

A revista direcionada para o corretor de imóveis



CRECI SP

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

Publicação do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo | Ano 11 | Nº 22 | 2018



27 DE AGOSTO
Comemorações acontecem
em todo o Estado

EXTERIOR

Mercado internacional
atrai brasileiros

TURISMO

Uma questão
de fé

BATE-PAPO

Abecip

GOLPE

Uso indevido do
Creci

Mercado com novo fôlego

BONS VENTOS COMEÇAM A SOPRAR

Um jornal de grande circulação publicou uma avaliação da agência de classificação de risco Moody's dando conta que o financiamento imobiliário residencial deve ganhar força no Brasil, nos próximos 12 a 18 meses. Segundo a matéria, a previsão é de que haverá um declínio gradual na inadimplência e que, aos poucos, a classe média irá apresentar uma situação financeira mais sólida, depois desse cenário recessivo dos últimos anos.

A reportagem só serviu para confirmar minha convicção de que não podemos nos apequenar. As dificuldades políticas e econômicas

do momento não podem ser obstáculos para o desenvolvimento do País e, especialmente, do mercado imobiliário.

É preciso pensar grande e enxergar além. Apesar dos problemas e das incertezas, das constantes denúncias de lavagem de dinheiro, corrupção e fraudes no setor público, os brasileiros já deram provas de que continuam acreditando em si mesmos, e seguem trabalhando honestamente, ganhando o sustento da família sem se deixarem influenciar por essa maré de desonestidade que assolou o País.

A despeito desse cenário, nossa economia

tem registrado números otimistas, com ligeira aceleração no primeiro trimestre deste ano, favorecida pelo setor de agropecuária. E isso se reflete no saldo da geração de empregos, segundo o Ministério do Trabalho. Em julho, 47.319 novos postos de trabalho formais foram abertos, totalizando 448.263 novos empregos criados em 2018. Esse foi o melhor resultado para o mês de julho desde 2012.

Com isso, estou certo de que não há razão para que os investimentos sejam deixados em stand by. A indústria da construção também vem mostrando sinais de recuperação que devem repercutir no crescimento do Brasil. A perspectiva, de acordo com a CBIC – Câmara Brasileira da Indústria da Construção – é de que essa pujança se reflita em um índice positivo de 10% no mercado imobiliário, até o final deste ano.

Cabe, então, a todos nós, corretores de imóveis, estarmos prontos e preparados para esse ambiente de estabilidade político-econômica que, certamente, irá se solidificar ainda mais após o processo eleitoral de outubro. Temos que estar atentos às oportunidades e não podemos nos descuidar de todos os de-

talhes das negociações.

Devemos nos capacitar para desenvolvermos com sucesso todas as etapas da intermediação, desde o processo de prospecção, o lançamento do empreendimento, a obtenção do financiamento e, ainda, o pós-venda, para fidelizarmos nossos clientes. Lembrando sempre de realizar as intermediações com as devidas autorizações assinadas pelos proprietários!

O profissional que não se preparar para esse aquecimento do mercado corre o risco de se perder pelo caminho. Aqueles que não conseguirem vislumbrar esse ciclo virtuoso que se aproxima, certamente estarão fadados a não participar da retomada do mercado imobiliário.

Temos trabalhado muito junto ao Congresso Nacional para resolver os problemas que nos afligem, participando de frentes parlamentares específicas que discutam condições mais favoráveis ao desenvolvimento do setor e à categoria. Juntos, formamos um grande contingente de profissionais que fazem parte dessa importante cadeia produtiva do País. Estamos empenhados em fazer ouvir a nossa voz e mostrar a nossa força na economia de nosso País.

Corretor de Imóveis José Augusto Viana Neto
Presidente | CRECISP





 Fale Conosco	O Leitor tem a palavra	05
 Giro Imobiliário	FGTS	06
 Carreira	Exterior	07
 Golpe	Credencial	09
 Justiça	Decisão	11
 Parceria	PTAM	12
 Especial	Débitos	16
 Carreira	TTI	18
 Artigo	Locações	20
 Capa	Realizações	22
 Turismo	Aparecida	29
 Negócios	Consórcio	32
 Justiça	CEJUSC	34
 Ensino	PROECCI	36
 Bate papo	ABECIP	37

DIRETORIA

Presidente: José Augusto Viana Neto

Vice-Presidente: Jaime Tomaz Ramos

Vice-Presidente: Gilberto Y. Yogui

Diretor Secretário: Arthur Boiajian

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, Rosangela Martinelli Campagnolo

Conselheiros:

Adalberto F. Pellicciari, Ana A. De Finis Pagnano, Angelita E. Viana, Antonio Marcos de Melo, Arthur Boiajian, Ben-Hur Paes da Silva Junior, Francisco P. Afonso, Gerisvaldo 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, Rosangela 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

Welton Matos

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.





Atendimento CRECISP

Venho agradecer o atendimento prestado pelos profissionais do CRECISP de Campinas (atendente via telefone), de São Paulo (agente de fiscalização), e do atendente (via telefone). Gostaria de ressaltar que a visita do agente me abriu um leque de informações, esclarecendo dúvidas que eu tinha. E quero ainda dizer que todos os agentes do CRECI são muito bem-vindos aqui em Campinas, no escritório (sala) onde estou atuando. Muito obrigado e parabéns a todos.

Júlio Alves da Silva - Creci 184.280-F

Cursos CRECISP

Já fiz o curso de Avaliação Imobiliária, o último antes da mudança. Agora, estou fazendo o curso de perito on line. Quero parabenizá-lo, esse curso está muito bom, e muito gostoso de assistir. Parabéns, e que cada dia melhore mais para incentivar a todos que gostam do que fazem e querem progredir na profissão.

Sônia Regina Pugleise - Creci 156.441-F

Quero elogiar o excelente treinamento de adjudicados da Caixa, com Gilberto Yogui, altamente explicativo, simples e eficaz. Estou muito satisfeita com a parceria Cofeci/Caixa, aproveito para solicitar minha carteira de credenciada, concluí o teste de assimilação e estou rigorosamente em dia com o CRECISP, inclusive efetuei minha primeira venda, e precisei levar na agência meu contrato assinado.

Adriana Carboni Martins - Creci 177.280-F

Quero agradecer a todos pela oportunidade de estudo e atualização. Hoje foi o encerramento do curso de Perito Judicial, do qual participei e estou muito satisfeita. Agora estou no aguardo do curso de avaliador imobiliário na sede de Osasco, para estar 100% apto, e desta forma participar do grupo de avaliador do CRECI. Obrigada.

Miria Flores - Creci 174.374

Plenária de Compromisso

Gostaria de agradecer pela Sessão Plenária de Compromisso Público, e salientar a grande apresentação que o presidente conduziu com maestria, colocando todos os itens com muita transparência, tirando todas as dúvidas possíveis, principalmente, as que eu obtive no decorrer do Curso de Corretor de Imóvel referente ao CRECI.

Fernando Edmundo Lanichek - Creci 182.924-F

Portal CRECISP

Entro em contato para elogiar o portal Creci, onde é muito fácil visualizar o que precisamos. Dos muitos sites que visito, este é, sem dúvida, o melhor. Parabéns.

Robson Mateus Ruggiero - Creci 126.030-F

Comentários via Facebook

Cejusc

Já precisei e foi ótimo, é melhor um acordo do que uma grande demanda, que leva muito tempo para realizar.

Cleide Cintra Valença - Creci 148.318-F

Parceria com o Ministério Público

Parabéns pela parceria. Passo a passo, o Corretor de Imóveis Avaliador vai ocupando seu espaço na JUSTIÇA.

Willer Osvaldo de Arruda - Creci 66.688-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.

FGTS

Os mutuários voltarão a poder financiar imóveis de valor mais alto com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). O Conselho Monetário Nacional (CMN) elevou para R\$ 1,5 milhão o teto de valor das unidades que podem ser adquiridas por meio do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), que empresta dinheiro com recursos do FGTS com juros menores que as taxas de mercado.

O novo teto vai beneficiar todas as regiões do país e valerá para o financiamento de imóveis residenciais novos contratados a partir de 1º de janeiro próximo. Concedidos com recursos do FGTS e da poupança, os financiamentos do SFH cobram juros de até 12% ao ano. Acima desses valores, valem as normas do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), com taxas mais altas e definidas livremente pelo mercado.

Flexibilização

Além de elevar o teto dos financiamentos com recursos do Fundo de Garantia, o CMN flexibilizou a parcela que os bancos são obrigados a aplicar em crédito imobiliário. Até agora, os bancos precisavam destinar 65% dos recursos da poupança para o financiamento de imóveis, dos quais 80% (o equivalente a 52% dos depósitos na caderneta) deveriam ser empregados no SFH.

O sublimite de 80% deixará de vigorar em janeiro. Dessa forma, os bancos poderão usar os recursos da poupança para financiarem imóveis de qualquer valor, a critério de cada instituição. No entanto, os bancos que concederem crédito para imóveis de até R\$ 500 mil terão o valor multiplicado por 1,2 para facilitar o cumprimento da exigência de usarem 65% da poupança no financiamento imobiliário.

Estímulo à construção

Segundo o Banco Central (BC), as medidas foram tomadas para estimular a construção civil. Recentemente, entidades do setor reclamaram que a indústria da construção continua a recuar e a enfrentar dificuldades para sair da crise por causa do alto custo dos financiamentos.

“Esse conjunto de aperfeiçoamentos, ao flexibilizar e simplificar as regras do direcionamento, pretende estimular a entrada de novos opera-

dores e a melhor segmentação de mercado. Espera-se, ainda, uma maior compatibilidade entre a oferta e a demanda de financiamentos, respeitando-se a estrutura e as características de nosso mercado imobiliário. A maior liberdade para contratação pode estimular também o desenvolvimento do mercado de securitização [conversão de papéis] e de títulos com lastro em operações imobiliárias, atraindo novos recursos para o setor”, explicou o BC em nota.

Teto permanente

Em novembro de 2016, o CMN tinha reajustado o teto de financiamento de imóveis pelo SFH de R\$ 650 mil para R\$ 800 mil, na maior parte do país, e de R\$ 750 mil para R\$ 950 mil no Distrito Federal, em Minas Gerais, no Rio de Janeiro e em São Paulo. Em fevereiro do ano passado, o limite foi reajustado para R\$ 1,5 milhão por unidade em todas as regiões do país, valor que vigorou até o fim do ano passado.

Em janeiro deste ano, tinham passado a valer o teto anterior, de R\$ 950 mil, para quatro unidades da Federação, e de R\$ 750 mil no restante do país. Segundo o BC, o valor máximo de R\$ 1,5 milhão por imóvel será permanente.

Fonte: EBC



Internacional

Mercado

Internacional

SEGMENTO DESPERTA INTERESSE DE BRASILEIROS

A cada ano, são mais frequentes as notícias de brasileiros interessados em adquirir imóveis fora do Brasil. E a intenção, ao que tudo indica, não é apenas comprar uma casa ou apartamento como investimento. Muitos brasileiros têm vislumbrado uma mudança total no estilo de vida e abraçam a meta de estabelecer residência fixa em outros países, levando a família a tiracolo.

No topo da lista como lugares mais procurados por brasileiros para a compra de propriedades

estão Flórida (Miami, Miami Beach e Orlando) e Portugal (Lisboa e Porto). E, segundo o Banco Central, o valor investido em imóveis no exterior também não para de crescer: em 2016, era de US\$ 1,844 milhões, e ao final do ano passado, o número saltou para US\$ 6,108 milhões.

Para o corretor de imóveis e conselheiro do CRECISP, Luiz Carlos Kechichian, os dados não surpreendem. Há muito tempo ele tem acompanhado clientes que buscam sair do País, à procura de estabilidade econômica e mais segurança para criar os filhos. Kechichian conta que, em Portugal, os estrangeiros acabam se acostumando com os empreendimentos de tamanhos menores, que, em geral, são mais fáceis de serem encontrados. Já em Miami, é possível encontrar um prédio de 55 andares, com mais de 600 apartamentos à venda. "Em Portugal, um prédio de 26 apartamentos já é considerado grande", comentou.

Investir no mercado imobiliário internacional tem sido, para os brasileiros, uma excelente oportunidade para blindar o capital e melhorar a qualidade de vida. Muitos países contam com ótimas opções de entretenimento e são verdadeiros paraísos das compras. No entanto, o que chama a atenção é o alto padrão de qualidade das construções em contraponto ao baixo custo do metro quadrado e da carga tributária.

Vantagens

Em muitos países, uma das principais vantagens que os brasileiros têm encontrado na aquisição de imóveis é o financiamento fácil e barato, com juros em torno de 5% ao ano. Além disso, como investimento, algumas propriedades chegam a



oferecer uma garantia de retorno de cerca de 8% ao ano. Há ainda locais em que a aquisição de uma propriedade vem acompanhada da tão sonhada cidadania para a pessoa e seus descendentes. Mas, nesse caso, as regras são bem diferentes nos USA e em Portugal.

Para o corretor de imóveis, ter um visto cidadão ou um visto de trabalho significa a chance de se regularizar profissionalmente e, também neste caso, EUA e Portugal possuem suas particularidades. Mas, de acordo com Kechichian, esse é o melhor caminho, além de ser o mais rápido, mais barato e com menos riscos para que o profissional consiga atuar e desenvolver parcerias, tanto na América quanto na Europa. Já a corretora de imóveis Guimênia Nogueira, que atua, principalmente, em Portugal e Espanha, destacou que, de acordo com o Gabinete de Estudos da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (Apemip), no segundo trimestre de 2017, os brasileiros ultrapassaram os chineses no número de imóveis adquiridos naquela nação, ficando atrás apenas dos investidores britânicos e franceses.

Ela opinou que esse aumento do investimento brasileiro em Portugal começou no momento em que a crise doméstica se acentuou, o que, sem dúvida, não é uma coincidência. "Existe uma correlação entre o dinheiro que sai com destino ao outro lado do Atlântico e o momento conturbado que o país atravessa. Há dois anos, digo publicamente que o investimento brasileiro tem um enorme potencial para esse mercado. E a procura se acentuou ainda mais devido à crise econômica, política e social que o Brasil atravessa. Não há dúvida de que os investidores brasileiros estão a encaminhar seus investimentos especialmente para Portugal."

Se há muitos brasileiros interessados em fazer as malas e cruzar oceanos em busca de uma nova pátria para morar, o inverso também é verdadeiro. Os corretores do Brasil têm conseguido transformar a venda de imóveis para estrangeiros em uma grande oportunidade de negócio. A procura por esse tipo de investimento só aumenta no Brasil, principalmente por compradores dos Estados Unidos.

Segundo Guimênia, a lógica dessa tendência é simples: quanto pior estiver a situação econômica do País, maiores são as oportunidades que aparecem para quem ganha em dólar ou em euros. "A desvalorização do real e a baixa no mercado imobiliário são fatores que atraem o investimento internacional."

A corretora explicou que existem, basicamente, dois perfis de compradores internacionais que procuram imóveis no Brasil: os investidores e os altos executivos de empresas multinacionais. Aqueles que querem investir estão sempre informados sobre o mercado imobiliário e atentos às boas oportunidades que o País oferece. Fazem buscas em sites e entram em contato com corretores de imóveis especializados nesse público. Com o dólar e o euro em alta, aproveitam para viajar e também para investir, tirando vantagem do câmbio.

Já os mais frequentes são funcionários do alto escalão de empresas que, em geral, são transferidos para o país. Buscam imóveis de alto padrão, com estrutura de lazer e localização privilegiada. Como ainda têm dificuldades de deslocamento e não conhecem bem os bairros e as cidades, preferem morar perto de escolas, comércios e estações de metrô, para comodidade de suas famílias.

E agora? **E agora?**

Usaram meu creci indevidamente

COMO PROCEDER EM CASO DE USO INDEVIDO DE SUA CREDENCIAL

Uma placa de venda ou locação à frente do imóvel, um telefone para contato e um número de Creci devidamente divulgado nem sempre são garantias de que o negócio é seguro. Pelo menos em situações em que um farsante se faz passar por corretor de imóveis e utiliza o número de registro desse profissional para efetivar intermediações.

A história aconteceu com Valdir Francisco Carreira Júnior, creci 114.186, e serve de alerta aos inscritos, para que denunciem sempre que presenciarem alguma irregularidade ou acontecimento em desacordo com a lei.

O corretor conta que recebeu o telefonema de um proprietário dizendo que alguém havia colocado uma placa de Aluga-se em seu imóvel sem autorização, na qual constava o número de creci daquele profissional.

Valdir solicitou que o dono do imóvel lhe enviasse uma foto e viu que o telefone divulgado para a intermediação não era o dele. "A placa era exatamente igual a que eu utilizo, inclusive com meu número de creci. Porém, estava sem meu endereço e com o telefone alterado. Acredito que a pessoa tirou minha placa de outra propriedade, apagou meu endereço, alterou o telefone e fixou no imóvel em questão. Eu recebi uma foto da placa, não tive acesso a ela fisicamente." O proprietário chegou até a fazer contato com o telefone que constava na placa, para questionar sobre a autorização e percebeu que se tratava de um golpista.

O corretor, então, foi avisado pelo proprietário sobre o ocorrido. O curioso é que o imóvel nem estava disponível para venda ou locação. Valdir conta que também tentou contato pelo telefone divulgado na placa, mas nunca foi atendido. "Em uma busca realizada pelo Google Maps, constatei que o endereço comercial que havia sido informado ao dono do imóvel no primeiro contato não existe. A pretensa imobiliária ficaria em uma avenida de grande movimento na Zona Leste de São Paulo, e na altura do número informado existe uma clínica odontológica e uma loja de móveis."





Preocupado com o uso indevido de seu CRECI, o corretor buscou orientação no Departamento de Fiscalização do Conselho. “Me disseram para lavrar um Boletim de Ocorrência em uma Delegacia de Polícia e enviar uma cópia desse documento ao CRECISP, juntamente com um relato do ocorrido.”

A partir dessa denúncia, o Conselho tem condições de resguardar o profissional, evitando que seu registro seja envolvido em golpes no segmento imobiliário.

Outro caso

Ocorrência semelhante pegou de surpresa o corretor de imóveis Jaime Jackson Gomes Freire, creci 31.478-F. Atuante em Santos, Jaime recebeu uma autuação do CRECISP por estar supostamente empregando um Captador de Imóveis sem o devido registro no Conselho, em sua imobiliária na cidade de Guarujá. Jaime, no entanto, afirma que nunca teve escritório nesse município e não conhece o suposto funcionário.

“A imobiliária estava utilizando o meu creci indevidamente e apresentou ao agente do Conselho um cartão de visitas meu. Não há, entretanto, nenhum documento ou contrato em meu nome. Não conheço essas pessoas que se dizem meus funcionários e sequer estive no endereço desse escritório.”

Indignado com a situação, Jaime solicitou ao CRECISP rigor na apuração dos fatos para a identificação do verdadeiro autor do golpe. “Muitas placas em imóveis anunciam que não aceitam corretores e, enquanto isso, até zeladores exercem indevidamente a profissão. E nós, corretores, sofremos as consequências desses pseudoprofissionais.

E agora?

Se alguém estiver utilizando indevidamente seu número de creci, você deve ir a um Distrito Policial e lavrar um Boletim de Ocorrência, como preservação de direitos. É prudente também que faça uma declaração à praça, em jornal de grande circulação.

Caso tenha materialidade, entre em contato com o CRECISP, pelo site, no campo “Cidadão - Denúncia”, para que se possa abrir uma Apuração Ética e detectar a pessoa que está utilizando sua credencial.

indeferido

Pedido indeferido

JUSTIÇA ACOMPANHA O CRECISP E INDEFERE INSCRIÇÃO

Todo cidadão tem amplo direito à defesa perante a lei. Mas isso não significa que ele possa se valer de procedimentos escusos para vencer uma ação ou mesmo prolongar o andamento de um processo, agindo de forma maldosa e manipulando fatos.

Nessas circunstâncias, costuma valer a máxima de que o “feitiço volta-se contra o feiticeiro”. Ou seja, ao impetrar uma ação buscando uma decisão favorável mas valendo-se de recursos suspeitos para tal, o requerente pode acabar condenado como litigante de má-fé, tendo que arcar com multas que chegam a 1% do valor da causa, além de indenização à parte contrária por possíveis prejuízos sofridos.

Em junho, o Tribunal Regional Federal da 3ª Região (TRF-3) julgou improcedente o mandado de segurança solicitado por uma mulher para obtenção de sua inscrição e registro profissional junto ao CRECISP, o que lhe daria o direito de exercer a profissão de corretora de imóveis. Além disso, a impetrante foi condenada ao pagamento de multa no montante de 5 salários mínimos por litigância de má-fé.

O fato ocorreu a partir da suspensão de seu pedido de inscrição no CRECISP, fundamentada pela Resolução Cofeci 327/1992. O Conselho registrou a existência de apuração criminal em trâmite contra a requerente, o que caracteriza óbice ético ao exercício da profissão de corretor de imóveis.

A solicitante havia sido denunciada por apropriação indébita de valores a ela repassados a título de alugueis e caução, os quais não haviam sido entregues ao locador de imóvel. Nesse contexto, o crime a ela imputado já se caracterizaria como incompatível com a prática da corretagem imobiliária. Some-se a isso o próprio exercício ilegal

da profissão, sem a habilitação exigida pela lei – à época, ela era estagiária - e a existência de diversas ações ajuizadas contra a mulher, por suposto enriquecimento sem causa e por responsabilização civil em ação de nulidade de contrato de intermediação e administração de imóvel e respectiva devolução e valores.

Diante dessa situação, a solicitante, na tentativa de obter sucesso em seu pleito, alegou haver um acordo – na verdade, inexistente – nos autos da ação penal, o que, no entender da Justiça, foi tido, inegavelmente, como litigância de má-fé. “A impetrante buscou durante o curso do processo manipular a realidade dos fatos para, com isso, querer induzir o Juízo de que não haveria justificativa plausível para a recusa da realização do seu registro profissional pelo Conselho impetrado”, diz a decisão.

No CRECISP, antes que um Técnico em Transações Imobiliárias receba sua credencial para o exercício da corretagem, há uma série de procedimentos que devem ser cumpridos. A Comissão de Análise de Processos Inscricionários (Coapin) é responsável por verificar documentos, certidões e demais requisitos necessários para o ingresso na profissão. Mensalmente, em média, 804 processos de inscrição de Pessoa Física são analisados pelos membros da Coapin e desses, 8 pedidos, em geral, são indeferidos por constarem apontamentos que demonstram gravidade de conduta social do requerente. Cabe ao CRECISP zelar pela preservação da segurança e confiança da população na realização de negócios imobiliários pela intermediação dos corretores de imóveis, os quais, não raras vezes, são depositários de valores vultuosos entregues pelos compradores para serem repassados aos vendedores.

Sociedade

Em prol da

sociedade

NOVOS PARCEIROS AMPLIAM ATUAÇÃO DE CORRETORES AVALIADORES

O Grupo de Trabalho de Avaliadores Mercadológicos de São Paulo tem obtido grandes resultados perante os órgãos e entidades parceiras, beneficiando, em última instância, toda a sociedade.

Assim que finalizam o PROECI, recebendo importantes instruções sobre como emitir PTAMs

(Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica), os corretores se inscrevem como voluntários nesse grupo, buscando atender as demandas que chegam ao CRECISP e, ainda, ter em seus currículos um histórico de bons serviços prestados. Conheça as novas entidades que confiaram nesse trabalho de avaliação dos corretores:

Ministério Público (Renovação de convênio)

“Em um ano de convênio entre o Ministério Público de São Paulo e o CRECISP foram realizados 143 laudos periciais para a solução de casos importantes para a instituição e, consequentemente, para a sociedade”, afirmou o procurador-geral de Justiça, Gianpaolo Smanio, na assinatura de renovação do Termo de Cooperação Técnica entre o MPSP e o CRECISP. O convênio foi prorrogado por mais um ano, podendo ser renovado.

O documento foi assinado por Smanio e pelo presidente do Conselho, José Augusto Viana Neto. Também participaram da solenidade a promotora de Justiça e coordenadora do Centro de Apoio Operacional à Execução (CAEx), Mylene Comploier, e o promotor de Justiça e secretário administrativo da PGJ, Fernando Kfourri. As solicitações de avaliações pelo MPSP têm sido frequentes, o que causa muita satisfação aos corretores pela confiança depositada. Segundo Mylene, o convênio foi responsável por baixar o acervo de pedidos feitos pelos membros da instituição ao CAEx. Há um ano havia

1.400 solicitações das mais diversas áreas: medicina, administração, contabilidade, imobiliária, etc. O tempo de atendimento dos pedidos, afirmou a coordenadora do CAEx, passou, em média, para três a quatro meses. “Pela primeira vez na história da instituição temos uma curva descendente no tempo de espera pelos pareceres”, elogiou o procurador-geral de Justiça.



Trade



Prefeitura de Rio Claro

A Prefeitura de Rio Claro também assinou um termo de convênio com o Conselho que prevê a realização de avaliações mercadológicas do patrimônio imobiliário da administração municipal. Durante a assinatura do documento, o prefeito de Rio Claro, João Teixeira Junior, disse que esse compromisso dará mais transparência à administração municipal. "O CRECI traz credibilidade. Estamos juntos com quem tem expertise. Quem ganha é o poder público."

Estiveram no evento, o deputado estadual, Aldo Demarchi; o conselheiro Luiz Antonio Pecini; o delegado sub-regional de Rio Claro, Marcos Paulo Ferro; o subdelegado sub-regional, Ricardo Ferrari; o subdelegado municipal, Luiz Antonio Marketvitz Pecini; a delegada municipal Maria José Pucci, o presidente da Câmara, André Godoy, os vereadores Val Demarchi, Adriano La Torre, Hernani Leonhardt, Geraldo Voluntário, além de secretários municipais.

Tribunal de Contas do Município

Ao selar a parceria com o Tribunal de Contas do Município de São Paulo, o CRECISP garantiu à entidade avaliações mercadológicas feitas por corretores de imóveis em situações de locação ou renovação de aluguel de propriedades a serem utilizadas pelo governo municipal, ou quando das concessões ou vendas de seu patrimônio imobiliário.

O presidente do TCM, João Antonio da Silva, e o vice-presidente, Domingos Dissei, demonstraram muita satisfação com esse acordo de cooperação. "Esse convênio é da mais alta importância para a cidade de São Paulo. A exper-

tise sobre os valores de mercado está com os corretores. E quando juntamos esses esforços, a cidade ganha", afirmou Silva.

Compareceram à solenidade, pela Diretoria do CRECISP, Jaime Tomaz Ramos, José Augusto Viana Neto, Arthur Boajjian, Ruberval Ramos Castello, Francisco Pereira Afonso e Isaura dos Santos. Do TCM, participaram o secretário geral do Tribunal, Ricardo Panato; o chefe de gabinete do conselheiro Domingos Dissei, Rubens Chammas; e o ouvidor, Elio Esteves Júnior, e o conselheiro decano do TCM, Edson Simões.



Registro



Em Registro, o prefeito Gilson Fantin disse que a parceria com o CRECISP veio numa boa hora para o município. “Nos dará total segurança no processo tendo em vista a credibilidade que têm os corretores de imóveis”, disse. Ele assinou o documento ao lado de Antonio Matheus da Veiga Neto, secretário de Assuntos Jurídicos; Débora Goetz, secre-

tária de Administração; e do vereador Roberto Stuchi Duarte.

Dentre os representantes do CRECISP na região, compareceram o conselheiro Manoel Kenji Chikaoka, Adolfo Eduardo Bittencourt, delegado municipal em Registro, Rafael Mota Bortone Junior, subdelegado em Registro e Jorge Xavier, delegado municipal em Cananéia.

Ilha Comprida



Em Ilha Comprida, o prefeito Geraldino Barbosa de Oliveira comemorou a parceria. Em seu discurso, ele destacou que, graças ao convênio, aproximadamente 270 imóveis serão regularizados. A medida, acrescentou Oliveira, proporcionará uma economia de meio milhão aos cofres públicos. “Essa parceria vai nos garantir segurança jurídica”, ressaltou.

Na assinatura do documento, o prefeito foi acompanhado pela vice-prefeita Lúgia Klimke, por Maurisfran Santos do Nascimento, presidente da Câmara Municipal; Pérsio Alves de Almeida, chefe do Departamento de Planeja-

mento e Desenvolvimento; João Ferreira de Moraes Neto, chefe do Departamento Jurídico; Marize Magali Valota, chefe de Gabinete; José Abdlenur Abraão Filho, chefe do Departamento de Desenvolvimento Local; Roberta França Fortes, chefe do Departamento de Educação; Isabelle Martins Benetti, chefe do Departamento de Desenvolvimento de Ação Social; Gilson de Lima, chefe do Departamento de Obras e pelos vereadores Fabiano da Silva Pereira, Fabio Rogério Tonon, Miguel da Silva Tallada, Daniel da Silveira Ramos e Mozart Roberto Silvestre.

USP

O convênio com a Universidade de São Paulo foi assinado com o intuito de dar vazão ao volume de propriedades a serem avaliadas sob a responsabilidade da Coordenadoria de Administração Geral da USP.

Segundo a chefe técnica da Divisão de Patrimônio Imobiliário, Clara Mariza Zorigian, a Universidade conta com imóveis que foram transmitidos pela Fazenda do Estado para uso próprio e outros provenientes de heranças vacantes, que têm que ser administrados e cujos rendimentos oriundos devem ser aplicados em assistência social aos alunos. "Para essa administração, além das tratativas comuns e dos documentos, temos que providenciar a elaboração de pareceres técnicos relativos à alienação. Nesse sentido, a parceria com os corretores será de grande valia", comentou.

O vice-reitor da USP, Prof. Dr. Antonio Carlos Hernandez, destacou que o convênio com os corretores garantirá boas alternativas de recursos à universidade. "Temos até 2025 para



atingir uma meta do governo do Estado e ter matriculados na USP 50% de alunos vindos de escolas públicas. E para realmente conseguir fazer essa inclusão, é preciso que tenhamos condições financeiras para ajudar. Para fazer essa permanência estudantil de maneira adequada, dependemos muito desse processo de alienação de imóveis, e que eles estejam tecnicamente bem avaliados para serem transformados em recursos a serem aplicados naquilo que é uma das peças importantes da universidade: a formação pessoal."

SPU



Um dos principais objetivos da Superintendência de Patrimônio da União (SPU) é gerenciar o espaço físico necessário para acomodar as ações e projetos de interesse governamental. Ligada ao Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, a SPU, em suma, é o órgão responsável pela administração e autorização de uso dos imóveis que compõem o patrimônio do governo.

Por esse motivo, o convênio firmado entre a SPU/SP e o CRECISP poderá atender, com grande eficiência, as demandas relacionadas à captação, avaliação e intermediação imo-

biária desse órgão.

O Superintendente Robson Tuma e o assessor jurídico da SPU/SP, Rafael Denz Machado, assinaram o acordo de cooperação com o Conselho.

Segundo Tuma, a parceria será muito importante à medida em que o Governo, atualmente, enfrenta dificuldades para encontrar propriedades adequadas a órgãos públicos e que possam ser adquiridas por meio de permutas. "A União tem um número bastante grande de imóveis que vêm, muitas vezes, de órgãos que são extintos e, também, há uma quantidade de órgãos públicos precisando de espaço, tentando sair dos aluguéis e ir para imóveis próprios. Como a União, hoje, não tem estrutura econômica para esse gasto com a compra, criou-se a figura da permuta, ou seja, o órgão que necessita de uma área determina as características do imóvel que precisa. E com essa parceria com o CRECISP, vamos buscar no mercado essa propriedade, oferecendo como permuta as áreas que a União tem e que sejam de valor equivalente."

Conciliação

Conciliação

de débitos: a melhor alternativa?

O DEPARTAMENTO DE DÍVIDA ATIVA SE EMPENHA EM SOLUCIONAR PENDÊNCIAS DOS INSCRITOS

O trabalho do Departamento de Dívida Ativa do CRECISP vem seguindo, nos últimos anos, uma escalada de desempenho tão surpreende quanto positiva.

Responsável pela cobrança judicial dos débitos dos corretores, que estejam vencidos e não tenham sido pagos no prazo, a eficiência do departamento não está relacionada apenas à demanda dos processos executados, mas sim, aos acordos de conciliação.

Em apenas um ano (2016 a 2017), o número de processos de conciliação saltou de 3.131 para 5.573, o que representa um aumento de 68,22%. De acordo com o chefe do Departamento de Dívida Ativa do Conselho, Márcio André Rossi Fonseca, todo esse sucesso se deve à parceria feita entre o CRECISP e o Poder Judiciário, mais precisamente com a Justiça Federal, por meio das suas Centrais de Conciliação (CECONS).

No que se refere à cobrança de seus débitos, o Conselho se utiliza das Centrais através de um exitoso trabalho em conjunto com o Tribunal Regional Federal da 3ª Região (TRF 3). "Temos obtido excelentes resultados não somente em termos financeiros e diminuição do acervo processual, bem como, na possibilidade de regularização dos débitos por parte dos inscritos", comemora Rossi.

De acordo com ele, por ser um método alternativo de solução de conflitos, a conciliação é, de fato, a melhor via para o entendimento entre as partes e o acerto dos débitos que estejam em aberto.

Ele explica que, pelo caminho tradicional, as atividades do Departamento seguem os seguintes passos: primeiro é feita a triagem dos débitos para notificação extrajudicial; em seguida, notificação propriamente dita; inscrição em dívida ativa; triagem de débitos para execução fiscal; propositura da execução fiscal e, por último, o acompanhamento processual até o pagamento integral do valor devido pelos corretores.

Já com a Conciliação, o Conselho tem a oportunidade de sanear processos antigos, encontrar o devedor frente a frente e proporcionar a este um leque de soluções. "Tudo isso não só no que tange à tesouraria, mas também em relação a soluções administrativas que, muitas vezes, o inscrito sequer tinha ciência de como resolver", esclarece.

PIONEIRISMO

Rossi revela que, dentre os conselhos profissionais, o Crecisp foi percussor na realização de mutirões conciliatórios, tendo proporcionado a milhares de inscritos a possibilidade de acerto de seus débitos, que de outra forma, não seria possível.

"Graças a ampla visão da diretoria do Conselho - que enxergou os benefícios e a economia processual que as conciliações representam - mais de 17 mil processos foram submetidos às conciliações nos últimos 5 anos, com resultados muito positivos para os inscritos. Eles puderam

regularizar seus débitos e, dessa forma, reconquistaram a autoestima profissional, saindo da condição de inadimplentes para a condição de inscrito regular”, relata.

O Crecisp avalia que os impactos desse trabalho são muito importantes, porque o objetivo

é auxiliar o corretor a recuperar a sua carreira como profissional ativo e atuante. “Com todo esse empenho, ganha o Conselho, ganham os corretores inscritos, ganha a Justiça, que alivia a sua imensa carga de processos, e ganha a sociedade”, conclui Rossi.

DEPTO DE DÍVIDA ATIVA



Demanda de Processos Executados

2014	2990 (processos)
2015	6130 (processos)
2016	9539 (processos)
2017	2724 (processos)

Demanda de Conciliação

2014	3743 (processos)
2015	4384 (processos)
2016	3313 (processos)
2017	5573 (processos)

Demanda geral de expedientes diversos

2014	10757 (petições, etc.)
2015	17177 (petições, etc.)
2016	18418 (petições, etc.)
2017	20926 (petições, etc.)

Comparativo em % demanda de processos executados:

2015 em relação a 2014:	aumento de 105,02%
2016 em relação a 2015:	aumento de 55,61%
2017 em relação a 2016:	diminuição de 71,44%

Comparativo em % demanda de conciliação:

2015 em relação a 2014:	aumento de 17,12%
2016 em relação a 2015:	diminuição de 24,43%
2017 em relação a 2016:	aumento de 68,22%

modalidade

EaD:

realidade

na formação do corretor

CENTRO PAULA SOUZA OFERECERÁ CURSO TÉCNICO EAD DE TTI

A resistência que já existiu em relação à educação a distância acabou. Depois de muita espera, essa modalidade de ensino tornou-se uma ótima alternativa para quem quer conciliar os estudos com a rotina agitada. Atento às mudanças na formação e qualificação profissional, o CRECISP vem investindo no ensino on line. Recentemente, o Conselho e o Centro Paula Souza (CPS), ligado ao Governo do Estado, selaram compromisso para a criação de um novo curso técnico de Transações Imobiliárias, na modalidade de EaD.

A parceria terá como resultado um "curso com alto padrão de qualidade que atenderá uma demanda crescente por profissionais na área imobiliária", destacou a diretora-superintendente do CPS, Laura Laganá.

Segundo especialistas, o EaD é uma experiência dinâmica, que privilegia a interatividade e a integração com outros sistemas de informação. Quem estuda nesse formato precisa ter disciplina e organização, mais até do que um estudante presencial. Palavras de ordem para quem investe na modalidade de ensino são autonomia de aprendizagem, capacidade de gestão de tempo e flexibilidade. Essas habilidades requeridas para o EaD serão muito úteis depois, no mercado de trabalho. São competências que as empresas naturalmente esperam de seus colaboradores. Apesar das vantagens, muitas pessoas ainda apresentam resistência ao método. A diretora-superintendente do CPS atribui à falta de in-

formação a respeito da qualidade dos cursos a distância e também por não saberem que os diplomas têm o mesmo valor.

Ela lembra que os cursos a distância são conduzidos num ritmo intenso e exigem muito empenho dos alunos. "Hoje existem cursos presenciais que incluem disciplinas a distância para treinar habilidades como gestão de tempo e autonomia de seus estudantes", explica.

Segundo Laura, num mundo de mudanças frequentes e rápidas, não é mais possível ficar parado no conhecimento adquirido em um único curso. "A educação se renova o tempo todo, em vários formatos, inclusive dentro do ambiente de trabalho." Laura conta que o CPS possui equipes que atuam especialmente para formatar os cursos de EaD. "Estamos constantemente nos atualizando e adaptando a oferta e o modelo de cursos às demandas do setor produtivo."

A diretora-superintendente afirmou que o Estado de São Paulo promove várias iniciativas de EaD. "Destaque para a criação da Universidade Virtual do Estado de São Paulo (Univesp), que oferece cursos com a chancela das grandes universidades estaduais paulistas nessa modalidade, inclusive uma graduação tecnológica em Gestão Empresarial idealizada pelo Centro Paula Souza."

O CPS oferece ainda seis opções de nível técnico a Distância (Administração, Comércio, Eletrônica, Guia de Turismo, Informática e Secretariado), MBA, EJA Ensino Médio e cursos livres que fazem enorme sucesso.

Como funciona

O novo curso EaD terá duração de dois semestres e carga total de 800 horas. O aluno aprovado no Vestibulinho terá acesso ao material didático e a todo o conteúdo interativo no Ambiente Virtual de Aprendizagem (AVA) do Centro Paula Souza. Os exames para aprovação de módulo e certificação profissional serão semestrais e feitos presencialmente em uma das 37 Escolas Técnicas Estaduais (Etecs) que funcionam como polos EaD em todas as regiões do Estado de São Paulo. Atualmente, o CPS oferece a modalidade presencial do curso nos municípios de Bauru, Jaú, Jundiaí, Nova Odessa, Praia Grande, São Paulo e Ubatuba.





Locação

CUIDADOS PARA OBTER SUCESSO

O aluguel de um imóvel pode ser a realização de um sonho antigo, ou uma decisão que tomamos para mudar de vida. Na hora de procurar um imóvel para alugar, quem nunca se perguntou sobre o aluguel direto com proprietário? Com certeza, você conhece amigos ou familiares que já tiveram a experiência de oferecer ou buscar um imóvel de forma mais direta, normalmente em sites. Certamente isso é um risco, pois é importante contratar um corretor de imóveis para intermediar a locação.

1º Passo: o contrato

Fazer um contrato detalhado é que vai assegurar os direitos, deveres, regras e garantias para o locatário e o proprietário durante todo o período de ocupação do imóvel. É um documento que deve prever situações de adversidade e estipular medidas para elas, bem como datas, valores e condições de reajuste ou de taxas a serem pagas.

2º Passo: consultar um profissional

Na locação, é recomendada a contratação ou de um corretor e de um advogado que possam estruturar o documento da forma mais adequada possível, sempre com o acompanhamento dos envolvidos para que tudo esteja previsto legalmente conforme o esperado.

O profissional vai garantir que não falem informações como a previsão de reajuste, quando ele acontece, sob que medidas, se há exceções ou margem para negociação. Questões como o pagamento do IPTU e consertos no imóvel devem ser esclarecidas no documento.

3º Passo: tecnologia a favor da vistoria

A vistoria faz parte do contrato e é por meio dela que o locatário consegue comprovar em que situação encontrou o imóvel, da mesma forma que o proprietário consegue avaliar o que foi danificado ou não.

É importante que a vistoria seja feita de forma minuciosa pelas duas partes, ou seja, que locatário e proprietário realizem juntos a visita ao imóvel para fazer suas considerações contratuais.

Para que a vistoria seja ainda mais segura, utilize a tecnologia a seu favor fazendo vídeos e tirando fotos de todas as imperfeições e detalhes do imóvel, armazene de maneira segura e tenha trocas de e-mails que comprovem que a outra parte do contrato tem conhecimento do material registrado.

4º Passo: estar atento aos danos

Garantir uma boa vistoria na entrada e na saída é essencial; inquilino e proprietário terão maior segurança no momento da devolução do imóvel. Todo e qualquer dano gerado no período de ocupação do imóvel que não estiver registrado no anexo de vistoria do contrato será de responsabilidade do locatário e por ele deverá ser corrigido.

5º Passo: ter um bom relacionamento com o proprietário

Para manter um bom relacionamento com o proprietário é importante estar atento aos prazos de pagamentos de contas e taxas que ficam sob sua responsabilidade.

Outras questões como respeitar as normas do

prédio, informar o proprietário sobre reuniões de condomínio, ter cuidado com o imóvel e mantê-lo em bom estado vão fortalecer essa relação e podem gerar mais confiança e respeito.

5º Passo: estar atento às suas responsabilidades

Quem deseja locar um imóvel deve entregá-lo ao inquilino em boas condições. Além disso, é de responsabilidade do locatário o pagamento em dia do aluguel, das contas de água, gás, luz, telefone e o condomínio (taxas extras de condomínio são responsabilidade do locador).

No término do contrato, é dever do inquilino entregar o imóvel como ele recebeu, ou seja, em boas condições. Por exemplo, renovar a pintura das paredes e mandar limpar os carpetes são exigências comuns (desde que previstas no contrato). É importante ressaltar que o inquilino deve consultar o proprietário, caso tenha interesse em realizar qualquer tipo de reforma.

5º Passo: estabelecer garantias

É preciso oferecer ao locador uma garantia de que ele não sairá no prejuízo, embora o contrato de locação possa ser feito com garantia ou sem.

Temos três modalidades: seguro, caução e fiador. No caso do fiador, o inquilino apresenta uma pessoa que responderá judicialmente pelo atraso ou inexistência de pagamento. Para ser fiador é preciso, no mínimo, possuir um imóvel próprio de valor próximo ao que está sendo alugado.

Outra alternativa é o depósito caução, em que é aberta uma poupança conjunta entre proprietário e locatário, que por sua vez, deposita quantia de, no máximo, três prestações de aluguel como garantia. Com o seguro fiança, o inquilino contrata uma seguradora que assume as dívidas em caso de inadim-

plência. Essa opção pode ser um pouco “pesada” e impactar na negociação, pois as taxas anuais podem chegar ao valor de três aluguéis.

8º Passo: Detalhes facilmente esquecidos

É importante estar atento a cada responsabilidade envolvida nesse momento, tanto as que são direcionadas ao proprietário, quanto as direcionadas ao locatário, para estarmos mais preparados em caso de imprevistos.

9º Passo: pesquisar sobre dívidas do condomínio

Para interessados em alugar apartamento, é importante lembrar que alguns detalhes acabam não entrando no contrato por estarem relacionados ao condomínio e não ao proprietário. Mas não é por isso que não devemos pesquisar. Pinturas, reformas e modificações diversas na parte externa de apartamentos são de responsabilidade do condomínio e não é raro encontrar conflitos por conta de problemas com rachaduras. Acontece que, quando esclarecidas previamente, questões como estas não necessariamente serão um problema.

10º Passo: permissão de animais de estimação

Para quem tem um animal de estimação é importante ficar atento ao código de conduta do condomínio, pois, mesmo os pets sendo aceitos cada vez mais em estabelecimentos e prédios residenciais, é comum encontrar locais onde ainda não são permitidos. Por isso, o locatário precisa averiguar com antecedência se é permitido que seu amigo possa circular pelo local.

Prof. Júlio Cesar Sanchez

Advogado, mestre e doutorando, escritor, assessor da Procuradoria Municipal. Coordenador de Pós-graduação e cursos preparatórios. Professor em mais de 26 Universidades e Instituições de Ensino no Brasil, instrutor de mais de 420 palestras. Presidente do INSTITUTO JULIO CESAR SANCHEZ. Escritor de artigos e obras jurídicas. Escritório: (11) 2061-5649 / (11) 96916-4560

Site: www.jcsadvocacia.com





Agosto

mês do corretor

EM MUITAS CIDADES, O DIA 27 DE AGOSTO FOI LEMBRADO COM FESTA, CONFRATERNIZAÇÃO E HOMENAGENS.

ITU



No dia 21 de setembro, a Delegacia Sub-regional de Itu realizou jantar dançante em comemoração ao Dia dos Corretores de Imóveis. Profissionais e familiares participaram da confraternização, cujo objetivo foi promover a união da categoria.

Segundo o delegado da cidade, Newton Loyola, é importante a valorização da profissão, além do aprimoramento profissional e de informações atualizadas sobre o setor. "Todos os corretores, independentemente da sua especialização, devem buscar atualização, caso contrário

desaparecerão do mercado de trabalho."

A delegada Municipal do CRECISP em Itu, Isaltina de Souza, afirmou que o evento teve como função mostrar para todo o segmento imobiliário a importância do trabalho do corretor de imóveis. Na ocasião, também foi realizada uma homenagem ao presidente do Sincomércio de Itu, Carlos A. D'Ambrosio, que sempre apoia os eventos e reuniões realizados pelo CRECISP. Prestigiaram o jantar, o diretor secretário do CRECISP, Ruberval Ramos Castello, e o conselheiro da região, Luiz Roberto de Barros.

SANTOS



Os profissionais foram homenageados com uma Sessão Solene, na Câmara Municipal. A vereadora Audrey Kleys, autora da propositura, exaltou

os intermediadores como os únicos gabaritados para exercer a profissão com ética e garantir tranquilidade à sociedade nas negociações.

ARAÇATUBA

Os corretores celebraram o dia da categoria com um jantar, onde se reuniram mais de 100 pessoas. O evento contou com a presença do delegado sub-regional, Izaías Bittencourt Dias Sobrinho, e foi uma oportunidade para a confraternização e troca de informações entre os participantes.



SÃO CARLOS



Uma Sessão Solene engrandeceu o trabalho dos corretores de imóveis da cidade. Com a participação de representantes do Executivo e Legislativo, da conselheira do CRECISP, Isaura dos Santos, e do delega-

do Wenderçon Matheus Júnior, a solenidade enfatizou que os corretores de imóveis contribuem de maneira muito efetiva para o desenvolvimento econômico do município e do país.

CARAGUATATUBA

Os corretores do município comemoraram os 56 anos da Lei 4.116/62 com um jantar, com o objetivo de reunir profissionais para um momento de descontração e alegria.

Além da delegada Herbene de Moura, a sub-delegada sub-regional e o delegado municipal de Caraguatatuba, Nurimar Staffa de Almeida e Janos Majoros, respectivamente, também marcaram presença, ao lado de membros de grupos de trabalho e comissões do CRECISP.



PRAIA GRANDE



O almoço de confraternização organizado pelos corretores de imóveis do Litoral Sul surpreendeu, com um público de 155 pessoas reunidas para uma deliciosa feijoada. Profissionais de diversas cidades interagiram e trocaram informações, junto ao delegado do CRECISP, Paulo Wiasowzki, e representantes do Conselho na região.

AMERICANA



O clima de confraternização pelo dia dos corretores de imóveis foi acompanhado de uma palestra para os profissionais de Americana. O encontro reuniu mais de 60 representantes do segmento para celebrar a data e assistir à apresentação do advogado Rodrigo de Maio, que falou sobre "O corretor de imóveis e suas atividades privadas".

SÃO PAULO



Uma sessão solene na Assembleia Legislativa marcou o dia dos corretores de imóveis na Capital. Na ocasião, o CRECISP entregou o certificado "Vultos

da Nossa História" aos profissionais e empresas com mais de 15 anos em atividade que nunca responderam a nenhum processo no Conselho.

ATIBAIA

Os profissionais da região de Atibaia comemoraram o aniversário da Lei 4.116/62, que regulamentou a atividade, com uma "Noite da Pizza". Muito bate papo, com brindes e música marcaram a noite. A delegada municipal, Nerci Viana, recebeu os colegas e acompanhou, também, a conselheira doo CRECISP, Isaura dos Santos, que se disse honrada por participar desse evento.



SANTO ANDRÉ



O Grupo da Mulher Corretora promoveu uma feijoada para celebrar o dia dedicado à categoria. Além da festa, os corretores de Santo André também aproveitaram a oportunidade para arrecadar brinquedos para o Dia das Crianças. Prestigiaram o evento o delegado Rubens Martins e a conselheira Magali dos Santos.

ARUJÁ



Em Arujá, o encontro em comemoração ao dia dos corretores foi realizado em uma pizzaria e o clima foi de confraternização e alegria. O evento foi organizado por membros de grupos de trabalho e teve o objetivo de aproximar os profissionais da região. Essa é a primeira vez que os corretores celebram a data no município.

DIADEMA



Os profissionais de Diadema receberam homenagem da Câmara Municipal em Sessão Solene realizada no dia 31 de agosto. A propositura foi feita pelo vereador Paulo Bezerra e o evento

recebeu a conselheira do CRECISP, Isaura dos Santos, o delegado, Rubens Martins dos Santos, a conselheira Magali dos Santos, além de inúmeros corretores da região.

MARÍLIA

O delegado sub-regional do CRECISP em Marília, Hederaldo Joel Benetti foi um dos participantes na solenidade promovida pela Câmara Municipal em homenagem aos corretores da cidade. A sessão foi proposta pelos vereadores José Carlos Albuquerque, Evandro Galete e pelo presidente da Casa, Delegado Wilson Alves Damasceno. Os corretores da cidade também realizaram um jantar em confraternização que recebeu mais de 130 pessoas para a celebração da data.



MAUÁ



A Câmara Municipal realizou Sessão Solene para homenagear diversos profissionais da área que se destacaram na cidade. A solenidade foi presidida pelo vereador Marcelo Oliveira e contou com as conselheiras Magali dos Santos e Isaura dos Santos, e também com o delegado sub-regional, Rubens Martins dos Santos.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS



Boa comida, histórias e um grupo muito animado. Com esse clima, os corretores de imóveis de São José dos Campos comemoraram o dia dedicado à categoria. O encontro foi organizado pelos profissionais Heloisa Kishi, Valdir Rodrigues e José Carlos de Freitas, sendo prestigiado pela conselheira Ana Lucia De Finis Pagnano.

OSASCO



Os corretores de Osasco promoveram um jantar para comemorarem o dia da categoria. O evento reuniu autônomos e empresários, que lembraram o aniversário da lei que regulamentou a profissão. Compareceram o conselheiro Arthur Boiajian e a delegada Ilda Madalena Credidio.

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO



Em Rio Preto, conselheiros, delegados e membros de grupos de trabalho também celebraram o Dia dos Corretores com um jantar na Churrascaria Fogo & Brasa. O evento foi muito animado e conseguiu a participação de mais de 170 profissionais e familiares da região.

RIBEIRÃO PRETO

A comemoração dos corretores de Ribeirão Preto foi com um almoço, repercutindo entre os colegas as conquistas da profissão.

Durante a festa, o clima de harmonia e descontração imperou! O vereador Elizeu Rocha entregou uma moção honrosa aos representantes do CRECISP, o delegado José Augusto Gardim e Antonio Marcos de Melo, em agradecimento pelos serviços prestados à corretagem.



SOROCABA



Corretores comemoraram o dia participando de uma gincana cultural no programa de TV Quis D+. Dois times disputaram e testaram seus conhecimentos, se divertindo muito. A delegada do CRECISP em Sorocaba, Cristiane Jordão, acompanhou a gravação e incentivou os profissionais curtindo o dia ao lado deles.

PIRACICABA



Corretores e empresários do ramo imobiliário estiveram reunidos em um jantar para comemorarem o dia dedicado à profissão. O delegado sub-regional do CRECISP, José Carlos Masson, prestigiou o jantar, com a subdelegada, Thezrinha Maria Serafim, delegados municipais e membros de Grupos de trabalho e Comissões.

JUNDIAÍ



Cerca de 150 corretores de Jundiaí e região compareceram ao jantar em comemoração ao dia da categoria. O delegado sub-regional de Jundiaí, Carlos Alberto Galvão, agradeceu o empenho dos profissionais e a colaboração dos membros de grupos de trabalho pelo evento.

RIO CLARO



Em Rio Claro, durante o jantar pelo Dia dos Corretores, o conselheiro Luis Peccini também comunicou a posse do novo delegado Sub-regional do CRECISP, Ricardo Ferrari, que estará ao lado da subdelegada sub-regional Maria José Pucci.

Ações Sociais

São José dos Campos:

- Doações de roupas para a Casa Vó Laura
- Feirão CAIXA

Praia Grande:

- 1ª Caminhada dos Emancipadores
- Mutirão de Limpeza da Praia
- Passeio Ciclístico de Praia Grande - 51 Anos
- Verão no Clima - limpeza
- Lançamento do Guia Turístico de Praia Grande
- Doação para a APAE
- Carnaval para idosos da Casa da Vovó Daisy
- Dia Internacional da Mulher (palestra e café da manhã)
- Páscoa - ONG Anjos do Bem
- Páscoa - Crianças do Bairro Ribeirópolis
- Páscoa - APAE Itanhaém
- Páscoa - Casa Guerreiros da Luz (Mongaguá)
- 8ª Caminhada Ecológica de Praia Grande
- Café da Manhã Imobiliário
- Chá Solidário ONG Estrela da Mama
- Caminhada da Adoção Laços de Amor
- Aniversário ACEPG
- Café da Manhã - ACEPG

Santo André:

- Doações de brinquedos e alimentos para a Instituição Beneficente Irmã Marli
- Dia Internacional da Mulher
- Doação de alimentos à Associação Casa do Senhor
- Doação de alimentos e roupas à Instituição Nosso Lar
- Dia das Mães

Caraguatatuba:

- Dia Internacional da Mulher
- Páscoa - Casa da Acolhida
- Páscoa - Casa Beija-Flor

Presidente Prudente:

- Dia Internacional da Mulher

Atibaia:

- Dia Internacional da Mulher
- Campanha do Agasalho



monumental

Fé

monumental

O MAIOR CENTRO DE PEREGRINAÇÃO RELIGIOSA DA AMÉRICA LATINA OSTENTA O MAIOR SANTUÁRIO DEDICADO À MARIA NO MUNDO E RECEBE, ANUALMENTE, 12 MILHÕES DE VISITANTES.

Este lugar, onde tudo é majestoso, fica no estado de São Paulo, mais precisamente a 188 km da Capital. Estamos falando do município de Aparecida, onde romeiros de toda parte se encontram para prestar homenagem à padroeira nacional: Nossa Senhora Aparecida. Cartão postal da cidade, a enorme “Basílica Nova de Aparecida” tem impressionantes 140 mil metros quadrados de área construída. De acordo com a prefeitura municipal, durante a sua construção, foram usados 25 milhões de

tijolos que resultaram num colosso tão imponente que pode ser visto já da Via Dutra.

E é no contraste que se encontra a magia da fé: esta mesma Basílica grandiosa abriga a pequena e mais importante imagem de Nossa Senhora Aparecida para os católicos, com apenas 36 centímetros de altura. Na cidade, tudo remete ao vínculo com a imagem que foi encontrada pelos pescadores Domingos Garcia, João Alves e Filipe Pedroso no rio Paraíba em 1717.



Segundo uma das versões da história, primeiro foi encontrado o corpo da imagem, depois a cabeça da santa. No início do século 20, a imagem passou a adotar oficialmente a coroa de ouro e o manto azul, ofertados pela princesa Isabel no fim do século 19. Naquele ponto, a devoção à santa já havia extrapolado a região do Vale do Paraíba. Décadas mais tarde, ela passaria a ser considerada santa padroeira do Brasil e o dia 12 de outubro, o de sua comemoração, passaria a ser feriado nacional.

Além da imagem, a Basílica também guarda a Capela das Velas, onde os fiéis rezam com fervor e fazem seus pedidos e agradecimentos.

Dados da prefeitura revelam que, por fim de semana, são retiradas até 10 toneladas de parafina do local. Mas é na Sala das Promessas, onde estão os "frutos" de tanta devoção, que milhares de objetos e fotografias relatam milagres atribuídos à Santa.

Para conhecer Aparecida, basta um final de semana para ver a famosa imagem da Nossa Senhora, assistir a uma missa e conhecer a história de outra atração da cidade: a Basílica Velha. Para quem pretende visitar o lugar em outubro, mês de Nossa Senhora, é melhor se programar: as vagas nos hotéis da cidade costumam se esgotar com quase um ano de antecedência.



COMO CHEGAR

Localizada no Vale do Paraíba, a meio caminho das duas maiores metrópoles do país, São Paulo e Rio de Janeiro, é cortada pela mais importante rodovia brasileira, a Via Dutra. Essa localização privilegiada facilita a acessibilidade ao município, tanto por transporte rodoviário quanto aéreo, devido à proximidade com as duas capitais, que detêm os maiores e mais movimentados aeroportos do Brasil. Destaque no cenário turístico do Brasil, Aparecida é conhecida como "Capital Mariana da Fé".

PRINCIPAIS ATRAÇÕES

Santuário Nacional – Segunda maior basílica e maior santuário mariano do mundo, a igreja foi construída em 1955, em estilo neoclássico, para abrigar a imagem de Nossa Senhora Aparecida.

Matriz Basílica – Marco religioso da cidade, a igreja, construída em 1745, em estilo barroco foi a primeira a abrigar a imagem de Nossa Senhora Aparecida. É um dos monumentos mais visitados de Aparecida e considerado um símbolo de fé pelos devotos.

Morro do Cruzeiro – Ponto de peregrinação do município, marcado por esculturas que representam as estações da Via Sacra. Um dos mais belos atrativos da cidade, de onde se tem uma magnífica vista do Santuário Nacional.



Porto Itaguaçu – O local marca o ponto, no Rio Paraíba do Sul, onde a imagem de Nossa Senhora Aparecida foi encontrada em 1717. O visitante pode ainda fazer um passeio de barco pelo rio.

Teleférico – Liga a parte baixa onde está localizado o Santuário Nacional à parte alta, onde está localizada a Basílica Velha e vice-versa.

Memorial Redentorista e Padre Vítor Coelho – Criado em 1910, o Memorial Redentorista resgata a história desta importante missão de fé, abrigando um museu, a Capela Memorial Redentorista e a Capela em homenagem ao Padre Vítor, conhecido como Apóstolo do Rádio, cujo processo de beatificação encontra-se em andamento.

Mirante das Pedras – Localizado no caminho do Porto Itaguaçu, o local possibilita a contemplação da várzea onde corre o Rio Paraíba e a Serra da Mantiqueira. O local tem como atração principal a imagem de Nossa Senhora da Conceição Aparecida, medindo 1,80 m de altura.

Aquário – Com diversos tanques com espécies tanto de água doce quanto salgada, o aquário conta inclusive com uma piscina de tubarões que podem ser tocados pelos visitantes.

Igreja de São Benedito – Palco de uma das mais tradicionais festas religiosas do Vale do Paraíba, a igreja em homenagem ao padroeiro da cidade é também um centro de manifestações folclóricas e históricas. O templo foi construído em 1918 e é decorado com anjos esculpidos pelo artista Chico Santeiro.

Seminário Bom Jesus – Criado para ser um grande centro de formação religiosa, o Seminário Bom Jesus ganhou destaque como atrativo turístico após hospedar Madre Paulina e os papas João Paulo II e Bento XVI. O magnífico edifício, erguido em 1895, tem estilo renascentista.

Igreja de São Geraldo – Localizada na entrada do Porto Itaguaçu foi construída em 1926 e abrigou a imagem de Nossa Senhora Aparecida por muitos anos.

Centro de Apoio ao Romeiro – Foi projetado para oferecer comodidade e conforto às compras e lazer dos romeiros, possui uma grande praça de alimentação e mais 380 lojas, onde se podem comprar todos os tipos de lembranças. Está localizado dentro do estacionamento do Santuário Nacional.

Passarela da Fé – Com seus 389 metros de comprimento e 35 de altura, a passarela que une a Matriz Basílica e o Santuário Nacional é um marco de Aparecida. Inaugurada em 1972, é ponto de visitação obrigatório na cidade.

Feira Livre – Localizada nos arredores do Santuário Nacional, a Feira de Aparecida é um atrativo à parte na cidade, onde se pode encontrar de tudo um pouco, de artigos religiosos a lembranças do município.

Presépio – Localizado ao lado do Estacionamento do Santuário Nacional, abriga esculturas que reproduzem importantes fatos histórico-religiosos do nascimento de Jesus Cristo e outras representações, como o encontro da imagem de Nossa Senhora Aparecida nas águas.

Mirante da Santa – Localizado no alto do morro da Rua Antônio Bittencourt da Costa, com 17,6 metros de altura, é o maior monumento dedicado à Nossa Senhora Aparecida em todo o mundo.

(Fotos: Miguel Schinchariol)



Consórcio:

Vale a pena?

EM TEMPO DE FINANCIAMENTOS DIFÍCEIS, A MODALIDADE GANHA ESPAÇO NO MERCADO

Aquisição parcelada, custos menores, prazos adequados e diversas características que a só a modalidade oferece. Consórcio de Imóveis ainda vale a pena? De acordo com a Associação Brasileira de Administradores de Consórcios (ABAC), a resposta é sim. Dados da Associação revelam que, no Brasil, um em cada três imóveis são adquiridos via consórcio. Somente no primeiro trimestre deste ano, 29,4% das aquisições de imóveis no País foram feitas através do Sistema de Consórcios. Esse percentual inclui desde os consorciados que objetivam conquistar a casa própria até aqueles interessados em ter seus próprios escritórios, consultórios ou mesmo instalações para atividades profissionais/empresariais e ainda aqueles que pretendem obter rendimentos para ampliar a sua aposentadoria. No estado de São Paulo, esse percentual atingiu a marca de 28,7%, mas o grande campeão brasileiro é o Paraná, que abocanha uma fatia de 47,3% do mercado do Estado.

E esse panorama não é recente, levantamento feito pela ABAC indicou que esse desempenho positivo vem se dando ao longo dos últimos dez anos. As médias de participação do setor imobiliário no sistema de consórcios cresceram, principalmente, nos últimos três anos (2015, 2016 e 2017), com destaque para aumento nos três primeiros meses de 2018. Ao evoluírem de 11,4% (2014) para a atual marca de 29,4% (janeiro a março/2018) apresentaram uma alta

de 18 pontos percentuais. "Isto é pouco mais de 2,5 vezes do que o obtido há quatro anos", destaca o presidente da Associação, Paulo Roberto Rossi.

Para ele, parte desse cenário positivo deve-se a um acontecimento inusitado: a recente recessão econômica que castigou o Brasil. "Sim, a crise provocou um fenômeno interessante: o brasileiro adquiriu consciência financeira, se tornou mais disciplinado, deixou de comprar tanto por impulso e passou a buscar alternativas de investimentos que coubessem no seu orçamento mais enxuto", revela.

Rossi explica que, com essa mudança de comportamento, o consórcio ganhou mais força, isso porque se configurou como uma opção mais segura e rentável para quem enxerga o sistema como uma aposta de médio a longo prazo. "O consórcio é para o consumidor maduro, é para quem pretende ampliar seu patrimônio gradualmente", ressalta.

PERFIL

Nessa linha, o presidente da ABAC destaca que o consórcio não se apresenta como a melhor opção para quem tem pressa. "Geralmente a pessoa que está prestes a casar e constituir família demanda acessar o seu imóvel com uma rapidez que não condiz com a sistemática e a filosofia do nosso segmento. Para esse públi-

Consórcio

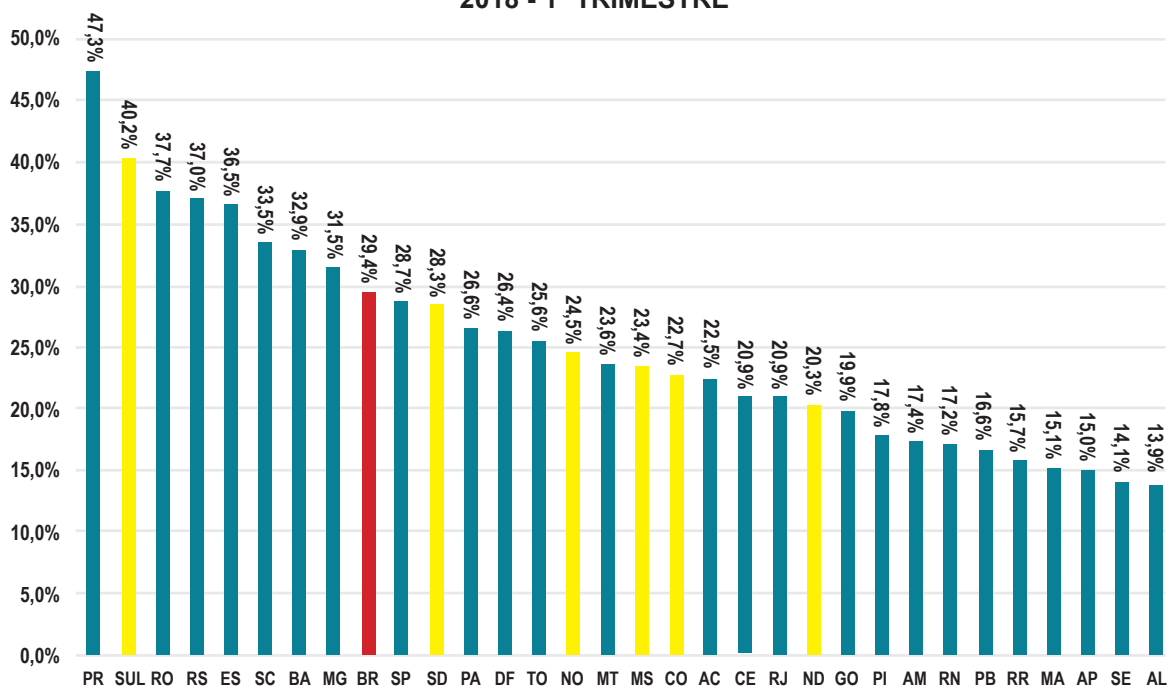


co, claramente, o financiamento convencional do imóvel ainda se apresenta como a melhor alternativa”, esclarece.

Já para o profissional corretor de imóveis, segundo Rossi, o consórcio se apresenta como uma carteira futura de vendas bastante promissora, como mais uma opção vantajosa dentre o variado portfólio de negócios do ramo da corretagem. Ele salienta que o consórcio de imóveis traz um ganho duplo para o corretor. Num primeiro momento, com o honorário da venda da cota do consórcio e no segundo momento, quando o cliente é contemplado. Costumeiramente, ele recorre ao mesmo profissional para buscar um imóvel que se adeque ao seu desejo de compra.

Dessa forma, durante a aquisição deste imóvel, se concretiza a garantia de mais um honorário. “Sim, o Consórcio de Imóvel ainda vale muito a pena! Acho que respondi à pergunta”, finalizou.

POTENCIAL PARTICIPAÇÃO DOS CONSÓRCIOS NAS VENDAS DE IMÓVEIS 2018 - 1º TRIMESTRE





Cejusc

Caminho para conciliação

CENTRO JUDICIÁRIO DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS E CIDADANIA COMPLETA UM ANO NO CRECISP

Em um ano de funcionamento, comemorado em maio, o posto do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (Cejusc) nas dependências do CRECISP homologou quase 200 acordos por meio de audiências de mediação e de conciliação. Segundo balanço do Conselho, foram realizadas 236 audiências com demandas ligadas ao setor imobiliário, sendo que 81% chegaram a um acordo, evitando ser judicializadas. Os valores homologados atingiram quase R\$ 12,5 milhões.

“É uma percentual bem elevado e muito satisfatório”, destacou o juiz Ricardo Pereira Junior, coordenador do Cejusc Central e do Posto da Fazenda Pública do TJ-SP. “Parabéns ao CRECISP por 1 ano de implantação do Cejusc, que vem realizando um excelente trabalho e merece ser aplaudido, graças aos resultados alcançados. Vamos continuar de braços dados nesta jornada”, disse o magistrado em palestra realizada no Conselho para divulgar o balanço.

Em 2010, o Conselho Nacional de Justiça editou a Resolução 125, dando diretrizes aos tribunais sobre os métodos alternativos de solução de conflitos. Hoje, o TJ-SP conta com mais de 230 Centros Judiciários de Solução de Conflitos, os Cejuscs. Um deles funciona na sede do CRECISP, na Capital.

Na comemoração pelo primeiro ano de funcio-

namento, o juiz Ricardo explicou que a mediação e a conciliação são métodos alternativos de solução de conflitos e institutos recentemente incorporados ao ordenamento jurídico, tanto em lei especial (Lei 13.140/2015) como no novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015).

Segundo ele, as técnicas consistem na busca por uma solução de conflito, litigioso ou não, encontrada pelas próprias partes, com o auxílio de um terceiro encarregado de conduzir o diálogo. Celebrado o acordo, este tem força de decisão judicial.

O juiz comentou que a população brasileira é bem litigante, ainda mais em uma sociedade que não dialoga. Para o magistrado, temos que diminuir as demandas, porque o Judiciário não está aguentando e o Estado, como litigante e como parte, também não. “Temos que sair daquele pensamento antigo e mudar nosso comportamento e mentalidade.”

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, comemorou também as conquistas obtidas pelo posto do Cejusc. Segundo ele, com a crescente judicialização dos conflitos sociais, cada vez mais torna-se necessária a utilização de mecanismos que tenham como objetivo atingir maior agilidade, economia e eficácia na resolução e prevenção das demandas judiciais.



Divisor de águas

Essas mudanças são consequências da resolução nº 125, de 2010, que instituiu a Política Judiciária Nacional de tratamento dos conflitos de interesses, utilizando-se, para chegar a tal fim, de técnicas de mediação e conciliação, que foram efetivadas por meio de centros judiciários de resolução de conflitos.

“Antes da resolução, as pessoas que ingressavam no poder judiciário só esperavam, tecnicamente, uma sentença, uma decisão. Agora a gente tem uma outra forma de trabalhar o conflito dentro do poder judiciário, em paralelo ao processo. É uma forma muito bem-sucedida porque os números estão dizendo isso.”

Ele lamenta que ainda existam muitos advogados e juízes que não sejam receptivos. Pereira destaca que, quando se trabalha com a mediação, se tem uma solução muito rápida do conflito, que varia de 20 a 40 dias da oferta da reclamação, e se conta ainda com um percentual altíssimo de sucesso.

“Entendo que precisa ser divulgado para o meio jurídico, de uma maneira geral, para que o advogado mesmo possa se servir desse produto sem necessariamente recorrer ao poder judiciário.”

Para o magistrado, o futuro da conciliação é auspicioso, se grupos de interesse não criarem embaraços para o contínuo crescimento. “Na Itália e Argentina, por exemplo, é obrigatório se buscar uma conciliação antes de entrar com o processo. Então, eu creio que a conciliação possa até mesmo ser erigida como um passo prévio antes da jurisdicionalização do conflito, da propositura da ação dentro do poder judiciário.”

“Parabéns ao CRECISP por 1 ano de implantação do Cejusc que vem realizando um excelente trabalho.”

Juiz Ricardo Pereira Junior,
coordenador do Cejusc Central



PROECCI

Novo PROECCI

FORMATO EAD PERMITE MAIS INTERATIVIDADE

O PROECCI (Programa de Educação Continuada para o Corretor de Imóveis) passou, recentemente, por uma reestruturação. A mudança trouxe dinamismo ao módulo de ensino, aumentando o interesse dos corretores pela elaboração de Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica.

Em novo formato (EaD), o programa conta com 14 aulas dramatizadas por atores que vivem o dia a dia em uma imobiliária. O enredo foi criado em uma sequência lógica instrucional apresentando o conteúdo do curso conforme a evolução profissional do personagem que interpreta um corretor de imóveis.

Idealizado em 2006, o PROECCI é um programa disponibilizado gratuitamente pelo CRECISP dirigido exclusivamente a corretores de imóveis, cujo certificado conferido aos aprovados, permite o cadastramento no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis, de competência do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

A intenção do curso é proporcionar aos inscritos a chance de acompanhar as constantes mudanças no mercado, fornecendo informações que permitam a realização de negócios eficientes. Além disso, a sociedade também será atendida por profissionais gabaritados, aptos para esclarecer todas as dúvidas sobre documentação, ou qualquer outro assunto de suma importância no momento da tramitação da propriedade.

Com essa reformulação, basicamente foram inseridos conteúdos novos nas disciplinas de Relações Humanas no Mercado Imobiliário e de Avaliação Imobiliária. Também foi atualizado o conteúdo da disciplina de Financiamento e in-

cluídas informações sobre Legislação da Profissão, Documentação Imobiliária, Propostas de Fechamento e Relações Humanas.

Todas as aulas apresentam exercícios a serem realizados pelos alunos, num período máximo de três horas, perfazendo um total de 42 horas de carga horária.

No formato antigo, com 35 dias de aula, o PROECCI já conta com 276 turmas concluídas. E na nova formatação, o CRECISP realizou uma turma experimental na modalidade EaD e estão em andamento duas turmas na modalidade presencial. Esse grupo experimental contou com a participação de 500 alunos, e os comentários foram extremamente positivos quanto à estrutura das vídeo-aulas e quanto ao conteúdo programático. As apostilas são disponibilizadas on line para que os alunos possam acessar.

Aprovação

Ao finalizar as 14 aulas, o aluno deverá submeter o seu PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica à apreciação, o qual deve atender aos requisitos técnicos informados durante o curso.

Além da apresentação do PTAM, o corretor de imóveis precisa obter nota igual ou superior a 6 na prova final para ser aprovado no PROECCI. O aluno que não contemplar um desses dois elementos será reprovado.

“Em breve teremos mais turmas na modalidade EaD e serão realizadas turmas presenciais em várias cidades do Estado de SP, conforme confirmação de local”, afirmou o chefe do Setor de Educação Continuada, Andersom Bontorim.



expectativas

Boas expectativas

Para o presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), Gilberto Duarte de Abreu Filho, o setor imobiliário é uma das principais locomotivas da economia. Ele defende o controle do gasto público e redução da dívida pública para que os juros fiquem estruturalmente baixos e crie um cenário favorável para quem está em busca de um imóvel para morar. "A gente vai vender muito imóvel, vai financiar muito imóvel e vai construir muita casa com esse cenário", aposta. Confira alguns trechos da entrevista concedida em junho pelo presidente da Abecip.

As taxas de juros já cederam bastante em relação ao ponto máximo da crise e já estamos voltando a aquele patamar de normalidade. Pode cair mais? Depende do quê?

Gilberto Duarte: Acho que as taxas podem cair mais. Hoje a gente tem taxas muito parecidas com as taxas pré-crise. Então, isso mostra que a gente já voltou com um patamar bastante bom. O que deve ser feito para cair mais a taxa de juros? A gente passa a depender de alguns fatores que acho que extrapolam o nosso próprio mercado. Os juros da economia têm que ficar estruturalmente mais baixos, e termos o controle de gastos e das reformas econômicas, especificamente, a reforma da previdência.

Qual é a tendência, na sua opinião, para o preço dos imóveis?

GD: Acho que a gente vai ver os preços crescendo, mas, de uma maneira muito controlada. De fato, em termos reais, é possível que 2018 ainda seja um ano em que a gente tenha os preços reagindo abaixo da inflação. Na capital paulista, você já começa a ver reação de preço em patamares que permitiriam que eles acom-

panhassem a inflação. Isso acontece também no centro-oeste do Brasil onde o financiamento e o mercado continuam aquecidos. Quando você vai para regiões como Rio de Janeiro e grande parte do Nordeste, você tem uma realidade muito diferente. A economia ainda não reagiu, o mercado de trabalho continua muito ruim e, portanto, os preços continuam caindo em termos nominais e, de maneira muito forte, em termos reais também.

O pior momento da crise no setor imobiliário já passou?

GD: Penso que já passou. A partir de agora, não é que o mercado está reagindo de uma maneira substancial, mas, pelo menos, todo mundo já consegue se planejar e entender melhor exatamente onde está. Não existe mais aquele falso otimismo que houve durante o momento da alta.

O sr. não vê mais esse falso otimismo?

GD: Eu não vejo. Todos os incorporadores e bancos estão muito mais realistas em relação ao mercado e mais cautelosos. Não vejo ninguém fazendo nenhum tipo de aventura.

Como estão os financiamentos imobiliários com recursos da poupança e do FGTS nesse ano?

GD: Cresceram 15,9% no 1º trimestre de 2018 em relação a igual período de 2017. Já as contratações com recursos do FGTS reduziram 9,6%, na mesma base de comparação. O crescimento dos financiamentos do SBPE está em linha com a expectativa da Abecip, que esperava uma reação da demanda, como o observado em outros setores da economia.

Qual é a tendência para o saldo de poupança em 2018?

GD: Os primeiros meses do ano costumam, pela sazonalidade, ser meses em que as pessoas retiram muito dinheiro, mas, esse ano diferentemente do ano passado, o volume de retirada caiu muito. Portanto, as pessoas estão conseguindo pagar suas dívidas com o dinheiro que está na conta sem, necessariamente, acessar a poupança. Isso mostra também uma tendência para os próximos meses, que, dentro da sazonalidade, são meses de entrada de dinheiro. Existe a expectativa de que entre mais do que entrou no ano passado. Portanto, a poupança vai ser um fomentador de crédito imobiliário para esse ano. A gente deve ter mais recursos de poupança para poder ejetar na economia.



ABECIP

Em sua avaliação, qual é a projeção de crescimento dos financiamentos? Haverá dinheiro? Qual a expectativa?

GD: A expectativa da Abecip sobre os financiamentos imobiliários com recursos da poupança é de crescimento de 10% em 2018. Mantidas as condições econômicas do 1º quadrimestre, quando o SBPE financiou 15,9%, poderemos superar a estimativa inicial. Ou seja, existe demanda e disposição em financiar, mas o ingrediente conjuntural pesa no momento de contrair um empréstimo de longo prazo, como é o caso do imobiliário. No caso do FGTS, que reduziu no 1º quadrimestre, espera-se recuperação ao longo do ano. O orçamento do fundo para este ano é de crescimento de 17% sobre os R\$ 58,8 bilhões financiados no ano passado.

O resultado das eleições, cujo cenário político é incerto, pode atrapalhar os negócios do setor e até as possíveis previsões otimistas?

G: Em nossa visão qualquer que seja a plataforma eleitoral que avance, sem ter um projeto reformista de controle de gastos públicos, vai gerar, sim, uma incerteza econômica. Defendemos as reformas que esse governo agora começou para que a gente possa avançar.

E como está a inadimplência no crédito imobiliário? Está controlada? Você tem números, dados do cenário?

GD: Está sob controle. Temos um patamar normal de inadimplência na volta de 1,3%. No pior momento da crise chegou a 1,8%, e agora estamos voltando a patamares mais próximos do pré-crise, 1,4%, 1,5%. Passamos por uma crise econômica, que foi provavelmente, a maior da história, mas que não afetou o setor bancário, o que seria natural num tamanho de crise como essa dentro do mercado imobiliário. Só que a gente não teve.

Qual seria a consequência de uma crise bancária para o setor imobiliário, por exemplo?

GD: Basicamente, você teria dinheiro escasso ou extremamente caro e esse seria o pior dos cenários para o setor. Isso porque é um setor que depende de crédito para funcionar.



E o corretor de imóveis, o que pode vislumbrar para 2019?

GD: Nós somos um mercado de longo prazo e se as pessoas não têm perspectiva, necessariamente elas começam a se retrair. Então, a nossa expectativa é que a gente consiga ter um avanço nas políticas econômicas, que a gente continue avançando nas reformas para controlar o gasto público, abaixar a inflação, abaixar juro, e a partir daí, a gente ter um crédito imobiliário que seja o motor desse mercado.

Pode ser favorável ou não para o cidadão que sonha com a casa própria em 2019?

GD: Se conseguirmos manter os juros nesse patamar de 6.5%, vai ser favorável porque significa que essas taxas de juros que a gente está vivendo agora, do crédito imobiliário, na casa de um dígito, vão perdurar por mais tempo.

UM CRECISP PERTO DE VOCÊ

Atualmente, dezenas de unidades estão distribuídas pela capital e interior paulista. Elas oferecem aos inscritos uma infinidade de serviços, em especial os administrativos. É o Conselho trabalhando forte para atender, cada vez melhor, seus inscritos. Confira no site www.crecisp.gov.br os endereços, telefones e horários de funcionamento das unidades do Conselho, em todo o Estado.



HORA MARCADA

Nas unidades de atendimento do CRECISP, você ganha tempo e evita filas. O atendimento é feito com hora marcada, garantindo mais tranquilidade e conforto em seu contato com o Conselho. Assim, para sua comodidade, oferecemos o atendimento com hora marcada por meio do link:

www.crecisp.gov.br/arearestrita/agendamento

