



André Costa



## Compromisso renovado

O ano de 2006 terminou com saldo positivo para os corretores de imóveis e deixou boas perspectivas para 2007. Esses 12 meses nos proporcionaram a solidificação de inúmeros processos desenvolvidos ao longo dos últimos cinco anos e uma forte interação com o Congresso Nacional e o Governo Federal, culminando na sanção da Lei Complementar nº 123, de 14/12/2006, que permitiu a inserção no SIMPLES das empresas administradoras de aluguéis e condomínios, além de diversas medidas em benefício do mercado imobiliário. Realizamos também, com muito sucesso, as primeiras eleições eletrônicas da categoria.

Mas 2006 foi também o momento de renovarmos nosso compromisso por meio de eleição para escolha da diretoria que estará à frente do Cofeci nos próximos três anos. Esse compromisso diz respeito, sobretudo, à melhoria da qualidade profissional de nossos inscritos. Um desafio que só poderá ser vencido através da educação de caráter geral e técnico. A inserção tecnológica da categoria, por meio do Pronit, e a obrigatoriedade para o teste de capacitação são outros desafios a serem enfrentados. Nenhum deles estará fora do nosso alcance se for estabelecida a cooperação mútua entre corretores e dirigentes das entidades representativas do mercado imobiliário. Um ótimo 2007 para todos.

**João Teodoro da Silva**  
PRESIDENTE DO COFECI



Divulgação

No bairro do Leblon, Rio de Janeiro, fica um dos metros quadrados mais valorizados de imóvel residencial no país

## Pesquisa revela as melhores opções de investimento em 2007

Levantamento feito pelo sistema Cofeci-Creci aponta quais as melhores oportunidades de investimento no mercado imobiliário de dez grandes cidades brasileiras – São Paulo (SP), Rio de Janeiro (RJ), Belo Horizonte (MG), Brasília (DF), Salvador (BA), Florianópolis (SC), Goiânia (GO), Vitória (ES), João Pessoa (PB) e Aracaju (SE). Além de apresentar quais os bairros mais valorizados em cada uma dessas cidades, a pesquisa identifica tipos de imóveis e locais que apresentam mais perspectivas futuras para

o investidor. De acordo com o presidente do Cofeci, João Teodoro da Silva, o mercado imobiliário brasileiro está aquecido pelo bom momento da economia, a perspectiva de queda dos juros e as medidas governamentais que facilitam o acesso da classe média ao financiamento. O momento para o investimento em imóveis também é favorecido pela bolha inflacionária que vem se formando no mercado dos Estados Unidos nos últimos cinco anos, ressalta o presidente do Cofeci. **Págs. 4 e 5**

## COAF cria nova obrigação para imobiliárias

Dia 28 de fevereiro vence prazo para imobiliárias, construtoras, incorporadoras e administradoras de imóveis apresentarem à Receita Federal a Dimob (Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias) referente a 2006. Além disso, O Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF) estabeleceu mais uma obrigação para essas empresas, que terão de manter cadastro com dados de clientes e transações imobiliárias acima de R\$ 100 mil. **Pág. 3**

## Supersimples inclui administradoras de aluguéis. **Pág. 7**

**Cofeci tem novo sistema de telefonia. **Pág. 6****

**Teste de capacitação passa a ser opcional. **Pág. 2****

## Sucesso

Divulgação



Atualmente, João Martinho divide com o filho Manuel a direção da Reis Imóveis

## Brasileiro por opção

A imobiliária Reis Imóveis é bastante conhecida, hoje em dia, na região metropolitana de Curitiba e cidades vizinhas. Mas essa popularidade não nasceu da noite para o dia. Foi construída pouco a pouco, a partir de 1962, quando João Martinho Cleto Reis abriu pela primeira vez as portas de seu escritório de corretagem de imóveis. Desde então, abraçou a atividade com tal determinação, que não deixou-a de lado nem quando, em 1983, no governo de José Richa, foi convidado a assumir um posto no Banco do Estado do Paraná, na área de informática.

Em outra ocasião, dividiu a atividade de corretagem de imóveis com um cargo na Paraná Companhia de Seguros. Mas mesmo assim, ainda encontrou tempo para atuar em entidades representativas da classe dos corretores. Foi secretário e vice-presidente do Creci/PR e presidiu, por quatro gestões, o Câmara de Valores Imobiliários no Estado. Também integrou a diretoria do Cofeci entre 1982 e 1988, chegando a ocupar o cargo de 1º vice-presidente.

Português, João Martinho chegou ao Brasil em 1947, aos 19 anos. “Às vezes brinco com meus amigos dizendo que sou mais brasileiro que eles, porque eles o são por acaso e eu, por escolha”, conta, bem-humorado. Após 34 anos construindo sua história na terra escolhida, ele tornou-se oficialmente brasileiro em 1981, ao adquirir a cidadania.

Às vésperas de completar 80 anos, João Martinho mantém-se firme na atividade em que exerce há quatro décadas e meia. Atualmente, divide o comando da Reis Imóveis com o segundo filho, Manuel Artur Moura Reis – o primogênio João Martinho Cleto Reis Júnior, é superintendente da Secretaria Municipal de Urbanismo de Curitiba.

# Teste de capacitação para corretor passa a ser opcional

## Caberá aos novos profissionais decisão de avaliar seus conhecimentos ao entrarem no mercado

A partir do próximo dia 1º de janeiro, passa a ser opcional a realização do teste de capacitação para profissionais interessados em obter registro no Cofeci. O teste foi instituído como forma de garantir o bom nível dos profissionais atuantes no mercado imobiliário, tendo em vista a crescente exigência desse mercado por profissionais tecnicamente preparados. “Foi a forma que encontramos de garantir que o corretor de imóveis tenha os conhecimentos técnicos mínimos para atuar. Assim ganha não somente a categoria, mas também a sociedade e o consumidor, que tem a garantia de qualidade do serviço prestado”, explica o presidente do Cofeci, João Teodoro.

No entanto, o teste passa a ser opcional devido à existência de ações judiciais que questionam sua obrigatoriedade. Uma das alegações é que o condicio-

namento do registro à aprovação no exame contraria a Lei 6.530/78, que regula a profissão de corretor de imóveis. De acordo com a Lei, podem exercer a atividade aqueles que tiverem o diploma do curso de Técnico em Transações Imobiliárias ou de curso superior na área de Ciências e Gestão de Negócios Imobiliários.

As provas – aplicadas pelos Conselhos Regionais – são baseadas no con-

teúdo programático desses cursos. Mesmo sendo opcional, o teste é uma oportunidade para que o próprio profissional avalie se está preparado ou não para entrar no mercado imobiliário. De acordo com João Teodoro,



o, o Cofeci vai incentivar a preparação dos novos profissionais, promovendo cursos *on line* e disponibilizando 2.700 questões entre as que podem ser incluídas no exame. “Prendemos também criar formas de incentivo para quem se submeter ao teste voluntariamente”.

## Novas anuidades entraram em vigor dia 1º de janeiro

Devido à necessidade de adequar os valores das contribuições anuais à atual conjuntura econômica, a plenária realizada dia 1º de dezembro pela diretoria do Cofeci fixou valores máximos para a cobrança das anuidades feitas pelos Crecis. Houve uma correção de 2,71%, que vigora a partir do dia 1º de janeiro de 2007. Os valores foram corrigidos pela tabela do INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), conforme o período anual acumulado entre 1º de novembro de 2005 e 31 de outubro de 2006.

Será facultado aos Conselhos Regionais conceder o parcelamento das contribuições, se requerido até 10 de janeiro, em até cinco vezes, iguais e sucessivas – nos meses de janeiro, fevereiro, março, abril e maio. Caso o valor da contribuição anual seja pago após o mês de março, será acrescido de multa de 2% e de juros moratórios de 1% ao mês.

# Administradoras e locadoras de imóveis serão beneficiadas pelo Supersimples

Projeto de Lei, que teve como relator o parlamentar paranaense Luiz Carlos Haully, entra em vigor dia 1º de julho de 2007 e vai unificar nove impostos

O setor de serviços foi um dos mais beneficiados com a aprovação, pela Câmara dos Deputados, do Projeto de Lei Complementar 123/04, que institui a Lei Geral da Micro e Pequena Empresa, apelidado de Supersimples. As administradoras e locadoras de bens imóveis estão incluídas na lista de novas atividades que poderão optar pelo sistema simplificado de impostos. A inclusão no Supersimples unifica o pagamento de nove tributos (nas esferas federal, estadual e municipal), além de diminuir a burocracia para quem quer abrir uma empresa, e cria a possibilidade de profissionais autônomos que faturam até R\$ 36 mil por ano se tornarem pessoa jurídica e pagarem impostos pelo Simples. A nova legislação entra em vigor a partir de 1º de julho de 2007.

O relator do projeto, o deputado federal Luiz Carlos Haully (PSDB-PR), foi o responsável por articular a inclusão das imobiliárias no Supersimples. A reivindicação inicial era de que entrassem no sistema simplificado todas as empresas do ramo. Mas, durante a votação da lei, os parlamentares optaram por restringir o benefício às atividades de administração e aluguel de imó-



Deputado Luiz Carlos Haully articulou inclusão de imobiliárias na nova lei

veis. “Mesmo assim, foi um grande avanço”, avalia o presidente do Cofeci, João Teodoro da Silva.

Teodoro cita como um dos principais ganhos proporcionados com a nova lei a possibilidade das empresas nela incluídas poderem “dar baixa”, “independentemente da regularidade de obrigações tributárias, previdenciárias ou trabalhistas, principais ou acessórias, do empresário, da sociedade, dos sócios, dos administradores ou de empresas de que participem”. “Dessa forma, cessa a geração de novas obrigações, e

permite que o débito seja negociado”, explica.

O projeto substituirá integralmente o Simples Federal, em vigor no País desde 1996 (Lei 9317), cuja aplicação não é obrigatória para estados e municípios. O Simples em vigor abrange apenas a simplificação do pagamento de tributos federais para micro e pequenas empresas dos setores de indústria e comércio.

O Supersimples deverá unificar seis tributos federais (IRPJ, IPI, CSLL, PIS/Pasep, Cofins e INSS patronal), um estadual (ICMS), um municipal (ISS) e a contribuição para as entidades privadas de serviço social e de formação profissional vinculadas ao sistema sindical. Os limites de enquadramento no sistema tributário serão de até R\$ 240 mil de renda total bruta para a microempresa e de até R\$ 2,4 milhões para a empresa de pequeno porte. O deputado Luiz Carlos Haully, em seu relatório final, havia previsto o limite de até R\$ 480 mil para as microempresas e até R\$ 3,6 milhões para as de pequeno porte, mas esses limites foram alterados depois de negociações feitas com o Executivo.

## Conheça algumas das principais inovações do Projeto de Lei:

- Cria um sistema único de tributação e unifica nove impostos e contribuições;
- Estabelece que microempresa é aquela com receita bruta anual de até R\$ 240 mil e empresa de pequeno porte é aquela com receita bruta anual de até R\$ 2,4 milhões;
- Estabelece a presunção automática de opção pelo Simples Nacional a partir do momento da inscrição no Cadastro Nacional da Microempresa;
- Prevê que a redução do recolhimento para o FGTS dos empregados das microempresas será feita mediante acordo ou convenção coletiva;
- Dispensa as empresas optantes pelo Simples Nacional do pagamento do salário-educação;
- Cria o Fórum Permanente das Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, com participação de órgãos federais competentes e das entidades vinculadas ao setor, para formular e coordenar uma política nacional de desenvolvimento das micro e pequenas empresas.

# Pesquisa do Cofeci revela os investimentos

Conheça valores de referência para negociação de imóveis em capitais como São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília



Aracaju



Belo Horizonte



Brasília



Florianópolis



## ONDE INVESTIR EM 2007

O sistema Cofeci-Crecis realizou levantamento em 11 cidades brasileiras para identificar, em cada uma, quais as áreas que se apresentam como melhor opção para o investidor imobiliário. É claro que nesse tipo de investimento não se deve considerar somente preços, mas também uma série de fatores não econômicos. As perspectivas de valorização de um bairro ou as condições do imóvel, por exemplo.

De qualquer forma, o mercado imobiliário brasileiro está aquecido, principalmente devido ao bom momento da economia, a perspectiva de queda dos juros e as medidas governamentais que facilitam o acesso da classe média ao financiamento. Uma bolha inflacionária do mercado imobiliário norte-americano também favorece o Brasil, segundo o presidente do Cofeci, que em novembro esteve na Flórida para conhecer de perto o mercado imobiliário local.

“Nos Estados Unidos, os preços dos imóveis subiram cerca de 500% nos últimos cinco anos. No Brasil, os imóveis estão baratos se comparados aos de Nova York, São Francisco e Miami, por exemplo”, afirma. A pesquisa do Cofeci-Crecis mostra como estão esses preços nas cidades de Aracaju (SE), Belo Horizonte (MG), Brasília (DF), Florianópolis (SC), Goiânia (GO), João Pessoa (PB), Rio de Janeiro (RJ), Salvador (BA), São Paulo (SP) e Vitória (ES).

## ARACAJU

Imóveis em condomínios fechados, casas ou lotes, são o investimento mais promissor na capital de Sergipe. Atualmente, as áreas mais valorizadas para imóveis residenciais são a Av. Beira-Mar, onde o preço

médio por metro quadrado é de R\$ 2.500 para apartamentos; R\$ 1.500, para casa, e R\$ 800 para terrenos. Em seguida vêm o Loteamento Garcia e os bairros Jardins, Salgado Filho, Grageru e Aruana. Para imóveis comerciais, o bairro mais valorizado é Jardins, onde o metro quadrado por uma loja no Shopping Center Jardins chega a R\$ 2 mil. A média de retorno para aluguéis no Estado é de 0,7% para imóveis residenciais e 1% para comerciais.

## BELO HORIZONTE

O metro quadrado de pisos inteiros, sem paredes, para uso comercial, chega a R\$ 40 para locação. É um dos melhores investimentos na capital mineira. Também merecem atenção os imóveis de luxo em regiões nobres, com área a partir de 180 m<sup>2</sup>, e imóveis de 2 e 3 quartos para atender à classe média, com área de 80 m<sup>2</sup> a 100 m<sup>2</sup>. Os bairros valorizados são Lourdes, Santo Agostinho, Savassi, Funcionários, Mangabeiras e Belvedere, onde o preço médio do metro quadrado para apartamentos em prédios de alto luxo chega a R\$ 4.200; para casas é de cerca de R\$ 1.500. A média de retorno para aluguéis é de 0,5% a 0,8% para imóveis residenciais e de até 1,2% para os comerciais.

## BRASÍLIA

Quem quiser investir em imóveis comerciais em Brasília, deve procurar Sudoeste, Setor Comercial Norte e Asa Norte, onde estão surgindo prédios novos, com valorização imediata. Águas Claras também é bom investimento, mas de longo prazo. Para imóveis residenciais, as Asas Norte e Sul continuam sendo as melhores áreas e também é vantajoso adquirir imóveis nos con-

domínios horizontais que estão sendo regularizados no Setor de Mansões Park Way. Mas o metro quadrado mais caro de Brasília é de apartamento no Sudoeste, que chega a R\$ 3.500; seguido de Asa Sul (R\$ 2.800) e Asa Norte (R\$ 2.700). Para casas, o Lago Sul tem o metro quadrado mais valorizado, R\$ 2.500, e em seguida vêm Lago Norte, Asa Sul e Guará (R\$ 1.800) e Asa Norte (R\$ 1.700). O retorno de aluguel para imóveis residenciais é de 0,5% e para os comerciais, 0,7%.

## FLORIANÓPOLIS

Os bairros ligados às Universidades ou à beira-mar são investimentos imobiliários promissores atualmente na capital catarinense. O bairro mais valorizado no momento é o de Jurerê, onde o metro quadrado chega a R\$ 3.300. Também estão em alta os imóveis no Centro (R\$ 2.300) e no Parque São Jorge (R\$ 2 mil). O Centro concentra também os imóveis comerciais mais valorizados (R\$ 2 mil); seguido pelo bairro de Trindade (R\$ 1.600). A média de retorno de aluguéis residenciais é 0,45% e comerciais, 0,60%.

## GOIÂNIA

Atualmente, há três boas opções de investimento em Goiânia, pela localização e pelo valor do metro quadrado: Residencial Torres da Serra (Alto do Bueno), Chateau du Parc (Jardim Goiás) e Reserva do Lago (no Setor Bueno). Nesses bairros, o metro

“O mercado brasileiro está principalmente ao bom momento de economia e a de queda d

# Os mais promissores no mercado imobiliário

Paulista e Belo Horizonte. Pesquisa inclui preço do metro quadrado e média de retorno de aluguel em cada local



João Pessoa



Salvador



São Paulo



Rio de Janeiro

quadrado está entre R\$ 1.830 e R\$ 1.850, para apartamento, e entre R\$ 1 mil e R\$ 1.220 para casa. Mas é o Setor Oeste que detém o metro quadrado mais valorizado da cidade, R\$ 2.100 para apartamento e R\$ 1.160 para casa. Os imóveis comerciais mais valorizados estão no Alto da Glória (R\$ 2 mil o metro quadrado) e no Jardim Goiás (R\$ R\$ 2.100). A média de retorno de aluguel na cidade é de 0,5% para imóveis residenciais e 0,6% para imóveis comerciais.

## JOÃO PESSOA

Os flats e as áreas do Litoral Sul são no momento, a melhor opção de investimento imobiliário em João Pessoa. Mas a orla das praias de Tambaú e Cabo Branco mantêm o metro quadrado mais valorizado

da cidade – R\$ R\$ 1.200 para apartamento e R\$ 800 para casa. Depois vêm Manaíra, Besa, Bairro dos Estados e Jardim Luna – R\$ 1 mil para apartamento e R\$ 500 para casa. Para imóveis comerciais, recomendam-se os bairros de Manaíra e Tambaú, onde o preço do metro quadrado chega a R\$ 1.300 para loja e R\$ 800 para sala. A média de retorno para aluguel na cidade é de 0,5% a 2,5% , para imóveis residenciais e 0,35% a 3,5% para imóveis comerciais.

## RIODEJANEIRO

O metro quadrado mais valorizado do Rio de Janeiro está no Leblon (R\$ 3.200), se-

guido de Ipanema e Lagoa (R\$ 3 mil), Copacabana (R\$ 2 mil) e Barra (R\$ 1.500). Mas os investimentos imobiliários mais promissores são as salas comerciais na Zona Sul e na Barra da Tijuca; apartamentos de 2 quartos na Barra da Tijuca e apartamentos conjugados em Copacabana, além do sala e quarto para turistas. Para investimentos no setor de incorporação, as melhores opções são Barra da Tijuca e determinadas áreas dos bairros do Flamengo, Botafogo, Copacabana, Ipanema e Leblon. Os imóveis comerciais mais valorizados estão em Copacabana, Ipanema e Lagoa (R\$ 3 mil o metro quadrado). A média de retorno de aluguel para imóveis residenciais é de 0,8% a 1,1% e de imóveis comerciais, de 0,8% a 1,3%.

## SALVADOR

Estão em alta no mercado imobiliário de Salvador os empreendimentos de alto luxo, como condomínios fechados na região da Av. Paralela e lojas em shoppings na região do bairro do Iguatemi. No bairro de Vitória estão os apartamentos mais valorizados - metro quadrado de R\$ 3 mil a R\$ 5 mil para apartamento, seguido de Horto Florestal (a partir de R\$ 3 mil) e Graça (R\$ 2.800 a R\$ 3.200). Os imóveis comerciais das Avenidas ACM e Tancredo Neves são os mais valorizados (R\$ 2.500 o metro quadrado para loja e R\$ 2 mil para escritório). A média de retorno de aluguel é 0,7% para residenciais e 1% para comerciais.

## SÃO PAULO

Atualmente, os imóveis de até R\$ 100 mil representam cerca de 70% das vendas no Estado de São Paulo. Há também preferência por imóveis de 2 dormitórios com vaga

de garagem. A pesquisa divide a cidade por zonas de valor e não por bairros. As mais valorizadas são Zona A (Altos da Boa Vista e Pinheiros; Cidade Jardim, Higienópolis, Itaim Bibi; Jardins América, Anália Franco, Europa, França e Paulista; Morro dos Ingleses, Morumbi, Real Parque, Pacaembu, Perdizes e Vila Nova Conceição) e Zona B (Aclimação, Água Branca, Brooklin, Campo Belo, Cerqueira César, Chácara Flora, City América, City Lapa, City Pinheiros, Consolação, Granja Viana, Ibirapuera, Indianópolis; Jardins Guedala, Marajoara, Paulistano, São Bento e São Paulo; Moema, Paraíso, Pinheiros, Planalto Paulista, Pompéia, Sumaré, Sumareziinho, Vilas Clementino, Madalena, Mariana, Olímpia e Sônia). Na Zona A, o metro quadrado para apartamento vai de R\$ 1.266,83 a R\$ 2.287, e na Zona B de R\$ 1.174 a 2.066; para casas, de R\$ 1.256 a R\$ 2.283 na Zona A e R\$ 1.201 a R\$ 2.053 na Zona B – o valor varia de acordo com o tempo do imóvel. A pesquisa não incluiu imóveis comerciais. A média de retorno de aluguel para imóveis residenciais varia de 0,4% até 1,5.

## VITÓRIA

Os apart hotéis em todo litoral do Estado são o investimento mais promissor. Em Vitória, os bairros mais valorizados são Jardim da Penha, Jardim Camburi, Praia do Canto, Enseada do Suá, Ilha Bela e Ilha do Frade. Em todos eles, o preço do metro quadrado para apartamentos vai de R\$ 2.500 a R\$ 4.000; para casas, de R\$ 3.500 a R\$ 5 mil. Para imóveis comerciais, a Praia do Canto é a região mais valorizada, com metro quadrado a R\$ 5 mil. O retorno médio de aluguel é 0,5% a 0,9% para imóvel residencial e 0,6% a 1,2% para lojas comerciais.

o imobiliário  
está aquecido,  
mente devido  
momento da  
a perspectiva  
dos juros”

# Fenaci se opõe a lei que valoriza a profissão dos corretores imobiliários

Sem bandeira a defender, entidade combate projeto que promove aprimoramento da categoria. Tramitação foi suspensa a pedido do Cofeci para que texto seja aperfeiçoado

Apresentado no Congresso Nacional pelo então senador Ney Suassuna, o Projeto de Lei que amplia e regulamenta a profissão para o corretor imobiliário teve sua tramitação suspensa momentaneamente, a pedido do Cofeci. De acordo com o presidente da entidade, João Teodoro da Silva, a intenção é aperfeiçoar o projeto e reapresentá-lo oportunamente, por meio de outro parlamentar que possa acompanhá-lo, já que Suassuna não estará no Congresso nesta legislatura. “O projeto será reapresentado porque o Sistema Cofeci/Crecis entende que ele é fundamental para nossa evolução como profissionais”, afirma João Teodoro, presidente do Cofeci.

Ao mesmo tempo, o presidente da Fenaci (Federação Nacional dos Corretores de Imóveis), Carlos Alberto Schmitt de Azevedo, está encabeçando um movimento que contraria os interesses da categoria que ele deveria defender. Sob o inconsistente e unipessoal argumento de que o Projeto de Lei é inconstitucional e contraria direitos sindicais e trabalhistas, o presidente da Fenaci bombardeou, perante seus Sindicatos filiados, em reunião realizada dia 24 de novembro passado, o projeto, que prevê, além do reconhecimento do curso de formação superior para corretores imobiliários – indiscutível forma de elevar o status social e profissional da categoria –, a redefinição das atribuições profissionais, o fortalecimento da fiscalização, o contrato de intermediação com cláusula de exclusividade e a educação continuada para o aperfeiçoamento profissional. A Fenaci é contra.

“Ao contrário do Cofeci, que luta pela inserção dos corretores de imóveis do Brasil na era da tecnologia e do mercado internacional, a Fenaci parece buscar o retrocesso e a estagnação”, destaca o presidente do Cofeci, João Teodoro da Silva. Teodoro ressalta que o projeto que a Fenaci quer engavetar “conta com apoio de todos os Conselhos Regionais da classe e representa salto qualitativo

de, no mínimo, 25 anos para a profissão, capaz de equiparar os corretores de imóveis brasileiros aos seus colegas do primeiro mundo”. O maior recenseamento já realizado entre os corretores de imóveis aponta que a maioria tem nível superior.

“A verdade é que a Fenaci não consegue manter uma liderança consistente porque não tem bandeira a defender. E, na falta dela, combater um projeto de lei, ainda que sob falsos argumentos, pode parecer demonstração de inteligência que

pode acabar convencendo uns poucos incautos e algumas pseudolideranças sindicais, porque os verdadeiros líderes certamente não se deixarão convencer”, afirma Teodoro.

## DEBATE

Schmitt se justifica alegando que houve pouco debate sobre o tema entre a categoria. Desde 2002 o Cofeci discute as questões reunidas no projeto de lei com os profissionais da classe. Segundo Schmitt, “pessoalmente”, ele considera uma evolução para a categoria a criação do curso e a obrigatoriedade do diploma. “Mas essa idéia precisa ser mais debatida com a base”, afirma ele. “Não vi o assunto ser discutido nem mesmo nas plenárias do Conselho Nacional, onde sou conselheiro”.

Como forma de o debate alcançar o maior número possível de corretores de imóveis, ele propõe que sejam programados fóruns exclusivamente para se debater a reforma da lei ou que o assunto seja levado aos congressos da categoria. Teodoro discorda de que não tenha havido a devida discussão em torno do projeto. “O debate sobre o aperfeiçoamento da Lei nº 6.530/78 foi aberto em plenário do Cofeci há cerca de quatro anos sem que a Fenaci ou qualquer um de seus filiados apresentasse qualquer sugestão, o que motivou o Cofeci a propor o Projeto de Lei”. E completa: “O que o Cofeci almeja para os corretores de imóveis do Brasil é independência baseada no desenvolvimento. A Fenaci, ao contrário, parece adotar o paradigma de que quanto pior melhor”.

## INTERAÇÃO DA CLASSE

O presidente do Cofeci diz que, percebendo o potencial que se abre, tanto para o mercado interno como para o externo, o Conselho tem trabalhado pela interação da classe, através da parceria, não só entre brasileiros e o Mercosul, mas também com europeus, americanos, asiáticos, etc. “Para isso, no entanto, é preciso *andar para frente*, evoluir. Atitudes como as que vêm sendo adotadas pela Fenaci é que fazem com que nossos Sindicatos encolham cada dia mais”.

E conclui: “Os bons e verdadeiros líderes da classe, no entanto, sabem que projeto de lei elaborado pelo Cofeci representa a redenção da categoria e a sua projeção a patamares jamais imaginados. Por isso, o Conselho continuará lutando, não obstante as mais retrógradas oposições”.



Dr. João pretende aperfeiçoar texto da lei



Schmitt faz críticas ao projeto

# Termina prazo para entrega da Dimob

Multa é de R\$ 5 mil por mês para a empresa que não apresentar a declaração até 28/02 à Receita Federal

Imobiliárias, construtoras, incorporadoras e administradoras de imóveis têm até o dia 28 de fevereiro para apresentar à Receita Federal a Dimob (Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias) referente ao ano de 2006. A empresa que deixar de apresentar a declaração no prazo estabelecido poderá pagar multa de R\$ 5 mil por mês e, no caso de informação omitida, inexata ou incompleta, de 5% (não inferior a R\$ 100) do valor das transações comerciais.

O corretor de imóveis autônomo só precisa apresentar a declaração se tiver efetuado incorporação ou loteamento, o que o equipara a pessoa jurídica. Também estão isentas da obrigação empresas que não tenham realizado operações imobiliárias entre janeiro e dezembro de 2006.

A Dimob deve ser apresentada pela matriz em relação a todos os estabelecimentos da pessoa jurídica. As informações incluem as operações de construção, incorporação, loteamento e intermediação de aquisições ou alienações, no ano em que foram contratadas. Devem ser apresentados também os pagamentos decorrentes de locação e intermediação de locação ocorridos no ano, independentemente do ano em que a operação foi contratada.

## RECEITANET

É bom esclarecer que os dados constantes da Dimob são confrontados com os das declarações de renda dos contribuintes que venderam, compraram ou alugaram imóveis no ano anterior. A declaração é entregue por meio do programa Receitanet, disponível no site da Receita ([www.receita.fazenda.gov.br](http://www.receita.fazenda.gov.br)). Lá também pode ser encontrada uma detalhada lista de dúvidas mais frequentes.

## Transações superiores a R\$ 100 mil deverão ser notificadas ao COAF

Resolução publicada pelo Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF) em 23 de outubro de 2006 obriga construtoras, incorporadoras, imobiliárias, loteadoras, leiloeiros, administradores e cooperativas habitacionais a se cadastrarem no COAF e manter registro atualizado, informando todas as transações imobiliárias acima de R\$ 100 mil, incluindo data, valor e condições de pagamento e dados de compradores, vendedores, seus cônjuges ou companheiros, administradores, controladores (de pessoas jurídicas), procuradores, representantes legais, corretores, advogados ou qualquer outro participante no negócio.

O objetivo da resolução é prevenir e combater os crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores. Especificamente no mercado imobiliário, a Resolução 14 do Coaf, na verdade, veio substituir a Resolução 1, de 13 de abril de 1999, também do referido Conselho.

As empresas deverão comunicar as transações consideradas suspeitas (conforme o anexo da Resolução 14 do COAF), no prazo de 24 horas após a realização, por meio de formulário eletrônico disponível na página do COAF (<http://www.fazenda.gov.br/coaf>), ou, na eventual impossibilidade, por qualquer outro meio que preserve o sigilo da informação. O COAF manterá sigilo sobre quem postar as informações.

## Volta ao mundo

### Justiça permite posse de diretoria do Creci-RS

Em Sessão Plenária realizada dia 5 de dezembro no Creci/RS foi realizada a diplomação e dada posse à diretoria vencedora das eleições deste ano. Tendo Flávio Kock como presidente e Ademir Bisotto como primeiro vice, a chapa foi impedida de assumir logo após a eleição devido a liminar impetrada pela chapa concorrente. Mas, pondo fim a confronto judicial que se arrastava desde 15 de setembro, a Justiça revogou a liminar e determinou ao Cofeci que fosse realizada a posse dos eleitos.

### Evento reúne corretores de cidades do Cone Sul

A cidade de Ponta Porã (MS) sediou em dezembro o IV Encontro de Corretores de Imóveis do Cone Sul. O objetivo do evento é contribuir para o aperfeiçoamento dos profissionais da região da fronteira, por meio de palestras ministradas por especialistas em suas respectivas áreas. Entre os palestrantes, representantes do Secovi, Sinduscon e Crea do Estado e presidente eleito daquela regional, Eduardo Francisco Castro, além de Flávio Kayat, corretor de imóveis e prefeito municipal de Ponta Porã. O encontro foi realizado no auditório do Hotel Barcelona.

### Creci-jPB inaugura parceria com a Caixa

A Caixa Econômica Federal inaugurou na Paraíba projeto de parceria com imobiliárias, em que essas passam a funcionar como correspondentes bancários, oferecendo em suas dependências mais de 140 produtos e serviços da Caixa. Durante café da manhã, dia 21 de dezembro, foram apresentadas as quatro primeiras a se credenciarem: as imobiliárias Residência, Garcia, Mariano e Pioneira. "É mais uma oportunidade de negócios que as empresas imobiliárias estarão disponibilizando ao mercado. A possibilidade de poder resolver tudo em um único local facilitará a vida de todos", ressalta o presidente do Creci-PB, Rômulo Soares de Lima.

## Pergunte ao Cofeci

Divulgação



*Que acontece se o vendedor de um imóvel desistir da venda após ter recebido o sinal? Existe multa padrão ou devemos estabelecer no contrato em comum acordo?*

**Lars Grael, vendedor**

Existem dois tipos de arras (sinal de negócio). Nas arras confirmatórias, não pode haver arrependimento de nenhuma das partes. Nas arras penitenciais, o arrependimento é punido com a devolução em dobro do sinal recebido, se por parte do vendedor, e com a perda do sinal pago, se por parte do comprador do imóvel. Qualquer que seja o caso escolhido pelas partes, deve constar expressamente no recibo de sinal. Na omissão do recibo, a decisão caberá ao Judiciário, de acordo com as circunstâncias do negócio (artigos 417 e 420 do Código Civil Brasileiro)

Divulgação



*Existe estudo público sobre valorização de áreas para que o investidor possa observar a longo prazo ou o investimento imobiliário depende só da sorte?*

**Rosana Hermann, jornalista e apresentadora**

Na verdade não temos uma pesquisa pública nacional voltada a obter informações sobre valorização de áreas em determinado lugar. A pesquisa existente tem como objetivo principal a obtenção de parâmetros que consideramos acessórios, como preço do custo unitário básico, estudos de viabilidade econômica em determinadas regiões para lançamentos etc. Mas o investidor não está entregue à "sorte". O profissional corretor de imóveis está apto a demonstrar o crescimento e valorização de áreas, pois seu campo de visão diário está voltado para o mercado como um todo, o que o faz detectar com maestria "oportunidades" do mercado imobiliário em sua região.

# Serviço de telefonia ligará Cofeci e Crecis

Sistema também permite a transmissão de plenárias ao vivo, por meio de Internet

Desde novembro, o Cofeci está utilizando uma nova tecnologia em telefonia, que oferece simultaneamente serviços de voz, dados e tvê. A transmissão *on line* da plenária realizada no auditório do Conselho no dia 1º de dezembro foi a primeira demonstração das possibilidades dessa tecnologia, baseada no protocolo IP. "Vamos poder nos comunicar sem nenhum custo de telefonia com os Crecis que adotarem o mesmo sistema", informa o presidente do Cofeci, João Teodoro.

"O Redimob vai se tornar representante comercial da nova modalidade de telefonia para intermediar a aquisição da tecnologia também pelas imobiliárias que queiram aderir a ela", anuncia João Teodoro. "A tecnologia IP é muito mais do que uma revolução tecnológica, este novo protocolo permite total integração sem quaisquer inconvenientes, sejam eles temporais ou geográficos", completa o presidente do Cofeci.



## BANDA LARGA

O serviço adotado pelo Cofeci permite a transmissão de dados de voz e imagem por meio de conexão banda larga e a realização de videoconferências – discussão que permite o contato visual e sonoro entre pessoas que estão em lugares diferentes, permitindo não só a comunicação entre um grupo, mas também a comunicação pessoa-a-pessoa.

Os representantes de Conselhos Regionais e imobiliárias que queiram obter informações mais detalhadas sobre o sistema de telefonia devem procurar o diretor secretário do Cofeci, Sr. Curt Antônio Beims, pelo telefone (61) 3321-2828.

## Expediente

**Conselho Federal de Corretores de Imóveis** SDS, Edifício Boulevard Center, salas 201 a 210 – Fone: (61) 3321-2828, Brasília – DF. [www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br). **Diretoria:** João Teodoro da Silva, presidente; Newton Marques Barbosa, vice-presidente; José Augusto Viana Neto, 2º vice-presidente; Curt Antonio Beims, secretário; Antonio da Rocha e Souza, 2º secretário; Antonio Armando Cavalcante Soares, tesoureiro; Octávio de Queiroga Wanderley Filho, 2º tesoureiro. **Coordenadorias Especiais:** Oscar Hugo Monteiro Guimarães, assuntos pedagógicos; Celso Pereira Raimundo, assuntos internacionais e Mercosul. Este informativo é produzido por: Engenho Criatividade & Comunicação. Tel.: (61) 3242,1095. **Jornalista Responsável e Editora-Chefe:** Kátia Cubel – Mtb-4.500/DF. **Diagramação:** Clarissa Santos. **Reportagem:** Kátia Cubel, Rosaldo Rodrigues e Erika Mello. **Tiragem:** 3 mil exemplares.