

A revista direcionada para o corretor de imóveis



# CRECISP

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

Publicação do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo | Ano 10 | Nº 20 | 2017

## PARCERIA

### CRECISP e Prefeituras



**JUSTIÇA**  
Novas  
decisões

#### SEBRAE-SP

Novo acordo em prol dos inscritos

#### CONSELHÃO

Representantes se reúnem

#### BATE-PAPO

Presidente do COAF

#### TURISMO

Cidade dos exageros

# Consultor ou corretor?

PRESIDENTE VIANA ESCLARECE ESSA QUESTÃO

A complexidade que o mercado imobiliário atingiu, em especial na última década, com o grande desenvolvimento da indústria da construção, aliado à crescente concessão de crédito imobiliário e às alterações nas leis que regem esse segmento, passou a exigir cada vez mais dos profissionais que nele atuam uma especialização.

Aos poucos, a antiga figura do “vendedor” de imóveis ganhou novos contornos, e o corretor tomou consciência de sua real função, participando ativamente na intermediação da compra, venda, permuta e locação de propriedades, e ainda opinando quanto à comercialização imobiliária.

Mas, se por um lado essa ampliação nos horizontes profissionais trouxe respeito e credibilidade à categoria perante a sociedade, ela, de certa forma, também abriu brechas perigosas ao tentar criar novas ocupações complementares à atividade, sob a justificativa de que

o corretor de imóveis não preencheria os requisitos necessários a tais funções.

É o caso, por exemplo, da diferença que se quer impor às funções de corretor e consultor imobiliário. Muitos afirmam que são atividades que pouco ou quase nada têm em comum e que, para exercer a consultoria, nem seria necessária a inscrição no Conselho de Fiscalização.

Mas será que há mesmo essa disparidade entre a atuação de um corretor e de um consultor de imóveis? Segundo o dicionário mais famoso do país (o Aurélio), o termo consultor refere-se à pessoa qualificada que, junto de uma empresa, dá pareceres e trata de assuntos técnicos de sua especialidade. É aquele que dá consulta, que aconselha e que é capaz de diagnosticar e solucionar problemas de acordo com suas especialidades e competências.

E quais são as habilidades necessárias ao exercício da profissão de corretor de imóveis?



Bem, quando um cliente o procura, certamente, está em busca de um especialista, capaz de detectar suas necessidades e encontrar o seu imóvel ideal, dominar técnicas de negociação, inteirar-se a respeito do preço daquela propriedade, analisar vantagens e desvantagens do negócio, sua localização, documentação, circunvizinhanças e facilidades do entorno.

Além disso, perante o Código Civil, o corretor é responsável por alertar e esclarecer seu cliente a respeito dos riscos e da segurança do negócio, prevenindo-o quanto a possíveis percalços econômicos e legais, sob pena de ter que indenizá-lo por perdas e danos experimentados em decorrência da falta desses esclarecimentos que deveria ter prestado.

Exige-se do corretor o conhecimento pleno da técnica de negociação, a habilidade no relacionamento interpessoal, o conhecimento das leis que envolvem a transação, a noção do valor de mercado da propriedade, a assistência nas visitas à propriedade, além da responsabilidade pela questão das certidões e contratos necessários ao fechamento do negócio.

Justifica-se como diferença entre a corretagem e a consultoria o fato de que esta última estaria vinculada à análise e ao aconselhamento do mercado, opinando se o momento é ou não favorável à realização da transação. No entanto, perante tanta responsabilidade que se impõe ao corretor de imóveis não seria esta, também, tarefa cabível a esse profissional?

Acredito que apenas uma questão semân-

tica separa consultor de corretor e, de forma alguma, justifica-se dizer que o exercício da consultoria imobiliária não tem como exigência o registro no Conselho de Fiscalização. Indo além, no caso de um aconselhamento por parte de um "consultor" que termine em prejuízo à parte envolvida no negócio, quem assumirá essa responsabilidade à luz do Código Civil?

Admitir o exercício da consultoria imobiliária por outro profissional que não o corretor de imóveis é o mesmo que aceitar uma consultoria jurídica fornecida por alguém que não seja advogado! Ou aconselhar-se com um consultor em saúde que não seja um médico, para saber sobre a necessidade ou não de uma cirurgia!

Quando se busca pela profissão "Corretor de Imóveis" na Classificação Brasileira de Ocupações do Ministério do Trabalho e Emprego, encontram-se como sinônimos os títulos de "Assessor Imobiliário" e "Consultor Imobiliário". E essa não é uma descrição feita de maneira aleatória, mas sim, elaborada por profissionais que conheciam a atividade com profundidade, como o nosso saudoso diretor Antonio Simas, que teve a honra de participar desse trabalho.

Como órgão de fiscalização e disciplina da profissão de corretor de imóveis, o CRECISP considera descabida essa diferenciação, que acaba funcionando como uma justificativa para o exercício ilegal da atividade e sinaliza, ainda, a possibilidade de ganhos indevidos por pessoas não habilitadas, muito acima dos percentuais aos quais corretores gabaritados têm direito a receber.

**Corretor de Imóveis**  
**José Augusto Viana Neto**  
**Presidente | CRECISP**

 <b>Fale Conosco</b>	O Leitor tem a palavra	05
 <b>Giro Imobiliário</b>	Notícias do mercado	06
 <b>Corretor</b>	Informações	07
 <b>Conselho</b>	Segurança	08
 <b>Legislação</b>	Estagiários	10
 <b>Justiça</b>	Decisões	11
 <b>Bate papo</b>	COAF	12
 <b>Cooperação</b>	MPSP	15
 <b>Negócios</b>	Sebrae-SP	16
 <b>Profissionalização</b>	Capacitação	17
 <b>Convênio</b>	CBMAE	18
 <b>Mercado</b>	Oportunidades	19
 <b>Evento</b>	Aperfeiçoamento	20
 <b>Avaliações</b>	CRMV	21
 <b>Evento</b>	Cobrança	22
 <b>Entendimento</b>	TRF-3	23
 <b>Capa</b>	Pioneirismo	24
 <b>Artigo</b>	Corporativos	27
 <b>Turismo</b>	Itu	29
 <b>Destaque</b>	Profissionalização	32
 <b>Dedis</b>	Semestre	33
 <b>Destaque</b>	Sucesso	35
 <b>Treinamento</b>	Conselhos	37
 <b>Destaque</b>	Encontro	38



# CRECISP

Publicação do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo | Ano 10 | Nº 20 | 2017

## DIRETORIA

**Presidente:** José Augusto Viana Neto

**Vice-Presidente:** Jaime Tomaz Ramos

**Vice-Presidente:** Gilberto Y. Yogui

**Diretor Secretário:** Arthur Boajian

**Diretor 2º Secretário:** Ruberval Ramos Castello

**Diretor Tesoureiro:** Francisco Pereira Afonso

**Diretor 2º Tesoureiro:** Isaura Aparecida dos Santos

## Conselho Fiscal:

Adalberto F. Pellicciari, Ana Alice De Finis Pagnano, Giasone A. Candia

Suplentes: Antonio Marcos de Melo, Neiva Sueli Pivetta, Rosângela Martinelli Campagnolo

## Conselheiros:

Adalberto F. Pellicciari, Ana A. De Finis Pagnano, Angelita E. Viana, Antonio Marcos de Melo, Arthur Boajian, Ben-Hur Paes da Silva Junior, Francisco P. Afonso, Gerivaldo F. da Silva, Giasone A. Cândia, Gilberto Y. Yogui, Isaura A. dos Santos, Jackson Carlos Franco, Jaime Tomaz Ramos, Jean Saab, José Augusto Viana Neto, Luiz Antonio Pecini, Luiz Carlos Kechichian, Luiz Roberto de Barros, Marcus Ortega Bonassi, Neiva Sueli Pivetta, Roberto N. Capuano, Rosângela M. Campagnolo, Ruberval R. Castello, Sabino Sidney Pietro, Valentina A. F. Caran, Wagner Artuzo, Willian Lourenço de Andrade

Suplentes: Adelino A. Andrade Jr., Agostinho Rodrigues Praça, Aida Maria Alves Costa Marques, Antonio Pinto de Souza, Bento Julio Guidini, Douglas Vargas, Edeli Maria Azzi Savioli, Evandro Luiz Carbol, Gelson José Faria, Ivo Sanches, José Augusto Sasso, José Renato Dos Santos, José Rodrigues Pinto Zacarias, Luiz Sergio Cardenuto, Magali Aparecida dos Santos, Manoel Kenji Chikaoka, Marcio Gomes Leiteiro, Maria Clara Hashimoto, Maria Regina de Castro Busnello, Nelson Olimpio Sais, Paulo Afonso Tommasiello, Pedro G. Kassab, Roberto C. P. K. Moura, Rosa Maria Eiras, Valdir Donisete Jacomini, Wagner Alfredo D'Almeida

Esta é uma publicação do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo – 2ª Região  
R. Pamplona, 1.200 – 01405.001 – São Paulo-SP – Fone: (11) 3886.4900  
e-mail: imprensa@crecisp.gov.br

## Jornalistas Responsáveis:

Sonia Servilheira (MTb 20.261)

César Miranda (MTb 28.602)

Jully Gomes (MTb 1.795/CE)

Christiane Saggese (MTb 24.016)

## Diagramação:

Marian Castello Branco Leal

## Fotos/Imagens:

Caroline Waleska de Lima Silva

Felipe Arruda

Gilberto Nobutoshi Hashigushi

Leonardo Mendes Carvalho

Lucas Godoy de Oliveira

Marco Aurélio Rios Fernandes

Natacha Marcatto Kussano

freeimage.com

freepik.com

**Tiragem:** 120 mil exemplares

Todos os artigos aqui publicados são de responsabilidade dos autores, não representando necessariamente a opinião da revista. O CRECISP não proíbe a reprodução (parcial ou integral) das matérias, desde que mencionada a fonte. Todos os direitos reservados.



**Curso PROECCI**

Obrigado por essa grande oportunidade deste curso. Foi uma luta, mas aprendi em cada dia um pouquinho mais. Agradeço aos professores queridos, cada um com suas características e jeito.

Só tenho a agradecer ao CRECI e toda a equipe por tudo. Muito obrigado, nunca esquecerei!

**Rogério Diniz - Creci 66.457-F**

Estou cursando a turma do PROECCI em Campinas, Excelente curso, muito esperado e que certamente será de grande valia.

**Edvaldo Santos - Creci 131.606-F**

O PROECCI é, sem dúvida, uma excelente ferramenta de reciclagem e aprendizado, através de competentes e dedicados profissionais, que trazem informação, conhecimento e experiências de vida, sem medo de dividir e inteiramente focados na profissionalização da classe. Ao finalizar o meu primeiro laudo de "Parecer Técnico de Avaliação de Imóveis" me redimo de minhas considerações passadas e peço para que todos aqueles que não fizeram o curso, que façam suas inscrições e levem para seu dia-a-dia mais esta ferramenta de capacitação profissional.

**Augusto Ramos Júnior - Creci 136.776-F**

**Cursos - Google Classroom**

Foi muito produtivo participar com vocês desse curso, ao longo dessas três últimas semanas. Agradeço ao Creci a oportunidade oferecida e o material técnico disponibilizado. Iniciativas desse porte valorizam ainda mais nossa classe.

**Antonio Nofuentes - Creci 148.848 - F**

Foi um enorme prazer concluir mais uma etapa de aprendizado e aperfeiçoamento profissional com vocês. Estou à disposição de todos aqui no estado da Bahia, em especial nas cidades de Salvador, Feira de Santana e Jacobina.

**Paulo Miranda Costa - Creci 10.657 - F**

**Atendimento Virtual**

É com grande satisfação que venho através dessa mensagem deixar registrada minha satisfação de como fui atendida pelo Suporte Técnico da área do Portal Imóveis, que, muito educadamente, e solícito, orientou os pormenores que certamente farão diferen-

ça, tanto na apresentação de nossos anúncios como de nosso perfil. Muito obrigada e parabéns.

**Melissa Lorenz Pires - Creci 67.785 - F**

Quero parabenizar o profissional que me atendeu pelo telefone, que demonstrou clareza, conhecimento e objetividade em suas respostas para os meus questionamentos. Entendo que, para se chegar nesse nível de excelência de atendimento com o público, seja ele quem for, isso seja fruto de um ambiente de trabalho desafiador com uma gestão efetiva, com o propósito de manter seus colaboradores motivados em suas funções.

**Engenheiro Alessandro Miranda Cruz**

**Revista CRECISP**

Entrei em contato no chat on-line do site do CRECISP, me referindo à revista. Eu amo essas revistas, já lia antes de me formar. Gostaria muito de adquiri-las, pois tenho pais idosos e não têm condições mais de andar muito para retirar no Conselho do CRECISP na minha cidade. Moro em Itu-SP, e trabalho em Jundiaí-SP. Muito obrigado pelas informações, pela atenção, Deus lhes pague, e continuem com esse sucesso que é essa revista que amo, sou apaixonado em ler. Parabéns aos editores, felicidades sempre, e muito sucesso.

**Luís Paulo Rodrigues - Creci 175.802-F**

**Parceria com MPSP**

Essa nova posição tende a agilizar o andamento de processos, pois a expertise obtida pelo corretor certamente trará mudanças tanto necessárias em nosso sistema. Parabéns a todos os envolvidos.

**Rogério Cabral Moreira - Creci 110.613 - F**

O Brasil está mudando de verdade e os corretores estão tendo a oportunidade de mudarem com ele, isso é maravilhoso.

**Régis Ferreira - Creci 159.012 - F**

Você pode encaminhar suas críticas, sugestões ou observações ao CRECISP pelo email: faleconosco@crecisp.gov.br

A Revista CRECISP se reserva o direito de publicá-las ou não, em sua totalidade ou de maneira resumida.

## LAVAGEM NA SUÍÇA

Segundo um relatório da ONG Transparência Internacional (TI), a lei suíça contra a lavagem de dinheiro apresenta sérias deficiências que permitem a aquisição de imóveis com dinheiro de origem ilegal.

Em primeiro lugar, as regras em vigor geralmente não se aplicam a agentes que desempenham um papel fundamental em todas as transações imobiliárias, como os notários. Em segundo lugar, a lei sobre a aquisição de imóveis por pessoas no exterior (chamada de Lex Koller) "não dispõe de ferramentas efetivas para detectar e bloquear a lavagem de capitais". Finalmente, o cadastro é incompleto e opaco. "A dificuldade, se não a impossibilidade, de se obter dados essenciais permite que os lavadores de dinheiro escondam suas infrações", declarou a TI em seu comunicado.

A lei suíça sobre a lavagem de dinheiro está em vigor desde 1998. O principal elemento dela é a obrigação imposta a todos os intermediários financeiros - e não apenas aos bancos - de identificar todos os clientes e respeitar a regra de "conheça o seu cliente", isto é, verificar cuidadosamente suas relações comerciais para identificar atividades suspeitas. A Força-Tarefa de Ação Financeira sobre Lavagem de Dinheiro (FATF, na sigla em francês) considera que as regras atuais são positivas. A agência aponta, no entanto, certos aspectos críticos, como a ausência de sanções penais para quem deixar de notificar os acionistas e os beneficiários efetivos de práticas ilícitas às autoridades. Tudo isso torna "relativamente fácil adquirir imóveis com dinheiro ilegal na Suíça", disse Martin Hilti, diretor da Transparency International Suisse.

Fonte: [swissinfo.ch/ets](http://swissinfo.ch/ets)

## FGTS

O governo reduziu o orçamento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) destinado à linha de financiamento habitacional pró-cotista. O montante aprovado pelo conselho curador na última semana de outubro foi de 5 bilhões de reais, frente a 7,54 bilhões destinados em 2017. Essa modalidade de crédito é a mais barata no mercado para aquisição de imóveis para os trabalhadores com carteira assinada, e é oferecida pela Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil.

Fonte: **Veja**

## Imóveis da União

O Governo Federal é dono de 10.304 imóveis em todo Brasil e até no exterior que estão desocupados. O levantamento foi feito pelo Ministério do Planejamento, a pedido da BBC Brasil. Apesar da ociosidade, o executivo federal gasta R\$ 1,6 bilhão por ano com aluguel para abrigar órgãos públicos. A maior parte destes imóveis, 80% são prédios comerciais, residências, salas, galpões e terrenos que podem ser vendidos, alugados ou cedidos pela administração pública federal.

Juntos, Rio de Janeiro, Pará, Bahia e Santa Catarina abrigam 60% dos imóveis desocupados que podem ser negociados pela administração pública federal.

O Ministério do Planejamento informou que "está trabalhando para reduzir a despesa anual de R\$ 1,6 bilhão com aluguel", ocupando ou negociando os imóveis próprios que estão vazios. Outra estratégia em curso é trocar prédios alugados por outros.

Fonte: [www.opovo.com.br](http://www.opovo.com.br)



# Sonegação

## preocupa o mercado imobiliário

RECEITA PEDE APOIO DOS CORRETORES DE IMÓVEIS

**É** fundamental que os corretores de imóveis orientem seus clientes sobre a necessidade de declarar aquisições de casas e apartamentos, sejam no Brasil ou no exterior, sob pena de serem responsabilizados solidariamente caso fique comprovado que tenham concorrido para a operação de evasão. O alerta é do subsecretário de Fiscalização da Receita Federal, Iágaro Jung Martins. A Receita Federal divulgou um balanço das fiscalizações realizadas no primeiro semestre de 2017 em que identificou milhares de brasileiros que possuem imóveis no exterior, mas não declararam os bens no Brasil.

Só em Miami, nos Estados Unidos, foram identificados 2,1 mil brasileiros que adquiriram imóveis em 2015 por meio de empresas limitadas, sem declará-los. Segundo o levantamento, os brasileiros foram responsáveis por 12% de todas as aquisições de imóveis. Em 2015, eles adquiriram US\$ 730 milhões em imóveis nos EUA. Um valor médio de aquisição de R\$ 766 mil, sendo que 43% desses imóveis foram adquiridos por meio de sociedades limitadas, e não declaram no imposto de renda.

Um dos detalhes que chamaram a atenção dos auditores brasileiros é que 75% desses imóveis foram pagos à vista, em dinheiro. Em entrevista à revista do CRECISP, Martins disse que essa estratégia, além de facilitar a prática de crime de sonegação, pode ser indicativo também de crime de evasão de divisas.

Neste sentido, destacou Martins, os corretores de imóveis têm um papel muito importante já que o mercado imobiliário é muito usado. "A função dos corretores é fundamental sobretudo para prevenir crimes de sonegação e de lavagem de dinheiro e, em alguns casos, não serem enquadrados como partícipes."



### Expertise e consciência

O alerta do subsecretário de Fiscalização da Receita Federal vai ao encontro das recomendações do CRECISP. O presidente do Conselho, José Augusto Viana Neto, lembra que, desde 2012 os corretores e profissionais liberais que atuam no ramo imobiliário, estão obrigados a comunicar em 24 horas as transações consideradas suspeitas ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras (Coaf). A falta de comunicação, em casos ilícitos comprovados, pode complicar a vida de quem atuou na negociação.

Em suas palestras e encontros, Viana costuma afirmar que os corretores de imóveis têm uma função muito importante porque o mercado imobiliário é muito usado para este tipo de irregularidade. "Todo o recurso amealhado de maneira ilícita pode acabar sendo investido em propriedades imobiliárias. O mercado imobiliário é muito sensível a esse problema. E os corretores têm que ter a expertise e a consciência de saber identificar uma transação suspeita ou não."

# Corretor, mantenha as chaves em suas mãos

NO MERCADO IMOBILIÁRIO, SEGURANÇA É PRIMORDIAL

**I**nfelizmente, no mercado imobiliário, não são raros os casos envolvendo golpes e estelionatos, seja na locação ou na venda de imóveis. Golpistas se fazem passar por donos, publicam anúncios falsos, com preço abaixo do mercado, cobram aluguel adiantado e, quando os clientes percebem, já é tarde para se evitar o prejuízo.

Mas um novo golpe parece estar preocupando o setor, e pode causar problemas a inquilinos, proprietários e também a corretores e donos de imobiliárias. Pessoas fingem estar interes-

sadas na locação de um imóvel, entram em contato com o profissional responsável por aquele aluguel e solicitam as chaves para a visita da propriedade.

O problema começa quando o corretor permite que o pretense inquilino retire as chaves e visite o imóvel sem a sua presença. É a chance que faltava para que o oportunista faça uma cópia da chave e a utilize para, futuramente, praticar assaltos e furtos no local.

Alguns casos já foram registrados no interior de São Paulo, especialmente com a locação de



repúblicas de estudantes, e têm acionado um alerta a todas as partes envolvidas na transação imobiliária. Na cidade de São Carlos, por exemplo, propriedades foram invadidas sem sinais de arrombamento, assustando e preocupando a população.

Vale lembrar que, para sua própria segurança, o corretor nunca deve permitir que o imóvel seja visitado pelo cliente sem nenhum acompanhante, e as chaves não devem ser emprestadas a pretensos compradores ou inquilinos.

Segundo o especialista em segurança pública e privada, apresentador do programa Operação de Risco, da Rede TV, Jorge Lordello, esse acompanhamento ao cliente evita sérios problemas para o corretor. "As chaves são facilmente copiadas. Por isso, também aconselho que o locatário troque o miolo da porta ao se mudar para o imóvel."

Outra medida importante de segurança é fazer um cadastro básico do interessado em alugar ou comprar o imóvel. Segundo Lordello, essa é uma estratégia de cautela, pois nunca se sabe se a intenção da pessoa é comercial, concorrencial ou criminoso.

Na hora do cadastro, é recomendável pedir um documento do cliente, pegar os números de telefones e, se possível, anotar a placa do seu veículo. Só a partir de então, aconselha o especialista, é mais sensato sair para visitar o imóvel. "Afim, essa prevenção é fundamental porque o corretor é o representante do dono do imóvel."

Em plantões, o especialista já observou a pouca preocupação de alguns corretores que trabalham sozinhos, com seus objetos pessoais ou equipamentos. Para ele, não é uma atitude sensata deixar chaves de imóveis na gaveta, smartphone ou notebook na mesa, sobretudo quando não se conta com um vigilante no plantão ou na imobiliária.

Ele diz que não é só o corretor que se mostra despreocupado com relação à segurança patrimonial. A imprudência é mais comum do que se imagina. Lordello conta que muitos moradores de prédios de médio e alto padrão ainda deixam suas portas abertas ou as chaves escondidas debaixo do tapete para suas empregadas. Para ele, essa não é uma boa de prática de segurança.



## Golpe em locações revela perigo do uso de aplicativos

Recentemente, um golpe chamou atenção na cidade de Foz do Iguaçu, com o uso de anúncios na internet para a negociação de imóveis. O suspeito copiava chaves de casas e apartamentos disponíveis para locação e os anunciava como se fosse o proprietário. Os valores pedidos eram muito mais baixos do que os anunciados pelas imobiliárias. O golpista exigia o pagamento de caução para reservar a propriedade e, então, desaparecia com a quantia recebida.

"O uso de aplicativos que aproximam compradores e vendedores, inquilinos e locadores, sem a intermediação do corretor, acaba facilitando a ação de falsários, que se aproveitam da boa-fé das pessoas. A intermediação feita pelo corretor evita esse tipo de prejuízo e garante a segurança dos negócios imobiliários", comentou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

Além disso, os profissionais devem sempre acompanhar os interessados às visitas, nunca cedendo chaves para que conheçam o imóvel sozinhos.

# Justiça reitera cobrança de multas

O EXERCÍCIO DA PROFISSÃO NÃO É PERMITIDO A ESTAGIÁRIOS

**A** Justiça considerou improcedente uma ação ajuizada por um estagiário de Jundiaí contra o CRECISP, na qual o autor reivindicava a anulação de multas aplicadas pelo Conselho por exercício da profissão de corretor de imóveis sem a devida habilitação para tal.

O autor da ação havia feito sua inscrição no CRECISP como estagiário em março de 2014 e, posteriormente, em três ocasiões, fora autuado e multado pelos agentes de fiscalização pela prática ilegal da profissão.

Segundo o estagiário, o CRECISP não poderia tê-lo autuado, haja vista que o poder de fiscalização do Conselho se limitaria às pessoas nele inscritas, e a terceiros caberia eventual responsabilização nos termos do artigo 47 da Lei de Contravenções Penais.

A Justiça entendeu, no entanto, que à medida

em que efetivou sua inscrição como estagiário no CRECISP, o autor passou a ser "abarcado pelo manto do poder de polícia do órgão de fiscalização, submetendo-se às normas legais e regimentais aplicadas à espécie." Em outras palavras, o CRECISP teria, sim, o dever de fiscalizar e autuar tanto corretores de imóveis quanto estagiários, já que esta inscrição caracteriza o vínculo com o Conselho de Classe.

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, afirmou que a decisão judicial vai ao encontro dos propósitos da entidade de coibir a atuação de pseudocorretores no mercado imobiliário. "Infelizmente, ainda temos casos de pessoas que dão entrada como estagiários, aguardam o vencimento da carteira de estágio e passam a atuar na ilegalidade. Com isso, reitera-se a obrigatoriedade da inscrição no Conselho para o exercício de profissões regulamentadas."



# Diligência e Prudência

ESSENCIAIS PARA O CORRETOR DE IMÓVEIS

**A** falta de prudência e do fornecimento de todas as informações acerca do negócio pode levar à perda do direito aos honorários de corretagem. Foi essa a decisão tomada pela Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) em ação que tramitava no Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul.

No caso em questão, os candidatos à compra de um imóvel entraram com um pedido para o não pagamento da taxa de corretagem, haja vista haverem desistido da aquisição ao descobrirem que havia uma ação de execução fiscal contra o dono da propriedade. O colegiado achou por bem restabelecer a sentença de primeiro grau que havia julgado procedente o pedido.

Segundo o ministro relator no STJ, Luis Felipe Salomão, em casos onde acontece o arrependimento do negócio motivado por razões como a descoberta do risco jurídico ou de problemas estruturais no imóvel, o pagamento da corretagem deixa de ser obrigatório.

“Muito embora não tenha sido apurado se a venda do imóvel pelos promitentes vendedores constituiria ato atentatório à dignidade da Justiça (se caracterizaria, efetivamente, fraude à execução), é certo que o valor da causa da execução fiscal é vultoso (R\$ 84.846,88) – próximo ao do imóvel objeto do compromisso de compra e venda (no valor de R\$ 99.000,00) –, sendo motivo idôneo e suficiente para o rompimento contratual, não havendo cogitar, a meu sentir, em dever de pagar comissão de corretagem”, destacou o relator.

O Código Civil estabelece que o corretor deve executar a mediação com diligência e prudência, levando ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio. E, de acordo com o ministro, a imobiliária não dedicou a devida atenção ao caso,

não tendo sequer realizado pesquisa sobre possíveis ações envolvendo os vendedores, o que garantiria a segurança jurídica da negociação.

## **Obrigação de resultado**

A jurisprudência do STJ entende que, no contrato de corretagem, a obrigação é de resultado, somente cabendo cobrança da comissão quando o corretor efetua a aproximação entre comprador e vendedor, resultando na efetiva venda do imóvel. Se o negócio não é concluído por arrependimento motivado, o corretor não faz jus ao recebimento da remuneração.

O ministro frisou que o corretor não pode se desincumbir da tarefa de assessorar as partes até a concretização do negócio, sob risco de deixar a negociação precária e incompleta.

“Com efeito, é de rigor o restabelecimento do que fora decidido na sentença, visto que a recorrida sequer cumpriu com seu dever essencial de buscar certidões no cartório de distribuição acerca de ações a envolver os promitentes vendedores”, afirmou o relator com Informações do STJ.



# Comunicar é preciso

Antonio Gustavo Rodrigues está à frente do Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF) desde 2004. Com toda essa experiência de mais de 13 anos, o presidente do COAF sabe que o País já avançou bastante no que diz respeito ao combate à lavagem de dinheiro. No entanto, ele afirma que, em função de uma visão de curto prazo, nossa sociedade ainda tem um longo caminho a percorrer.



Como o senhor analisa a questão da lavagem de dinheiro no mercado imobiliário? Houve uma redução na utilização desse segmento para esse tipo de crime?

**Antonio Rodrigues:** Na verdade, não dá para avaliar se houve aumento ou redução. Nesse período, o que houve foi o estabelecimento de um sistema que procura detectar situações.

E mesmo quando se recebem comunicações, nem sempre isso, necessariamente, quer dizer que estejam ligadas a um caso de lavagem de dinheiro. Não temos como estimar o mundo real. Então, nesses anos, o que houve foi um avanço na consciência dos setores de que não adianta só ficar criticando se cada um não fizer a sua parte. Não adianta reclamar do político corrupto, mas depois facilitar a vida, eventualmente, desse político, ou do traficante, ou seja lá de quem for, na hora em que ele quiser lavar o dinheiro fazendo uma operação imobiliária!

A regulação do setor pelo Cofeci facilitou o trabalho de comunicação?

**A.R.:** Facilitou, porque é uma instituição que conhece e é dedicada ao tema, à intermediação imobiliária e aos corretores. Isso é positivo. Por outro lado, inicialmente, o COAF começou regulando esse setor, mas nós temos em torno de 50 funcionários, então, imagina o desafio que não é cuidar, especialmente, de um setor que é pulverizado como o de corretores imobiliários! O fato de ter o Cofeci participando é uma ajuda. No meu ponto de vista, quanto mais instituições tiverem vestido a camisa em prol desse esforço, é melhor para o País, porque, no fundo, o que nós estamos falando é de proteger o setor para que não se facilite a vida dos bandidos.

Qual é o segmento líder em comunicação de atividades suspeitas?

**A.R.:** Sem dúvida nenhuma, é o financeiro. E isso não é um privilégio nem do COAF nem do Brasil, mas do mundo inteiro, pela natureza do negócio. O banco é sempre um alvo principal da lavagem de dinheiro. Em qualquer outra forma de lavar dinheiro, você tem um risco enorme de perder valores. Se você compra um imóvel e precisa dele, não há liquidez e se você quiser vendê-lo rápido, vai perder dinheiro.

No banco, você deposita R\$ 100,00 e saca R\$ 100,00, ou às vezes, até mais, se aplicar essa quantia. No banco, você manda dinheiro para o exterior... Com o imóvel não, tem escritura, está amarrado, enraizado. Cada setor tem suas características e os bancos são, no fundo, o principal alvo. Por outro lado, é o setor que está mais exposto a riscos, seja da regulação, com aplicação de penas administrativas, ou no ponto de vista político. Se o Brasil não cumprir as regras de lavagem de dinheiro, existe um organismo internacional chamado GAFI e as suas penalidades afetam o sistema financeiro. Isso porque os outros países acabam alertando a seus bancos para que tomem cuidado quando lidarem com os nossos bancos se não estivermos cuidando desse assunto. Com o Brasil isso ainda não aconteceu, mas já aconteceu com outros países e isso gera um problema nas operações financeiras e causa prejuízo.

Qual é o peso do setor imobiliário no quesito lavagem de dinheiro?

**A.R.:** O setor imobiliário é visado para lavagem de dinheiro, mas também é visado para sonegação. E são coisas diferentes. Aquela prática comum de a pessoa passar a escritura por um valor e pagar o resto por fora, não é lavagem de dinheiro, mas, sim, sonegação, que já é um crime específico. A pessoa que vende um apartamento, recebe o dinheiro e quer ocultá-lo para não chamar atenção, aí sim estará lavando dinheiro. No fundo, a pessoa está participando de dois crimes e pode ser um pai de família, um sujeito que se diz de bem e, ao mesmo tempo,

está facilitando a vida de um desses criminosos que a gente vê por aí.

No Brasil, existe essa consciência de que se está praticando um crime?

**A.R.:** Acho que ainda temos que avançar muito, pois isso é uma coisa de cidadania. E isso vemos no comportamento, no furar uma fila, jogar lixo no chão. Às vezes, vemos uma reportagem de um parque destruído e as pessoas reclamando, mas elas mesmo podem ter contribuído com aquilo. Elas não percebem que, ao destruírem um bem público, vão pagar nos impostos a reposição daquilo. Já teve o investimento, foi feita a obra, a pessoa vai lá e estraga, e quem é prejudicado? Ela vai ser prejudicada por pagar imposto e ainda ficar sem o serviço. Falta um pouco dessa noção de cidadania, educação e essas carências todas do nosso País.

Tem características da nossa sociedade que afetam isso, como a impunidade e o fato de achar que não vai acontecer nada. Quando se começa a mudar isso, se começa a afetar os comportamentos. A Lava Jato está ajudando a chamar a atenção para muitas coisas que nós desconfiávamos que acontecia e que, agora, estão se provando em processos judiciais. Acho que isso é positivo no longo prazo, mas ainda temos um longo caminho para andar.

Os cartórios também passaram a ter que comunicar o COAF sobre indícios de lavagem de dinheiro em suas operações. Como isso vai impactar o segmento?

**A.R.:** Com a mudança da Lei em 2012, os cartórios de registros incorporaram não só essa obrigatoriedade da comunicação para operações com imóveis, mas com qualquer tipo de operação que se possa fazer. Mas para que a lei passe a valer para um setor, tem que haver um órgão regulador. E nós estamos com um problema, porque estamos em 2017 e o órgão regulador, que nós supomos seja o CNJ, que é o Conselho Nacional de Justiça, ainda não regulou e, portanto, os cartórios ainda não participam.

E como o setor tem se posicionado quanto a essa questão?

**A.R.:** A reação deles tem sido excelente, já nos procuraram várias vezes, temos conversado, já fizeram propostas de resolução dessa participação. Foram buscar experiências na Espanha, da regulação espanhola para esse setor que parece bem positiva. Estou bem impressionado com essa visão do setor. Tive contato com pessoas de alto escalão, como o presidente da Anoreg e todos eles mostraram essa consciência, mas enquanto não tivermos a definição quanto à regulação, não há o que fazer.

Haverá um confronto entre essas informações e as fornecidas pelos corretores?

**A.R.:** Não é um confronto, no sentido de uma checagem, porque cada um tem um órgão regulador que vai cuidar do seu papel e verificar se os procedimentos estão adequados. O nosso trabalho consiste em cruzar informações. Então, quando verificamos uma comunicação sobre uma pessoa, checamos tudo o que temos sobre ela em nosso banco de dados, podendo incluir comunicações de bancos ou de qualquer um dos outros setores. Tem casos que têm comunicações de várias fontes diferentes sobre o mesmo alvo, sobre a mesma pessoa. Isso usamos para fins de inteligência e passamos para quem for de direito.

Após a Lava Jato, o trabalho do COAF ficou mais claro e conhecido pela sociedade?

**P.D.:** O COAF, em termos institucionais, é uma novidade. As pessoas estão acostumadas com polícia e nos veem como um tipo de polícia, embora tenhamos um conceito totalmente di-

ferente. Para quem trabalha na área, estamos cada vez mais conhecidos, sem dúvida, mas o nosso trabalho, pela sua natureza, é discreto. Não divulgamos casos porque podemos estar dando informações que talvez nem sejam crimes, ou podemos acabar alertando os possíveis criminosos. Então não podemos fazer propaganda do nosso trabalho. Temos que defender os valores importantes da sociedade e não defender bandidos.

Qual mensagem o senhor deixaria aos corretores com relação à obrigatoriedade de comunicar as transações suspeitas ao COAF?

**A.R.:** As pessoas devem olhar para esse assunto não como uma obrigação tributária, mas como uma forma de contribuir para que o País se arrume. O que se espera? Que no seu dia a dia, se você vir uma situação estranha, suspeita, faça a comunicação. Se não viu nada, ótimo! Quando chegar no começo do ano, confirme que não viu nada que merecesse ser comunicado. O mais importante é que o corretor entenda que não tem nada nesse sistema que seja para prejudicá-lo. Penso que se a gente, no Brasil, tiver um ambiente de negócios com menos crimes, com estabilidade econômica, isso só vai melhorar a vida de quem faz negócios. Estamos vendo que o Brasil começa a se recuperar, as vendas de imóveis começam a reagir, mas esse ambiente é fruto do comportamento individual também. Se todo mundo sair na rua assaltando os outros, daqui a pouco ninguém mais vai fazer investimentos, ninguém sairá na rua, ninguém fará compras, o comércio cairá, e assim por diante. As pessoas têm que começar a pensar no longo prazo, no que eles esperam deixar para os seus filhos. Não só de bens, mas de valores no País, que afinal é o lugar onde a gente mora!

# Conselho e MPSP: parceria já colhe os primeiros frutos

AVALIADORES FORNECEM PARECERES TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



No primeiro semestre, o CRECISP assinou um Termo de Cooperação Técnica com o Ministério Público de São Paulo (MPSP) que vem ratificando, ainda mais, a função dos Conselhos de Fiscalização como prestadores de importantes serviços à sociedade. A parceria tem como objetivo a emissão de Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica (PTAM) por corretores de imóveis por solicitação do MPSP, sempre que houver demandas judiciais envolvendo o mercado imobiliário, a exemplo do que já vem sendo desenvolvido para o Tribunal de Justiça de São Paulo e o Tribunal Regional do Trabalho. “Muitas vezes, a sociedade não consegue vislumbrar o papel dos órgãos de fiscalização, imputando a eles um caráter corporativista. Na verdade, vejo inúmeras possibilidades de parceria entre instituições públicas e Conselhos, permitindo que os profissionais ali inscritos prestem serviços de sua expertise, de forma voluntária e gabaritada para tal”, ressaltou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

O Procurador-Geral de Justiça, Gianpaolo Smanio, e a promotora de Justiça Mylene Comploier, coordenadora do Centro de Apoio Operacional às Execuções (Caex), que participaram da solenidade de assinatura do acordo, já encaminharam ao CRECISP 163 imóveis para a análise dos membros do Grupo de Trabalho de Avaliadores Mercadológicos formado pelo Conselho.

Os corretores estão realizando esse trabalho de estudo, perícia e emissão do Parecer, determinando o valor de mercado dos imóveis e contribuindo para dar mais celeridade aos processos em trâmite. Sessenta e dois PTAM's já foram finalizados e entregues aos MPSP.

# Um trabalho

## pelo empreendedorismo

CONSELHO FECHA ACORDO DE COOPERAÇÃO COM O SEBRAE-SP

**R**ecentemente, o Conselho Regional firmou um convênio não-oneroso com o Sebrae-SP com o intuito de promover capacitação aos corretores de imóveis de São Paulo.

O documento foi assinado na sede do novo parceiro do CRECISP, pelo diretor técnico da entidade, Ivan Hussni, e pelo presidente José Augusto Viana Neto, na presença de diretores, conselheiros e demais representantes de ambas as partes.

O principal objetivo do acordo é o acesso a uma plataforma EAD, onde o profissional imobiliário poderá complementar seu conhecimento com cursos voltados, principalmente, ao empreendedorismo. Além disso, o Sebrae-SP disponibilizará seu programa de ensino exclusivo aos corretores, para acesso pela plataforma Google Classroom, onde



também será possível personalizar a certificação de conclusão dos cursos acompanhados.

Ivan Hussni (à esquerda) comentou que este é um trabalho conjunto, agregando a expertise em gestão e administração com o aprimoramento técnico dos profissionais. "Assinamos quatro soluções que serão colocadas à disposição por EAD, em empreendedorismo, vendas, marketing, para que as pessoas possam melhorar a gestão do seu negócio. Tenho certeza de que todos os corretores poderão fazer bom uso dessa ferramenta."

O presidente do CRECISP falou sobre a seriedade do trabalho desenvolvido pelo Sebrae-SP e os benefícios que a parceria irá proporcionar. "Teremos, com certeza, um diferencial, especialmente àqueles que desejam se iniciar como empreendedores", ressaltou Viana.

# Jurídicas

## discutem o mercado imobiliário

CONSELHO PARTICIPA DE ENCONTRO EMPRESARIAL EM SÃO CAETANO DO SUL

A Associação Comercial e Industrial de São Caetano do Sul, no Grande ABC paulista, promoveu o 1º Seminário de Imobiliárias. O evento teve o objetivo de discutir possíveis parcerias entre as empresas do setor e instituições bancárias, com a obtenção de linhas de crédito mais favoráveis aos clientes. Além disso, também discutiu-se a importância do registro das propriedades e a função do corretor nesse mercado de tanta significância para a economia do País. Mais de 100 corretores compareceram ao evento e acompanharam com muita atenção as informações passadas pelos palestrantes. O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, abriu o seminário, apresentando o tema “O

futuro da profissão de corretor de imóveis”. Na sequência, representantes do Banco Bradesco falaram sobre crédito imobiliário e taxas de juros para o financiamento de imóveis. Também esteve presente o diretor do 2º Ofício de São Caetano do Sul, Eriston Carlos Sanches Peres, que abordou a questão da documentação necessária para o registro em cartório. O presidente do Núcleo de Imobiliárias da ACISCP e corretor de imóveis, Elio Ferreira, mostrou-se muito satisfeito com os resultados obtidos no encontro. “Com certeza, vamos dar continuidade a eventos como esse, além de promover cursos e palestras para a reciclagem dos profissionais.”



# Conflitos: uma solução mediada

CONSELHO E CBMAE SOMAM ESFORÇOS



Grças a um convênio assinado em agosto entre a Confederação das Associações Comerciais e Empresariais do Brasil, a Federação das Associações Comerciais do Estado de São Paulo (Facesp) e o CRECISP, os corretores paulistas terão à sua disposição todas as ferramentas e meios necessários para a solução de conflitos por intermédio da rede CBMAE – Câmara Brasileira de Mediação e Arbitragem Empresarial. O acordo de cooperação técnica visa atender às demandas relativas ao mercado imobiliário por meio da conciliação e mediação, de forma extrajudicial, com rapidez e baixo custo. Além disso, os corretores de imóveis também poderão participar dos programas de treinamento oferecidos pela CBMAE, gozando dos mesmos descontos concedidos aos demais profissionais filiados à Câmara.

Na assinatura do convênio, o presidente da Associação Comercial de São Paulo, Alencar Burti (à direita na foto), falou sobre a importância da parceria na otimização dos negócios. “A vírgula continua sendo uma ferramenta perigosa quando se trata de interesses financeiros e jurídicos. Por isso, é preciso termos muito cuidado com tudo o que fazemos e buscar a melhor solução para todos.”

O superintendente da Facesp, Natanael dos Anjos, afirmou que a utilização da mediação pode oferecer respostas mais rápidas aos conflitos de inú-

meros segmentos. “É importante que se busquem mecanismos privados para se desburocratizar o País. Essa câmara opera muito nesse sentido.”

Guilherme Giussani, coordenador da CBMAE, explicou que o acordo também inclui a troca de experiências em relação a capacitações em mediação e arbitragem voltadas para o mundo empresarial, única e exclusivamente na iniciativa privada, e distantes, portanto, do Judiciário. “Será formado um grupo de estudos envolvendo corretores de imóveis que tenham conhecimento e vontade de se aprimorar cada vez mais nesses assuntos de solução de conflitos, para que eles façam parte do nosso quadro de mediadores e árbitros, para que todos os conflitos envolvendo esse assunto sejam resolvidos por esses profissionais.”

Já o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, ressaltou que tem incentivado os corretores a incluírem em seus contratos a cláusula compromissória, para que os conflitos possam ter uma solução mais rápida, de maneira independente da Justiça comum. “Nosso objetivo com a CBMAE é levar à frente esse trabalho de instrução, em primeiro lugar, para aqueles corretores que querem atuar como mediadores e, em um segundo momento, com a possibilidade de instalação dessas câmaras nas principais Associações Comerciais, onde o CRECISP tenha uma demanda muito grande.”

# Estruturador: atividade é regulamentada no CRECISP

A IDEIA É CRIAR UM NOVO NICHOS DE MERCADO AOS CORRETORES

**E**ncontrar áreas, prospectar e viabilizar soluções imobiliárias adequadas às necessidades dos clientes. Essas são tarefas do profissional estruturador imobiliário. Por meio dessa prestação de serviços especializada, que pode incluir desde a prospecção de terrenos, estudos da melhor utilização do local, à viabilidade econômica e financeira do negócio, muitos grandes empreendimentos são consolidados. A atividade faz parte do dia a dia de muitos corretores e exige, sem dúvida, um preparo específico, uma grande experiência e conhecimento de muitas técnicas que o segmento envolve. Ciente dessa realidade, o CRECISP assinou a portaria 6648/2017, regulamentando a atividade do estruturador imobiliário, o que, além de delimitar funções, pode proporcionar melhores condições de atuação aos profissionais que se dedicam a essa área.

“Vamos trabalhar no sentido de dar maior proteção ao mercado de incorporação imobiliária, e fazer com que os corretores de imóveis especialistas em estruturar áreas para a construção de shoppings, hotéis, grandes empreendimentos, possam ter uma previsão daquilo que será realizado e da forma de recebimento de sua remuneração”, comentou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, na assinatura do documento.

A portaria também nomeou os corretores Sérgio Ferrador (à esquerda na foto) e Roberto Nicastro Capuano (à direita), que é conselheiro do CRECISP, como responsáveis pelo desenvolvimento de um programa de estudos com o intuito de dar uma instrução mais aprofundada àqueles que trabalham com estruturação imobiliária, a fim de que possam obter uma maior especialização. Os dois já contam com uma vasta experiência nesse

segmento e enfatizaram a importância do profissionalismo no trabalho do estruturador. “O corretor desse nicho precisa saber o que vende, o que não vende, qual é o produto que você deve colocar em um terreno, qual o melhor terreno para determinado produto, a metragem necessária, a legislação com relação a planos diretores... É uma análise muito mais complexa do que, especificamente, uma compra e venda de um imóvel de terceiros para um lançamento”, explicou Ferrador. Já o conselheiro Roberto ressaltou que muitos colegas se habituaram a operar com as incorporadoras sem a devida especialização, e comprometem o andamento dos negócios. “Vamos desenvolver um curso que visa não só qualificar o corretor para que ele possa atuar nesse mercado e oferecer o melhor serviço ao seu cliente - no caso, as incorporadoras -, como também para protegê-lo. É óbvio que todos poderão atuar e oferecer seus serviços, pois o mercado é livre, mas essa especialização visa justamente fazer com que o profissional qualificado se destaque”, concluiu.



# Conselhos profissionais em debate

QUESTÕES ADMINISTRATIVAS FORAM COLOCADAS EM PAUTA

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo foi sede de um fórum de debates realizado pela Câmara dos Profissionais Registrados em Conselhos e Ordens. O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, conduziu três reuniões que trataram de questões relacionadas ao dia a dia das entidades. O fórum foi dividido em painéis sobre Compras e Licitação, Auditoria Interna e Externa e Jurídico. Foram cerca de nove horas de troca de experiências e conhecimentos, com

a presença de 88 representantes dos Conselhos de todas as profissões regulamentadas. Viana considerou o encontro muito proveitoso entre os colaboradores das entidades. Já fazia algum tempo que reuniões semelhantes não eram realizadas envolvendo todos Conselhos regionais. "O nosso objetivo de estabelecer um fórum de debates foi alcançado com sucesso, a conexão foi estabelecida. Acredito que qualquer iniciativa de aproximar profissionais e órgãos para trocar experiências é válida. Ganham todos!"



# Novo convênio

## aproxima CRECISP e CRMV

O CRECISP tem firmado parcerias com diversas instituições e autarquias, com o intuito de desenvolver ações que se transformem em benefícios à própria sociedade, propiciando economia e racionalidade na utilização de recursos públicos. Acordos como os assinados com o Tribunal de Justiça e o Tribunal Regional do Trabalho, por exemplo, disponibilizam avaliações imobiliárias de caráter extremamente técnico, feitas por profissionais devidamente capacitados para tal. Com isso, as pendências judiciais ganham consistência, confirmando a responsabilidade do corretor de imóveis na determinação do valor comercial das propriedades. E a exemplo dessas parcerias, o CRECISP também assinou um convênio com o Conselho Regional de Medicina Veterinária de São Paulo (CRMV). Ao lado do presidente José Augusto Viana Neto, o presidente do CRMV, Mário Eduardo Pulga (à direita na foto), selou o acordo que permitirá garantir transparência na realização de avaliações dos imóveis deste Conselho, dando mais tranquilidade na classificação e destinação de seus bens, para sua administração e alienação corretas. A assinatura foi realizada na sede do CRECISP e o presidente Pulga comentou que a entidade busca, com isso, uma maior profissionalização. “Serão avaliações que virão de um órgão credenciado para nos dar esse tipo de informação. Esse convênio nos dará garantia e sustentação nas nossas decisões.” O presidente do CRECISP se mostrou muito satisfeito em proporcionar essa contribuição através do apoio de todos os corretores que são membros do Grupo de Avaliadores do Conselho.



“Todos os Conselhos de Fiscalização, em todas as áreas de atuação profissional, têm muito o que colaborar com a sociedade.”

# Laudêmio:

## burocracia ultrapassada

PALESTRA FOI MINISTRADA PELO PRESIDENTE DO CRECI-ES



Muitos clientes, talvez, nem saibam o que significa, mas certamente quem mora ou pensa em comprar um imóvel no litoral já deve ter recebido informações sobre laudêmio. O assunto ainda é polêmico e diz respeito à taxa cobrada pela ocupação de Terras de Marinha pertencentes à União.

Os proprietários de casas e apartamentos situados na orla do País têm que pagar para o Governo, todo ano, uma taxa por essa ocupação e, quando transferem esse imóvel, têm que arcar ainda com o laudêmio devido à União, que é considerada a verdadeira dona da área. Para conhecer os detalhes desse tema, o Conselho convidou o presidente do CRECI-ES, Aurélio Cápua Dallapícula, para uma explanação

aos corretores de imóveis. O presidente falou sobre os diversos tipos de cobrança, destacou as principais regiões onde o laudêmio incide e também comentou quando o foro e a taxa de ocupação são devidos.

Muitos profissionais demonstraram interesse no tema e várias perguntas previamente enviadas por e-mail foram respondidas pelo presidente do CRECI-ES. "O Brasil está sofrendo com o laudêmio e as cobranças afligem milhares de famílias. Tirando essa burocracia da atividade imobiliária, teremos muitos novos negócios gerados que poderão dar um retorno, provavelmente, três vezes maior do que aquilo que estará se deixando de arrecadar com o fim do laudêmio", concluiu Aurélio.

# TRF-3 e CRECISP: um acordo em prol da conciliação

O CRECISP e o Tribunal Regional Federal da 3ª Região (TRF3) firmaram um importante acordo de cooperação com o intuito de solucionar pendências em execuções fiscais por meio da conciliação. O documento foi assinado pelo presidente do Conselho Regional, José Augusto Viana Neto, pela presidente do TRF3, desembargadora federal Cecília Marcondes e pela coordenadora do Gabinete da Conciliação do TRF3, desembargadora federal Marisa Santos.

Não é a primeira vez que o CRECISP firma uma parceria como essa, visando dar celeridade a essas questões. Em diversas oportunidades, o Conselho tem participado de mutirões organizados pela Justiça Federal, dando a seus inscritos a possibilidade de regularizarem sua situação perante a entidade, ainda na fase pré-processual, garantindo rapidez nessa solução. O novo acordo terá a duração de 60 meses e, nesse período, haverá a realização de audiências promovidas

pelo TRF3, assim como a designação de magistrados federais para a coordenação de mutirões. Com as datas e os locais agendados, o Conselho promoverá, então, a convocação de seus inscritos que estejam com processos em execução, buscando propor cálculos e acordos durante as audiências realizadas.

Na solenidade de assinatura, a presidente do TRF3 afirmou que a conciliação é uma porta aberta em benefício de todos os envolvidos na questão. "Para as partes, resolve seus litígios; para a Justiça, desafoga seus processos. E tudo isso de uma forma mais rápida pela via da conciliação", comentou Cecília Marcondes.

O presidente do CRECISP vê nesse acordo a possibilidade de os corretores restabelecerem uma relação de harmonia com seu Conselho. "Eles se sentirão mais estimulados a participarem de palestras e cursos de aperfeiçoamento que oferecemos e verão sua situação regularizada com muito mais celeridade."



# Prefeituras fecham parceria com a categoria

No último semestre, inúmeras prefeituras paulistas passaram a contar com os corretores de imóveis como parceiros oficiais. Além disso, o CRECISP vem recebendo muitas consultas de municípios interessados em também efetivar acordos de cooperação que possam proporcionar mais transparência às ações públicas.

**S**antos foi o primeiro município do Estado a assinar um convênio não-oneroso com o CRECISP, com o intuito de favorecer toda a comunidade. A parceria visa a prestação de serviços à municipalidade pela atuação de corretores de imóveis na avaliação do patrimônio imobiliário da cidade.

Dessa forma, os profissionais que fazem parte do Grupo de Avaliadores Mercadológicos do Conselho passam, agora, a atuar na elaboração de PTAM's (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) em demandas da Prefeitura que

exijam avaliações de propriedades públicas.

As avaliações levarão em conta localização, tamanho e documentação do imóvel para definir seu valor de mercado. Atualmente, há cerca de 300 imóveis de propriedade da Prefeitura.

O prefeito de Santos, Paulo Alexandre Barbosa, ressaltou sua satisfação em poder contar com um material elaborado por profissionais gabaritados para tal. "Assinamos uma parceria importante para a Cidade, e sem ônus para a administração. Vamos contar, a partir de agora, com o trabalho técnico e reconhecido do Conselho".





O delegado sub-regional do CRECISP em Santos, Carlos Manoel Neves Ferreira, lembrou que acordos semelhantes já foram firmados com diversos órgãos públicos, entre eles o Tribunal de Justiça de São Paulo, o Tribunal Regional do Trabalho, o Tribunal de Contas do Estado e Ministério Público. “Agora é a vez com a Prefeitura de Santos. É de suma importância para a sociedade e garante mais transparência a todo processo”, destacou. A assinatura teve ainda a participação do subdelegado sub-regional, Alfredo da Silva Coelho Junior, membros de grupos de trabalho e inúmeros corretores da cidade que foram prestigiar o evento.

### **Barueri**

Em Barueri, o convênio com a municipalidade foi assinado pelo prefeito Rubens Furlan.

Acompanharam a assinatura, o diretor-secretário do CRECISP, Arthur Boiajian; a delegada sub-regional de Osasco, Ilda Madalena Credidio Correa; o delegado municipal de Barueri, Anésio Macleod Titto; o subdelegado José Almeida Matos; ao lado do presidente do Conselho, do prefeito, do secretário municipal de Negócios Jurídicos, Marco Aurélio Toscano da Silva, e de diversos corretores de imóveis da região, que prestigiaram o evento.

“Estamos muito satisfeitos com esse acordo”, comentou o prefeito Furlan. O CRECISP é um Conselho muito sério, que tem credibilidade e já faz esse trabalho para juízes, para o Ministério Público. E o que é feito pela credibilidade não se questiona.”

Segundo o secretário Toscano, a notícia que

o CRECISP prestava esse tipo de serviço veio ao encontro das necessidades da prefeitura no que tange às avaliações em processos de desapropriações. “Vamos conseguir acelerar essa avaliação preliminar e dar transparência ainda maior aos nossos atos.”

### **Ribeirão Preto**

O prefeito de Ribeirão Preto, Duarte Nogueira, e o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, também assinaram esse acordo de cooperação para que a sociedade seja a principal beneficiária.

O CRECISP a partir de agora, oferecerá à prefeitura de Ribeirão Preto o trabalho do grupo de Avaliadores Mercadológicos formado por corretores especialistas na emissão de Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica (PTAM). A assinatura foi realizada na sede da Prefeitura, e contou com a presença do conselheiro do CRECISP, Antonio Marcos de Melo; do delegado sub-regional, José Augusto Gardim; do vereador e corretor de imóveis Eliseu Rocha; e





do secretário da Fazenda, Manoel Gonçalves. "Esse termo de cooperação que nós assinamos, vai ter a expertise e a qualidade do trabalho do CRECISP, dos profissionais corretores da nossa cidade, e irá nos ajudar a dar a devida quantificação do valor imobiliário dos prédios públicos, que, na verdade, pertencem a ninguém mais do que a própria população", disse o prefeito Duarte Nogueira.

### **Araçatuba**

A solenidade de assinatura do termo de cooperação aconteceu no gabinete do prefeito Dilador Borges, com a presença da vice-prefeita, Edna Flor, do presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, dos delegados Izaias Bittencourt Dias Sobrinho e Aldo Belentani e de diversos corretores de imóveis da região.

Viana salientou que o Conselho vem estreitando o relacionamento com as autoridades municipais a fim de ampliar a participação dos corretores no desenvolvimento das cidades. "Esse trabalho de avaliação que estamos oferecendo atesta a

competência e a responsabilidade dos profissionais na avaliação do patrimônio público. Ficamos muito satisfeitos com essa assinatura."

### **Itapevi**

O presidente do Conselho, José Augusto Viana Neto, acompanhado do diretor secretário, Arthur Boiajian, firmou o documento de cooperação técnica com o prefeito de Itapevi, Igor Soares, em solenidade realizada no prédio da Secretaria Municipal de Educação.

O evento foi acompanhado também pelo vice-prefeito, Marcos Godoy, por diversos secretários municipais, corretores de imóveis, e também pelo delegado municipal do CRECISP, Gilberto de Miranda.

Entusiasmado, o prefeito Igor Soares destacou a importância da parceria. "Estamos satisfeitos e tranquilos com esse convênio, porque sabemos o quanto o CRECISP é respeitado por órgãos de justiça, em razão deste trabalho que já é desenvolvido, por exemplo, com o Tribunal de Justiça e outras instituições."



# “Recursos Humanos”: Até quando?

MUITOS INVESTIDORES ESTÃO BUSCANDO RESPOSTAS PARA ESSA PERGUNTA

**H**á três décadas “lutamos” contra a expressão “Recursos Humanos”, comum nos cursos, nos livros e nas áreas de Administração e de Humanas, dentre outras. Como chamar pessoas, seres humanos, por “recursos”? Recursos são: instalações físicas, móveis e equipamentos, tecnologia e dinheiro. Usamos dos recursos enquanto os mesmos satisfaçam,

atendam as nossas necessidades e, quase sempre, não pensamos duas vezes em substituí-los por outros mais modernos, eficazes e eficientes. Por exemplo: substituímos nosso carro (recurso) por outro mais moderno; nossa casa, por outra mais ampla, mais bem localizada; nossa prensa industrial, por outra mais moderna, mais eficiente e segura e assim por diante.

Ao entendermos pessoas como “recursos”, tendemos a agir com elas do mesmo modo: por que investir no desenvolvimento de uma dada pessoa, se podemos contratar alguém já com a formação que necessitamos? Por que manter determinadas pessoas em nosso quadro se podemos substituí-las por outras, quem sabe mais jovens, com melhor formação acadêmica e, não raras vezes, a custos menores? Por que devemos desenvolver um programa de preparação para a aposentadoria? Só porque temos “empregados” (outra expressão infeliz!) com mais que X anos de casa e mais de Y anos de idade? Eles que se virem, que cuidem de suas próprias vidas. E, por favor, não venham me dizer que não existem empresas (e muitas!) que assim agem!

Atentem bem, caros leitores, as empresas públicas, privadas ou ONGs são criadas por pessoas, por seres humanos. São dirigidas, gerenciadas, supervisionadas e operacionalizadas por pessoas, por seres humanos.

Portanto, as empresas são (ou deveriam ser) humanas, essencialmente humanas.

Ainda mais se considerarmos que, na realidade, não existe qualquer empresa, salvo a exigência legal, mediante o registro de seus estatutos em Cartórios, Juntas Comerciais e órgãos assemelhados! As empresas são as pessoas, os seres humanos que as constituem. Por decorrência, são as pessoas que fazem com que uma dada empresa seja mais competente que outra, mais inovadora, mais agressiva no mercado, mais dinâmica

nos processos de tomada de decisões.

Por outro lado, serão novamente as pessoas, os seres humanos que transformarão uma dada empresa em menos competente, menos competitiva, menos criativa, modorrenta em suas tomadas de decisões. E é tão fácil, tão visível a constatação deste fato. Por exemplo: ao necessitar de uma dada matéria-prima, com escassez no mercado, a empresa A não contata a empresa B, sua fornecedora. O sr. Fulano, da empresa A, ligará e negociará com o Sr. Beltrano, da empresa B. Eles, os seres humanos, as pessoas é que entrarão em contato, negociarão e resolverão os problemas por acaso existentes. Pessoas, seres humanos: eis o grande diferencial (positivo ou negativo!)

Certa vez, visitando uma empresa de médio para grande porte, na região de Campinas e, seus diretores, sabedores de que lutamos contra o uso da expressão "recursos humanos", disseram-nos todos orgulhosos: "Aqui não utilizamos mais aquela expressão" e levaram-nos até ao local físico da área. Sobre a porta de entrada, em letras bem grandes, o nome então utilizado: "Talentos Humanos".

Outra expressão que se não for lamentável, será, pelo menos, inoportuna! Como "estar lento" em um cenário econômico globalizado, com concorrência agressiva e predatória e, com as decisões tendo que ser tomadas "on-line", no momento, no ato? Precisamos ser cada vez mais rápidos e nunca lentos!

Bom, se não somos favoráveis às expressões: "Recursos Humanos" e "Talentos Humanos", qual expressão deveríamos adotar? Simples, uma única e maravilhosa: "Valores Humanos". A defesa desta proposta é facilmente verificável: pessoas, seres humanos são formadas e se conduzem (pelo menos a maioria!) por valores básicos, tais como: respeito, honestidade, sinceridade, compaixão, simpatia, ética, moral,

simplicidade, e tantos outros. Quais máquinas ou equipamentos têm compaixão e respeito? Que espaços físicos, móveis e utensílios têm moral e ética?

É muito importante para toda e qualquer empresa que queira se destacar em seu campo de atuação, que queira ter sucesso, que ela valorize o seu pessoal, que ela constantemente invista na formação, na capacitação de seu pessoal, de modo a atender aos objetivos maiores da organização, dentre os quais se destacam: continuidade de operações; desenvolvimento e expansão; fixação de marcas e conquistas de mercados. A este respeito, o sempre lembrado Peter F. Drucker, o "Pai da Administração", se expressava: "a classificação de oportunidades (de negócios) e a alocação de pessoas passa a ser a verdadeira decisão; o resto é consequência. As decisões sobre designação de pessoal são cruciais. Elas determinam se a empresa tem um programa para eficácia ou somente um pedaço de papel" (em "Administrando para obter resultados", p. 131, Ed Pioneira, 1998).

O ser humano tem apenas duas grandes missões na Terra: "Ser útil" e "Ser feliz". A primeira está dirigida ao nosso relacionamento com as demais pessoas e, nessa interação, poderemos ser úteis desde um simples "bom dia" ou mesmo um sorriso até a prática de gigantescas ações de responsabilidade socioambiental!

A segunda está voltada para o ser em si mesmo. Para sermos felizes, temos que estar de bem conosco, com nossa família, com nossos amigos, com as equipes com as quais interagimos dentro das empresas, em suma, com nossa vida em sociedade – e, para isso, em muito contribui sermos considerados e tratados como "valores humanos", com respeito e dignidade, em cada um dos cenários em que atuemos.

Que cada ser humano possa se realizar, ser feliz, atingir seus objetivos maiores, hoje e sempre. Grande abraço!



**Prof. Antonio Carlos Cassarro**

Conselheiro do Conselho Regional de Administração de São Paulo  
Membro do Conselho Regional de Economia de S. Paulo  
e do Conselho Regional de Contabilidade de São Paulo  
Prof. de Graduação, Pós-graduação e MBAs em  
diversas instituições de ensino

# Coração de gigante

EM ITU, A BELEZA NATURAL SE MISTURA À HOSPITALIDADE DO POVO E REFORÇA A FAMA DE CIDADE DOS EXAGEROS



**T**erra do exagero, cidade dos contrastes... Assim é Itu, um município a cerca de 100 quilômetros de São Paulo, e que conta com um surpreendente patrimônio histórico, cultural e religioso.

Surgida a partir da construção de uma capela, em 1610, onde hoje se encontra a Igreja do Bom Jesus, Itu foi elevada à categoria de cidade em 1842 e, rapidamente, demonstrou os primeiros sinais da garra de seu povo. De lá, nesse mesmo ano, partiu uma força de 300 homens com a tropa do Brigadeiro Rafael Tobias de Aguiar, para fazer parte da revolução liberal que explodiu em várias regiões do país. Durante anos, a cidade foi considerada como

a mais rica da Província de São Paulo e teve destaque sua influência na vida política e econômica brasileira.

Com uma população estimada atualmente em 170 mil habitantes, Itu é morada para descendentes de portugueses, italianos, japoneses e também de brasileiros de outros Estados, em especial da região Nordeste e do Paraná.

A fama dos objetos de tamanho exagerado veio de um filho ilustre da terra: o comediante Francisco Flaviano de Almeida, conhecido como Simplício. No final dos anos 1960, Simplício fazia um quadro no programa "Praça da Alegria" em que contava vantagens sobre o tamanho das coisas da cidade.

Desde então, Itu foi sendo associada ao gigantismo e surgiram novos pontos turísticos em torno do tema.

Em 1973, por exemplo, a antiga companhia de telefones Telesp inaugurou uma versão gigante de um "orelhão", o telefone público de 5 metros de altura que, até hoje, pode ser visitado na Praça da Matriz.

O município conta também com a Praça dos Exageros, onde o visitante pode brincar em um xadrez com peças de seu tamanho, ver esculturas de insetos gigantes e conhecer o maior caixa eletrônico do País, com mais de 8 metros de altura. Lá também está uma homenagem a Simplício, o principal responsável pela peculiaridade do local.

O nome Itu vem de "Utu-Guaçu", e significa "grande queda d'água", inspirado em uma das cachoeiras do Rio Tietê. O município ficou também famoso pelas imensas fazendas de cana-de-açúcar e café que lá foram instaladas. E no que diz respeito à política, a Convenção de Itu foi a primeira convenção republicana do Brasil, feita em 1873. No Espaço Ituano de Turismo e Cultura é possível acompanhar essa parte da história do município onde começou a caminhada brasileira rumo à República.

A natureza também é exuberante em Itu, oferecendo lindas paisagens, ótimas para caminha-



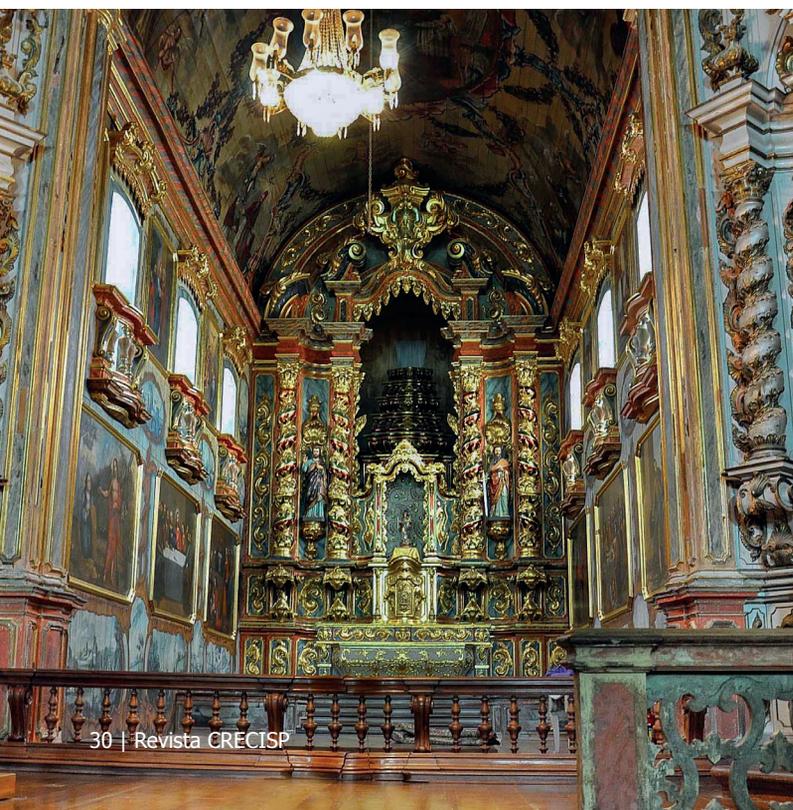
das ou passeios a cavalo. Partindo da Fazenda do Rosário, com mais de 250 anos de história, é possível cavalgar pelas mais importantes fazendas da região, que fizeram do local uma força econômica dos séculos 18 e 19.

As visitas monitoradas podem ser feitas durante o dia, à tarde, quando os grupos acompanham o pôr do sol, ou aos sábados próximos às noites de lua cheia. As três cavalgadas recebem pessoas de todas as idades.

Para quem curte museus, a cidade de Itu abriga boas opções. O Museu e Arquivo Histórico Municipal conta com um acervo de fotos e documentos importantes que reconstruem os principais fatos ocorridos na região.

No Museu de Arte Sacra Padre Jesuíno do Monte Carmelo, o visitante pode apreciar esculturas religiosas de artistas dos séculos 16 a 18. E o passeio se completa com uma visita ao memorial do antigo Ituano Clube, um local cheio de informações peculiares sobre a cidade.

Inaugurado em 1995, o Parque do Varvito também vale a visita. É um patrimônio tombado pelo Condephaat – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turismo do Estado de São Paulo – construído





Lágrima do Tempo, que foi batizada com esse nome por conta do formato das gotas de água que aparecem em suas paredes.

Passeio que une diversão e sabores, a Fazenda do Chocolate é ideal para os que desejam viajar no tempo. Aos finais de semana e feriados, o visitante conta com uma estrutura completa de passeios e uma praça de alimentação caipira. O grande destaque é o delicioso chocolate artesanal.

A Igreja Matriz Nossa Senhora da Candelária apresenta acabamentos nos estilos Barroco e Rococó, e além de ser uma das mais tradicionais da cidade, é ainda a maior paróquia de Itu. No Museu Republicano, em um elegante sobrado no Centro da cidade, pode-se conhecer o acervo relacionado a esse período da história do País. Foi nesse prédio que, em 1873, aconteceu a reunião que embasou o surgimento do Partido Republicano Paulista.

numa área de 44.346 metros quadrados de uma antiga pedreira, é ideal para quem gosta de conviver com a Natureza.

O nome "Varvito" significa um tipo de rocha que leva milhares de anos para se formar, o que acabou atraindo muitos geólogos e estudiosos para a região.

No Varvito, é possível encontrar flores, plantas, árvores, um lago, uma cascata e até um pequeno parque de diversões para crianças. O visitante também terá contato com a gruta



# Curso de perito judicial é ministrado em todo o País

PARCERIA COM O GOOGLE FACILITOU O ACESSO ÀS INFORMAÇÕES

**N**a primeira turma do curso de perito judicial oferecida, graças a uma iniciativa do CRECISP, gratuitamente aos corretores de imóveis, 8.173 profissionais de todo o País fizeram suas inscrições e acompanharam a programação inédita no site do Conselho.

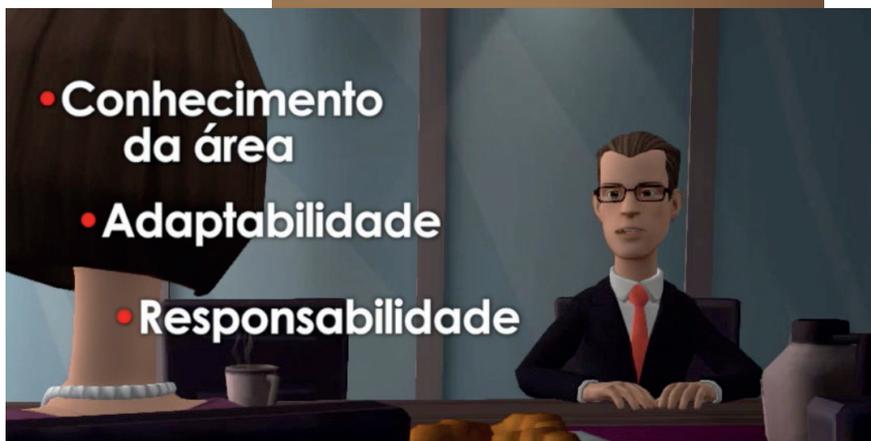
A ideia desse curso surgiu após magistrados de diversas comarcas procurarem profissionais do segmento imobiliário para atuarem como auxiliares da Justiça, promovendo a avaliação de imóveis objetos de litígios. Assim, o objetivo do curso passou a ser exatamente a capacitação dos corretores quanto aos principais procedimentos a serem tomados nessas oportunidades. O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, ressaltou que a parceria com o Google otimizou a organização do curso de perito, permitindo que o programa fosse ministrado em formato totalmente on line. "Corretores de todas as regiões do Brasil podem participar, utilizando a ferramenta Google Classroom. O sistema permite que o aluno acesse a aula no horário mais conveniente, dentro das 48 horas em que é mantida no site do Conselho. E ainda há a praticidade de acesso por meio de smartphones, tablets e computadores."

A grade curricular conta com 8 aulas, que incluem temas como honorários, responsabilidades do perito, elementos do processo jurídico, os prazos a respeitar e modelos de petição. O pré-requisito para o acompanhamento do curso é que o corretor tenha

criado seu e-mail no domínio @creci.org.br, para que possa utilizar a ferramenta Google Classroom.

Quatro turmas já foram concluídas desde o lançamento desse programa de estudos, com uma adesão muito grande de corretores de outros estados. Mais de 10.800 profissionais receberam seus certificados de conclusão, estando aptos a atuar como peritos em suas regiões.

Viana comentou que ficou surpreso e também muito satisfeito com esse interesse dos intermediadores de todo o País. "Estamos muito orgulhosos em podermos contribuir para a formação e a reciclagem de conhecimentos desses colegas. Daremos continuidade a essa programação, atendendo àqueles que ainda não conseguiram se inscrever, pois essa é uma atividade que abre novas possibilidades de atuação aos corretores, permitindo um bom complemento na renda mensal."

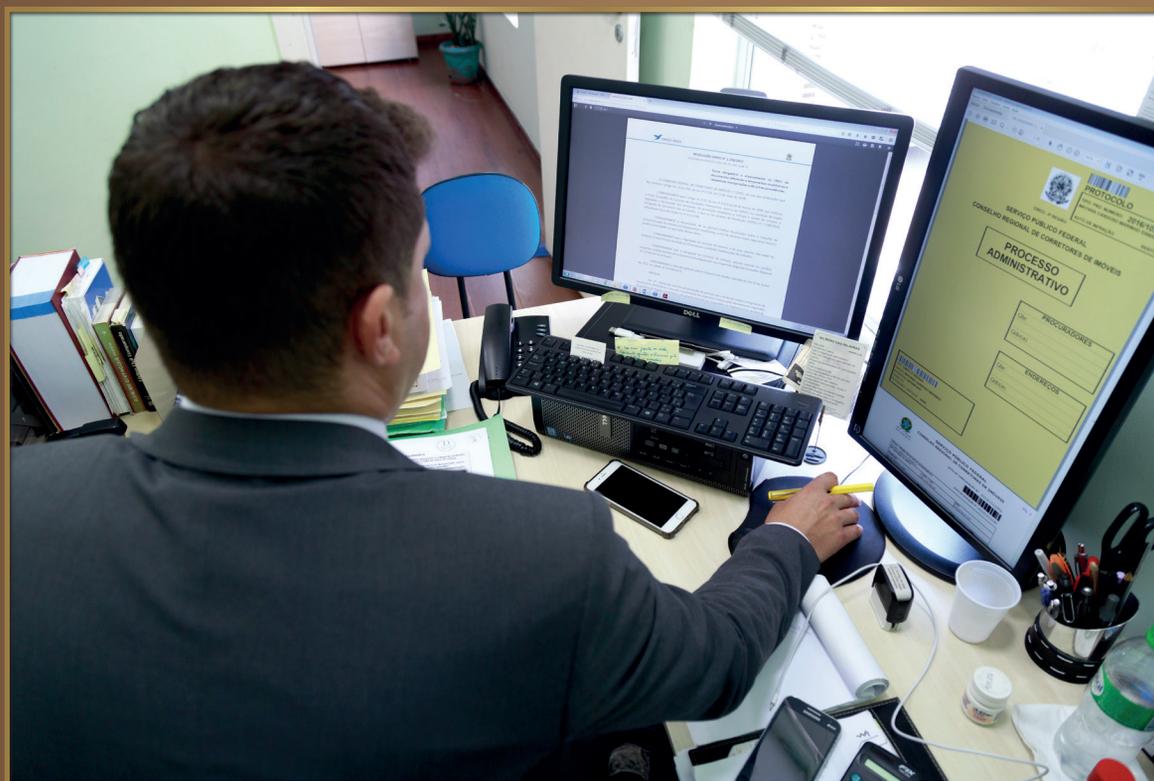


# Ética e disciplina

UM SEMESTRE BASTANTE PRODUTIVO PARA O DEDIS DO CRECISP

O Departamento de Ética e Disciplina (Dedis) do CRECISP é responsável pela instauração, instrução e acompanhamento de todas as apurações ético-disciplinares e processos contra corretores de imóveis e, ainda pelas apurações e processos administrativos contra pessoas que não são inscritas no Conselho. Também é nesse local que são emitidos pareceres técnicos e concedidas vistas às partes envolvidas em pendências do segmento imobiliário. Com a instauração de quase 2.500 apurações ético-disciplinares (AED) e mais de 3.200 anali-

sadas, o primeiro semestre de 2017 foi marcado por muito trabalho nesse Departamento. A equipe composta por advogados e colaboradores da área administrativa não mediu esforços para dar andamento aos processos, analisar situações apresentadas pelo Departamento de Fiscalização, verificar denúncias e, também, propor acordos que visem soluções amigáveis para pendências envolvendo profissionais do mercado imobiliário. Neste primeiro semestre, por exemplo, 301 AEDs foram encaminhadas à Junta de Conciliação para tentativa de acordo.



Toda essa estrutura se mobilizou entre os meses de janeiro e junho, dando ciência a requerentes e requeridos a respeito dessas tramitações. Foram 1.955 ofícios expedidos a esses interessados. Passaram também diariamente por esse Departamento, os Processos oriundos de Termo de Representação, onde são feitas denúncias formais contra corretores e imobiliárias do Estado. A partir daí, após a instauração do processo e encaminhada a segunda via do Termo de Representação, o autuado tem um prazo de 15 (quinze) dias para apresentar sua defesa ao Dedis, que parte para a elaboração de um parecer a ser encaminhado à Presidência do CRECISP para distribuição às turmas de julgamento. Só no primeiro semestre deste ano, 467 processos disciplinares foram julgados pelas sessões plenárias de julgamento. O Dedis analisa, ainda, os processos relativos a fraudes no Programa Minha Casa Minha Vida. No CRECISP, eles recebem o nome de Processos Procasa decorrentes de blitzes realizadas pela fiscalização do Conselho para a identificação da presença de corretores de imóveis na negociação ou locação indevida de unidades do MCMV. No total de janeiro a junho, 268 processos Procasa tramitaram pelo Departamento.

A atuação dos advogados do CRECISP está ligada também à instauração de Processos Disciplinares (PD) oriundos de constatações e autos de infração realizados pelos Agentes de Fiscalização, ou seja, que envolvam os profissionais inscritos e não inscritos no Conselho, em fiscalizações de rotina nas imobiliárias e plantões de vendas ou atendendo alguma denúncia específica. Foram 6.152 PDs no semestre e 5.317 julgados pela Comissão de Ética e Fiscalização Profissional, formada por corretores que voluntariamente executam essa tarefa em benefício de toda a categoria. A quantidade de documentos que passa pelas mesas e telas dos computadores do Dedis é comparável a de muitos fóruns municipais, haja vista o contingente de inscritos no Conselho paulista. Somente em certidões de objeto e pé, por exemplo, que relatam a situação dos processos aos interessados, o Departamento atendeu a 409 solicitações. Além disso, 1.162 processos foram encaminhados a vistas. "Segundo o relatório do primeiro semestre, mais de 90 mil documentos tramitaram nesse Departamento, tendo sido analisados com responsabilidade e rapidez. Estamos muito satisfeitos com os resultados obtidos", comentou o presidente José Augusto Viana Neto.



# Tocando em frente

O corretor de imóveis Waill Esteves de Oliveira sempre viveu uma vida muito intensa. Nascido em São Paulo, em 1941, aos doze anos, iniciou sua carreira de músico, tocando piano, acordeon, e cantando. E para completar, aos vinte e poucos anos, começou a atuar no ramo imobiliário. Hoje, após 50 anos na profissão, abriu imobiliárias, atingiu muitas conquistas como corretor de imóveis, deu oportunidade para várias pessoas se desenvolverem nesse mercado. E sabe que, para atingir o sucesso é preciso ter foco, pois tranquilidade financeira só vem quando realmente gostamos do que fazemos.

Como iniciou o seu contato com o ramo imobiliário? O senhor tinha a pretensão de seguir essa carreira?

Comecei minha carreira de corretor de imóveis por força das circunstâncias. Meu pai tinha uma propriedade, em Vila Belém, hoje denominada de Francisco Morato, que na época não era nem município ainda. O primeiro prefeito teve a ideia de transformar o local em uma megalópole e fez os proprietários de imóveis rurais, inclusive o meu pai, lotearem as propriedades. Foi contratada uma empresa, que era uma das melhores imobiliárias de São Paulo, para negociar

os dois mil lotes da área, com 300 metros cada. Eu nem sonhava em ser corretor de imóveis, era funcionário público e músico profissional. Então, meu pai disse para eu tentar negociar e fui me informar sobre como poderia proceder.

O senhor então se inscreveu no Conselho?

Fiz o cursinho para me tornar corretor de imóveis, tirei a carteira e, por incrível que pareça, meu dei muito bem! Negocieei o loteamento inteiro e rápido. Aí eu me entusiasmei! Arrumei um sócio cujo pai era dono de um cartório e que também tinha sido obrigado a lotear uma fazenda. Hoje, ainda é meu sócio, e nós trabalhávamos juntos, éramos bem jovens. Eu tinha 20 e poucos anos, e trabalhávamos muito! Naquela época, era funcionário público e, aos sábados à noite e domingos, atuava como músico. Tinha praticamente três empregos!

E com o senhor conseguiu administrar está jornada intensa de trabalho?

Conversando com meu sócio, conseguimos arrumar alguns ajudantes e a situação ficou um pouco mais tranquila. Chegamos a ter 168 corretores, constituímos uma empresa, os empresários ficaram nos conhecendo, os grandes loteadores da época.



### **O corretor de imóveis pode atingir o sucesso na profissão?**

Tem que estabelecer um objetivo, pois dinheiro sempre foi uma consequência. Tem que se preocupar 100% com a realização da sua meta. Eu e meu sócio, por exemplo, somos amigos, compadres um do outro, praticamente irmãos. Estamos juntos, com firma constituída desde os anos 70, nunca prestamos contas um para o outro, nunca nos preocupamos com quem trabalhou mais ou menos, quem ganhou mais ou menos. Temos uma gerente na firma que, por acaso, é minha irmã, e quem a contratou foi meu sócio, não fui eu! Mas respeitamos sempre a sua decisão.

### **O senhor ainda atua como músico?**

A música é um dom, é um dos poucos privilégios que ganhei de Deus. Esse dom, que é o dom musical, no bom sentido, é uma verdadeira cachaça. Não sei viver sem a música. Toda quinta-feira, em minha casa, tenho uma turma e nos reunimos para fazer um som. Chama-se Quinta Nobre e vai até a hora que a dona da pensão permitir! Isso acontece há muitos anos, é sempre a mesma turma, e aos sábados, na minha chácara, tenho um bar exclusivo só para

nós. A partir do momento que a turma passou da porteira para dentro, somos todos iguais. Lá, você vai ver desembargador varrendo chão, médico lavando prato, doutor tocando cavaquinho, cada um faz uma coisa!

### **E qual a dica que o senhor dá aos corretores de imóveis?**

Não pense em dinheiro, pense em realizar um bom negócio, e toda a realização se torna um sucesso, e com todo sucesso, por consequência, vêm uns tostões, acabamos ganhando um dinheirinho. Nunca forme uma sociedade e pense em quanto vai ganhar por mês. Se pensou isso, pode desmanchar a sociedade, porque não vai dar certo! Tem que gostar, tem que trabalhar, tem que se dedicar, porque nada cai do céu! Naquela época que comecei, praticamente só preenchíamos propostas, existiam muitas pessoas interessadas! Hoje, existem mil artifícios, WhatsApp, Facebook, etc, que transformam o cliente em um autoconsumidor e ele acaba virando um escravo desse consumismo. O conselho que eu dou é: vá devagar e sempre realize um bom negócio. E seja honesto, pois essa é maior riqueza da profissão!



# Em prol de uma boa administração

REPRESENTANTES DE CONSELHOS PARTICIPAM DE TREINAMENTO

**F**alar em governança corporativa implica considerar o sistema de gestão de empresas e organizações, alinhando interesses dos mais diversos para se chegar à otimização de recursos e, em última instância, à longevidade dessas instituições.

Para tratar desse tema com vistas, especificamente, ao setor público, a Câmara dos Profissionais Registrados em Conselhos e Ordens do Estado de São Paulo organizou um treinamento com base nas orientações do Tribunal de Contas da União.

O evento contou com a participação de representantes de Conselhos de Fiscalização de diversas profissões, que puderam dirimir dú-

vidas sobre administração pública, riscos, diretrizes básicas, particularidades e responsabilidades de quem ocupa cargos de liderança nessas autarquias.

O curso foi realizado no CRECISP, sob a orientação dos professores Daniel Jezini, Edson Mello e Jetro Coutinho, que têm grande experiência nas áreas de controle, auditoria e governança corporativa.

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, que também preside a Câmara dos Profissionais, comentou que o treinamento teve o intuito de esclarecer questões comuns e contribuir para solucionar diversos impasses que surgem no dia a dia dessas organizações.



# CRECISP realiza 11ª Reunião Anual de Trabalho

GRUPOS E COMISSÕES SE REÚNEM NA CAPITAL E FAZEM BALANÇO DE AÇÕES DO ANO

**A**nalisar os projetos realizados, nortear os grupos e elaborar novas ações para 2018. A 11ª Reunião Anual de Trabalho aconteceu em clima de união e foi uma excelente oportunidade para a consolidação das atividades realizadas ao longo de 2017.

Os participantes vieram de todas as partes do Estado para os workshops sobre Processos Inscrição, Junta de Conciliação, Ética e Fiscalização, Loteamentos, Mulher Corretora, Trabalho Social, Divulgação, Informática, Pesquisa e Avaliação Mercadológica.

Mais de 1.500 pessoas, entre membros de comissões, delegados, conselheiros e funcionários do Conselho tiveram oportunidade de reciclar conhecimentos e alinhar os trabalhos que serão desenvolvidos em 2018.

O evento contou com a presença da Patrulha Musical da Polícia Militar, que abrilhantou a reunião com temas de sucesso da música internacional. Na sequência, delegados e funcionários fizeram a entrada das bandeiras das cidades-

-sede das Delegacias Sub-regionais, e ainda do Pavilhão Nacional.

O diretor do Sebrae-SP, Ivan Hussni, integrou a mesa de trabalhos, apresentando aos corretores os benefícios disponibilizados pela parceria da entidade com o CRECISP.

Segundo Hussni, o trabalho conjunto poderá unir a expertise em gestão e administração com o aprimoramento técnico dos profissionais. "Assinamos quatro soluções de cursos que serão colocadas à disposição por EAD, em empreendedorismo, marketing, além de oferecermos consultoria jurídica e tributária, entre outras, para que as pessoas possam melhorar a gestão do seu negócio. Será uma ferramenta que vai contribuir muito para o dia a dia dos corretores." Os participantes também assistiram a uma palestra com César Romão, conferencista renomado, especialista em Gestão de Pessoas, jornalista e escritor internacional. O palestrante falou sobre a importância de ser um realizador de sonhos e de saber conquistar seus próprios objetivos.





*“Essa reunião fecha mais um ciclo de trabalho com sucesso e muitos resultados ao longo de 2017. Foram inúmeras as atividades em prol da categoria e da sociedade e estou certo que elas terão uma grande repercussão para o mercado imobiliário. É a confirmação de que estamos caminhando na direção certa, com ética e respeito a todos os colegas”, comentou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.*



# Se você costuma viajar pelo Estado de São Paulo já deve ter visualizado o novo outdoor do CRECISP.

Em relação ao modelo anterior de painel, a única mudança foi a inserção da palavra 'segurança' que substituiu o 'lembre-se'. Uma palavra que diz muito sobre a sensação que o cliente quer ter quando busca fazer um negócio imobiliário e procura um corretor de imóveis.

Os novos painéis estão espalhados em 17 pontos no Estado.

A iniciativa reforça na sociedade a importância de contratar sempre um corretor de imóveis na hora de comprar, vender ou alugar.

## Onde estão os painéis?

Anchieta SP 150 - KM 28,9  
Anhanguera SP 330 - KM 173 + 500  
Bandeirantes SP 348 - KM 65+500  
Cândido Portinari SP 334 - KM 335,12  
Castelo Branco SP 280 - KM 14,8  
Dom Pedro I SP 65 - KM 18,4  
Feliciano Salles da Cunha SP 310 -  
KM 619+200  
Fernão Dias BR 381 - KM 22 + 500

Geraldo Mantovani - KM 163+500  
Governador Carvalho Pinto - KM 113  
Imigrantes SP 160 - KM 30+300  
Marechal Rondon SP 300 - KM 309  
Padre Manoel da Nóbrega - KM 303,1  
Presidente Dutra BR 116 - KM 103,6  
Régis Bittencourt BR 116 - KM 439+150  
Tamoios SP 99 - KM 31  
Washington Luís SP 310 - KM 251

**SEGURANÇA**

[crecisp.gov.br](http://crecisp.gov.br)

**imóvel  
só com  
corretor**



**CRECISP**

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS