

Programa TERRA VERDE

Você é corretor ou representa uma imobiliária? Veja tudo o que precisa saber para se beneficiar!

1. Objetivo do Programa

O programa se destina exclusivamente a corretores e imobiliárias de prospecção de terrenos para projetos de habitação na MRV&CO no Brasil, não sendo aplicável aos corretores e imobiliárias na atividade de venda de produtos de habitação para clientes finais da MRV&CO.

2. Vigência do Programa

Os benefícios serão válidos para os eventos a partir de 01/05/2021, por tempo indeterminado. Todas as negociações com contrato de promessa de compra e venda assinados em data anterior a esta, não estão aptos a quaisquer bonificações ou adiantamentos relativos a este Programa.

3. Regras para habilitação no Programa

O Programa Terra Verde é destinado exclusivamente à corretores externos e imobiliárias, não vinculados à MRV, com cadastro ativo no CRECI.

3.1. O Participante deverá se cadastrar no Programa por meio do formulário disponível em nossa Plataforma (www.mrv.com.br/terrenos#terraverde).

3.2. O cadastro deverá ser feito de forma completa, contendo:

3.2.1. **Cadastro de Corretores**

- a) Nome completo e CPF do Participante;
- b) Contatos, tais como: números de telefone, e-mails, redes sociais etc;
- c) Número válido do CRECI;
- d) A razão social, o nº do CNPJ e o nº do CRECI da imobiliária, se aplicável.

3.2.2. **Cadastro de Imobiliárias**

- a) A razão social, o nº do CNPJ da imobiliária;
- b) Contatos, tais como: números de telefone, e-mails, redes sociais etc;
- c) Número válido do CRECI;

3.3. Caso a MRV identifique alguma irregularidade no preenchimento do formulário ou na veracidade das informações prestadas pelo Participante, **o cadastro será anulado.**

3.3.1. A anulação do cadastro não alterará qualquer negociação imobiliária eventualmente intermediada pelo participante, mas resultará no cancelamento dos bônus ou adiantamentos ainda não pagos.

3.3.2. Na lista abaixo listamos alguns exemplos que irão resultar na exclusão do participante do programa:

- a) Ausência de capacidade civil;
- b) Ter atuado como colaborador na MRV&Co nos últimos 18 (dezoito) meses;
- c) Irregularidade do corretor e/ou imobiliária junto ao CRECI;
- d) Reprovação no processo de qualificação interna na MRV (Cadastro Certificação MIDAS).
- e) Violação de qualquer das cláusulas de conduta (itens 5 e 6).

3.3.3. Após as devidas análises da MRV&CO, o cadastro e inscrição no Programa Terra Verde será confirmado por meio do e-mail indicado no formulário de cadastro no site www.mrv.com.br/terrenos#terraverde. Somente a partir deste momento, o Participante e suas respectivas negociações estarão aptos a receber bônus e adiantamento.

4. Conceito e Regras para remuneração

4.1. Conceitos

- a) Comissão de corretagem:** valor pago pela prestação de serviço de corretagem na negociação de um terreno.
- b) Bônus:** % adicional à comissão de corretagem relacionado ao Programa Terra Verde, definido conforme Anexo 3.
- c) Adiantamento:** % de adiantamento aplicado sobre o valor total de Comissão (quando pago pela MRV&CO) mais Bônus. Quando a Comissão é paga pelo proprietário, o % do Adiantamento é aplicado somente sobre o valor do Bônus. O % de adiantamento é definido conforme Anexo 3.

4.2. Todos os Participantes do Programa serão mensalmente classificados em um *ranking*, conforme os resultados obtidos.

4.2.1. O ranking irá considerar, de forma cumulativa, o número de pontos obtidos por cada Participante, no período de 12 meses anteriores ao mês vigente, conforme regras abaixo:

- a) Para cada Contrato de Promessa de Compra e Venda firmado pela MRV&Co, referente ao terreno indicado pelo Participante, **localizados ou não nas cidades qualificadas**, o Participante **ganhará 1 ponto**.

b) Para cada distrato formalizado pela **MRV&Co**, envolvendo os terrenos indicados pelo Participante, **localizados ou não nas cidades qualificadas**, o Participante **perderá 1 ponto**.

c) Nos casos em que forem firmados 2 ou mais contratos para a execução de um mesmo empreendimento, será considerado somente 1 ponto na classificação do corretor ou imobiliária. Da mesma forma, caso estes contratos sejam distratados, também serão considerados apenas como 1 ponto negativo.

d) Nos casos em que um mesmo terreno seja utilizado para a construção de mais de um empreendimento, será considerado somente 1 ponto na classificação do corretor ou imobiliária. Da mesma forma, caso este contrato seja distratado, também será considerado apenas 1 ponto negativo.

e) A partir da vigência do Programa, quando houver mais de um corretor ou imobiliária atrelado à negociação de um mesmo terreno, deverá ser definido pelos próprios Participantes, **um único corretor/imobiliária** a ser contemplado com o ponto. Para os Contratos assinados antes da vigência do Programa, será contemplado um ponto para cada corretor/imobiliária que participou da negociação.

f) Caso um corretor que tenha atuado em uma imobiliária participante do Programa se desvincule dessa, toda e qualquer negociação realizada pela imobiliária será mantida em nome da imobiliária. Ou seja, não há transferência de pontos entre Participantes.

g) **Não são consideradas no Programa Terra Verde**, para fins de classificação dos Participantes, as negociações de terrenos que tenham a **Urba, empresa de loteamentos da MRV&CO**, como permutante ou promitente compradora dos mesmos.

4.2.2. O ranking terá validade mensal e irá considerar, como período de apuração os dados dos 12 meses anteriores à divulgação. A título exemplificativo, segue a tabela do primeiro ano do Programa:

Período de apuração	Período de validade do Ranking
01/05/20 a 30/04/21	01/05/21 a 31/05/21
01/06/20 a 31/05/21	01/06/21 a 30/06/21
01/07/20 a 30/06/21	01/07/21 a 31/07/21
01/08/20 a 31/07/21	01/08/21 a 31/08/21
01/09/20 a 31/08/21	01/09/21 a 30/09/21
01/10/20 a 30/09/21	01/10/21 a 31/10/21
01/11/20 a 31/10/21	01/11/21 a 30/11/21
01/12/20 a 30/11/21	01/12/21 a 31/12/21
01/01/21 a 31/12/21	01/01/22 a 31/01/22
01/02/21 a 31/01/22	01/02/22 a 28/02/22
01/03/21 a 28/02/22	01/03/22 a 31/03/22
01/04/21 a 31/03/22	01/04/22 a 30/04/22

4.3. O *ranking* será divulgado até o dia 16 de cada mês, por meio do e-mail cadastrado no Programa.

4.3.1. Se houver mudança na classificação entre um mês e o mês subsequente, sempre será válida a classificação do mês de assinatura do Contrato.

4.4. A depender da pontuação atingida, o Participante será classificado como **Ouro**, **Prata** ou **Bronze**, conforme regras indicadas na tabela no Anexo 5.

4.4.1. A Classificação do Participante não interfere no valor da comissão de corretagem base. Esteja o Participante cadastrado como uma imobiliária ou corretor autônomo, seguirá a tabela do Anexo 4.

4.5. Uma vez habilitado no Programa, caso a MRV&Co formalize o contrato de promessa de compra e venda, para aquisição do terreno indicado **nas cidades qualificadas**, listadas no Anexo 1, o Participante fará jus ao recebimento de um **Bônus e Adiantamento**.

4.6. Os Contratos de Promessa de Compra e Venda firmados pela MRV&Co, sejam nas cidades qualificadas (Anexo 1) ou não qualificadas, serão considerados para fins de classificação no *ranking*; porém, apenas a intermediação de vendas de terrenos localizados nas **cidades qualificadas** irão gerar o direito a **bônus e adiantamento**.

4.7. Os % de Bônus e Adiantamento, serão variáveis conforme:

- (i) A classificação no *ranking*, **verificada na data da assinatura do contrato imobiliário**. Mudanças de classificação posteriores à esta data não serão consideradas para ajustes do % de bônus ou adiantamento;
- (ii) a natureza do Projeto, indicada no Contrato Imobiliário e/ou no Contrato de Corretagem. Mudanças na natureza posteriores à assinatura do contrato não serão consideradas para ajustes do % de bônus ou adiantamento;
- (iii) Caso haja mais de um produto na negociação, será considerado o produto de maior benefício para o Participante; e
- (iv) a forma de pagamento do terreno, também indicada no Contrato Imobiliário e/ou no Contrato de Corretagem.

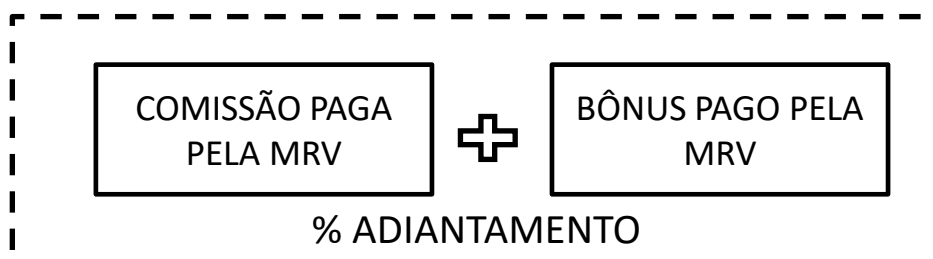
4.7.1. Os valores dos % de bônus ou adiantamento não variam por tipo de Participante, seja imobiliária ou corretor autônomo.

4.8. Para fins de cálculo do % de bônus ou adiantamento serão considerados os critérios indicados no item 4.7, conforme os percentuais contidos nas tabelas (Anexo 3).

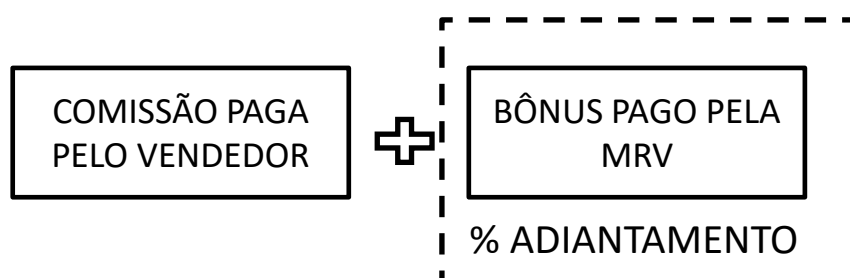
4.9. Os percentuais indicados no Anexo 3, serão aplicáveis conforme as regras de cálculo abaixo:

4.9.1. Para cálculo do **bônus**, os percentuais indicados nas tabelas do Anexo 3 **incidirão sobre o valor contratual do terreno.**

4.9.2. Quando a MRV for a responsável pelo pagamento da comissão de corretagem, o % do **adiantamento**, será aplicado sobre a soma do valor de comissão de corretagem mais o bônus, calculados conforme item 4.9.1.



4.9.3. Quando o vendedor for o responsável pelo pagamento da comissão de corretagem, o % do adiantamento será aplicado somente sobre o valor do bônus, calculado conforme item 4.9.1.



4.10. Para o pagamento do **adiantamento da comissão de corretagem**, o participante contemplado deverá disponibilizar a nota fiscal correspondente no prazo de 30 (trinta) dias, contados do envio de e-mail informativo, pela **MRV**, sobre a validação do checklist (Anexo 2) que compõem a *due diligence* documental, que antecede a escrituração dos terrenos.

4.10.1. O pagamento será realizado na conta corrente, de titularidade do Participante, indicada no Contrato de Corretagem celebrado entre o Participante e a MRV.

4.11. Para o pagamento do restante do **bônus e** da comissão de corretagem, se devida pela MRV&CO, o Participante contemplado deverá disponibilizar a nota fiscal correspondente, no prazo de 30 (trinta) dias, contados do lançamento do produto, podendo ser antecipado conforme negociação formalizada entre as partes no Contrato de Corretagem.

4.11.1. O pagamento será realizado na conta corrente, de titularidade do Participante, indicada no Contrato de Corretagem celebrado entre o Participante e a MRV.

4.12. Para efetivação de todo e qualquer pagamento realizado pela MRV, o participante deverá estar devidamente cadastrado como fornecedor da MRV.

4.13. O efetivo pagamento das notas fiscais indicadas no item 4.10.1 e 4.11.1 ocorrerá no prazo de **30 dias contados do envio da nota fiscal**, conforme orientações da MRV.

4.14. O pagamento do saldo residual, devido pela **MRV** ao Participante a título de comissão de corretagem, será realizado conforme previsão do Contrato Imobiliário e/ ou no Contrato de Corretagem.

4.15. Se houver mais de um corretor ou imobiliária atrelado à negociação de um mesmo terreno, as bonificações e adiantamentos serão divididos de forma proporcional à comissão de corretagem devida a cada corretor ou imobiliária. Nesses casos, a determinação dos % de bônus e adiantamento, considerarão as classificações individuais de cada participante, desde que estejam devidamente cadastrados no Programa.

4.16. As parcelas de terrenos que tenham a **Urba**, empresa de loteamentos da MRV&CO, como permutante ou promitente compradora **não serão consideradas** para fins de pagamento de Bônus ou Adiantamento.

5. Regras Gerais

5.1. O presente regulamento poderá ser alterado, suspenso ou cancelado pela MRV&Co a qualquer momento, sem aviso prévio. As alterações do regulamento serão válidas a partir do mês subsequente à(s) comunicação(ões) aos participantes.

5.2. Eventuais dúvidas a respeito desse regulamento deverão ser submetidas através do e-mail terraverde@mrv.com.br.

5.3. Serão automaticamente excluídos os participantes que tentarem fraudar ou burlar as regras estabelecidas neste regulamento, sem prejuízo da aplicação das medidas cabíveis.

5.4. Este Programa não implica exclusividade com a MRV&CO, podendo o participante negociar livremente imóveis a terceiros.

5.5. Os participantes autorizam, em caráter irrevogável, a utilização de seus nomes, imagens, vídeos e áudios para fins de divulgação dessa ação, sem qualquer ônus para a MRV&CO, em toda e qualquer Comunicação impressa e eletrônica (fotos, cartazes, filmes, folhetos e em qualquer tipo de Comunicação e peças promocionais etc.), caso venham a ser veiculadas, em todo o território nacional.

6. Termo de Adesão de corretores e imobiliárias

A transparência dos nossos processos de adesão de parceiros de negócio tem muito valor, além de preservar nossa reputação e nossa imagem. Assim, as regras para adesão de parceiros e corretores devem ser adotadas de maneira isenta, imparcial e clara, com uma conduta íntegra na operacionalização dessas adesões. A aparência de um conflito de interesses pode ser tão prejudicial para a marca e para a reputação quanto um verdadeiro conflito de interesses. Por isso, a MRV&CO evita as situações que possam deixar margem para questionar a nossa credibilidade.

6.1. NA MRV&CO É PROIBIDO

- Contratar, influenciar na contratação ou ser responsável pela gestão de corretores autônomos com os quais tenha vínculo de parentesco em qualquer grau
- Contratar parceiros que possuam sócios ou funcionários que exerçam cargo ou função pública que tenham atividades relacionadas com o negócio da MRV&CO
- Obter ou tentar obter vantagem financeira pessoal, direta ou indireta, de fornecedores, prestadores de serviço ou instituições que mantenham ou queiram manter relações com a MRV&CO
- Usar cargo ou função para conseguir junto dos fornecedores qualquer tipo de vantagem pessoal, em benefício próprio, de membros de sua família ou de terceiros

7. Poder Público

A MRV&CO é signatária do Pacto Empresarial pela Integridade e Contra a Corrupção e está comprometida em seguir as normas de combate à corrupção. O não cumprimento da lei anticorrupção brasileira pode resultar em graves penalidades legais para a MRV&CO, além da responsabilidade criminal para a pessoa física que estiver envolvida. Nosso relacionamento com todas as entidades municipais, estaduais e federais, como prefeituras, órgãos de licenciamento urbano e ambiental, cartórios, agências reguladoras e autarquias, é íntegro e transparente. Sempre.

7.1. COMO DEVEM OCORRER AS REUNIÕES COM O PODER PÚBLICO?

- As reuniões com o Poder Público devem ocorrer preferencialmente com a presença de dois colaboradores da MRV&CO e nas dependências oficiais do órgão público. Para garantir a transparência, é importante a formalização em atas que permitam a rastreabilidade das reuniões e suas decisões.

7.2. CONDUTAS PROIBIDAS AO CORRETOR OU IMOBILIÁRIA

- Influenciar ou induzir autoridade ou funcionário público a praticar qualquer ato que seja violação dos seus deveres legais, como não observar as regras legais ao avaliar a demanda, disponibilizar informações sigilosas, etc.
- Oferecer, prometer ou dar, direta ou indiretamente, favores, dinheiro, brindes, presentes ou hospitalidade a agentes públicos ou a pessoas relacionadas a eles, em nome da MRV&CO, para obtenção de vantagens indevidas e/ou redução de prazos, autorização, permissão, decisão, etc.
- Realizar “pagamentos de facilitação” para acelerar ou favorecer a análise e a obtenção de licenças, autorizações e permissões e demais atos de rotina a que a empresa tenha direito.
- Interagir com agente público em nome da MRV&CO com quem tenha parentesco ou relacionamento afetivo e com o órgão onde a pessoa atue.

ANEXO 1 – CIDADES QUALIFICADAS



Localização do Terreno (cidades elegíveis)

São Paulo/SP

Campinas/SP

Belo Horizonte/MG

Recife/PE

ANEXO 2 – Checklist Jurídico

IMÓVEL

Matrícula

Matrícula anterior

Certidão negativa de ônus

Escrituras de Desapropriação Amigável

Escritura de transferência de domínio

Certidão vintenária

CND de Tributos Imobiliários (IPTU)

IPTU do exercício em curso quitado

Última conta de luz quitada e CND da concessionária

Última conta de água quitada e CND da concessionária

Cópia do contrato de locação ou comodato

Instrumento de resolução dos contratos acima com previsão para desocupação

Notificação ao direito de preferência na compra e documento de recusa

CCIR – INCRA, se imóvel rural

CND de Imóvel Rural da Receita Federal

ITR dos últimos 5 anos, se imóvel rural

CNPJ

Contrato ou Estatuto Social (consolidado)

Autorização para alienação (se for o caso)

Certidão simplificada da Junta Comercial

Certidão de ações da Justiça Federal

Certidão de ações cíveis da Justiça Estadual

Certidão de ações criminais da Justiça Estadual

Certidão de executivos fiscais da Justiça Estadual

Certidão de falência e recuperação judicial da Justiça Estadual

Certidão de ações trabalhistas

Certidão negativa de protesto

Certidão de tributos federais e DAV/INSS

Certidão de tributos estaduais (ou declaração de que não é contribuinte)

Certidão de tributos municipais (ou declaração de que não é contribuinte)

CRF/FGTS

Outros

ANEXO 2 – Checklist Jurídico

RG e CPF

Certidão de casamento ou declaração de que não mantém união estável

Certidão de ações da Justiça Federal

Certidão de ações cíveis da Justiça Estadual

Certidão de ações criminais da Justiça Estadual

Certidão de executivos fiscais da Justiça Estadual

Certidão de ações trabalhistas

Certidão de tributos federais e DAU

Certidão de tributos estaduais

Certidão de tributos municipais

Certidão de protestos

Certidão da Junta Comercial

Comprovante de residência



ANEXO 3 – TABELAS DE PERCENTUAIS INCIDENTES PARA FINS DE CÁLCULO DOS % DE BÔNUS E ADIANTAMENTO

Tabela Ouro

Forma de pagamento do TERRENO	PRODUTO					
	SBPE / Luggo		Garden		Essencial, ECO / BIO	
	Bônus	Adiantamento	Bônus	Adiantamento	Bônus	Adiantamento
100% Permuta (Financeira ou Física) ⁽¹⁾ OU Torna pag. no lançamento ⁽²⁾ (mín 36x)	2,5%	25%	2,0%	20%	1,5%	20%
Torna pag. no lançamento ⁽³⁾ (até 35x)	2,0%	12,5%	1,5%	10%	1,0%	10%
Torna pag. antes ou desvinculada do lançamento ⁽⁴⁾	1,5%	-	1,0%	-	0,5%	-

Tabela Prata

Forma de pagamento do TERRENO	PRODUTO					
	SBPE / Luggo		Garden		Essencial, ECO / BIO	
	Bônus	Adiantamento	Bônus	Adiantamento	Bônus	Adiantamento
100% Permuta (Financeira ou Física) ⁽¹⁾ OU Torna pag. no lançamento ⁽²⁾ (mín 36x)	2,0%	20%	1,5%	10%	1,0%	10%
Torna pag. no lançamento ⁽³⁾ (até 35x)	1,5%	10%	1,0%	5%	0,5%	5%
Torna pag. antes ou desvinculada do lançamento ⁽⁴⁾	1,0%	-	0,5%	-	0,25%	-

Tabela Bronze

Forma de pagamento do TERRENO	PRODUTO					
	SBPE / Luggo		Garden		Essencial, ECO / BIO	
	Bônus	Adiantamento	Bônus	Adiantamento	Bônus	Adiantamento
100% Permuta (Financeira ou Física) ⁽¹⁾ OU Torna pag. no lançamento ⁽²⁾ (mín 36x)	1,5%	-	1,0%	-	0,5%	-
Torna pag. no lançamento ⁽³⁾ (até 35x)	1,0%	-	0,5%	-	0,25%	-
Torna pag. antes ou desvinculada do lançamento ⁽⁴⁾	0,5%	-	0,25%	-	-	-

Bônus: *Bônus adicional ao valor base de comissão de corretagem de cada cidade/produto pago atualmente para o corretor pela MRV ou pelo vendedor*

Adiantamento: *Adiantamento em relação à comissão de corretagem paga ao corretor ou imobiliária pela MRV&CO, realizado após finalização do checklist jurídico. Não incide sobre valores de comissão de corretagem não pagos pela MRV.*

(1) Esta forma de pagamento só será considerada quando o pagamento do terreno for 100% em permuta, seja física, financeira ou combinação de permuta física e financeira. Se houver uma combinação da forma de pagamento entre permuta e torna, será considerada a condição de pagamento da torna.

(2) Torna com início de pagamento no lançamento, com no mínimo 36 parcelas. Para Luggo: Torna com início de pagamento no alvará de Execução com, no mínimo, 36 parcelas.

(3) Torna com início do pagamento no lançamento, em até 35 parcelas. Para Luggo: Torna com início de pagamento no alvará de Execução, em até 35 parcelas.

(4) Torna com início do pagamento antes do lançamento ou desvinculada do lançamento. Para Luggo: Torna com início de pagamento ANTES do alvará de Execução.

ANEXO 4 – COMISSÃO POR CIDADE



Localização do Terreno	Comissão Base
São Paulo/SP	4,0%
Campinas/SP	3,0%
Belo Horizonte/MG	3,0%
Recife/PE	3,0%

ANEXO 5 – TABELA DE CLASSIFICAÇÃO



Classificação	Critério de Classificação
Ouro	2 ou mais pontos
Prata	1 ponto
Bronze	0 ou menos pontos