que a Secretaria da Associação Avalista receber, será colocada à disposição dos Integrantes no web site do ICREA.

C. Início da arbitragem

O ICREA desenvolverá os seguintes formulários modelo e os colocará à disposição dos Integrantes no Web site do ICREA: de solicitação de arbitragem, de resposta de arbitragem, de relatórios de arbitragem e de refutação de arbitragem. Os Integrantes poderão solicitar arbitragem com outros Integrantes preenchendo o formulário de solicitação por via eletrônica e apresentando-o ao ICREA através do web site dessa instituição. Nas solicitações deverá constar uma pequena descrição da controvérsia e especificar o valor objeto da mesma ou, alternativamente, sobre que bases será calculada a remuneração. Na solicitação deve estar especificado que o requerente aceitou obedecer os termos do laudo arbitral e deve conter a assinatura do requerente e de um diretor da empresa do requerente se o mesmo não for um diretor. As solicitações de arbitragem deverão estar acompanhadas por uma taxa de apresentação que custa U\$S 500, que será retida pelo ICREA enquanto o resultado da arbitragem estiver pendente. Essa taxa deverá ser paga através de uma remessa bancária eletrônica para a conta bancária do ICREA, livre de despesas bancárias. Os Integrantes que solicitarem arbitragem poderão rejeitar justificadamente qualquer possível árbitro junto com a apresentação perante o ICREA da correspondente solicitação de arbitragem.

Ao receber uma solicitação de arbitragem corretamente apresentada, o ICREA notificará imediatamente ao requerido ali mencionado sobre a solicitação e pedirá que ele preencha o formulário de resposta e envie para o ICREA. A resposta deverá estabelecer claramente que o requerido aceita obedecer os termos do laudo arbitral, e deve conter a assinatura do requerido e de um diretor de sua empresa (se o requerente não for um diretor). As respostas de arbitragem deverão estar acompanhadas por uma taxa de apresentação que custa U\$S 500, que será retida pelo ICREA enquanto o resultado da arbitragem estiver pendente. Os Integrantes que responderem à arbitragem poderão rejeitar justificadamente qualquer possível árbitro junto com a apresentação perante o ICREA da correspondente resposta.

D. Rejeições

Não existem rejeições sem causa justificada e os fundamentos para rejeitar qualquer um dos árbitros devem estar claramente estabelecidos. No improvável caso de que todos os possíveis árbitros do ICREA fossem rejeitados pelo requerente ou pelo requerido, os presidentes do ICREA dirimirão as rejeições e nomearão um árbitro dentre aqueles que não tenham sido rejeitados com sucesso. Se os árbitros que não tiverem sido rejeitados estiverem disponíveis, o árbitro será nomeado pela Secretaria do ICREA. Se todos os árbitros disponíveis forem rejeitados justificadamente, os presidentes poderão, ao seu critério, nomear um árbitro alternativo, ou liberar as partes de sua obrigação de

iniciar um processo arbitral. Se for escolhido um árbitro alternativo, o procedimento de rejeição continuará.

Os árbitros deverão rejeitar uma nomeação nos seguintes casos:

- a. Se tiverem uma relação comercial ou pessoal com qualquer uma das partes envolvidas no assunto objeto da controvérsia.
- b. Se estiverem envolvidas pessoal ou comercialmente ou tiverem um interesse pessoal ou comercial na operação.
- c. Se não lhes for possível manejar o processo arbitral de forma rápida e objetiva, seja por falta de recursos ou por limitações de tempo por questões pessoais ou comerciais.

E. Indicação de controvérsias ao árbitro

Quando o ICREA tiver recebido as solicitações e respostas de arbitragem adequadamente (incluindo os depósitos correspondentes), o comitê executivo nomeará um árbitro dentre os árbitros que não tiverem sido rejeitados ou, alternativamente, dentre os que tiverem sido rejeitados sem justa causa. O árbitro deverá residir em um país que não seja nenhum dos países do requerente nem do requerido ou ter uma nacionalidade diferente.

O ICREA deverá avisar de forma imediata às partes sobre o nome e informação de contato eletrônico do árbitro. O ICREA fornecerá simultaneamente às partes o formulário de relatórios modelo do ICREA – cujo limite é de 10 (dez) páginas com espaço duplo – que será utilizado para se comunicar com o árbitro. As partes também deverão anexar ao formulário de relatórios as cópias do contrato de derivação do ICREA que tiver sido celebrado e do formulário de solicitação ou formulário de resposta antes de apresentá-lo perante o árbitro. Estes documentos não contam para determinar o limite de 10 (dez) páginas dos formulários de relatórios. As partes utilizarão o formulário de relatórios para fornecer informação sobre os fatos e explicar ao árbitro o motivo pelo qual deveria – ou não – ditar o laudo solicitado. As partes têm um prazo de trinta (30) dias contados a partir do recebimento do formulário de relatórios do ICREA para apresentar os formulários de relatórios completos ao árbitro. O árbitro não aceitará nem levará em conta nenhuma outra informação depois de transcorrido o prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado nem poderá essa informação ser apresentada de outra forma ou em outro formato.

Quando o árbitro tiver recebido os formulários de relatórios completos de ambas as partes, fornecerá cópias dos formulários do requerente ao requerido e vice-versa. Cada uma das partes terá então um prazo adicional de 14 (catorze) dias para apresentar a refutação, que não deverá ter mais de 5 (cinco) páginas, devendo usar para isso o formulário de refutação do ICREA.

F. Falta de resposta / falta de apresentação do formulário de relatórios

As seguintes circunstâncias não constituirão impedimentos para o árbitro ditar um laudo executável: a falta ou denegação por parte do requerido de apresentar uma resposta,

nem o descumprimento de pagamento da taxa de apresentação correspondente, nem a demora na apresentação do formulário de relatórios que deve ser apresentado dentro dos 30 (trinta) dias.

G. Laudos

Os árbitros deverão preparar o laudo imediatamente e em nenhum caso poderão demorar mais de 60 (sessenta) dias contados a partir da data de vencimento para a apresentação dos formulários de relatórios. Se algum dos árbitros não se pronunciar dentro dos 60 (sessenta) dias (inclusive por causa de sua própria incapacidade), isto não eximirá as partes de sua obrigação de iniciar um processo arbitral e o ICREA, ao seu *exclusivo* critério, poderá nomear um árbitro diferente para resolver a controvérsia. Se for necessário nomear um árbitro e a data ou as datas de vencimento para realizar respostas, apresentações e/ou refutações tiverem expirado, o laudo será ditado em base às respostas, apresentações e/ou refutações já apresentadas em virtude do presente protocolo. Se alguma das datas de vencimento não tiver vencido, os árbitros recentemente nomeados estabelecerão novas datas de vencimento, quando corresponder, mas somente com relação ao recebimento dos documentos mais importantes.

Os árbitros apresentarão o laudo (se houver) de forma escrita e eletrônica às partes e de forma eletrônica ao ICREA.

Quando o laudo ditado determinar correto e correspondente o valor solicitado pelo requerente, a taxa de apresentação será devolvida à parte que solicitou a arbitragem. Se o laudo determinar que não se deve pagar nenhum valor ao requerente, a taxa de apresentação paga pelo requerido será restituída ao mesmo. Se o laudo for parcial, o árbitro determinará a forma em que a taxa de apresentação será distribuída. Se as partes resolverem a controvérsia antes que o árbitro comece sua gestão, a taxa de apresentação das partes será restituída, menos a quantia de U\$S100 em conceito de taxa administrativa, que as partes deverão pagar em partes iguais. Se não houver um motivo justificado, conforme o critério do presidente do ICREA, os laudos deverão ser pagos dentro dos 30 (trinta) dias depois de que o laudo tenha sido notificado às partes.

H. Falta de pagamento dos laudos

Se não houver um motivo justificado, conforme o critério do presidente do ICREA, a falta de pagamento do laudo arbitral dentro dos 30 (trinta) dias será denunciada à organização nacional de bens imóveis do requerido e poderia provocar a rescisão dos serviços do ICREA ao requerido e à sua empresa, seja através de uma ação do ICREA, ou quando a lei ou os regulamentos assim determinarem, através da organização nacional de bens imóveis do requerido. Por outro lado, a organização nacional de bens imóveis do requerido poderá impor outras multas ao requerido se for determinado que o mesmo violou as obrigações de filiado da organização, como por exemplo o código de ética. Os nomes dos Integrantes que não cumprirem com o pagamento do laudo arbitral assim como os nomes de suas empresas serão publicados e colocados à disposição dos outros Integrantes e das Associações Avalistas em um lugar privado do web site do ICREA

durante 3 (três) anos. A falta de pagamento dos laudos arbitrais também será denunciada perante as associações estaduais e locais de bens imóveis do requerido, se corresponder. Os laudos ditados de acordo ao presente protocolo poderão ser válidos perante um tribunal competente do país onde estiver localizada a propriedade objeto da controvérsia.

9. Comunicação e treinamento

As Associações Avalistas comprometem-se a fazer com que os seus Integrantes conheçam o Sistema de Transações imobiliárias Transnacionais do ICREA e a incentivar o seu uso através das diversas ferramentas de treinamento e comunicação que tiverem ao seu alcance.

Pelo presente, **A ASSOCIAÇÃO ABAIXO ASSINANTE** aceita e avaliza o presente protocolo, dispondo que seu representante autorizado assine abaixo nas datas estabelecidas:

[Associação]

[Data]

[Assinatura autorizada]