



# CRECISP

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

Publicação do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo | Ano 14 | Nº 25 | 2021

A revista direcionada para o corretor de imóveis

## BALANÇO 2020

SAIBA TUDO O  
QUE ACONTECEU  
NO CRECISP

REVISTA INTERATIVA  
Clique nos links para  
ser direcionado

**TECNOLOGIA** | APP CRECISP

▶ **LOTEAMENTOS**

PARCELAMENTO  
DE SOLO

▶ **BATE-PAPO**

ACESSIBILIDADE

▶ **TURISMO**

BARRA BONITA E  
SEUS ENCANTOS

# *Um ano* diferente

Já estamos a todo vapor em 2021, embora os traumas e incertezas que a pandemia nos trouxe ainda não tenham sido solucionados. Tivemos que nos reorganizar, refletir e considerar novos rumos em nossas vidas.

E no segmento imobiliário, também não foi diferente. Entre o fechamento total das

atividades, um retorno gradativo, e uma nova onda da doença no Estado, a lição que ficou é a do imóvel como nosso porto seguro.

As residências ganharam ares de escritório, com integrantes de uma mesma família ocupando seus cômodos com lives, videoconferências e aulas. Novas rotinas foram criadas e



muitas pessoas se viram quase que obrigadas a mudar para imóveis maiores – ou menores – na tentativa de se adaptarem ao novo normal.

Um dos ensinamentos que a Covid-19 deixou ao nosso mercado foi a possibilidade de mudar, sempre.

Enfrentamos novos desafios em 2020, mas permanecemos unidos, com garra, confiança e valorizando as oportunidades. No CRECISP, trabalhamos com empenho em prol do aprimoramento de conhecimentos, com três a quatro lives e palestras diárias, e mais de 8 mil exibições/dia de vídeos pela [TV CRECI](#), levando informação a todo o País por meio de nossas redes sociais.

Os cursos oferecidos pelo Conselho tiveram uma procura absurda, com destaque para o de Documentação Imobiliária e Avaliação,

confirmando o engajamento dos profissionais e a consciência de que a boa formação é essencial para o sucesso na atividade.

O canal da [TV CRECI no Youtube](#) ultrapassou os 250 mil inscritos, com cerca de 5 mil vídeos publicados e à disposição dos corretores. Além disso, setores e departamentos trabalharam para que todos os processos continuassem sendo julgados, buscando a conciliação nos litígios, sempre que possível, promovendo diligências para que a fiscalização não esmorecesse e, principalmente, para que o inscrito continuasse encontrando no CRECISP a segurança e o apoio de sempre.

Vamos nos manter firmes, para que as novas conquistas da categoria – que, com certeza, virão – possam ser comemoradas com abraços, apertos de mãos, e muitos cafezinhos nas assinaturas dos contratos. Boa leitura!

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



✉ Fale Conosco	O Leitor tem a palavra	05
🏠 Giro Imobiliário	Praia	06
📄 Artigo	Contratos	07
📖 Capa	CRECISP	09
★ Destaque	Loteamentos	21
✈ Turismo	Barra Bonita	24
★ Golpe	Crimes na internet	26
👤 Corretor	Dúvidas	29
🎓 Capacitação	TTI	32
🌐 Tecnologia	Aplicativo	34
👥 Carreira	Era digital	36
⚖ Justiça	Usucapião	38
🎓 Cursos	Avaliação	41
💬 Bate papo	Acessibilidade	43
📄 Artigo	COAF	46



## 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, Rosângela 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, 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 Busnelo, 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)

Jully Gomes (MTb 1.795/CE)

Chrystiane Saggese (MTb 24.016)

## Diagramação:

Marian Castello Branco Leal

## Fotos/Imagens:

Caroline Waleska de Lima Silva

Felipe Arruda

Gilberto Nobutoshi Hashigushi

Leonardo Gütschow Salles

Leonardo Mendes Carvalho

Lucas Godoy de Oliveira

Natacha Marcatto Kussano

Renato Augusto G. Rodrigues

Vanessa da Silva Lopez

freemage.com / freepik.com / pixabay.com

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.





### Comentários Facebook

Justiça seja feita, fiz reclamações e sugestões há um tempo, e todas foram acatadas e além do mais, o CRECISP tem sido muito competente atualmente, por isso ficam os meus parabéns e agradecimentos.

**Bruno Fernandes**

Recomendo a todos o Crecisp Segunda Região porque são muito atenciosos e responsáveis em temas imobiliários.

**Maa Luu**

Feedback muito rápido e prestativo. Ótimo atendimento!

**Pablo Conrado**

Palestras ótimas. Recomendo!

**Jancarlo Romero**

Ótimo atendimento. Vocês estão de parabéns!

**Vamberto Batista da Silva**

Transforme os R\$1,80/dia da sua anuidade em atualização (cursos presenciais e EAD) e conhecimento (palestras presenciais ou TVCRECI) ao invés de reclamar... #sedestaque

**Jacqueline Shammás**

### Quarta Nobre

Excelente!!!! Parabéns ao CRECISP por este programa que auxilia imensamente a tantos corretores por esse Brasil continental. MUITÍSSIMO OBRIGADO!!!

**Antonio Santos**

### Atendimento

Gostei do retorno. Me surpreendeu. Muito obrigado. Vossa atitude reforça nossa credibilidade.

**Milton Amaral – Creci 126.361-F**

OBRIGADO!!!!!! Excelência na prestação de serviços existe.

**Adriana Maria dos Santos Salazar Sanches – Creci 201.903-F**

Senhores, eu só tenho a agradecer. Primeiramente a Deus, e agradeço de coração o empenho de todos vocês em plena pandemia. Parabéns a todos os envolvidos. Que suas famílias continuem bem com a graça de Deus.

**Anderson Oliveira da Silva**

### Comunicação

Continue sempre com seu trabalho maravilhoso de nos informar, conteúdos relevantes e que nos dão um Norte. Obrigado.

**Pedro Toyota - Creci 055881-F**

### CRECI Esclarece

Fiz o curso de TTI e Avaliador de imóveis e sou muito interessado nos assuntos. Acompanho o programa Creci Esclarece desde a sua primeira edição, via internet, o que me agregou muito conhecimento. Sou muito grato por isso.

**Avelino do Carmo Matias**

### Portal Imobiliário

O portal é excelente, parabéns!

Tenho apenas uma consideração a fazer. Na minha cidade temos apenas um CEP e ao preenchê-lo, no cadastro de um novo imóvel no portal, o endereço já é preenchido automaticamente. Porém, como se trata de um CEP único na cidade, nós precisamos ter a possibilidade de alterar o nome da rua, bairro, etc. Entretanto este assunto já está sendo tratado pela equipe de Suporte do CRECI, que está prestando perfeito atendimento.

**Wagner Coutinho - Creci 192550-F**

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

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

### **Praia**

De acordo com um levantamento da plataforma Apto, enquanto as buscas por imóveis na Grande São Paulo cresceram 18,9% nos últimos seis meses, no litoral paulista elas subiram 21,6%, com destaque para Santos, que teve alta de 38,9%. A Datastore, especializada em pesquisas de demanda para o setor imobiliário, confirma a tendência em território nacional: em 2019, a intenção de compra nos 24 meses seguintes para imóveis no litoral, chamados de segunda residência, era de 20%. Dos interessados, 31% queriam comprar em até 12 meses. Já em 2020, a empresa registrou número parecido na intenção de compra (21%), mas com 47% tomando a decisão de compra imediata. O principal motivo é que a casa de praia assumiu papel duplo – lazer e moradia definitiva.

**Fonte: Estado de S. Paulo**

### **Dicas para escolher uma construtora**

#### **1. Pesquise**

Procure saber tudo sobre a empresa, antes de contratar. Comentários na internet, antecedentes, projetos anteriores e se a construtora tem algum processo.

#### **2. Pergunte tudo**

Sinta-se à vontade para perguntar tudo que quiser e não deixe nenhuma dúvida.

#### **3. Vá atrás de um especialista**

É possível procurar consultores e advogados para saber de todos os seus direitos contratuais.

#### **4. Não tenha pressa**

Por ser um grande investimento, é preciso avaliar com cautela todos os passos a serem dados. Não tenha pressa e escolha a sua melhor opção.

#### **5. Conheça a saúde financeira da empresa**

Investigue se a construtora tem processos, projetos atrasados ou se já entrou com pedido de falência. Todo cuidado é pouco.

#### **6. Visite outros projetos da construtora**

Veja como andam os empreendimentos da empresa e como as obras funcionam.

#### **7. Saiba de todos os detalhes da construção**

Fechou negócio? Veja a planta do projeto, tenha ciência dos materiais que serão utilizados, impostos, desenvolvimento da obra e converse com todos os envolvidos no processo. Também é importante visitar, com frequência, o empreendimento.

#### **8. Leia todos os documentos atentamente**

E o mais importante: nunca assine nada sem ler.

**Fonte: BemMaisBrasília.com**



# Contratos Imobiliários

## PRINCIPAIS ASPECTOS DESSES DOCUMENTOS

O presente artigo abordará noções gerais e específicas sobre contratos e, em especial, sobre as seguintes modalidades: compra e venda de bens imóveis, locação, e promessa e compra e venda imobiliária. O artigo trará aspectos relevantes e atuais, bem como pontos controvertidos decorrentes de questões suscitadas nos tribunais além de abordar acerca dos contratos imobiliários de um forma genérica, bem como aprofundar nos contratos em espécie, colacionando um breve contexto histórico desde a origem de cada modalidade e sua evolução no decorrer dos tempos, conceito e suas espécies, previsão legal normativa no direito brasileiro, como por exemplo a Lei do inquilinato – Lei nº 8.245/91 ou Lei de Locações, as quais regulam todas as peculiaridades dos contratos ora tratados, sem prejuízo das disposições do Código Civil e leis especiais, bem como demonstrar as principais dificuldades e cautelas na elaboração de tais contratos.

A iniciar pela Lei de Locações, trata-se de um normativo legal que é considerada uma lei especial, pois regula toda uma matéria (locações prediais urbanas) por inteiro e importante constar também as espécies que não são regidas pela Lei de Locações, ou seja, somente aquelas expressamente indicadas no parágrafo único do Artigo 1º da Lei 8.245 de 91.

Noutro norte abordar-se-ão as partes do contrato, sendo locador e locatário e as características que o qualificam, sendo elas: forma bilateral ou sinalagmática, onerosidade, consensualidade, comutatividade, não solenidade

e outras a serem abordadas.

Também é indispensável a abordagem acerca dos objetos do contrato, bem como seu prazos que são regidos pelo artigo 3º da referida lei e as questões acerca da denominada “denúncia vazia”, bem como salientar que a locação para temporada, espécie específica, possui características próprias e a prescindibilidade ou não da vênua conjugal.

Quanto às espécies de locação, nos termos da Lei nº 8.245/91 a Lei do Inquilinato pode ser sistematizada em três grupos distintos de locação, a saber, locação residencial, subdividida em: a) com prazo certo igual ou superior a trinta meses, contratada por escrito; b) com prazo indeterminado ou inferior a trinta meses; locação não-residencial, subdividida em: a) locação comercial com direito à renovatória; b) outras



locações livres e locação especial, tendo por objeto imóveis destinados à temporada, cujas principais características, conceitos, prazos e aspectos serão melhor aprofundados no decorrer do desenvolvimento e apresentação do trabalho. Destarte, as garantias contratuais também merecem destaque, haja vista que a garantia contratual representa um dos relevantes aspectos do contrato de locação, cujas principais modalidades serão tratadas, quais seja a caução, fiança, seguro de fiança locatícia e cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, bem como devem ser destacadas as questões adjacentes às garantias, como o seu reforço e as possibilidades, vantagens e desvantagem de um contrato de locação não possuir previsão de nenhuma garantia, tudo co fundamento doutrinário e jurisprudencial atual.

Ainda, importante constar a respeito do “boom” de inovação tecnológica atual, cujo desenvolvimento de diversas tecnologias aplicadas, vem também revolucionando os negócios e proporcionando integração econômica e permitindo uma melhor análise e concessão de crédito para pessoas físicas e jurídicas, o que reflete diretamente no mercado de locação de imóveis, por isso a relevância de sua abordagem dentro do presente tema.

No que pertine ao contrato de compra e venda, bem como à promessa de compra e venda, também serão consignadas as principais características, conceitos e peculiaridades, diante da normatização conferida pelo Código Civil vigente, considerando os aspectos gerais e e específicos tais como a necessidade de registro, Efeitos

do compromisso de compra e venda em relação a seu registro ou não na matrícula do imóvel, bem como as considerações das novidades legislativas, doutrinárias e jurisprudenciais.

Sobre todos os contratos a serem tratados no presente artigo, é importante concatenar as ideias teóricas com as consequências e aplicabilidades práticas, para que os operadores do direito e demais técnicos que atuam no mercado imobiliário e que pretendam ter uma ampla visão técnica e prática a respeito de tais contratos, estejam atentos às suas características, espécies e cláusulas bem como sobre as diversas formas de atuação imobiliária, para que possam realizar negócios com o máximo de eficiência e efetividade com o devido amparo legal.

#### **Luis Felipe Archangelo:**

Advogado, graduado em Direito, especializado em Direito Imobiliário pela FAAP

[luisfelipe@archangeloadvogados.com.br](mailto:luisfelipe@archangeloadvogados.com.br)



#### Referencial Bibliográfico

**ARAÚJO JÚNIOR**, Gediel Claudino de. Prática de locação: lei do inquilinato anotada, questões práticas, modelos de peças / Gediel Claudino de Araújo Júnior. - 8. ed., rev., ampl. e atual. - São Paulo: Atlas, 2018.

**Direito Civil Contratos em Espécie**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

**FACCI**, Lucio Picanço. Aspectos gerais da locação do imóvel urbano. In: Âmbito Jurídico, Rio Grande, VII, n. 16, fev 2004. Disponível em: <[http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=4319](http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=4319)>. Acesso em fev 2019.

**SCAVONE JUNIOR**, Luiz Antonio– Direito imobiliário - Teoria e Prática/Luiz Antonio Scavone Junior. - 7.ª ed. - Rio de Janeiro: Forense, 2014. Pág. 189.

**SCAVONE JUNIOR**, Luiz Antonio - Direito imobiliário - Teoria e prática/Luiz Antonio Scavone Junior. - 11.ed. - Rio de Janeiro : Forense. 2016.



# Um ano com muitas realizações

CONHEÇA O QUE O CONSELHO DISPONIBILIZOU AOS INSCRITOS E À SOCIEDADE EM 2020

**A**o longo de 2020, pudemos perceber a importância de estarmos unidos, apoiando nossos inscritos, especialmente em um momento tão peculiar como esse. A partir de agora, vamos apresentar nosso

balanço 2020 para que você tome conhecimento de tudo o que foi disponibilizado pelo Conselho, para que os inscritos pudessem atravessar essa pandemia com reflexos mínimos em sua atividade.

## Fiscalização

O isolamento social não impediu que o Departamento de Fiscalização continuasse intensificando seus trabalhos e mantendo a segurança e a tranquilidade dos negócios imobiliários em todo o Estado. No início da pandemia, todos os analistas de conformidade passaram por treinamento para se adaptarem a uma nova modalidade de fiscalização. E aos poucos, o trabalho das equipes foi sendo desenvolvido por videochamada, com toda a segurança e a praticidade que a tecnologia pode oferecer. A fiscalização do CRECISP tornou-se, então, híbrida, já que as diligências presenciais também

não foram abandonadas. Além da análise de documentos e da checagem para determinar a regularidade dos inscritos, os analistas realizaram pesquisas nas principais redes sociais, sites de classificados e portais, para a identificação de pseudocorretores anunciando indevidamente e de profissionais com publicidades irregulares. Todas as denúncias apresentadas nesse sentido mereceram atenção especial por parte do CRECISP, haja vista que, ao longo da pandemia, aumentou muito a utilização da internet para a divulgação de imóveis.



### Fiscalização em números:

<b>33.121</b>	..... visitas a escritórios e imobiliárias
<b>161.338</b>	..... autos de constatação emitidos
<b>2.424</b>	..... autos de infração
<b>1.401</b>	..... autos de constatação a pseudocorretores

### Operações conjuntas com agentes do Condema, apoio das polícias Militar e Ambiental

“ Os analistas desenvolveram estratégias que conseguiram evitar que pessoas de má-fé se aproveitassem do momento para negociar propriedades inexistentes ou se fazerem passar por profissionais do mercado. Temos certeza de que daremos continuidade a essas fiscalizações on-line, mesmo depois que as atividades retornarem ao presencial, pelos bons resultados obtidos. ”

**José Augusto Viana Neto - Presidente CRECISP**





Falar em produtividade em um ano como o de 2020 é, sem dúvida, lidar com dados que não encontrarão parâmetros de comparação. Tivemos uma sequência de fatos que nos colocou desafios novos, como aprender a lidar com a tecnologia, realizar reuniões virtuais, aceitar assinaturas digitais, dentre muitas outras inovações em nosso cotidiano.

Para os membros que compõem as comissões e grupos de trabalho do CRECISP não foi diferente. Grande parte desses profissionais cumpria um ritual estabelecido de se sentar em torno de uma mesa, com os demais colegas, e passar algumas horas discutindo processos e estabelecendo penalidades, quando fosse o caso. Em poucos meses, tudo foi substituído por telas de laptops e celulares.

Outros, integrantes de grupos ligados à área social, encontraram mais dificuldades nas arrecadações, campanhas e, principalmente, na entrega de doações, por conta do rígido isolamento social estabelecido no início da pandemia no País.

Mesmo assim, a resiliência e perseverança desses corretores foi fundamental para a continuidade das ações desenvolvidas ao longo de 2020. A gestão administrativa do Conselho, por exem-

plo, não apresentou defasagens e o CRECISP conseguiu manter em dia a análise de processos de inscrição e, especialmente, os disciplinares. Pode-se afirmar que foi uma verdadeira maratona de videoconferências, em que os membros das comissões se superaram no empenho e comprometimento.

A Cefisp, Comissão de Ética e Fiscalização Profissional, esteve de prontidão, com atividades em todas as delegacias do Estado, e realizando dezenas de sessões de julgamentos de processos oriundos das diligências feitas pelos analistas de conformidade do CRECISP.

Ao longo das fiscalizações, foram emitidos autos de constatação e verificadas possíveis irregularidades e as infrações foram encaminhadas, então, à Cefisp, que analisou, julgou e determinou penalidades. As comissões que atuam nas delegacias regionais do Interior e Litoral de SP julgaram, em sua maioria, autos de infração pela facilitação ao exercício ilegal da profissão, aplicando quando constatada a culpa, penalidades de censura e multa ao facilitador.

Ficaram destinados às comissões da Capital, os julgamentos de processos provenientes das demais autuações e de denúncias encaminhadas ao Conselho.

### CEFISP - Julgamentos

Interior e Litoral .....	<b>4.449</b> processos
Capital .....	<b>1.926</b> processos
Total de julgamentos 2020 .....	<b>6.375</b> processos

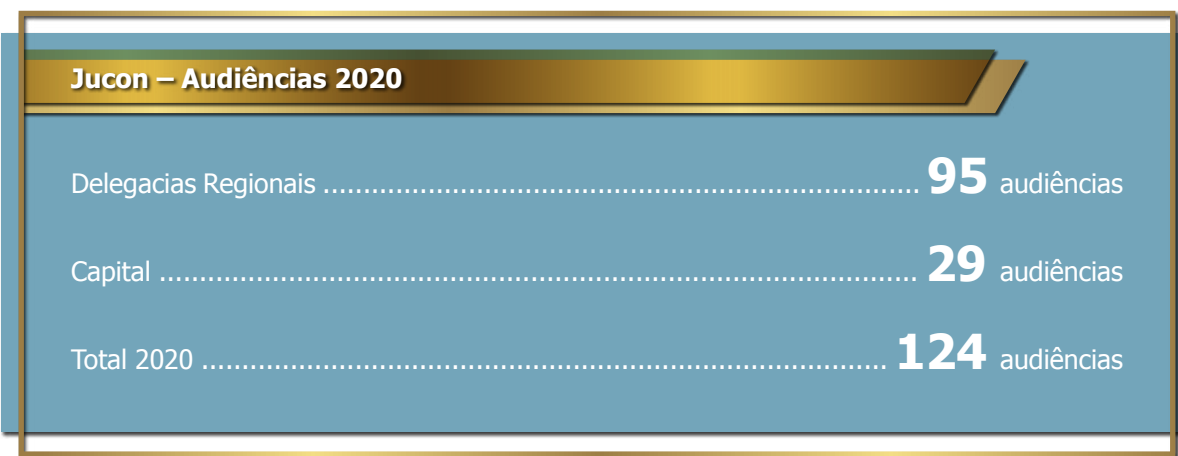
Em 2020, a Cefisp de Ribeirão Preto liderou o ranking com a maior quantidade de processos julgados: 395. Ao todo, as comissões do interior e litoral julgaram 4.449 processos, que foram somados aos 1.926 analisados pelas quatro comissões lotadas na Capital, totalizando 6.375 processos.

Outra equipe que merece destaque é a de componentes da Jucon – Junta de Conciliação. O principal objetivo do trabalho realizado por esses membros é a pacificação dos litígios que envolvam o mercado imobiliário, promovendo

acordos entre as partes.

Em doze meses, as Juntas que integram as delegacias regionais realizaram 95 audiências de conciliação que, somadas às 29 da Capital, totalizam 124 sessões em 2020.

Segundo o presidente do CRECISP, essa participação espontânea dos corretores foi essencial em um cenário como o do ano passado. “Os membros não mediram esforços em auxiliar o Conselho e, com isso, beneficiar toda a categoria. Estamos muito satisfeitos com os resultados obtidos e agradecidos pelo trabalho dos colegas.”





## Novos inscritos

As atividades imobiliárias continuaram atraindo novos inscritos para o CRECISP em 2020. Mesmo com o segmento de comércio em quarentena, o mercado de compra e venda de imóveis manteve-se operante e intenso, tornando-se um desafio àqueles que nele se arriscaram. Por isso, no ano passado, os sinais de crise não assustaram os profissionais. Ao contrário, aqueles que estavam pensando em ingressar na carreira viram na crise uma oportunidade para recomeçar.

Pelo CRECISP, inúmeras adaptações tiveram que ser feitas, com o intuito de manter as características das sessões Plenárias de Compromisso Público, em que os novos inscritos recebem suas credenciais para atuarem no mercado de maneira regular. Antes do decreto de pandemia, o Conselho havia realizado 11 solenidades presenciais, com a participação de 2.267 inscritos. O risco de contágio pelo Coronavírus impossibilitou as reuniões em grandes auditórios e o CRECISP teve,

então, que se valer dos recursos digitais para a entrega dos CIRPs – Cartões de Identidade e Regularidade Profissional – aos corretores.

Por meio do Google Meet, a entidade organizou 233 videoconferências, pautadas no mesmo roteiro das plenárias presenciais, para esclarecer todas as dúvidas dos novos profissionais. Com isso, 7.619 pessoas receberam suas credenciais, totalizando o ano de 2020 com 9.886 novos inscritos. Comparados aos resultados de 2019, quando o CRECISP recebeu 10.603 novas inscrições, os números do ano passado apresentaram uma pequena redução, pouco significativa frente ao momento atravessado pelo mundo.

“Fechamos o ano com um saldo positivo nas vendas e locações. Isso confirma o fato de que o setor imobiliário é essencial para a geração de emprego e renda e o bom andamento da economia do País. Com isso, muitos ainda vislumbram boas perspectivas de sucesso nessa atividade”, explicou o presidente Viana.

### Solenidades 2020

<b>11</b> Presenciais .....	<b>2.267</b> inscritos
<b>233</b> Virtuais .....	<b>7.619</b> inscritos
Total 2020 .....	<b>9.886</b> inscritos



Isolados sim, desconectados, nunca! Essa foi a regra no CRECISP! Mesmo em home office, os corretores se mantiveram em contato com o Conselho, atualizando informações sobre sua atividade e aproveitando as oportunidades para a reciclagem de conhecimentos.

Houve uma preocupação constante em oferecer uma programação diferenciada aos corretores, não apenas do Estado de SP, mas de todo o País. E os números registrados pelos veículos de comunicação do Conselho comprovaram que a entidade estava no caminho certo.

**Dados Gerais de 2020 (TV + Facebook + YouTube):**

<b>Eventos transmitidos</b>	688 (Lives, programas, solenidades, treinamentos, etc). Uma média de 2 a 3 eventos por dia útil!
<b>Audiência ao vivo total</b>	429.680 (Média de 600 participantes por live) Pico ao vivo médio, por evento: 68
<b>Live de 2020 mais vista na TV CRECI</b>	Neuroplasticidade: Como se tornar mais inteligente e criativo! - Sandra Regina da Luz Inácio, com mais de 2300 visualizações.
<b>Dados do Youtube</b>	8.752.720 Visualizações 2.755.727,80 horas assistidas (318,9 anos) 122.020 Novos Inscritos no canal (Mais de 263 mil no canal atualmente, sendo 46% ganhos só em 2020)

**CRECISP**
**PONTO DE PARTIDA**

**NEUROPLASTICIDADE - Como se tornar mais inteligente e criativo!**

**com Sandra Regina da Luz Inácio**



**TV CRECI**  
287 mil inscritos



### Dados Gerais de 2020 (TV + Facebook + YouTube):

<b>Dados do Facebook</b>	275.900 Visualizações 7.262 horas assistidas (302 dias)
<b>Vídeo mais assistido pelo Facebook</b>	Despejo na locação em época de Coronavírus Júlio Cesar Sanchez com 1910 visualizações

**CRECISP LIVE** Mercado Imobiliário pós Pandemia, o que esperar?

**Marco Antonio Araujo Jr**







## Mídia e informação

<b>Portais de internet</b>	82 matérias tendo o CRECISP como fonte
<b>Jornais e Revistas</b>	89 matérias tendo o CRECISP como fonte
<b>TV e rádio</b>	6 reportagens com o CRECISP como fonte
<b>Boletins eletrônicos</b>	376
<b>E-books</b>	6
<b>Facebook</b>	28.650 curtidas 1.745 postagens 192.332 interações (média 110 interações por post)
<b>Instagram</b>	7.221 seguidores 1.250 stories 71.416 interações (média 57 interações por story) 1.707 postagens 27.149 interações (média 16 interações por post)



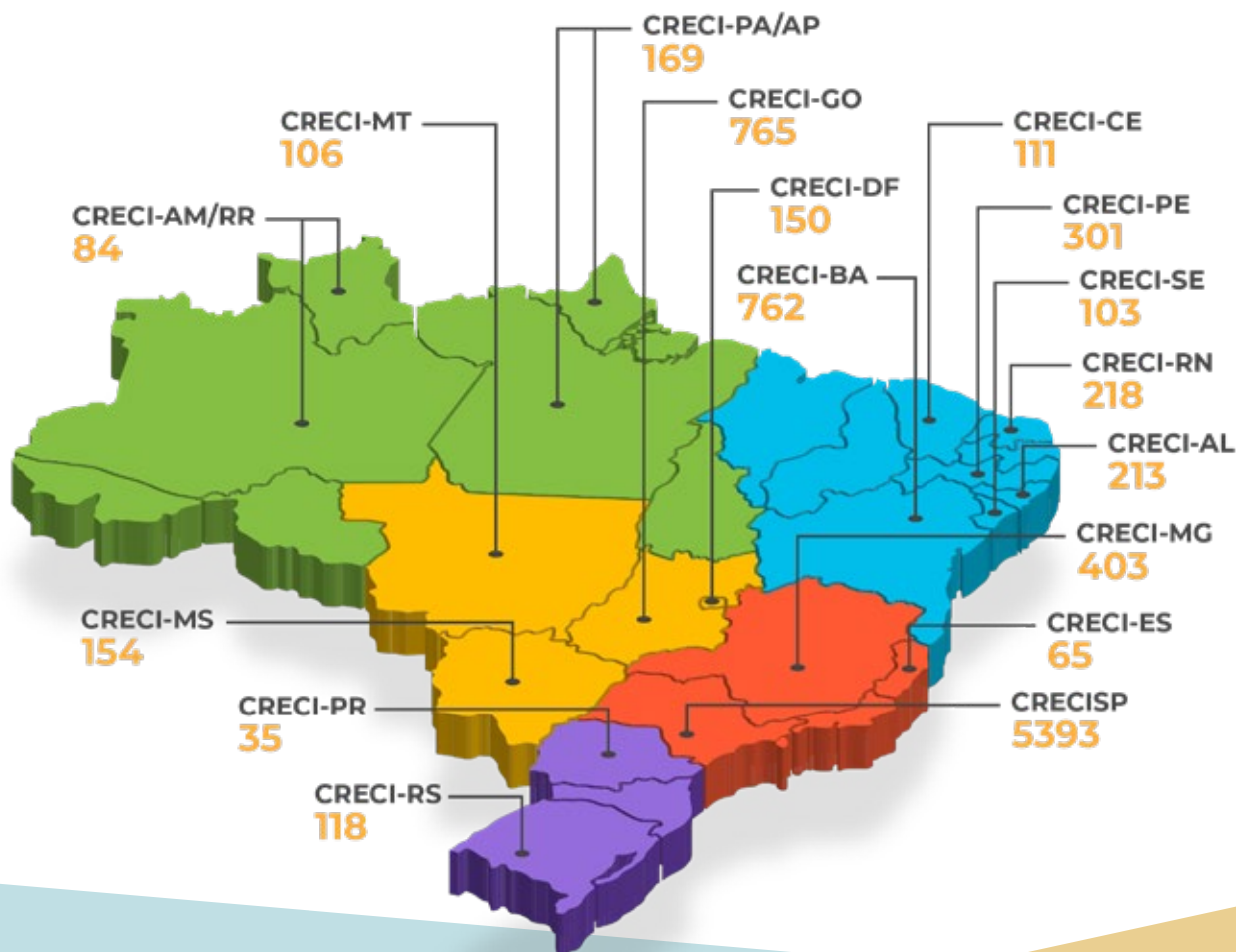
Além das lives, a [TV CRECI](#) também foi muito acessada para o acompanhamento dos cursos na modalidade [EaD](#) que o Conselho disponibilizou. Corretores de todo o País puderam aproveitar esse recurso e ampliar sua formação.

O Departamento de Desenvolvimento Profissional do CRECISP atualizou a grade de estudos, lançando os cursos de Documentação Imobiliária, Lucro Imobiliário e Inferência Estatística para Avaliação Imobiliária, com acesso pela plataforma online do Conselho. Além disso, corretores dos Estados de Mato Grosso

do Sul, Mato Grosso, Paraná e Rio Grande do Sul também passaram a contar com o PROEC-CI para a formação de avaliadores imobiliários – a exemplo do que já ocorre em outros 17 CRECIs do País.

Somente em 2020, 1.733 certificados do curso de Avaliação Imobiliária foram entregues a corretores aprovados dos Estados de São Paulo, Rio Grande do Norte, Pernambuco, Sergipe, Pará, Tocantins, Bahia, Minas Gerais, Goiás, Alagoas, Amazonas, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e Ceará.

### Curso PROECI (Avaliação Imobiliária):



### Demais Cursos:

	Edições Finalizadas	Inscritos
Como Usar a HP12C	41	4055
Documentação Imobiliária	41	13943
Fotografia Imobiliária	41	6826
Perito Judicial	41	8055
Prevenção à Lavagem de Dinheiro	41	2498
Lucro Imobiliário	33	6644
Inferência Estatística para Avaliação Imobiliária	3	862

O acervo de cursos do Conselho oferece vários outros treinamentos ao corretor:



#### • Perito Judicial

Curso composto de 8 aulas que discorre sobre assuntos referentes ao relacionamento com o judiciário, às legislações que regulamentam a atividade do perito judicial, os prazos que devem ser respeitados, os riscos e as penalidades, bem como apresentar modelos de petições para diversas ocorrências.



#### • Como Usar a HP12C

Curso composto de 4 aulas que aborda o funcionamento da calculadora HP 12C e as operações financeiras, incluindo porcentagem, juros simples e compostos, cálculo de investimento, desconto, financiamento, amortização, sistema PRICE e sistema SAC.

## FOTOGRAFIA



### • Fotografia Imobiliária

Curso composto de 4 aulas nas quais são abordados o planejamento para uma boa foto, os recursos das câmeras fotográficas, sejam compactas ou de celulares, as lentes e suas configurações, aspectos de iluminação e alinhamento, correções dos principais erros, bem como dicas para edição e armazenamento das fotos.

## PREVENÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO

### • Prevenção à Lavagem de Dinheiro

Curso composto de 4 aulas, nas quais, além de instruir quanto as obrigações legais dos corretores de imóveis, é explicado o que é lavagem de dinheiro, suas fases e mecanismos, discorre-se sobre o programa de PLD/FT - Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo, apresenta-se a Lei nº 9.613/1998, a Resolução COFECI nº 1336/2014, as medidas e obrigações e como realizar as comunicações de operações financeiras.



### • Documentação Imobiliária

São 4 aulas sobre Direito Imobiliário, Direito de Propriedade, Direito de Construir, Direito de Vizinhança, Direito Ambiental e Responsabilidade Civil dos Corretores de Imóveis. Também discorre sobre os Cartórios, a Escritura e o Registro de Imóveis, Certidões, incluindo noções sobre Fraudes, Penhora, Doação, Usufruto e Usucapião.

## AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



### • Avaliação Imobiliária

São 14 aulas sobre como realizar uma Avaliação de um Imóvel e emitir um PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica. Também promove a atualização de conceitos e as mudanças na legislação e nos procedimentos, visando o aprimoramento de suas atividades. O certificado concedido aos aprovados permite o cadastramento no CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários.

As inovações não pararam por aí. O aplicativo CRECISP, acessível via smartphones, veio para otimizar o trabalho dos corretores de imóveis, estreitando seu relacionamento com a entidade e proporcionando rapidez na solução de problemas e consultas mais comuns.

O recurso é de fácil instalação e pode ser encontrado gratuitamente nas versões para iOS e Android, nas lojas de aplicativos dos celulares. Basta digitar a palavra "CRECISP" e baixar a ferramenta de relacionamento com o Conselho. Desenvolvido pela equipe de Tecnologia da Informação do CRECISP, o aplicativo disponibiliza ao corretor seu Cartão de Identidade e Regularidade Profissional (CIRP) digital, que tem vali-

dade jurídica em todo o território nacional. Além dessa facilidade, o aplicativo também permite a atualização cadastral, a inscrição imediata em cursos e palestras oferecidos pelo CRECISP e consulta direta à situação financeira do inscrito junto ao Conselho. E para manter o corretor bem informado, é possível conhecer as principais notícias sobre o Conselho e o mercado imobiliário que estão publicadas no site. Já o link para o autoatendimento direciona o profissional ao chat online, voltado para a solução de dúvidas e questionamentos mais frequentes. O layout responsivo é o grande destaque da ferramenta, que apresenta melhor visualização dos recursos da tela.



## Portal Imobiliário

Além disso, o aplicativo lançado pelo CRECISP dá acesso também ao Portal Imobiliário, para que o corretor possa anunciar seus imóveis e verificar seus negócios de forma rápida, eficiente e totalmente gratuita.

Desenvolvido para atender o mercado no âmbito nacional, o Portal vai ajudar os corretores a administrarem suas carteiras, apresentando estatísticas em tempo real dos anúncios mais procurados.

Todos esses recursos e benefícios estão à disposição de todos os inscritos no CRECISP. É o trabalho do Conselho na capacitação dos profissionais, para que conquistem o reconhecimento mais que merecido por toda a sociedade.



# Loteamentos

# Loteamentos

É ESSENCIAL SABER DIFERENCIAR!

**L**oteamento, loteamento fechado e condomínio podem parecer semelhantes, mas são institutos bem diferentes. Quando ficamos na frente de um grande condomínio, com controle de acesso, muros altos e casas, não temos condições de identificar a olho nu, se se trata de um loteamento que tenha sido aprovado pela lei 6.766 - que é a lei nacional de parcelamento de solo - e depois, com autorização do município, foi murado, ganhou cerca viva, portaria, passando a ser um loteamento com controle de acesso, cuja antiga denominação era loteamento fechado.

A Lei 13.465/2017, de regularização fundiária urbana nacional, trouxe, ainda, um novo instituto, que é o condomínio de lotes, um tipo de empreendimento que, há anos, o mercado imobiliário vinha buscando. Com a vinda desse empreendimento, criou-se a possibilidade da venda

da fração ideal da terra, sem a obrigatoriedade de haver uma construção no lote. Ou seja, permite-se o fechamento dessa gleba, e tudo o que está para dentro do muro é particular.

No loteamento fechado, ou com controle de acesso, a peculiaridade é que as ruas, por exemplo - são públicas. Essa é uma diferença grande. Quando o município, autorizado por lei, permite que os moradores fechem a gleba com muros, e coloquem uma portaria de controle de acesso, o que fica no interior são ruas públicas e, às vezes, há áreas institucionais e áreas verdes para dentro do muro também. Nesse caso, surge a polêmica: se tem área pública, o município pode se achar no direito de entrar e de exercer seu direito de ir e vir. E não se pode, desde que a pessoa esteja devidamente identificada, impedir esse acesso, porque há bens públicos lá dentro.





A lei 13.465 trouxe um dispositivo em relação aos loteamentos fechados, e foi muito clara dizendo que, nesses loteamentos, se a pessoa estiver devidamente identificada, cadastrada na portaria, ela tem o direito de ingressar no loteamento. No condomínio de apartamentos ou de casas por exemplo, só entra quem o morador autoriza, porque o que está dentro do muro é particular.

Com o condomínio de lotes, tem-se uma gleba, fechada, o que está em seu interior é particular também, e a entrada deve ser autorizada pelo proprietário do lote. A aquisição é somente da fração da terra, sem nada construído e o comprador pode construir seu imóvel da maneira que quiser.

Para o caso de um loteamento que foi aprovado pela lei 6.766, que esteja aberto, sem muros, e que os moradores decidam fechar e estabelecer o controle de acesso, é preciso que eles constituam uma associação para solicitar esse fechamento na prefeitura. Há, ainda, a necessidade de haver uma lei municipal específica prevenindo essa situação de fechamento e controle de acesso, e se aquele loteamento se enquadra nas condições que a lei prevê. Caso se enquadre a prefeitura autoriza o fechamento e cede o uso das áreas públicas que vão ficar para dentro do muro para o órgão representativo dos moradores, assim como sua manutenção e demais serviços, como coleta de lixo, por exemplo.

Em um loteamento com controle de acesso, normalmente a obrigação de fazer essa manutenção de tudo o que é público e está para dentro do muro, passa a ser dos moradores. Ou seja, o caminhão de lixo não pode entrar mais, e os moradores têm que se cotizar para coletar o lixo colocá-lo na entrada do loteamento. Muitos municípios pedem até a manutenção da rede de iluminação pública. Ou seja, a benesse da segurança pública é concedida permitindo o fechamento, os moradores podem usar, praticamente com exclusividade, os bens públicos que ficam para dentro do muro, mas a contrapartida é que eles façam a manutenção desses equipamentos públicos.

Segundo o advogado e professor Carlos César Pinheiro da Silva, no estado de SP, existem, há muito tempo, os loteamentos fechados que, popularmente, são chamados de condomínios.







O nome técnico é loteamento fechado, que foi aprovado pela lei 6.766, com lotes individualizados, cada qual com sua matrícula como imóvel autônomo e onde, posteriormente, a lei municipal autorizou a colocação de muros e cedeu o uso de bens públicos para os moradores. O condomínio de lotes, pelo entendimento da corregedoria dos cartórios, só é possível agora, depois do advento da lei 13.465 e do provimento 51/2017. Ou seja, é uma gleba murada, onde é prevista a construção de casas, o que está dentro do muro é particular, mas a fração ideal é vendida individualizada, sem que haja nada construído.



O professor explicou, também que, antes da lei 13.465, vender fração ideal sem nada construído era crime e que, hoje, para essa comercialização é preciso instituir um condomínio de lotes, ou seja aprová-lo no município e fazer a incorporação imobiliária. “A regra é a mesma da incorporação, mas a descrição será a de gleba, as frações ideais com as partes de uso exclusivo e as partes de uso comum, que serão as vias de circulação. Com a aprovação no município e, depois, a incorporação imobiliária desse condomínio em cartório, estamos diante de um condomínio de lotes.”

#### DICA DO PROF. CARLOS CÉSAR:

**“O corretor tem que ter uma pasta com a lei 13.465, com a lei 6.766, o Plano Diretor, a lei de zoneamentos, a lei de loteamentos fechados, e a legislação municipal, se tiver algo em relação a condomínios. O profissional tem que estar por dentro de toda a legislação nesse sentido.”**



# Na beleza das águas

BARRA BONITA SE DESTACA PELO TURISMO FLUVIAL

O corretor de imóveis Maicon Ribeiro Furtado é vereador da cidade de Barra Bonita, no interior do Estado. Entusiasta da profissão, ele tem atuado em prol da comunidade e do progresso da região.

Como corretor de imóveis, ele também está preocupado com o mercado imobiliário e o desenvolvimento dos negócios locais. Em visita à sede do CRECISP, ele falou sobre as peculiaridades do município, que hoje, conta com mais de 35 mil habitantes.



Aos 137 anos, Barra Bonita ganhou destaque por ser um importante terminal turístico paulista, sede de uma usina hidroelétrica no curso do Rio Tietê. Mas não é somente o passeio de barco pela eclusa que chama a atenção dos visitantes. O município conta, ainda, com museu, casa de cultura, cine teatro e um shopping como atrações locais.

Distante cerca de 290 quilômetros da Capital, Barra Bonita faz limite com as cidades de Jaú, Mineiros do Tietê, São Manuel, Igarapu do Tietê e Macatuba.

A eclusa do município foi a primeira em funcionamento na América do Sul e faz parte do complexo de barragens e eclusas do rio Tietê, nas cidades de Bariri, Ibitinga, Promissão, Nova Avanhandava e Três Irmãos. Por conta da hidrovía Tietê-Paraná, houve um reordenamento na matriz de transportes da região centro-oeste, promovendo o desenvolvimento do turismo e sendo o principal fator de industrialização do interior paulista.

Inaugurada em 1973, a eclusa conseguiu promover o turismo regional, também permitiu o transporte fluvial da cana-de-açúcar e de materiais de construção e calcário, ao longo de uma extensão de 300 quilômetros, até a eclusa de Bariri.

Com uma estrutura de 148 metros de comprimento, 12 metros de largura e um desvio máximo de 25 metros, próximo à Usina Hidroelétrica de Barra Bonita, a eclusagem é feita, em média, em 24 minutos, entre a subida e a



descida das embarcações pelo desvio das barragens. Além da eclusa, também é possível conhecer toda a margem do Rio Tietê de barco, já que o turismo aquático é o mais procurado na região.

Outro destaque turístico do município é a Ponte Campos Sales, inaugurada em março de 1915 e construída pelo ex-presidente do Brasil de mesmo nome. Era uma grande obra arquitetônica para a época, pois nela havia um alçapão para a passagem de embarcações como o “Vaporzinho Visconde de Itu”, que transportava a produção cafeeira da região. Atualmente, as águas claras e limpas do Tietê em nada lembram o curso hídrico que atravessa a cidade de São Paulo. Em Barra Bonita, é possível enxergar peixes de diversas espécies,



**Maicon Ribeiro Furtado, vereador de Barra Bonita e corretor de imóveis**

Crédito: Câmara Municipal de Barra Bonita

paisagens exuberantes às margens do rio, que contrastam com obras gigantescas de engenharia. E esse é um dos principais atrativos dos 15 mil turistas que visitam a cidade mensalmente.



MATCHING SEQUENCE

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Proin sed...

# Na onda dos crimes digitais

TODO CUIDADO É POUCO PARA NÃO CAIR NAS ARMADILHAS DA INTERNET

**N**a Procuradoria Geral de Justiça (PGJ), existe uma preocupação intensa com os chamados crimes cibernéticos que, constantemente, criam inúmeras vítimas em todo o País. Assim, com o claro objetivo de coibir essas práticas e investigar e punir os envolvidos, a PGJ instalou, há alguns anos, o que chamou de Cyber GAECO, um braço do Grupo de Atuação Especial de Repressão ao Crime Organizado de São Paulo. Os promotores de justiça do Cyber GAECO, Richard Gantus e Nathan Glina, participaram de um seminário no CRECISP, para esclarecer pontos importantes da Lei Geral de Proteção de

Dados, e a questão da cybercriminalidade.

Os promotores trouxeram exemplos que podem surgir no dia a dia dos profissionais e que causam sérios problemas às vítimas. Segundo Gantus, a Lei Geral de Proteção de Dados veio justamente como resposta a uma preocupação crescente da sociedade, haja vista o grande número de pessoas que têm prejuízos por conta de crimes cibernéticos. “Cerca de 62 milhões de brasileiros são vítimas de fraudes pela internet por ano”, destacou o promotor.

Glina enfatizou que as grandes empresas, em especial, dispõem de muitas informações que





nem mesmo o Estado possui e que, com isso, obtêm lucros absurdos quando comercializam esses dados. "Por essa razão, a lei vem trazer uma segurança maior ao cidadão, levando as corporações à adoção de medidas razoáveis para que o vazamento de dados não ocorra."

Não é recente a transformação que a internet sofreu, que a fez se tornar um local repletos de becos e vielas escuras. Hoje, os códigos maliciosos estão em todas as páginas, mesmo as mais legítimas que, repentinamente, acabam invadidas por hackers e contaminadas por vírus. Na verdade, essas armadilhas estão mais sutis e não são percebidas à primeira vista. Os criminosos digitais ganham tempo e colhem dados preciosos por meio de programas que roubam senhas bancárias, utilizadas para fraudes e roubos. Assim, quanto mais tempo um programa malicioso passar despercebido, mais lucrativo ele vai ser para o hacker.

Estudos sobre a dark web – uma espécie de internet subterrânea – mostram que há uma grande comercialização de dados roubados de cartões de crédito nesse feirão cibernético. A utilização dos cartões envolve operações complexas, que podem reunir criminosos de vários

países: enquanto alguns se dedicam a espalhar pelo mundo programas maliciosos para capturar as informações dos cartões originais, outros se especializam em criar cartões em branco com fitas magnéticas prontas para receberem os dados roubados. Depois de impressos, os cartões clonados são embarcados para os países de onde a informação original foi copiada.

Outra especialidade desses criminosos digitais é transformar os computadores infectados em "máquinas-zumbis", que podem ser controladas a distância e usadas para espalhar spams. Assim, sem que os donos das máquinas percebam, os computadores-zumbis são usados para enviar e-mails não solicitados para milhões de usuários, boa parte deles carregados de programas maliciosos. O Brasil é um dos cinco campeões mundiais no quesito envio de spam, atrás de EUA, Rússia, Turquia e China.

#### Golpe do WhatsApp

A corretora de imóveis Rivanda Simões, que atua no município de Jundiá, foi vítima de um golpe via o aplicativo de trocas instantâneas de mensagens e arquivos pela internet mais popular do Mundo: o WhatsApp. Além dela própria, o golpe vitimou amigas e familiares da mesma e, por conta disso, ela se sentiu na obrigação de procurar o CRECISP para relatar o caso.

O intuito é que o fato seja amplamente divulgado, com o objetivo de ajudar a categoria a se resguardar ainda mais no que diz respeito aos cuidados que devem ser tomados no manuseio de todo o aparato tecnológico disponível aos profissionais atualmente via internet. Rivanda, que também é gestora imobiliária, teve a sua conta no WhatsApp clonada após receber um anúncio de imóvel em promoção, que foi enviado por e-mail. Após acessar o anúncio, ela teve o seu app bloqueado e o seu aparelho celular também foi prejudicado, ficando apto a receber apenas chamadas de emergência.

"A partir de então foi só transtorno: amigos e clientes começaram a receber mensagens vindas da minha conta para fazerem depósitos em valores relativamente altos. Diante das negativas, o bandido ainda teve a desfaçatez de tentar negociar quantias abaixo do valor pedido inicialmente. Infelizmente, uma colega minha de trabalho caiu no golpe e o meliante enviou,

então, um extrato para o meu marido dizendo que ele teria de pagar cada quantia discriminada nele”, conta a corretora. Rivanda faz questão de destacar o quanto a tecnologia é maravilhosa, porém todo cuidado é pouco, “porque os bandidos podem fazer marionetes das pessoas honestas e trabalhadoras”, explicou.

Para ela, que ficou uma semana bloqueada pelo aplicativo para verificação e também não encontrou apoio da operadora da qual é clien-

te, a lição aprendida é a seguinte: “pesquise, investigue, cheque, avalie todas as informações possíveis antes de acessar qualquer arquivo ou de responder a qualquer investida de possíveis clientes via WhatsApp, e-mail ou qualquer outra plataforma. Sejam os precavidos sempre, prezando pelo máximo de cuidado, sempre desconfiando antes de qualquer troca de informações. Na dúvida, não clique em nada”, ressalta Rivanda.



## Orientação

Muitos corretores têm relatado que receberam um chamado do CRECISP via WhatsApp, solicitando a confirmação de seus dados cadastrais. Normalmente, há informações erradas e, então, o suposto funcionário do Conselho solicita que o corretor altere seus dados. Com isso, o golpista fica com um cadastro atualizado do inscrito que, certamente, será utilizado para a prática de crimes.

A diferença é que os golpistas estão se sofisticando e o contato tem sido via ligação telefônica e não apenas por mensagem enviada, querendo dar uma conotação de veracidade ao telefonema.

Por isso, o CRECISP alerta que NUNCA solicita esse tipo de confirmação e nem entra em contato com os inscritos pelo WhatsApp ou por telefonema. As únicas mudanças cadastrais possíveis são feitas pelo próprio corretor, via área restrita, por e-mail, por telefone após confirmação positiva ou quando ocorre a visita do analista de conformidade.

Pedimos que se o corretor receber alguma mensagem semelhante via WhatsApp ou contato telefônico, denuncie imediatamente. Esse golpe já causou muitos prejuízos aos corretores de imóveis.

**Isso**

# podde?

CONFIRA AS RESPOSTAS PARA AS DÚVIDAS FREQUENTES DOS INSCRITOS NO CRECISP SOBRE O EXERCÍCIO PROFISSIONAL

**A** revista do CRECISP esclarece para você alguns assuntos mais questionados pelos inscritos. Acompanhe as perguntas e respostas a seguir sobre temas relacionados à atuação profissional.

## É permitido usar um nome fantasia no meu estabelecimento imobiliário?

O nome fantasia somente poderá ser utilizado por Pessoa Jurídica. Para a utilização é condição essencial o registro prévio no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da sua jurisdição, conforme Resolução COFECI 1.065/07. A Pessoa Física poderá utilizar o nome abreviado e nunca o nome fantasia. Seguem alguns exemplos para a utilização do nome abreviado. Exemplo: JOSÉ CARDOSO DA SILVA poderá utilizar o nome abreviado da seguinte forma:  
 J.Cardoso "Corretor de Imóveis" ou "Profissional Liberal" ou "Gestor Imobiliário"  
 J.C. Silva "Corretor de Imóveis" ou "Profissional Liberal" ou "Gestor Imobiliário"  
 J.Silva "Corretor de Imóveis" ou "Profissional Liberal" ou "Gestor Imobiliário"  
 José C. Silva "Corretor de Imóveis" ou "Profissional Liberal" ou "Gestor Imobiliário"  
 Não poderá utilizar o nome abreviado da seguinte forma:  
 JCS "Corretor de Imóveis" ou "Profissional Libe-

ral" ou "Gestor Imobiliário"  
 JCS "Corretor de Imóveis" ou "Profissional Liberal" ou "Gestor Imobiliário"  
 Silva "Corretor de Imóveis" ou "Profissional Liberal" ou "Gestor Imobiliário"  
 Vale lembrar que a sigla "IMÓVEIS" ou "IMOBILIÁRIA" caracteriza nome fantasia, ou seja, não pode ser utilizado como nome abreviado.

## Alterei meus dados cadastrais. Preciso informar ao CRECISP?

Sim, o corretor de imóveis deverá comunicar ao CRECISP qualquer alteração em seus dados cadastrais no prazo de até 30 dias contados da ocorrência da modificação, conforme a resolução COFECI 327/92.  
 A pessoa jurídica deverá comunicar ao CRECISP, conforme o artigo 24  
 I - do nome ou razão social do requerente, bem como o seu nome fantasia ou marca de serviço, se possuir;  
 II - endereço completo da matriz e, se houver, de suas filiais;  
 III - do número de inscrição da requerente no INSS, ISS, CGC (CNPJ) e a do registro a Junta Comercial (livro, folha e data) ou do Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas (livro, folha e data);  
 IV - da qualificação completa de seu sócio-gerente ou diretor (nome, nacionalidade, estado civil, profissão, inscrição no CPF, no CRECI e o



número, órgão e data da expedição, do documento de identidade).

II - No prazo de 60 (sessenta) dias, qualquer alteração contratual que vier a sofrer.

O artigo 38 diz ainda que:

I - No prazo de 30 dias:

a) a substituição do Corretor de Imóveis, sócio-gerente ou diretor;

b) a alteração de seus dados cadastrais a que alude o artigo 24.

#### **O corretor de imóveis pode associar-se a uma ou mais imobiliárias?**

Sim, consta em Lei Federal 6.530/78.

#### **Estagiário pode negociar imóvel? Pode ainda fazer cartão de visitas ou qualquer outro tipo de publicidade?**

Ao estudante estagiário fica proibido anunciar, intermediar interesses ou abrir escritório em seu próprio nome, para realização de negócios imobiliários, de acordo com o artigo 8º da Resolução COFECI 1.127/09.

#### **Tenho CRECI em outro estado, posso negociar imóvel em São Paulo?**

A inscrição principal faculta o exercício permanente da intermediação imobiliária na região do CRECI onde estiver inscrito, segundo consta na Resolução COFECI 327/92. Para atuar em outro Estado a imobiliária ou o corretor de Imóveis deverá requerer perante o Conselho Regional onde possui a inscrição principal uma inscrição secundária com a indicação da região e da localidade em que pretender se estabelecer, ou poderá requerer o exercício eventual de 120 dias mediante comunicação prévia ao CRECI da região do exercício eventual da profissão. Não é possível renovar o exercício eventual. Para continuidade do exercício eventual por período superior a 120 dias só será possível mediante a inscrição secundária.

#### **Quem define o valor da anuidade?**

O valor da anuidade está estabelecido pela Lei Federal 6.530/78 em seu artigo 16, com as alterações da Lei Federal 10.795/2003, que

prevê ainda o índice adotado para correção anual das anuidades.

#### **Sou obrigado a aplicar a tabela de remuneração?**

Não. A tabela disponível no site do CRECISP é uma tabela referência e não uma tabela mandatória. Tanto as imobiliárias como os corretores de imóveis estão livres para negociar os valores de honorários com seus clientes. Vale ressaltar que para fixar os honorários, deve ser analisado a dificuldade, o risco da negociação, o investimento. Habitue-se a cobrar por valores que vale a pena trabalhar.

#### **É permitido intermediar um imóvel, o qual outro corretor está autorizado a intermediar?**

Sim, conforme diz a Resolução COFECI 326/92. Para tanto o corretor de imóveis deverá por escrito dar-lhe prévio conhecimento ao corretor de imóveis que já esteja autorizado a realizar a intermediação, na falta do conhecimento o corretor de imóveis estará descumprindo o Código de Ética Profissional, segundo a Resolução COFECI 326/92, em seu artigo 6º.

#### **Posso realizar avaliação imobiliária?**

O corretor de imóveis pode opinar quanto a comercialização imobiliária, conforme a Lei Federal 6.530/78, no artigo 3º. Aos corretores de imóveis com inscrição no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários) podem emitir o PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica). Para inscrição no CNAI o corretor de imóveis deverá possuir o diploma de curso em Gestão Imobiliária ou equivalente, ou Certificado de Conclusão de curso de Avaliação Imobiliária reconhecido pelo COFECI.

#### **Como solicitar a CIRP (Cartão de Identidade e Regularidade Profissional) e o DAREM ?**

O CIRP (Cartão de Identidade de Regularidade Profissional) e o DAREM (Diploma Anual de

Regularidade Empresarial) estão disponíveis aos corretores de imóveis e as empresas em dia com suas obrigações financeiras para com a tesouraria do Conselho. Os corretores de imóveis que tiverem seus débitos parcelados junto à tesouraria do Conselho terão acesso ao CIRP provisório, por meio do app do CRECI, o qual terá validade por 30 dias, devendo ser atualizado no App, após a baixa bancária de cada pagamento. Não há emissão e envio pelos Correios. O acesso ao CIRP é somente digital

realizado pelo aplicativo enquanto durar o parcelamento. Para a emissão e envio do CIRP é obrigatória a confirmação dos dados pelo site [www.crecisp.gov.br](http://www.crecisp.gov.br), "Cartão de Regularidade", seguindo o passo a passo. Para a emissão do DAREM o Corretor de Imóveis Responsável técnico pela empresa deverá acessar o site [www.crecisp.gov.br](http://www.crecisp.gov.br), logar em sua área restrita com seu e-mail @creci.org.br e senha. No menu serviços estará disponível a opção "Diploma Anual de Regularidade", seguir o passo a passo.



## OUTRAS INFORMAÇÕES

As resoluções 1.065/07 e 327/92 estão disponíveis na íntegra no site [www.crecisp.gov.br](http://www.crecisp.gov.br) no canal "Jurídico".

## **Parceria entre CRECISP e Centro Paula Souza disponibiliza curso de**

# **TTI EaD**

**A**o final de 2020, o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, participou da solenidade de lançamento oficial do curso de Técnico em Transações Imobiliárias, na versão EaD, desenvolvido em conjunto com o Centro Paula Souza (CPS).

O anúncio foi feito durante uma live, transmitida do Palácio dos Bandeirantes, com a presença do vice-governador de SP, Rodrigo Garcia; da secretária de Desenvolvimento Econômico, Patrícia Ellen; da diretora-superintendente do Centro Paula Souza, Laura Laganá; e do diretor do Grupo de Estudos de Educação a Distância do CPS, Rogério Teixeira.

Na ocasião, Rodrigo Garcia, que também é corretor de imóveis, lembrou momentos de sua inscrição no CRECISP, e demonstrou grande satisfação por essa conquista para a categoria. "O corretor de imóveis é um mediador de sonhos, que assume uma grande responsabilidade ao lidar com seus clientes. Nesse sentido, é fundamental que ele esteja cada vez mais capacitado para o exercício dessa atividade."

A diretora do CPS ressaltou que o curso de TTI na modalidade EaD conta com 400 vagas

divididas em 33 Escolas Técnicas Estaduais (ETECs), nos municípios de Adamantina, Atibaia, Birigui, Campinas, Caraguatatuba, Dracena, Franca, Guariba, Guarujá, Ibaté, Jaú, Mogi das Cruzes, Mauá, Praia Grande, Peruíbe, Piracicaba, Porto Ferreira, Rio Grande da Serra, São Pedro, Sorocaba, São Vicente, São Sebastião, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul, São Paulo e Votorantim. As aulas já iniciaram e a avaliação dos primeiros resultados está sendo bastante positiva.

A carga horária de 800 horas é um diferencial que posiciona esse curso em outro patamar, como uma graduação, com um conteúdo vasto e abrangente das principais disciplinas necessárias para o desempenho dos profissionais.

O professor Rogério, coordenador do projeto, comentou que todo o material foi elaborado para que o aluno aprenda de forma leve, por meio de videoaulas dinâmicas e com uma linguagem dialógica. "Nesse sentido, todo o acervo do CRECISP foi de grande valia, ampliando o conteúdo didático."

Para o presidente Viana, o novo curso de TTI veio sedimentar a formação dos corretores, oferecendo outro cenário ao mercado.



Quando o profissional recebe todas as instruções para o exercício de sua função, toda a sociedade se beneficia, pela qualidade desse trabalho e pela segurança da intermediação. A missão do CRECISP é, justamente, a de dar tranquilidade às negociações e isso só é possível quando as transações são conduzidas por corretores gabaritados e muito bem preparados.





# Corretor Digital

CRECISP DISPONIBILIZA [APLICATIVO](#) AOS INSCRITOS

**E**m linha com a modernidade e para tornar mais fácil a rotina dos profissionais, o CRECISP criou uma ferramenta de consulta e atendimento a seus inscritos. O aplicativo do Conselho, acessível via smartphones, veio para otimizar o trabalho dos corretores de imóveis, estreitando seu relacionamento com a entidade e proporcionando rapidez na solução de problemas e consultas mais comuns.

O recurso é de fácil instalação e pode ser encontrado gratuitamente nas versões para [iOS](#) e [Android](#), nas lojas de aplicativos dos celulares. Na loja de Apps, basta digitar a palavra "CRECISP" e baixar a ferramenta de relacionamento com o Conselho.

Desenvolvido pela equipe de Tecnologia da Informação do CRECISP, o aplicativo disponibiliza ao corretor seu Cartão de Identidade e Regularidade Profissional (CIRP) digital, que tem validade jurídica em todo o território nacional.

O CIRP é o principal documento do corretor de imóveis, garantindo a seus clientes que trata-se de um profissional devidamente inscrito e fiscalizado pelo seu Conselho.

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, acredita que esse é um ótimo recurso, prático e que evitará perdas ou extravios de documentos. Viana ressalta, no entanto, que o uso do CIRP digital é opcional e que o Conselho manterá o documento físico aos que preferirem recebê-lo.

Além dessa facilidade, o aplicativo também permite a atualização cadastral, a inscrição imediata em cursos e palestras oferecidos pelo CRECISP e consulta direta à situação financeira do inscrito junto ao Conselho. E para manter o corretor bem informado, é possível conhecer as principais notícias sobre o Conselho e o mercado imobiliário que estão publicadas no site.

Já o link para o autoatendimento direciona o profissional ao chat online, voltado para a solução de dúvidas e questionamentos mais frequentes. O layout responsivo é o grande destaque da ferramenta, que apresenta melhor visualização dos recursos da tela.

"Queremos que os usuários nos mandem sugestões para que esse aplicativo seja aprimorado e de grande utilidade a todos os corretores", concluiu Viana.

[Portal Imobiliário](#)

Além disso, o aplicativo lançado pelo CRECISP dá acesso também ao Portal Imobiliário, para que o corretor possa anunciar seus imóveis e verificar seus negócios de forma rápida, eficiente e totalmente gratuita.

Desenvolvido para atender o mercado no âmbito nacional, o Portal vai ajudar os corretores a administrarem suas carteiras, apresentando estatísticas em tempo real dos anúncios mais procurados.





Com isso, vamos conseguir muito mais segurança para a sociedade, coibindo o exercício ilegal da profissão e mantendo os corretores em um ambiente técnico e altamente profissional. Essa iniciativa vai garantir que a população seja assessorada somente por corretores de imóveis, promovendo mais tranquilidade às negociações.





# Sua atividade tem futuro?

UMA REFLEXÃO SOBRE O TRABALHO NA ERA DIGITAL

**N**os últimos anos, muitos estudos têm sido divulgados com previsões a respeito do impacto das novas tecnologias no futuro das profissões. Afinal, não é de hoje que diversas atividades vêm sendo substituídas em função das facilidades oferecidas por novos softwares e, especialmente, pela robótica.

Enquanto muitas pessoas ficam indignadas e surpresas quando percebem que sua profissão pode estar fadada ao desaparecimento em alguns anos, outras passam a refletir sobre o que poderá ser construído a partir dessa substituição.

Felizmente, o ser humano conta com uma grande capacidade de modificar o meio em que vive por intermédio de seu trabalho. Especificamente no caso do corretor de imóveis, trata-se de um profissional que já tem passado por mudan-

ças muito grandes, em função de novas tecnologias que surgiram e deram mais autonomia aos clientes na procura por imóveis.

Assim, é essencial que o profissional altere sua forma de enxergar a profissão, deixando de se considerar um vendedor de imóveis, para identificar novas alternativas para sua carreira.

O grande pulo do gato é saber diferenciar trabalho de profissão e emprego. Isso porque trabalho pode ser considerado a ação que fazemos e que vai provocar mudanças em nosso ambiente. A profissão, no entanto, é o que regulamenta essa maneira de trabalhar. E emprego, finalmente, é o que remunera a profissão.

Assim, levando em conta as novas tendências, podemos afirmar que o futuro do emprego e da profissão é incerto, mas o futuro do trabalho,



não, porque a ação que movimenta as coisas e altera nosso ambiente sempre vai existir.

Se o corretor de imóveis não é um vendedor, é preciso, então, que ele compreenda seu trabalho e o separe de sua profissão e de seu emprego. Somente dessa forma conseguirá entender realmente a sua função.

E embora muitos estudiosos insistam em ressaltar o fim de algumas profissões, isso nos força a identificar qual a ação que, efetivamente, estamos desempenhando. Ou seja, devemos compreender o que é preciso para que continuemos vivos em nosso mercado de trabalho. Inovação é muito bem-vinda quando é utilizada de maneira equilibrada. Não podemos nos conformar e aceitar que máquinas possam substituir os homens, até mesmo em campos mais amplos, como o da criatividade. Quando assumirmos que a tecnologia poderá acabar com os empregos, então teremos chegado ao ponto em que será imprescindí-

vel repensarmos nossos valores.

A profissão do futuro vai exigir muito mais empatia do que qualquer outra característica. E para se renovar em sua atividade, o corretor precisa entender mais as necessidades e o modo de vida de seus clientes e não se preocupar tanto com questões como preço do metro quadrado. Ou seja, é preciso saber dialogar.

As atividades mudaram tanto que, em 2020, o profissional já não consegue atuar da mesma forma que atuava há 10 anos. Imagine há 50 anos! As coisas e o jeito de fazer essas coisas mudam e isso é muito bom porque nos dá alternativas para mudar o meio em que vivemos. Vivemos em um País de livre iniciativa, capitalista, e temos, sim, que nos adaptar aos novos cenários, incorporando a tecnologia em nosso dia a dia, sem permitir que ela nos substitua.

E profissional do futuro precisa encarar esse novo cenário, aprender a aprender, a desaprender e a reaprender.



# O instituto da posse

SAIBA QUANDO É POSSÍVEL VALER-SE DESSE RECURSO PARA REGISTRAR O IMÓVEL

**N**o dia a dia do corretor, surgem situações em que é preciso utilizar o usucapião para que se consiga a regularização de um imóvel. Esse, na verdade, é um instituto que vem do Direito Romano, mas que ainda é pouco aplicado em nosso País, embora seja uma das ações mais importantes para regularização de propriedades.

Para saber orientar o cliente da melhor forma, o corretor precisa conhecer alguns detalhes e peculiaridades quanto ao uso desse recurso, que só possível quando existe a posse do imóvel. Se houver a posse, dependendo do lapso temporal, é o caso de usufruir do usucapião, haja vista que ele é justamente o direito de quem tem a posse e não o registro do imóvel. Essa posse tem que ser de 15, 10 ou 5 anos, a depender do tipo de usucapião, já que há, no Brasil, mais de 36 espécies, cada qual com seus requisitos. Segundo a legislação brasileira, dois procedimentos são possíveis para o usucapião: o judicial e o extrajudicial.

E quando se trata do procedimento extrajudi-

cial, isso significa que o usucapião será feito no cartório, sem a utilização do poder judiciário, o que o torna mais célere. Entretanto, muitas vezes, não é possível que se escolha entre um ou outro procedimento, mas obrigatoriamente a situação exige o uso do judiciário.

Além das diferenças de procedimentos, há mais de 36 espécies de usucapião que devem ser analisadas. Dentre as mais conhecidas, há o extraordinário, quando são necessários 15 anos de posse, embora seja possível uma redução desse prazo para 10 anos, sempre que for provada moradia habitual ou destinação econômica ao imóvel. Assim, um comerciante também pode utilizar o usucapião extraordinário, que é uma das espécies mais usadas na regularização imobiliária.

Já o usucapião ordinário requer um título de boa-fé e o prazo é de 10 anos de posse - caindo para 5 anos toda vez que houver alguma averbação na matrícula do imóvel.

Outra espécie conhecida é o usucapião coletivo, feito por vários autores, como no caso da regularização de uma grande comunidade, por exemplo.

## Requisitos obrigatórios:

O primeiro requisito obrigatório a todo usucapião é a posse, que pode ser de 15, 10 ou de 5 anos. O segundo requisito é que toda posse tem que ser mansa e pacífica. E o terceiro é o chamado *animus domini*, que representa a vontade de ser dono. Isso porque, para ganhar uma ação de usucapião ou conseguir o registro no cartório de imóveis, tem que haver a vontade de ser dono, no momento em que se entra no imóvel. Quem entra no imóvel por empréstimo, comodato ou pagando aluguel não apresenta o *animus domini*.



Esses três requisitos são comuns tanto no usucapião judicial como no extrajudicial. No entanto, há requisitos específicos para cada espécie de usucapião.

O usucapião constitucional tem requisitos próprios. O lapso temporal, por exemplo, deve ser de 5 anos. Se o imóvel for urbano, não poderá ultrapassar 250 m<sup>2</sup>, pois se ultrapassar essa metragem, não se consegue o registro – no caso extrajudicial – e, se for judicial, não se consegue ganhar a ação.

Outra espécie bastante conhecida é o usucapião de abandono de lar, em que o companheiro ou a companheira deixa o cônjuge. Nesse caso, no prazo de 2 anos, pode-se fazer esse usucapião. O imóvel também não pode ultrapassar 250 m<sup>2</sup> e é preciso que ocorra o abandono completo: físico, financeiro e psicológico. Porém, isso só cabe para o imóvel em que o casal morava e não para o patrimônio todo, e os dois tem que ser sócios dessa propriedade, pois se o imóvel for de um único cônjuge, não há como fazer esse usucapião.

Tanto no caso judicial como extrajudicial, há, ainda, documentos que são obrigatórios, como os documentos pessoais dos requerentes, a planta e o memorial descritivo do imóvel e documentos que provem a posse (água, luz, tributos). Tudo isso é importante para que se consiga ter êxito no registro ou na ação.

Além disso, é importante que haja a orientação de um profissional do Direito com relação à melhor opção em cada caso, pois quando se faz a opção errada, isso vai gerar prejuízo financeiro e de tempo ao requerente.

De acordo com o advogado e professor Júlio Cesar Sanchez, a ideia do usucapião administrativo ou extrajudicial não é ruim. “É bom delegar para um cartório, porque desafoga o judiciário e a prestação de serviços é mais célere.” E acrescentou: “Para que eu faça um usucapião extrajudicial, é importante que o ato seja totalmente voluntário. A primeira triagem que é feita é para saber se há litígio ou não. Quando há litígio, não é caso para usucapião administrativo.”



Sanchez explicou também que o usucapião extrajudicial implica conhecer o proprietário que consta da matrícula, e fazer um acordo para que o registro do imóvel seja passado para o nome do requerente e esse ato tem que ser voluntário.

“Se tem litígio, ou não consigo encontrar o antigo proprietário, o procedimento mais adequado não é o administrativo porque, provavelmente, não vou conseguir registrar e, se conseguir,

existe o risco de haver algum herdeiro ou terceiro interessado que ingresse com uma ação declaratória de nulidade de registro.”

O professor lembrou que o procedimento extrajudicial é facultativo, e o advogado deve escolher a alternativa mais adequada a ser utilizada. “Se a documentação for confusa, a melhor opção é a judicial. O extrajudicial é mais uma possibilidade que deve ser analisada com cuidado, caso a caso.”



# Capacitação

## **Cursos de avaliação reafirmam a capacitação do corretor de imóveis**

Ciente da importância de uma boa formação para o sucesso em qualquer carreira, há vários anos, a Diretoria do CRECISP tem investido na capacitação dos corretores de imóveis. O principal objetivo é fazer chegar ao profissional as informações mais atualizadas sobre sua atividade, as possíveis mudanças na legislação e, principalmente, as questões técnicas que permeiam o dia a dia na corretagem. Com isso, o inscrito no CRECISP tem sido beneficiado com uma grande variedade de cursos, seminários e palestras, ministrados por especialistas renomados, podendo se atualizar no que diz respeito à documentação, relações humanas, direito imobiliário, financiamento, administração de imóveis, fotografia e, principalmente, avaliação.

Desde 2006, o Conselho desenvolveu o Programa de Educação Continuada ao Corretor de Imóveis – PROECCI, visando trazer credibilidade e consistência aos pareceres de valoração emitidos pelos corretores. Em mais de uma década, o PROECCI ganhou novos contornos e se transformou em um dos mais completos ciclos de estudo relacionados à avaliação imobiliária. Sua transição para a modalidade [EaD](#) permitiu que profissionais de outros Estados também tivessem acesso a esse programa, ampliando seus horizontes de trabalho e rendimento. Ao

concluir o PROECCI, o corretor se habilita à inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI), o que lhe dá posição de destaque nessa atividade, ao lado de intermediadores de todo o País.

Além disso, com o certificado de conclusão do curso, o corretor também pode integrar o Grupo de Avaliadores Imobiliários do CRECISP, especialmente criado para atender as parcerias com órgãos públicos e prefeituras, na valoração do patrimônio imobiliário público. Esse grupo já conta com 1.242 profissionais que analisam o valor de imóveis que estejam envolvidos em pendências judiciais, ou nos casos de desapropriações, por exemplo, emitindo Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica (PTAM) que irão compor esses processos. Em contrapartida, a instituição que recebe esse trabalho, emite uma certidão, avaliando a prestação de serviço daquele avaliador, e agregando valor a seu histórico profissional.

Em 2020, assim como os demais cursos oferecidos pelo Conselho, o PROECCI foi acessado por corretores de todo o País, ansiosos por essa reciclagem de conhecimentos na profissão. Ao final de novembro, 1.407 alunos estavam aptos à realização da prova final, organizada pelo Conselho em linha com todos os padrões de segurança sanitária exigidos.



Os aprovados na ocasião totalizaram 485 e, desde então, o CRECISP vem realizando solenidades virtuais para a entrega dos diplomas aos que finalizaram o estudo. A conclusão do PROECCI coloca os profissionais na porta dos tribunais para atuarem junto ao Judiciário. E o curso de perito avaliador, também oferecido pelo CRECISP gratuitamente, dá ao corretor o acesso que faltava.



# Inclusão na construção

O Decreto 9451/28 que regula o Artigo 58 da Lei Brasileira de Inclusão (LBI), passou a estabelecer que as incorporadoras e construtoras construam empreendimentos de uso privado multifamiliar com unidades adaptáveis, que poderão ser solicitadas pelo adquirente do imóvel até o início das obras.

Para falar sobre esse assunto, a [Revista CRECISP](#) conversou com Silvana Cambiaghi – arquiteta, presidente da Comissão Permanente de Acessibilidade de São Paulo e com a Secretária de Estado dos Direitos da Pessoa com Deficiência, Célia Leão.

## Qual a importância do Decreto 9.451/2018 à população?

**Célia Leão:** A função do decreto é estabelecer um marco normativo que as “edificações de uso privado multifamiliar”, que a legislação define como “aquelas com duas ou mais unidades autônomas destinadas ao uso residencial, ainda que localizadas em pavimento único”, devem seguir, permitindo que a norma contida no artigo 58 da LBI tenha aplicabilidade prática. O Decreto traz um significativo avanço para a sociedade ao estabelecer regras claras para viabilizar, no segmento da habitação, aspectos de inclusão essenciais para pessoas com algum tipo de necessidade especial, concretizando o direito à moradia digna para pessoas com deficiência, obrigando construtoras e incorporadoras à observância de regras que visam conferir acessibilidade ou adaptabilidade às unidades habitacionais.

## Que tipo de construções devem atender a legislação?

**Silvana Cambiaghi:** Todo o tipo de moradia multifamiliar, ou seja, as unidades residenciais.

Isso inclui condomínios verticais ou horizontais, tendo mais que duas casas no sistema condominial, e toda edificação que tiver um dormitório e mais que 35 metros quadrados ou dois dormitórios, e mais que 42 metros quadrados, vai ter que atender a essa legislação, em projetos protocolados depois do dia 27 de janeiro.

## Quais serão as principais regras a serem seguidas?

**CL:** O texto do Decreto conta com dois anexos que trazem uma série de características que devem ser observadas pelas construtoras e incorporadoras. As características foram segmentadas em normas relativas à construção e recursos de acessibilidade da unidade internamente acessível, tais como vão livre da passagem de portas, largura mínima de corredores, portas com maçaneta tipo alavanca, dentre outras, e regras relativas a acessórios, que trazem tecnologias assistivas e ajudas técnicas disponibilizadas sob demanda para adaptação razoável de unidades autônomas, dentre as quais podemos citar, por exemplo, as barras de apoio nos banheiros, altura adequada de bancadas, lavatório e interruptores.



**S.C.:** A meu ver, o importante desse decreto é a consequência, pois veio trazer a possibilidade de qualquer pessoa morar com qualidade. Se uma pessoa com deficiência, por exemplo, necessita locar um imóvel, as opções são muito restritas. Na verdade, a lei surgiu para ampliar a qualidade de moradia e dar mais longevidade às pessoas que residem em um apartamento, por exemplo.

**No caso de construções antigas, que não permitem futuras alterações, como será o procedimento?**

**S.C.:** As construções antigas não entram neste decreto, as construções anteriores aos anos 90, 80, são naturalmente maiores. O importante desse decreto é o seguinte: você recebe duas plantas e, se por acaso, quando você comprou não se preocupou com isso e comprou a planta sem ser adaptada, até o início das obras, as construtoras arcam com os custos. Podem ser solicitadas algumas especificidades. A pessoa com nanismo, por exemplo, pode solicitar balcões diferentes, alturas de interruptores adequadas, além de campainha, interfone com luz, enfim uma série de modificações.

**A adaptação dos imóveis deve ser solicitada para as construtoras ou é uma norma que já deve ser cumprida pelas empresas?**

**C.L.:** O Decreto prevê que unidades autônomas das edificações de uso privado multifamiliar de-

verão ser adaptáveis, sempre que suas características construtivas permitam a sua adaptação, a partir de alterações de layout, dimensões internas ou quantidade de ambientes, sem que sejam afetadas a estrutura da edificação e as instalações prediais. Dessa forma, as unidades autônomas adaptáveis deverão ser convertidas em unidades internamente acessíveis quando solicitado pelo adquirente, por escrito, até a data do início da obra.

**As construtoras podem cobrar para realizar essas adaptações?**

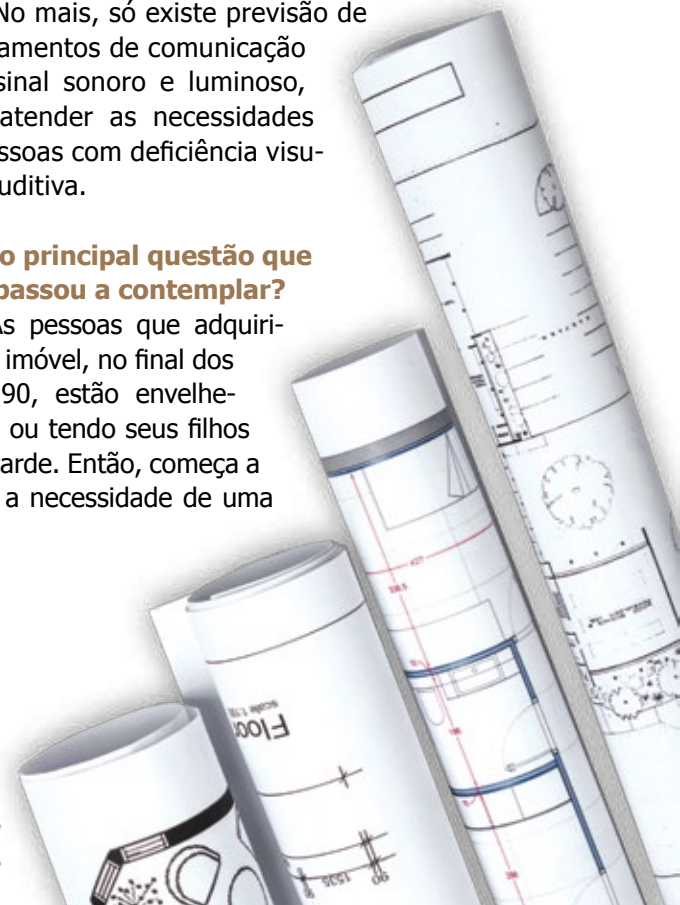
**CL:** É vedada a cobrança de valores adicionais para a aquisição de unidades internamente acessíveis ou a adaptação razoável da unidade autônoma.

**Em todos os ambientes adaptados, deve-se levar em consideração a passagem de uma cadeira de rodas. E quanto aos deficientes visuais, está prevista alguma modificação importante em termos de pisos, por exemplo, ou de acesso aos elevadores?**

**CL:** O Decreto se limita a estabelecer que as "áreas de uso comum das edificações de uso privado multifamiliar deverão ser acessíveis e atender aos requisitos estabelecidos nas normas técnicas de acessibilidade vigentes". No mais, só existe previsão de equipamentos de comunicação com sinal sonoro e luminoso, para atender as necessidades de pessoas com deficiência visual e auditiva.

**Qual o principal questão que a lei passou a contemplar?**

**SC:** As pessoas que adquiriram o imóvel, no final dos anos 90, estão envelhecendo ou tendo seus filhos mais tarde. Então, começa a haver a necessidade de uma







propriedade adaptada. Seja qual for a razão, sempre surge a necessidade de as pessoas morarem com mais conforto.

**Haverá aplicação de multa, caso as normas não sejam seguidas?**

**C.L.:** Não existe previsão expressa, o que não impede a fixação de multas judiciais em eventual processo que discuta questões relativas ao decreto.

**No momento da comercialização, o corretor de imóveis deve esclarecer todas as adaptações que deverão ser feitas?**

**C.L.:** Em que pese o dever de informação e a boa-fé serem diretrizes gerais que devem ser observadas nas relações comerciais, não existe tal obrigação expressa no Decreto.



**Por que há tantos casos suspeitos envolvendo**

# imóveis?

O LEMA "FIQUE EM CASA" EM CONTEXTO DE LAVAGEM DE DINHEIRO, INJUSTIÇA TRIBUTÁRIA E IRRESPONSABILIDADE FISCAL

**Fabiano Angélico (\*)**

**É** impressionante: com muita frequência, o Brasil se depara com notícias em que imóveis estão no centro de reportagens e investigações sobre suspeitas de corrupção e lavagem de dinheiro. Aliás, não é de hoje: a primeira condenação no âmbito da operação Lava Jato, em maio de 2015, também envolveu um imóvel: no caso, um apartamento de luxo em Ipanema, no Rio.

Um dos principais incentivos para a prática da chamada "grande corrupção" -- definida pela Transparência Internacional como "abuso de altos níveis de poder, beneficiando a poucos às custas de muitos" -- é a facilidade com que volumes estratosféricos de dinheiro obtidos ilegalmente são inseridos no mercado formal. E uma das formas mais atraentes para se fazer essa operação é na compra de imóveis. Por algumas razões: primeiro porque se trata de um ativo que pode trazer rendimentos futuros, tanto via especulação como via aluguel. Segundo, porque os valores são quase sempre auto declaratórios, permitindo assim que se declare um valor muito abaixo ou (muito acima) do realmente praticado. Por fim, há o chamado instrumento particular, privado, de compra e venda. Ora, esse instrumento está em desacordo com a ideia de que as escrituras devem ser lavradas em cartório público. Além de tudo isso, o patrimônio imobiliário pode ser registrado em nome de empresas, dificultando assim o acesso ao real proprietário. Essas empresas, embora eventualmente abertas no Brasil, com

documentos registrados em Junta Comercial, podem ser, por sua vez, controladas por chamadas "empresas offshore", que são arranjos corporativos secretos baseados nos assim chamados "paraísos fiscais". Tal mecanismo é atraiente para o dinheiro ilícito por uma única razão: o segredo. Quando se tem muito dinheiro, abre-se em 10 minutos uma "empresa" numa jurisdição tida como "paraíso fiscal" e, assim, o endinheirado ganha uma espécie de máscara, podendo realizar operações discretamente em diversos países uma vez que o nome do verdadeiro beneficiário dessa estrutura jurídica permanece desconhecido.

Evidentemente a ocultação de patrimônio imobiliário, o registro de venda de imóveis por meio de instrumento particular e não público, o uso de offshores, o uso de dinheiro em espécie -- tudo isso conta com uma cadeia de fornecedores que também deve ser responsabilizada. Contadores, advogados, bancos, imobiliárias, corretores de imóveis, cartórios -- todos devem ser orientados a não ajudar em operações de lavagem de dinheiro, sob o risco de serem arrolados como cúmplices, e devem fornecer informações completas e tempestivas a nossa unidade de inteligência financeira.

Em fevereiro de 2021, a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) -- organização formada por países e parceiros estratégicos dedicados ao desenvolvimento econômico --, instituição da qual o Brasil ainda não faz parte (mas busca insistentemen-

te integrar), lançou o relatório "Ending the Shell Game: Cracking down on the Professionals who enable Tax and White Collar Crimes". O estudo, cuja tradução livre seria algo como "Acabando com o Jogo de esconde-esconde: Repressão aos Profissionais que Viabilizam Crimes Fiscais e de Colarinho Branco", ressalta que os profis-

sionais que facilitam crimes de colarinho branco (como pagamento de propina, sonegação e corrupção) prejudicam o Estado de Direito e a confiança pública nos sistemas jurídico e financeiro, bem como a igualdade de condições entre contribuintes cumpridores de seus deveres e os não cumpridores.

## Transparência

Outra medida eficaz seria aumentar exponencialmente a transparência, tanto das transações imobiliárias como da propriedade em si. Em 2016, a cidade de São Paulo passou a publicar, em formato aberto, os dados completos do cadastro do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), incluindo-se os nomes dos proprietários. Várias cidades no mundo disponibilizam publicamente, na internet, os dados de transação de venda de imóveis de seus territórios – afinal, a escritura de compra e venda é pública. A disponibilidade dessas informações permite não apenas prevenir e detectar atos de lavagem de dinheiro como também poderiam ajudar a desenhar programas mais justos de impostos sobre a propriedade urbana – em uma época difícil, de restrição orçamentária, a arrecadação justa e eficaz do IPTU ajudaria muitos municípios com dificuldades fiscais. Uma outra vantagem seria fornecer mais dados empíricos para ajudar urbanistas a planejarem melhor o desenho das nossas cidades em termos de uso da terra urbana – o que poderia ajudar em políticas para mitigar o déficit habitacional. O lema "fique em casa" não faz sentido para quem não tem uma.

A transparência não é uma panaceia e não se espera que a disponibilidade de mais informações venha a eliminar a lavagem de dinheiro no setor imobiliário automaticamente. Mas certamente a transparência nos dados de propriedade e de transação imobiliária dificultará que o espaço urbano seja utilizado para lavar dinheiro ilícito, ajudará no desenho de programas de justiça tributária e ainda apoiará a elaboração de estudos e de políticas públicas voltadas para construir cidades onde o espaço urbano seja menos predador, mais democrático e mais inclusivo.

Estamos em uma época em que gestores locais precisam tomar decisões com alto custo político, mas com benefícios evidentes e ex-

ternalidades positivas. Abrir dados de propriedade imobiliária pode trazer muitos benefícios futuros, no campo da integridade, da justiça tributária, da responsabilidade fiscal e do planejamento urbano.

\* Fabiano Angélico é consultor do Banco Mundial em projetos de corrupção transnacional. É mestre e doutorando em Administração Pública e Governo (FGV EAESP), tem especialização em Transparência, Accountability e Combate à Corrupção (Faculdade de Direito/Universidade do Chile) e graduação em jornalismo (Fafich/UFMG). Palestrante internacional, é autor do livro "Lei de Acesso à Informação: reforço ao controle democrático" (2015) e de diversos capítulos de livro e artigos sobre transparência e controle da corrupção e da lavagem de dinheiro.





# Acesse, curta, siga nossas redes sociais



Acompanhe e  
compartilhe as  
principais informações  
sobre o setor imobiliário!

O CRECISP atende de segundas a sextas-feiras,  
das 7 às 19h, ininterruptamente.

Para o chat online, utilize o link:

<http://chat.crecisp.online:8080/webchat/>

Para o agendamento de WhatsApp, acesse:

[https://crecisp.gov.br/arearestrita/agendamento\\_whatsapp](https://crecisp.gov.br/arearestrita/agendamento_whatsapp)

Para o agendamento de videoconferência, acesse:

<https://crecisp.gov.br/arearestrita/agendamento>