



André Costa



### Fazendo história

Esta edição especial do **Cofeci Notícias**, com 12 páginas, comemora os 45 anos da lei 4.116, de 27 de agosto de 1962, que, pioneiramente, dispôs sobre a regulamentação do exercício profissional do corretor de imóveis. Essa lei, que reflete as grandes lutas de nossos colegas daquele tempo, acabou sendo substituída pela Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, nossa atual Lei de regência. Mas é um importante marco na história da organização da categoria, porque foi ela que determinou a criação dos Conselhos Regionais e do Cofeci.

Nesse quase meio século, além do nosso trabalho cotidiano de regulamentar e fiscalizar o exercício profissional, temos tido a constante preocupação com o aperfeiçoamento da classe e das leis a que estamos submetidos. Os resultados desses esforços podem ser facilmente mensurados pela evolução do perfil profissional do corretor de imóveis.

O trajeto iniciado com a lei 4.116 é apenas parte do profícuo caminho que estamos trilhando. Temos muito a comemorar, mas a data é também uma oportunidade para avaliar as conquistas, realinhar as metas e reverenciar os colegas que contribuíram, cada um a seu modo, para fazer da profissão de corretor de imóveis o que ela é hoje.

Parabéns a todos nós!

**João Teodoro da Silva**  
PRESIDENTE DO COFECI

## Corretor celebra 45 anos de regulamentação da profissão

### Comemorações mobilizam a categoria em todo o Brasil

O Sistema Cofeci-Creci celebra, neste ano, 45 anos da regulamentação da profissão de corretor de imóveis. Em todo o país, a categoria se mobiliza para festejar a data. Espírito Santo, Pará, Goiás e Rio Grande do Norte são alguns dos estados que contam com programação especial comemorativa. Ao avaliar a evolução da profissão desde sua regulamentação, o presidente do Cofeci, João Teodoro da Silva, afirma que a qualificação profissional é uma das principais conquistas da categoria nestes anos, e que permanece ainda como o maior desafio. “O novo mercado imobiliário exige do corretor que ele seja um consultor, com uma visão muito mais ampla do negócio. Por isso a necessidade de uma formação específica”, afirma. **Pág. 6 e 7**



### Programa vai padronizar ações de fiscalização

Em reuniões realizadas em seis capitais brasileiras, o diretor nacional de Fiscalização do Cofeci, Claudemir Neves, e o assessor da Presidência Ademar Pucci Jr. apresentaram aos coordenadores de Fiscalização dos Crecis de todo o país o novo programa de padronização para a fiscalização nacional. **Pág. 4**

### Guia Imóveis no Brasil será lançado em Portugal

O guia Imóveis no Brasil, que o Cofeci produziu e lançou em maio durante o Salão Imobiliário de Madri, ganhará nova edição, em versão bilíngüe, que será lançada agora em Portugal. Uma representação do Conselho levará a publicação à Feira Internacional de Lisboa – FIL 2007, programada para outubro próximo. **Pág. 12**

### Sistema Cofeci-Creci contesta a União por cobrança de laudêmio de marinha

Cerca de 700 profissionais participaram do 2º Congresso Sul Imobiliário, realizado em julho na cidade de Florianópolis (SC). Além da grande participação da categoria, o evento contou com presenças de autoridades como o governador da Paraíba Cássio Cunha Lima, que fez a palestra de abertura do Congresso. **Pág. 5**

**Newton Marques recebe homenagem em MG. Pág. 2**

**Veja o que muda com o Patrimônio de Afetação. Pág. 8**

## Sucesso

Divulgação



Carlos Paulino recebeu título de "Guerreiro do Comércio", da Fecomércio-PR

## Fecomércio destaca trabalho de corretor

No início de julho, Carlos Paulino, proprietário da Imobiliária Ideal, de Curitiba, teve o orgulho de ver reconhecido o empenho desenvolvido em 27 anos de carreira. Foi agraciado pela Fecomércio-PR com o título de "Guerreiro do Comércio". "Já estava pensando em dar uma desacelerada no trabalho, mas, depois desse prêmio, minhas forças estão renovadas para continuar por mais 27 anos com todo gás", diz entusiasmado o profissional, destacado pelos organizadores do prêmio "por seu perfil aguerrido e contagiante".

Nascido em Araguari (MG), Paulino chegou a Curitiba em 1978, depois de uma temporada em São Paulo. Foi visitar um irmão, mas ficou encantando com a cidade e acabou se estabelecendo, já como corretor de imóveis. Dois anos depois, abriu a Imobiliária Ideal. Ao mesmo tempo, marcava presença nas entidades representativas do setor. Ocupou cargos no Creci-PR, Sindimóveis-PR, Sesc/Senac, Secovi-PR e Câmara de Valores Imobiliários (CVI) do Paraná, entre outras. Atualmente, é delegado distrital do Creci-PR e diretor de lançamentos e comercialização imobiliária do Secovi-PR.

Na opinião de Paulino, prêmios como o que ele recebeu devem ser divulgados como estímulo para que outros corretores se dediquem à atuação e também se sintam aptos a concorrer. Ele mesmo não pretende ficar por aí. Em 2005, concorreu ao título de Corretor de Imóveis do Ano e ficou em segundo lugar. Animado pelo prêmio recebido da Fecomércio-PR, garante que ano que vem voltará à disputa.

# Corretores de MG prestam homenagem a pioneiro

Sindicato reverencia Newton Marques, vice-presidente do Cofeci, pelas décadas de dedicação à profissão

O Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado de Minas Gerais vai prestar uma justa homenagem a um dos corretores pioneiros naquele Estado. No dia 23 de agosto será inaugurado o auditório Newton Marques Barbosa, na sede da entidade. A idéia de homenagear o corretor foi do atual presidente do Sindicato, Paulo César Dias de Souza. Para o homenageado, a iniciativa é também "uma for-

Divulgação



Auditório terá nome de Newton Marques

ma de lembrar o trabalho que desenvolvemos antes mesmo da lei 4.116, que criou a profissão de corretor, em 1962. Já em 1956, tínhamos grupos que organizavam movimentos a favor dos corretores e esses grupos deram origem ao Sindicato e ao Creci-MG", explica.

Mas o mérito pessoal de Newton Marques é inegável. Desde aquela época ele tem mantido presença constante em todas as ações desenvolvidas pelo fortalecimento da categoria, tanto local quanto nacionalmente. Ocupou praticamente todos os cargos no Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado de Minas Gerais e sempre teve atuação no Creci-MG. Atualmente é 1º vice-presidente do Cofeci.

Dar nome ao auditório do Sindicato da categoria não é a primeira homenagem recebida por ele. Recentemente, foi homenageado como o corretor que completou 75 mil lotes vendidos em Belo Horizonte. "Mas já faz um ano, um ano e meio. Estou precisando rever essas contas", brinca o corretor, que hoje é proprietário da NM Barbosa Corretagens Imobiliárias.

## Corretor pode intermediar venda de bens penhorados

O Creci-MS, em parceria com Secovi-MS e Sindmóveis-MS, assinou convênio com o Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul permitindo a alienação particular de bens imóveis penhorados na justiça, intermediada por corretores ou imobiliárias. O convênio, assinado em 13 de julho, é o primeiro no País neste sentido. A inovação é prevista no Novo Código Civil e dependia do convênio. Até então os credores somente podiam garantir o pagamento de dívidas através do leilão destes bens, processo mais burocrático e demorado.

Na avaliação do presidente do TJ/MS, desembargador João Carlos Brandes Garcia, o procedimento vai assegurar que a negociação seja feita da melhor forma possível. "O processo de execução se tornará, além de mais ágil, mais profissional, sem prejuízos para as partes no processo de execução, pois a venda do bem estará nas mãos de um profissional habilitado", destacou.

Para atuar nas intermediações o corretor precisa se credenciar no Creci-MS, Secovi e Sindmóveis. Informações podem ser obtidas pelo telefone (67) 3325-5557.

# 2º Congresso Sul Imobiliário reúne profissionais do setor em Florianópolis

Próxima edição do evento será em maio de 2009, em Gramado, no Rio Grande do Sul

Fabício Souza



Dr. João João Teodoro (dir.) compôs a mesa ao lado de Cássio Cunha Lima (centro)

Profissionais de diversos segmentos do mercado imobiliário participaram da segunda edição do Congresso Sul Imobiliário (Consim), entre os dias 19 e 21 de julho, em Florianópolis. O evento reuniu corretores de todo o país, e contou com as principais lideranças do setor. Durante três dias, cerca de 700 inscritos puderam atualizar conhecimentos, receber novas informações e trocar experiências sobre o mercado imobiliário.

A abertura foi feita pelo presidente do Sistema Cofeci-Creci, João Teodoro da Silva, os presidentes dos Crecis do Rio Grande do Sul, Flávio Koch; do Paraná, Alfredo Luiz Garcia Lopes Canezin, e de Santa Catarina, anfitrião do congresso, Gilmar dos Santos. Os deputados federais Edson Bez de Oliveira (PMDB/SC) e Cláudio Vignatti (PT/SC) e o governador da Paraíba, Cás-

Fabício Souza



O presidente do Creci-RS, Flávio Koch (centro), anunciou a próxima edição do evento

sio Cunha Lima (PSDB), foram convidados de honra. Na programação, conferências, palestras, debates, apresentação de novas teses e uma feira de produtos e serviços imobiliários. Cerca de 700 profissionais frequentaram o evento, no Clube Jurerê Internacional. O presidente do Cofeci falou sobre a necessidade de inclusão digital da categoria, para acompanhar a globalização da profissão.

Empresas apresentaram produtos e serviços em estandes, na entrada do evento. Outros temas foram abordados. O presidente do Creci-RS, Flávio Koch, encerrou o evento convocando os corretores para participarem da terceira edição do Congresso Sul Imobiliário (3º Consim), que será realizado em maio de 2009 na cidade gaúcha de Gramado.

## Concinne 2007 será em setembro, em João Pessoa

Pré-inscrições já podem ser feitas pela Internet, no site [www.concine.com.br](http://www.concine.com.br)

Já podem ser feitas pela internet as pré-inscrições para o próximo grande evento da categoria, o V Concinne (Congresso Norte/Nordeste de Corretores de Imóveis). Os interessados vão encontrar as instruções no site do congresso ([www.concine.com.br](http://www.concine.com.br)) e obter desconto na taxa de inscrição, se efetuada até o dia 30 de agosto. O V Concinne acontece entre 26 e 28 de setembro, em João Pessoa, capital da Paraíba.

“Vamos receber os participantes de braços abertos. O Concinne é um evento voltado especialmente para a cadeia produtiva do mercado imobiliário, e vai proporcionar aos que vierem uma grande oportunidade de reciclar e aprimorar os seus conhecimentos”, anuncia Rômulo Soares de Lima, presidente do Creci-PB e integrante da comissão de organização.

A programação acontecerá no Tropical Hotel Tambaú. Os temas das palestras variam entre tópicos referentes ao mercado imobiliário e assuntos relacionados à qualificação do profissional de corretagem. A palestra de abertura ficará a cargo de José Carlos da Silva, autor de oito livros sobre vendas e diretor do Instituto de Marketing. Ele vai falar sobre “O Novo Perfil do Corretor Campeão de Vendas”.

O presidente do Cofeci, João Teodoro, participará como palestrante, falando sobre a “Evolução do Mercado Imobiliário Pela Internet”. Dr. Rodrigo Toscano de Brito, professor de Direito Civil da UFPB, e Dra. Leila Navarro, especialista em comportamento humano e em medicina comportamental, também estão entre os palestrantes convidados.

# Programa padroniza ações de fiscalização dos Conselhos Regionais de todo o país

O diretor nacional de Fiscalização do Cofeci, Claudemir Neves, e o assessor da Presidência Admar Pucci Jr., apresentaram novas medidas em reuniões realizadas em seis capitais

Divulgação



Claudemir Neves

A nova diretoria de Fiscalização acaba de atingir as metas dos Sistema Cofeci-Creci: padronizar os procedimentos de fiscalização em todos os Conselhos Regionais do país. O diretor nacional de Fiscalização, Claudemir Neves, e o assessor da Presidência Ademar Pucci Jr. participaram de reuniões, durante o mês de junho, com os integrantes do Grupo Especial de Agentes de Fiscalização Federal (GEAF) e todos os coordenadores de Fiscalização dos Crecis

do país. O objetivo dos encontros foi realizar treinamentos e apresentar o novo programa de padronização para a fiscalização nacional. As reuniões aconteceram nas cidades de Salvador (BA), Fortaleza (CE), Belém (PA), Goiânia (GO), São Paulo (SP) e Florianópolis (SC).

O GEAF do Cofeci é uma das novidades do programa de padronização. Formado pelos agentes fiscais que tiveram o melhor desempenho nos 24 Crecis, a partir de agosto o grupo estará desenvolvendo operações especiais de fiscalização em diversos Es-

tados. Outra novidade foi a implantação de um ranking que irá medir, por meio de pontuação, a produtividade diária de cada um dos mais de 200 agentes de fiscalização em todo o país.

Um novo Mapa de Fiscalização Nacional foi criado e disponibilizado, a partir de agora, para consultas públicas no site [www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br), contendo os números da Fiscalização, do Departamento Jurídico e da Secretaria de todos os Regionais. O Manual de Fiscalização criado em 2000 também foi atualizado, reeditado e adotado como padrão para uso de todos os agentes de fiscalização.

“O Cofeci, através de sua diretoria, está investindo no Departamento de Fiscalização Nacional, com o objetivo de colaborar com os Regionais no combate rigoroso ao exercício ilegal e irregular da profissão. Esta ação está sendo feita em defesa da categoria dos Corretores de Imóveis e, principalmente, da sociedade. Esse é o nosso papel”, concluiu Claudemir Neves.



Admar Pucci Jr.

## PRINCIPAIS NOVIDADES DO PROGRAMA DE PADRONIZAÇÃO

### Portaria Cofeci 040/2007

Portaria publicada pelo Cofeci padroniza as ações desenvolvidas pela fiscalização do Sistema Cofeci-Creci em todo território nacional e dá outras providências.

### Criação do GEAF (Grupo Especial de Agentes de Fiscalização Federal)

Tem a finalidade de efetuar operações nacionais de fiscalização. O primeiro grupo é formado por nomes sugeridos em cada Regional, mas os próximos irão se compor a partir dos melhores colocados no sistema de pontuação regional (ranking). O grupo terá sempre titulares e suplentes, que irão participar de treinamentos anualmente. Esses treinamentos consistem em seminários que serão realizados por meio de internet ou teleconferência, para todos os coordenadores e agentes do GEAF. Cada grupo formado atuará no período de um ano, de 1º de janeiro a

30 de dezembro, sendo que o mandato do primeiro grupo teve início em 1º de julho e irá até 30 de dezembro.

### Estabelecimento de um ranking nacional

O ranking irá medir, por meio de pontuação, a produtividade diária de cada um dos mais de 200 agentes de fiscalização em todo o país. Os melhores colocados, além de integrarem o GEAF no ano seguinte, serão contemplados com prêmios oferecidos a critério do presidente do Regional e irá figurar na classificação nacional dos campeões de produtividade regional no site do Cofeci.

### Objetivos do programa

Estabelecimento de metas; aumento da produtividade; garantia a segurança do agente; redução das ações dos contraventores; redução da inadimplência; satisfação do corretor de imóveis

# Sistema Cofeci-Creci questiona União sobre cobrança de laudêmio

Taxa criada à época do Império revolta proprietários de imóveis à beira-mar. Governo diz que vai manter a cobrança, alegando que ela é amparada por “vasta legislação”

Os esforços do Sistema Cofeci-Creci para mudar uma lei feita nos tempos do Império não conseguiram ainda sensibilizar o Governo. Uma contestação feita pelo presidente do Conselho à cobrança de laudêmio para imóveis situados na chamada “faixa de marinha”, teve como resposta da Secretaria de Patrimônio da União uma série de justificativas para a manutenção dessa taxa patrimonial. Mas, para João Teodoro, presidente do Cofeci, tal cobrança é um entrave às negociações imobiliárias. “Até hoje, nenhum governante se dispôs a discutir o assunto, sob a arcaica argumentação de que acabar com o laudêmio significa abdicação de receita”, diz.

De acordo com a secretária de Patrimônio da União, Alexandra Reschke, o laudêmio, a taxa de ocupação e foro (também taxas patrimoniais) “são contraprestações devidas pelo particular pelo uso privilegiado de bens da União”. E acrescenta: “É oportuno salientar que os bens definidos como pertencentes à União são de todos os brasileiros e que a cobrança por seu uso é a compensação ao erário pela sua apropriação por um único agente privado”.

## MOVIMENTO ORGANIZADO

Mas não é o que pensam os cerca de 600 mil proprietários de imóveis que hoje pagam laudêmio. O movimento pelo fim da cobrança, iniciado pelo Cofeci, ganhou força com a adesão do deputado federal José Carlos Machado (DEM-SE), que recentemente promoveu audiência pública sobre o assunto na Assembléia Legislativa do Estado.

“Essa audiência teve imensa repercussão, com presença de palestrantes, deputados federais, proprietários, empresários e corretores. E essas pessoas acabaram criando uma associação para trabalhar pelo fim do laudêmio”, conta Sérgio Sobral, presidente do Creci-SE. Estão na faixa de marinha os terrenos localizados a até 33 me-



Cerca de 600 mil imóveis estão obrigados a pagar laudêmio: 5% do valor do bem, a cada vez que ele é vendido

tros do continente, a partir da linha da preamar. Isso vale para os situados na costa, nas margens de rios e lagoas (até onde haja influência das marés) e os que contornam as ilhas.

A demarcação dos terrenos de marinha foi iniciada pela Coroa Portuguesa em 1831. A referência é a situação da costa brasileira naquele ano, mas os terrenos que se formaram a partir de então (resultantes de aterros ou do recuo do mar) são denominados “acrescidos de marinha”, também áreas da União. Além disso, parte da linha de preamar média de 1831 ainda não se encontra demarcada no litoral brasileiro.

Por isso, não são raros os casos questionados na Justiça acerca da demarcação. Em 2003, decisão inédita do juiz da 25ª Vara da Justiça Federal de São Paulo julgou procedente ação que declarava que um edifício da Ponta da Praia, em Santos, não está em terreno de marinha. Foi precedente para que cerca de 10 mil proprietários da orla santista se enquadrassem nessa situação.

## TAXAS PATRIMONIAIS

De acordo com lei de 1831, os terrenos de marinha não pertencem de fato a quem os compra, mas à União. Portanto, o foreiro, como é chamado aquele que usufrui do imóvel, deve pagar foro e laudêmio ou taxa de ocupação sobre a propriedade. Estes são considerados receitas patrimoniais da União, e não tributos.

O foro é uma espécie de “arrendamento” que se paga anualmente à União pela ocupação dos seus terrenos, e corresponde a 0,6% do valor do imóvel. O laudêmio, que é fixado em 5% do valor do imóvel, é cobrado quando ele é vendido. Quando o ocupante não tem o aforamento do terreno é cobrada taxa de ocupação anual, que corresponde a 5% do seu valor. “A responsabilidade pelo pagamento do laudêmio é do vendedor”, esclarece Teodoro, lembrando que, enquanto vigorar a lei atual, o comprador imóvel à beira-mar deve verificar no Departamento do Patrimônio da União se não há pendências em relação ao imóvel.

# Corretores festejam 45 anos de p

Data nacional do profissional imobiliário, o 27 de agosto será lembrado em todo o país com p



O Sistema Cofeci-Creci celebra, neste ano, 45 anos de regulamentação da profissão do corretor de imóveis. Para marcar esse aniversário, o Cofeci encomendou um selo comemorativo, em que os 45 anos da regulamentação se assemelham à silhueta de uma casa: a casa própria, sonho que os corretores imobiliários ajudam a realizar. Em todo o país, a categoria se mobiliza para festejar a data de 27 de agosto, que é também o Dia do Corretor.

O Creci-PA vai promover dois eventos especiais. No próprio dia 27 haverá uma solenidade para homenagear profissionais e personalidades que têm prestado relevantes serviços à classe. No dia 1º de setembro, haverá uma reunião-almoço festiva, para o conagração entre os corretores e familiares. No Espírito Santo, os corretores terão oportunidade de estreitar relacionamentos, estabelecer novas parcerias, trocar experiências e informações em festa marcada pelo Creci-ES para o dia 25 de agosto, no Centro de Convenções do Espírito Santo, em Vila Velha. Haverá jantar dançante e sorteio de brindes.

O Creci-GO, juntamente com o Sindimóveis-GO, vai oferecer como presente aos corretores a palestra “Uma Venda Diferente”, com Sylvio de Campos Lindenberg Filho, autor dos livros “Venda de Imóveis: Um Ato de Negociação” e “Guia Prático do Corretor de Imóveis: Fundamentos e Técnicas”.

Dia 23 de agosto, Sylvio de Campos falará aos corretores de Goiânia e no dia 24 faz

a mesma palestra em Caldas Novas. Para o presidente do Sistema Cofeci-Creci, João Teodoro da Silva, “é gratificante olhar para trás e ver todas as conquistas da nossa profissão, nessas décadas”. Para Teodoro, hoje não há dúvidas sobre o reconhecimento que o profissional do mercado imobiliário vem angariando em todo o país.

A história do corretor de imóveis no Brasil tem seus primeiros registros com a chegada da família real portuguesa, em 1808, para residir no Rio de Janeiro. Além de acomodar a corte, que ocupou os imóveis que bem quis, alguns profissionais foram buscar novos endereços para aqueles que cedaram suas moradas à realeza. Nos dois séculos seguintes, a profissão foi exercida sem uma chancela oficial. Apenas no século 20 começou a organização da categoria.

“Hoje, o Brasil é referência mundial em legislação que regulamenta o mercado imobiliário”, informa o presidente do Cofeci. A lei determina que apenas o proprietário do imóvel ou um corretor imobiliário podem intermediar negócios no setor. O Sistema Cofeci-Creci é o responsável pela fiscalização do mercado, para que a lei seja cumprida, e pela regulamentação e avanços da legislação, em benefício da categoria e, principalmente, da sociedade brasileira.

Em 1937, surgiu a primeira organização de corretores imobiliários, o Sindicato de Corretores de Imóveis no Rio de Janeiro. Em São Paulo, a organização da categoria iniciou-se em 1938. A partir dessas sementes, os corretores iniciaram uma batalha maior, a de reconhecer e legalizar a profissão.

No início dos Anos 50 o deputado Ulyses Guimarães propôs ao Congresso projeto de lei regulamentando a atuação dos corretores. Idas e vindas processuais e legislativas fizeram com que apenas 11 anos depois, esse objetivo fosse finalmente alcançado. Em 27 de agosto de 1962 publicase no Diário Oficial da União a Lei nº 4.116/62, que regulamentou a profissão do Corretor de Imóveis.

## ENTREVISTA / JOÃO TEODORO

*A profissão de corretor de imóveis tem evoluído ao longo dos últimos 45 anos, mas a diferença mais sensível, passado quase meio século, diz respeito à melhoria da qualificação profissional da categoria. Mesmo assim, esse continua sendo o principal desafio do Cofeci, na avaliação do presidente João Teodoro. Nesta entrevista, ele faz uma avaliação dos avanços por que passou a profissão e da exigências que se fazem atualmente frente à nova realidade do mercado.*

**Nestes 45 anos, quais foram as principais conquistas dos corretores de imóveis?**

Creio que ganhamos, sobretudo, em qualificação profissional. Quando iniciamos, em 1962, para ser corretor não era necessário sequer saber escrever. Hoje, 52% dos profissionais inscritos no Cofeci têm alguma formação superior em áreas afins e, pelos dados que nos chegam, atualmente há cerca de 6 mil pessoas frequentando os cursos de Gestão de Negócios Imobiliários em todo o Brasil. Portanto, vivemos uma realidade bastante diferente daquela dos primeiros anos de regulamentação da profissão.

**Qual tem sido a participação do Cofeci nesses avanços?**

A participação do Conselho nessas transformações é total. Ele é o principal alavancador desse processo. Através do Cofeci é que são editadas as resoluções que ditam o aperfeiçoamento profissional da categoria. Portanto, essas conquistas passam necessariamente por nossa instituição.

**O Brasil possui hoje 200 mil corretores e 40 mil empresas imobiliárias. O que o Conselho tem feito para alcançar público tão extenso?**

# Profissão com selo comemorativo

programações variadas. João Teodoro diz que qualificação é maior conquista da categoria



Hoje não é tão difícil alcançar toda a categoria. Temos usado todos os recursos de mídia, impressa e eletrônica, temos nosso jornal; informativos e colunas dos Crescis nos principais jornais de cada estado... E tem sido de grande importância a internet. Por isso temos insistido na inserção tecnológica da categoria, por meio da criação do Pronit (Programa de Inserção Tecnológica). Hoje, se 100% dos corretores não estão conectados, estamos lutando para isso.

**Como o corretor brasileiro se insere no mercado mundial de imóveis? É verdade**

**que o Brasil tem a legislação mais aperfeiçoada no que se refere à regulamentação da profissão?**

Podemos dizer que estamos levando nossa "arquitetura" profissional para o resto do mundo. Há muitos países interessados em conhecer a legislação que regula a profissão no Brasil, entrando em contato conosco especialmente para isso. Ultimamente, principalmente países sul-americanos, como Panamá, Argentina, Paraguai e Uruguai, mas também países europeus. Esse interesse, evidentemente, é motivo de grande orgulho para nós.

**Qual é o principal foco do Cofeci atualmente?**

Apesar de todos os avanços, continua sendo a necessidade de qualificação. Nos últimos anos, temos trabalhado para inserir na legislação a figura do corretor de imóveis de nível superior, o que certamente trará um grande diferencial à atuação desses profissionais e na sua imagem perante o mercado. Há muito o corretor deixou de ser um vendedor, um intermediário numa negociação. A novo mercado imobiliário exige que ele seja um consultor, com uma visão muito mais ampla do negócio. Por isso a necessidade de uma formação superior específica.

# Afetação do Patrimônio traz mais confiança ao mercado imobiliário

A partir da Lei 10.931/2004, bens, direitos e obrigações vinculados à incorporação podem constituir um núcleo patrimonial separado do patrimônio da empresa

*Melhim Namem Chalhub\**  
Especial para o Cofeci Notícias

O agravamento dos prejuízos causados pela burocracia reclama a mobilização da sociedade e a constante atuação dos poderes constituídos. Nesse contexto, em busca de celeridade, deve ser dedicada especial atenção à simplificação dos procedimentos judiciais e à criação de mecanismos especiais de resolução de conflitos. Entre as várias medidas adotadas nesse sentido merecem especial referência, além das normas de simplificação do processo judicial, mecanismos legais extrajudiciais de especial eficácia na solução de problemas, que igualmente contribuem para melhorar a atuação do Judiciário, na medida em que podem retirar parte da carga excessiva que prejudica o funcionamento desse Poder.

Entre essas formas de solução extrajudicial de conflitos destacam-se a Lei 10.931/2004, que regulamenta o “patrimônio de afetação” nas incorporações imobiliárias, contemplando a continuação da obra sob administração dos adquirentes de unidades, e a Lei nº 11.101/2005, que regulamenta a falência e a recuperação de empresas.

Tanto na Lei de Recuperação de Empresa como na Lei do Patrimônio de Afetação das Incorporações, a palavra de ordem é preservar a empresa, no primeiro caso, e o empreendimento imobiliário, no segundo caso, o que será benéfico não só para os titulares da empresa, os trabalhadores e os credores, mas, também, para toda a sociedade.

São normas legais que autorizam a livre negociação entre credores e devedores visando prevenir situações de desequilíbrio econômico-financeiro da empresa devedora e preservar a atividade produtiva. Ao mesmo passo, permitem às partes agir diretamente, com simplicidade e rapidez, visando à continuação do negócio, de forma a assegurar a circulação de riquezas, a manutenção da fonte de renda dos trabalhadores e o cumprimento da função social do contrato e do crédito.

A lei do patrimônio de afetação da incorporação imobiliária parte desses pressupostos e visa a continuação do negócio.

A matéria foi regulamentada pelo art. 53 da recente Lei 10.931/2004, que acrescentou à Lei das Incorporações (Lei 4.591/64) os arts. 31A a 31F, pelos quais faculta ao incorporador submeter a incorporação ao regime da afetação; pela afetação, o terreno, as acessões e os demais bens, direitos e obrigações vinculados à incorporação passam a formar um núcleo patrimonial “blindado”, com a destinação específica de conclusão da obra e entrega das unidades aos adquirentes e de excluir a incorporação dos riscos empresariais da incorporadora.



Pelo regime da afetação, os bens, direitos e obrigações vinculados a determinada incorporação imobiliária constituem um núcleo patrimonial separado dentro do patrimônio da empresa incorporadora, mantendo-se essa segregação até que cumpra essa destinação e que seja resgatado o financiamento tomado para a construção.

Com efeito, a afetação cria um regime de vinculação de receitas, pelo qual os recursos oriundos dos pagamentos realizados pelos adquirentes, no limite do orçamento da construção, só podem ser utilizados para pagamento das dívidas e obrigações do seu próprio empreendimento, vedado o desvio de recursos para outras obras da mesma empresa incorporadora.

O controle é feito por uma Comissão de Representantes dos adquirentes, por meio de contabilidade própria de cada incorporação, destacada da contabilidade da incorporadora, e demonstrações periódicas do andamento da obra, em cotejo com a programação financeira. A movimentação dos recursos é feita em conta-corrente bancária específica.



*“Além de aliviar a sobrecarga que contribui para emperrar o Judiciário, as novas fórmulas certamente trarão mais confiança ao mercado, encorajando novos investimentos na produção”*

Prevê a Lei do Patrimônio de Afetação que, caso a empresa incorporadora venha a falir, a comissão de representantes dos adquirentes assumirá a administração da incorporação, prosseguindo a obra com autonomia, independente do processo falimentar, estando autorizada a vender as unidades imobiliárias do "estoque" da empresa incorporadora, recolhendo à massa falida o saldo positivo, se houver. Tudo isso mediante procedimento extrajudicial, inteiramente independente do juízo da falência ou recuperação judicial.

**Primeiro**, afasta os bens e direitos da incorporação afetada do risco de penhora por créditos estranhos àquela incorporação específica, ao destinar o ativo da incorporação à satisfação dos créditos a ela vinculados. Só o que remanecer é que poderá ser destinado ao pagamento dos créditos correspondentes ao patrimônio geral da incorporadora.

**Segundo**, exclui dos efeitos da falência os bens e direitos afetados e assegura o prosseguimento do empreendimento com autonomia.

**Terceiro**, nos caso de falência e prosseguimento da obra, os adquirentes ficam automaticamente sub-rogados nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de financiamento; os adquirentes substituirão o incorporador na obrigação de pagamento da dívida, na proporção dos respectivos coeficientes de construção.

**Quarto**, transfere para o campo extrajudicial a solução do problema de atraso de obra ou de falência da incorporadora.

**Quinto**, exonera o banco financiador de responsabilidade por vícios de construção e por inadimplemento de obrigações do incorporador e do construtor.

**Sexto**, a lei investe a comissão de representantes dos adquirentes de poderes irrevogáveis para, em caso de falência de incorporadora, outorgar os contratos definitivos aos adquirentes e constituir garantias reais em nome destes, para garantia do pagamento do saldo remanescente.

Além desses novos mecanismos legais, outra medida desburocratizante é o procedimento administrativo de retificação de registros. A retificação é feita diretamente pelo oficial do Registro de Imóveis, quando apresentada planta assinada por engenheiro habilitado e pelos vizinhos, só se recorrendo ao Judiciário se houver divergência fundamentada de algum confrontante.

Os procedimentos extrajudiciais aprovados por essas novas leis são apenas alguns exemplos de como é possível contribuir para um Judiciário mais ágil retirando das suas responsabilidades tarefas que os cidadãos podem resolver por si próprios. Além de aliviar a sobrecarga que contribui para emperrar o Judiciário, as novas fórmulas certamente trarão mais confiança ao mercado, encorajando novos investimentos na produção.

(\*) Advogado e Professor no Rio de Janeiro. Autor do anteprojeto da Lei do Patrimônio de Afetação das Incorporações. Colaborou no projeto da Lei de Recuperação de Empresas e Falência. Autor dos livros *Da Incorporação Imobiliária, Negócio Fiduciário, Propriedade Imobiliária: função social e outros aspectos* (Editora Renovar, Rio de Janeiro) e *Direitos Reais* (Forense, Rio de Janeiro), entre outros.

## Volta ao mundo

### Creci-RJ participa de encontro de síndicos

Convidados a participar do Encontro de Síndicos da Zona Norte, representantes do Creci-RJ aproveitaram a ocasião para divulgar campanha institucional voltada a síndicos, porteiros, seguranças e auxiliares. O evento foi realizado pela Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (Abadi), nos dias 3 e 4 de agosto, no Senai Tijuca. Durante o encontro, o Creci-RJ distribui a peça principal da campanha: um aviso para os murais dos condomínios e prédios residenciais. O objetivo da iniciativa é conscientizar as categorias sobre a importância da correta identificação dos corretores de imóveis que estejam vendendo imóveis nesses locais.

### Corretores conhecem Plano Diretor de Goiânia

A Associação Comercial, Industrial e de Serviços do Estado de Goiás (Acieg) promoveu palestra sobre o Plano Diretor de Goiânia especialmente para a categoria dos corretores de imóveis daquela cidade. A palestra foi ministrada pela advogada Maria Rodovalho, que elaborou parecer técnico-jurídico para a Câmara Municipal e é representante da Acieg junto ao corpo técnico da Secretaria Municipal de Planejamento. O encontro aconteceu na noite de 11 de julho, no Salão Verde da Acieg, no Setor Oeste.

### Creci-CE inaugura série de palestras

A palestra "Como Enfrentar o Medo de Falar em Público", com o professor Franzé Nascimento, foi a primeira de uma série que o Creci-CE promove até dezembro, no auditório do Sebrae-CE, em Fortaleza. O objetivo é dar ao corretor condições de enfrentar o público e melhorar suas relações interpessoais. Franze Nascimento é bacharel em Psicanálise Clínica e Teologia e ministra palestras sobre temas emocionais e relações humanas. Os próximos encontros acontecem dias 21 de agosto ("Atitudes Vencedoras"), 18 de setembro ("Faça a Diferença"), 15 de outubro ("Motivação e Auto-Estima nas Empresas"), 22 de novembro ("Bíblia de Vendas") e 18 de dezembro ("Etiquetas Empresariais").

# Conselho Curador do FGTS aprova nova queda nos juros dos financiamentos

Também foi ampliado o valor do imóvel a ser financiado com recursos do Fundo de Garantia, passando de R\$ 100 mil para 130 mil nas áreas metropolitanas de SP, RJ e DF

A compra da casa própria pelo trabalhador que possui conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) vai ficar mais barata. O Conselho Curador do FGTS aprovou dia 1º de agosto redução de meio ponto percentual na taxa de juros anual do financiamento habitacional com recursos do Fundo de Garantia. A medida é válida apenas para os trabalhadores com conta ativa de FGTS, ou seja, que estejam recebendo crédito de depósitos todos os meses, e só entra em vigor a partir de janeiro do próximo ano. A nova taxa será de 7,66% ao ano acima da TR (Taxa Referencial de Juros).

Esta é a primeira vez que os trabalhadores com conta vinculada de FGTS recebem um tratamento diferenciado. Os financiamentos com recursos do fundo atendem a todos os trabalhadores, independente deles terem ou não conta vinculada. "Com a medida não estamos excluindo ninguém, mas apenas dando um benefício a mais para o trabalhador que tem conta. Porque, afinal, é com o dinheiro dele que o governo consegue atender parte importante da demanda por habitação do país", explicou o vice-presidente de Fundos de Governo e Loterias da Caixa Econô-

mica Federal, Wellington Moreira Franco. Para ter acesso a esse benefício o trabalhador ainda precisa contar com pelo menos três anos no regime do FGTS.

A decisão do Conselho Curador, adota hoje em reunião extraordinária, não se



restringiu ao trabalhador com conta no FGTS. As taxas de juros também foram reduzidas em meio ponto percentual para os demais. A nova taxa, de 8,16% ao ano acima da TR, vale para todas as faixas de

renda acima de cinco salários mínimos e até R\$ 4,9 mil. É que o Conselho Curador também eliminou as chamadas operações especiais. Agora, as operações de financiamento do FGTS ficam voltadas para duas faixas de renda. A primeira, de um a cinco salários mínimos, exige subsídio e não sofreu qualquer alteração. A outra faixa de renda vai de 5 salários mínimos até R\$ 4,9 mil e obteve o benefício da queda da taxa de juros.

Além da queda da taxa de juros o Conselho Curador também ampliou o valor do imóvel a ser financiado com recursos do FGTS. Passou de R\$ 100 mil para R\$ 130 mil o valor do imóvel que pode ser financiado nas regiões metropolitanas do Rio de Janeiro e São Paulo e também no Distrito Federal. Nas capitais da região sul e sudeste e também no entorno do DF o valor do imóvel que pode ser financiado com recursos do FGTS passou de R\$ 80 mil para R\$ 100 mil. Nas demais regiões do país, os imóveis a serem financiados com recursos do FGTS não podem ultrapassar o valor de R\$ 80 mil. Antes da mudança esse valor era de R\$ 72 mil. (Fonte: Assessoria de Imprensa da CEF)

## Imobiliária paga indenização a cliente

Ação judicial chama atenção de corretor para necessidade de conhecer direitos e deveres

A Justiça de Brasília condenou uma imobiliária a pagar indenização por falta de cuidado na administração da locação. Ao sair do imóvel, a corretora não exigiu do inquilino o pagamento das contas de telefone, água, luz, IPTU e os reparos necessários. Devido à inadimplência de uma das contas, a dona do imóvel teve o nome inscrito na Serasa e recorreu à Justiça.

Por não cumprir suas obrigações, a empresa foi condenada a indenizar a proprietária do imóvel em R\$ 3 mil, a título de danos morais, mais R\$ 3,5 mil, pelos danos materiais decorrentes dos reparos nos imóveis, conforme processo 2003.01.1.007347-5. Para

o presidente do Creci-MG, Márcio Almeida, a decisão evidencia que imóvel locado com corretor de imóveis deve ser bem administrado, sob risco de indenização. Os corretores cobram, por mês, geralmente, 10% sobre o valor do contrato para administrar um imóvel. Tal vínculo resulta numa série de direitos e deveres.

Por sua vez, ao terceirizar a locação do imóvel, o proprietário não se preocupará em saber quem será o seu locatário, nem precisará se envolver nos problemas que poderão surgir durante o contrato. É função do corretor manter todo o contato direto com o inquilino. (Fonte: Creci-MG)

# Cofeci homenageia imprensa durante premiação realizada em Brasília

Promovido anualmente, o Prêmio Engenho de Comunicação reconhece os destaques da imprensa da capital. Presidente do Cofeci entregou troféu da categoria Programa de TV

O Prêmio Engenho de Comunicação – O Dia em que o Jornalista Vira Notícia, realizado anualmente pela Engenho Comunicação para homenagear os jornalistas brasileiros, mais uma vez contou com a participação do Cofeci. A entidade foi uma das patrocinadoras do evento, que, a cada edição, distribui prêmios em 11 categorias e a três destaques do meio jornalístico.

“Sempre houve uma proximidade muito grande entre o mercado imobiliário e a imprensa, devido à importância que nosso setor tem para a economia nacional. Ao participar de um evento como esse, o Cofeci reconhece a importância que têm os jornalistas, não somente na difusão de nossas realizações, mas para a sociedade como um todo”, diz João Teodoro.

Um grupo de integrantes da diretoria do Conselho participou da cerimônia, na qual coube ao presidente João Teodoro entregar o prêmio ao vencedor na categoria Melhor Programa de TV. No caso, os jornalistas Márcia Witczak e Rafael Mônaco, que fazem o programa “Globo Comunidade”, da TV Globo Brasília.

Realizada este ano no Museu de Arte de Brasília (MAB), a cerimônia de entrega de



João Teodoro, do Cofeci, entrega o troféu aos jornalistas do Globo Comunidade, Márcia Witczak e Rafael Mônaco

prêmios reuniu cerca de 1.500 pessoas, entre jornalistas, autoridades e personalidades de destaque na sociedade da capital federal. Ao final da cerimônia de premiação, o público assistiu a show acústico da cantora baiana Margareth Menezes.

Além do presidente João Teodoro, o Cofeci foi representado na cerimônia pelo 2º vice-presidente do Cofeci, José Augusto Viana Neto; o diretor-secretário, Curt Antônio Beims, e os assessores da presidência André Bravim e Francisco Pesserl.

## Corretores graduados ganham mais

É o que mostra pesquisa feita por estudantes da universidade Salgado Filho, de Goiânia

Pesquisa realizada por estudantes da graduação tecnológica da Universidade Salgado de Oliveira (Univero) constatou aumento significativo na empregabilidade e renda dos estudantes do curso de Negócios Imobiliários. Segundo o levantamento, ao ingressar no curso, 63% dos estudantes tinham renda de até R\$ 900; 13% recebiam até R\$ 3 mil; 6% estavam desempregados.

A renda dos estudantes aumentou consideravelmente no último período do cur-

so. Às vésperas da formatura 100% estão atuando na área, sendo que 17% ganham mais de R\$ 9 mil; 42% até R\$ 3 mil; 25% até R\$ 6 mil.

De acordo com o coordenador do curso de Negócios Imobiliários, Rodrigo Paullus, os dados comprovam o bom momento vivenciado pelo mercado imobiliário. “O setor está em franca expansão. É um mercado competitivo, com boas oportunidades para profissionais versáteis no atendimento ao

cliente e que conheçam a fundo as especificidades da área”, afirma.

Uma parceria da Univero com o CreciGO e com o Sindimóveis (Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado de Goiás) garante desconto especial nas mensalidades do curso para corretores de imóveis que desejam aprimorar seus conhecimentos na área. “O curso dura dois anos e os professores têm ampla experiência profissional”, diz o coordenador.

## Pergunte ao Cofeci



*Há diferenças no financiamento bancário para imóveis novos e usados?*

*Rebeca Gusmão, Nadadora, medalha de ouro nos Jogos Pan Americanos 2007*

O mercado de financiamento de imóveis opera sem grandes diferenças quanto a imóveis novos ou usados. Na maioria dos agentes financeiros (bancos), essa diferença se resume ao percentual de liberação de recursos, que são de até 100% para imóveis novos e até 80% para imóveis usados, com taxas de juros idênticas para ambos. Os bancos irão fixar esses limites de acordo com a renda familiar, comprometimento dessa renda e outros fatores cadastrais dos pretendidos financiados.



*Que tipo de imóvel seria mais indicado na primeira aquisição: uma kit num lugar já valorizado, um apartamento num local tradicional ou um imóvel num bairro novo?*

*Frank Aguiar, Cantor e deputado federal*

Tratando-se da primeira aquisição de imóvel, as três possibilidades apresentadas são boas. Tudo depende do perfil do adquirente. Uma quitinete é ideal e prático para quem mora sozinho. Normalmente esses imóveis se localizam em regiões centrais, ou próximas a faculdades, possuem facilidade na revenda e o preço do m<sup>2</sup> é alto. Um apartamento localizado numa região tradicional, normalmente, é favorecido por estar em regiões com infra-estrutura completa. Ideal, portanto, para quem tem família. A hipótese de um imóvel num bairro em formação também é ótima oportunidade de investimento, pois, à medida que houver desenvolvimento, haverá valorização do bem. Em resumo, adquirir imóvel é sempre ótimo investimento.

# Guia de Imóveis será lançado em Portugal

## Sucesso obtido em Madri motivou Cofeci a produzir uma nova edição da publicação

Depois de lançar o guia "Imóveis no Brasil" no Salão Imobiliário de Madri, o Conselho prepara uma nova edição da publicação para ser apresentada aos portugueses. A publicação será levada a uma das principais feiras europeias do setor imobiliário, a Feira Internacional de Lisboa – FIL 2007, que vai acontecer em outubro. Além disso, o presidente João Teodoro participará como palestrante na programação oficial. A apresentação de Teodoro está programada para a manhã do dia 26 de outubro.

O guia "Imóveis no Brasil" foi produzido pelo Cofeci com o objetivo de levar informações a estrangeiros que tenham interesse em adquirir imóveis em nosso país, seja como investimento ou como segunda morada. A publicação traz um passo a passo completo, que orienta desde a escolha do local e das características do imóvel, até os mecanismos para evitar problemas na hora da transação. Para a FIL 2007, o guia será reeditado, em edição bilíngüe (português e inglês) e com informações mais completas.

### ATUALIZAÇÃO

"A idéia é que o guia seja atualizado e aperfeiçoado periodicamente", explica João Teodoro. Ele lembra que em Madri a publicação teve uma excelente acolhida pelo público. "Todos que passavam pelo estande do Cofeci demonstravam grande interesse pelo guia. E disso veio a motivação para a produção de uma edição especial para a feira portuguesa", acrescenta.

A FIL conta anualmente com a presença de representações de entidades brasileiras do setor imobiliário e de grande número de imobiliárias, principalmente da região Nordeste. Esta região é hoje o destino privilegiado para os investimentos portugueses, tanto no setor de turismo quanto na chamada segunda residência.

### EXPECTATIVAS

Os organizadores do FIL 2007 prevêem um aumento de 36% no número de expositores e de 37% na área bruta de exposição. O número de visitantes também deverá crescer 22%. A previsão é de que o evento conte com 325 expositores e 30 mil visitantes. Este ano o SIL vai apostar forte na internacionalização. Além dos brasileiros, o salão terá expositores e visitantes dos mercados espanhol, angolano e cabo-verdiano. À semelhança de anos anteriores, os eventos paralelos do SIL vão incluir conferências, concurso de arquitetura, prêmios, jantar, leilões imobiliários, concurso de fotografia e um torneio de golfe, entre outras iniciativas.

### 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 e José Augusto Viana Neto, vice-presidentes; Curt Antonio Beims e Antonio da Rocha e Souza, secretários; Antonio Armando Cavalcante Soares e Octavio de Queiroga Wanderley Filho, tesoureiros. **Vice-presidências adjuntas:** Oscar Hugo Guimarães, assuntos pedagógicos; Celso Pereira Raimundo, assuntos internacionais; Luiz Carlos Attié, assuntos institucionais; Claudemir Neves, fiscalização; Sérgio Valdemar Freire Sobral, assuntos legislativos. **Vice-presidências adjuntas regionais:** Alfredo Luiz Garcia Lopes Canezin, Região 1; Walter Alves de Oliveira, Região 2; Ruy Pinheiro de Araújo, Região 3; Samuel Arthur Prado, Região 4; João Batista da Paz Brito, Região 5, e Jaci Monteiro Colares, Região 6. 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 e Rosaldo Rodrigues. **Tiragem:** 3 mil exemplares.