



CRECISP

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

Publicação do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo | Ano 18 | Nº 29 | 2023

A revista direcionada para o corretor de imóveis

2023 PROMETE?

REVISTA INTERATIVA
Clique nos links para
ser direcionado



AS VANTAGENS DE SER AVALIADOR IMOBILIÁRIO

► **TECNOLOGIA**
REALIDADE VIRTUAL

► **DOCUMENTOS**
IMPRESSÃO ZERO

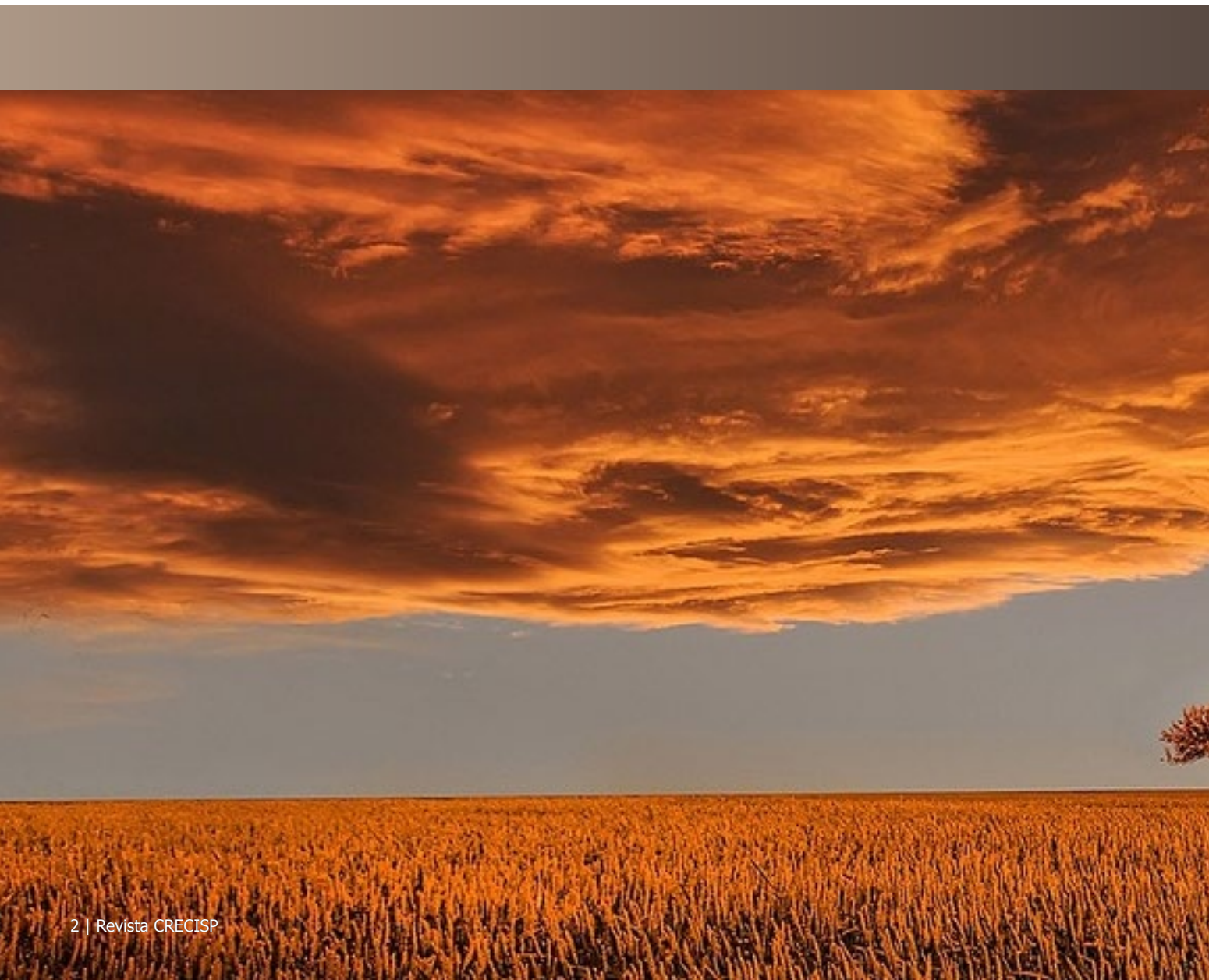
► **TURISMO**
PETAR

Arrumando a casa

Há bastante tempo, o CRECISP, juntamente com o Sistema Cofeci CRECI, vem se empenhando em sugerir novas alternativas que possam facilitar o acesso à casa própria, em

especial por famílias de menor poder aquisitivo, que ainda não conseguem arcar com os juros elevados do financiamento imobiliário.

E, recentemente, fomos surpreendidos



com a notícia da inclusão dos imóveis usados no Programa Minha Casa Minha Vida que vem, em 2023, com uma nova roupagem, buscando abranger um horizonte maior de brasileiros que sonham com a casa própria.

Estamos ansiosos pelos futuros resultados dessas alterações no programa, na expectativa de que haja um aquecimento em nosso setor que, sem dúvida, é um dos que mais sofre com os altos e baixos da economia.

Além disso, também enxergamos novas possibilidades de atuação, com os bons ventos que sopram para a atividade de ava-















liação imobiliária. Muitos colegas já estão obtendo bons lucros com a elaboração de Pareceres Técnicos de Avaliação Mercado-lógica e, com isso, trazendo ainda mais credibilidade à figura do corretor de imóveis na valoração das propriedades.

Começamos este ano com as melhores esperanças, mas também com muita motivação para continuarmos lutando por novas conquistas à categoria. Sem esquecer, é claro, da função precípua do Conselho: disciplinar e regulamentar a atividade profissional!

Boa leitura.

José Augusto Viana Neto
Presidente CRECISP



 Fale Conosco	.....	| 05
 Giro Imobiliário	.....	| 06
 Avaliação	.....	| 08
 Tecnologia	.....	| 12
 Mídia	.....	| 16
 Capa	.....	| 19
 Deu na Mídia	.....	| 22
 Visita Segura	.....	| 25
 Bate Papo	.....	| 27
 PTAM	.....	| 30
 Formação	.....	| 33
 Sustentabilidade	.....	| 36
 Turismo	.....	| 39
 Projetos	.....	| 43
 Documentos	.....	| 46
 Prêmio	.....	| 49



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, Ana Maria Faleiros Diniz, 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 Roberto de Barros, Marcus Ortega Bonassi, Neiva Sueli Pivetta, Roberto N. Capuano, Rosângela M. Campagnolo, Ruberval R. Castello, Sabino Sidney Pietro, Therezinha Maria Serafim da Silva, Valentina A. F. Caran, Wagner Artuzo

Suplentes: Adelino A. Andrade Jr., Agostinho Rodrigues Praça, Aida Maria Alves Costa Marques, Bento Julio Guidini, Cleber Angelo Zem, Douglas Vargas, Edeli Maria Azzi Savioli, Gelson José Faria, Ivo Sanches, Izaías Bittencourt Dias Sobrinho, Joel Campos Borges, José Augusto Sasso, José Renato Dos Santos, José Rodrigues Pinto Zacarias, Magali Aparecida dos Santos, Manoel Kenji Chikaoka, Marcio Gomes Leiteiro, Maria Clara Hashimoto, Maria Regina de Castro Busnelo, Nelson Olimpio Sais, Pedro G. Kassab, Plínio Lins Nakamura, Rosa Maria Eiras, Valdir Donisete Jacomini, Wagner Alfredo D'Almeida e William Lourenço de Andrade.

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
e-mail: imprensa@crecisp.gov.br

Jornalistas Responsáveis:

Sonia Servilheira (MTb 20.261)

Jully Gomes (MTb 1.795/CE)

Christiane Saggese (MTb 24.016)

Simone Nitoli (MTb 28.850)

Diagramação:

Marian Castello Branco Leal

Fotos/Imagens:

Caroline Waleska de Lima Silva

Felipe Arruda

Gilberto Nobutoshi Hashigushi

Natacha Marcatto Kussano

unsplash.com / freepik.com / stock.adobe.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.



Competência sem fronteiras

O CRECISP agradece pelos elogios recebidos da Corretora de Imóveis Elaine Gonçalves M. Aarvik que, mesmo estando na Noruega, a mais de 10 mil km, recebeu atendimento imediato e eficiente. "Está de parabéns. Estou na Noruega e consegui tirar todas as minhas dúvidas. Serviço de primeiro mundo."

Elaine Gonçalves M. Aarvik
Creci 151.886-F

Parceria com Taboão da Serra

Parabéns, Presidente Viana, com certeza repercutirá excelentes frutos a nossa categoria. O caminho do sucesso de todos é este, sem sombra de dúvidas...

RC Peritos Avaliadores (Facebook)

Deficiente visual estagiário

A sensibilidade do colega não foge aos olhos, e sim vem do coração. Parabéns, seja bem-vindo ao nosso Conselho.

Adolfo Júnior (Instagram)
Creci 32.766-F

Ótima iniciativa, seja bem-vindo jovem.

André Ridão Costa (Instagram)
Creci 248.228-F



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

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

Selo verde

Na busca pela redução das emissões de carbono, edifícios e casas sustentáveis começam a atrair projetos de construtoras e incorporadoras brasileiras. O Brasil tem hoje pelo menos 3,5 mil construções certificadas ou em fase de certificação, que atendem vários critérios definidos por organismos nacionais e internacionais. Além de atestar o projeto como sustentável, o selo ajuda a atrair investimentos, valoriza o imóvel e seus requisitos reduzem custos para os moradores.

Fonte: Estadão

Pode entrar

O recém-lançado programa habitacional da cidade de São Paulo, chamado Pode Entrar, teve uma adesão elevada de construtoras e já tem sido apontado pela iniciativa privada como um bom exemplo a ser seguido pelo governo federal na reformulação do Minha Casa Minha Vida (MCMV). O edital do programa paulistano atraiu 56 construtoras, incluindo as maiores do ramo, como MRV, Tenda, Direcional e Plano & Plano. Juntas, as empresas encaminharam propostas de 72 empreendimentos que totalizaram 104 mil apartamentos, um montante 2,5 vezes maior do que a oferta da prefeitura, de 40 mil. O Pode Entrar é semelhante à antiga faixa 1 do MCMV no sentido de que ambos buscam atender as famílias de renda mais baixa mediante a contratação de empreendimentos com subsídios dos cofres públicos.

Fonte: Estadão





Imóveis de Luxo

A alta da taxa de juros nos Estados Unidos está acertando em cheio o mercado imobiliário e o golpe mais duro está recaindo sobre os imóveis de luxo. As vendas de imóveis cujos valores estão entre os 5% mais altos do mercado desabaram nos três meses encerrados em 31 de janeiro, na comparação com o mesmo período do

ano anterior. Os dados são da imobiliária Redfin e mostram uma queda de mais de 45% nesse período, a maior retração da última década para este perfil de imóvel. As vendas de imóveis que não são de luxo também sofreram, mas em escala um pouco menor: queda de 38%.

Fonte: Brazil Journal

Vale a pena ser um corretor

avaliador?

A avaliação de um imóvel é assunto sério já que traz consequências desastrosas se não for bem executada. Imagine que você decidiu vender a sua casa ou apartamento e não sabe o valor de mercado. Quem pode te responder qual é o preço justo? Um especialista, no caso, um corretor de imóveis avaliador! Esta atividade, que tem uma procura maior a cada ano, não é destinada apenas às avaliações de propriedades de pessoas físicas ou imóveis comerciais como lajes, galpões etc. Ela também é usada para dar respaldo à Justiça em partilha de bens de herança e para amparar as partes

envolvidas em processos de indenização nas expropriações, por exemplo. Também é fundamental para determinar o valor do financiamento na compra de uma casa ou apartamento. A avaliação imobiliária é importante ainda em estudos econômicos para a viabilização de um projeto e a determinação de valores para efeitos fiscais. Ela é feita por corretores habilitados em dizer qual o valor real de uma propriedade levando em consideração vários pontos como a localização, segurança, metragem, áreas de lazer, infraestrutura, estado de conservação. Além disso é importante observar:

- 1 **O material construtivo** 
- 2 **Fachada** 
- 3 **Revestimento** 
- 4 **Elétrica e Hidráulica** 
- 5 **Telhado** 
- 6 **Pintura** 
- 7 **Tamanho da área construída** 
- 8 **Estado de Conservação** 
- 9 **Atributos da região** 





O trabalho do avaliador é tão importante e impacta tantas pessoas que deve ser pautado em princípios éticos: imparcialidade nos conflitos de interesses, responsabilidade financeira, legalidade, confidencialidade e transparência.

Tem que estudar para ser um avaliador?

Tem sim! E o CRECISP oferece, de graça, o curso que é considerado um dos melhores do país. Desde o lançamento do PROECCI – Programa de Educação Continuada do Corretor de Imóveis – em 2006, já foram entregues 13.319 certificados em todo o Brasil.

Até março/2020, o curso era ministrado somente na versão presencial, totalizando 351 turmas. Com a pandemia, as aulas passaram para o sistema online e, até o momento, além das 154 turmas paulistas, o ranking conta com 19 em Goiás; 17 em Minas Gerais; 11 no Amazonas e no Ceará; 9 na Bahia e em Pernambuco; 8 em Alagoas; 7 no Distrito Federal, Mato Grosso do Sul, Mato Grosso, Pará e Sergipe; 6

no Rio Grande do Norte e no Rio Grande do Sul; 5 no Espírito Santo, Paraná e Rondônia; 2 no Maranhão, em Roraima e no Tocantins e 1 em Santa Catarina.

O profissional habilitado está apto a emitir o PTAM – que é o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

“Ao contrário da corretagem onde as intermediações só podem ser feitas no estado onde o profissional está inscrito, no caso das avaliações imobiliárias não existe essa limitação territorial, ou seja, todos podem atuar em qualquer município do Brasil.” afirma Anderson Bontorim, Chefe do Setor de Educação Continuada do Departamento de Desenvolvimento Profissional do CRECISP.

O leque de oportunidades é bem grande. O corretor pode ser contratado por uma das partes em um processo judicial para atuar como Assistente Técnico e até fazer um cadastro no Tribunal com o objetivo de ser nomeado por um juiz para atuar como Perito Judicial em processos. Neste caso, o perito emite o PTAM que, por ter força jurídica, recebe o nome de Laudo Pericial.

O curso de Avaliação Imobiliária oferecido pelo Conselho é dirigido exclusivamente a corretore-

res de imóveis, cujo certificado permite inscrição no CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, mantido pelo COFECI.

“Às segundas-feiras, abrimos as inscrições para novas edições do curso que têm em média, mensalmente, de 400 a 500 novas vagas que se esgotam em minutos. As aulas são à distância (via Internet) e a prova final é presencial. Acesse ead.creci.org.br para obter mais informações sobre o acesso à Plataforma de Cursos Ead do CRECISP”, acrescenta Bontorim.

COMO SER UM AVALIADOR DE SUCESSO?



Reynaldo Marques (CRECI 073.791-F e CNAI 1908-BR), mais conhecido como o Rey das Perícias Brasil, 63 anos, é pai de 2 filhos e avô de 4 netos. Entrou para a corretagem 27 anos atrás e logo percebeu que a avaliação imobiliária era o que fazia seu coração bater mais forte. Seguiu este caminho e deu certo! Hoje, mais de duas décadas depois, se sente um profissional realizado.

“Desde 2013, o ramo das perícias e avaliações de imóveis é o meu ganha-pão. A maioria delas na esfera judicial, faço uma ou outra para particulares, mas o meu trabalho é quase que exclusivamente como perito ou assistente técnico de advogados em uma das partes num processo”, explica Marques.

Para Reynaldo Marques, o segredo está na dedicação, no amor ao trabalho e, principalmente, na busca constante por atualização das resoluções que normatizam a atividade.

Quanto aos valores de um laudo pericial, Marques diz que “o mínimo é de R\$ 3.500,00 chegando a R\$ 6.800,00 num padrão médio”.

E se você estiver pensando em fazer avaliações para a Justiça, fique atento:

Além de fazer o PROECCI, é importante que o corretor esteja inscrito no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários e tenha participado do curso de Perito Judicial.

“Também é fundamental ter experiência comprovada e, neste ponto, o CRECISP pode ajudar, já que mantém o Grupo de Trabalho de Avaliadores que realiza avaliações supervisionadas de imóveis das instituições conveniadas com o Conselho”, conclui Anderson Bontorim.

Para o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, além de reciclar conhecimentos, “o corretor que conclui o PROECCI pode agregar uma nova atividade a sua rotina, aumentando seus rendimentos com a elaboração de Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica. Muitos profissionais descobrem nessa a sua principal fonte de renda, obtendo muito sucesso como avaliadores.”

Realidade

Virtual

Metaverso: fascínio ou medo? Você já sabe como essa nova realidade pode afetar a sua atividade profissional? Antes de mais nada, é preciso compreender de que forma essas novas tecnologias poderão ser utilizadas no mercado imobiliário para, então, discutir sua viabilidade e impacto na corretagem.

O metaverso é o que se pode chamar de mundo virtual, onde é possível realizar inúmeras ações. Compradores e vendedores de imóveis poderão se valer do metaverso para fechar negócios, trocar informações, fazer visitas virtuais, de forma muito parecida à que já realizam presencialmente.

Nesse cenário virtual, as pessoas se transformam em avatares e interagem em um espaço 3D, passando por novos tipos de experiências por meio da internet. É quase como misturar nossa vida física com a digital, sobrepondo essas duas realidades.

Nesse sentido, o mercado imobiliário abre um leque de novas possibilidades com o metaverso, oferecendo a compra e venda de imóveis digitais, com espaços que podem ser desenvolvidos e usufruídos por seus proprietários.

Nos últimos anos, já estamos assistindo a um verdadeiro "boom imobiliário", com empresas globais como a JP Morgan, HSBC e Samsung in-





vestindo em terrenos virtuais para o desenvolvimento de novos projetos. Explicando melhor, os investidores já enxergam boas possibilidades ao optarem por imóveis digitais, trocando seu dinheiro por criptomoedas de uma determinada plataforma imobiliária virtual.

Garantidos por escrituras chamadas de NFTs, ou Tokens Não Fungíveis, esses imóveis virtuais são registrados no blockchain e essas "escrituras" são transferidas para a carteira digital do comprador. Mas, por ser um setor ainda em uma fase muito inicial, é preciso ter cuidado e não se deixar levar pela empolgação. Segundo especialistas, o investimento no metaverso é semelhante à compra de terras em uma área totalmente deserta, na expectativa de que lá sejam erguidas grandes metrópoles.

Planejamento e informação são essenciais nesse caso, buscando plataformas que já estejam há muito tempo em operação, e que possam oferecer certa segurança ao investidor.

Mas, além da questão de investimento, muitas incorporadoras já estão se valendo do metaver-

so para proporcionarem experiências diferenciadas a seus clientes. No bairro do Itaim Bibi, em São Paulo, um projeto residencial de alto padrão ganhou uma plataforma em que é possível um tour online, simulando áreas comuns, as plantas dos apartamentos e, até mesmo, a vista de cada janela. O visitante do imóvel consegue "caminhar" pelo condomínio e pela unidade, muito antes da entrega das chaves, conhecendo melhor sua futura propriedade.

Por outro lado, novas vivências também estão sendo proporcionadas aos que atuam no mercado imobiliário. Já existem imobiliárias realizando treinamentos com corretores por meio do metaverso, mesclando ambientes virtuais de trabalho.

A nova tecnologia promete ainda economia de tempo e praticidade: o corretor não precisará mais fazer grandes deslocamentos para encontrar com seu cliente, sendo necessário, apenas, usar óculos de realidade virtual e oferecer ao interessado uma visita às propriedades virtuais baseadas nos empreendimentos reais.

Mas não é somente o metaverso que está revolucionando o setor imobiliário. Novas tecnologias e ferramentas estão surgindo na velocidade da luz e proporcionando intensas mudanças de comportamento dos agentes desse mercado.

A Internet das Coisas (IoT), por exemplo, permite imóveis com equipamentos inteligentes, que se conectam e são controlados por meio de um simples aparelho celular. Já é possível, por exemplo, ligar o ar condicionado quando se está a caminho de casa, apagar ou acender as luzes e até verificar se está faltando algum item na geladeira. É o conceito de smart home, que está ganhando cada vez mais espaço e se tornando sonho de consumo de muita gente.



Outro passo importante nessa caminhada tecnológica é o blockchain que, como já mencionamos, trouxe grandes inovações e segurança na assinatura de contratos de compra e venda.

Mapas interativos, geolocalização, uma visão exclusiva da vizinhança, ferramentas que fizeram o velho guia de ruas impresso ser aposentado. Planfletos e brochuras perderam espaço para as telas touchscreen, com inúmeras funções e interações. Bancos de dados completos com fotos, fachadas, fichas técnicas, plantas, preços, localização e outras informações facilmente acessíveis ao usuário e ao vendedor.

Esses são apenas alguns dos recursos que já fazem parte do dia a dia do mercado imobiliário e que, aos poucos, se tornarão imprescindíveis à nossa rotina. Quanto mais cedo você estiver habituado a esse novo mundo, maiores serão as possibilidades de sucesso em sua trajetória profissional.

Canal aberto com a

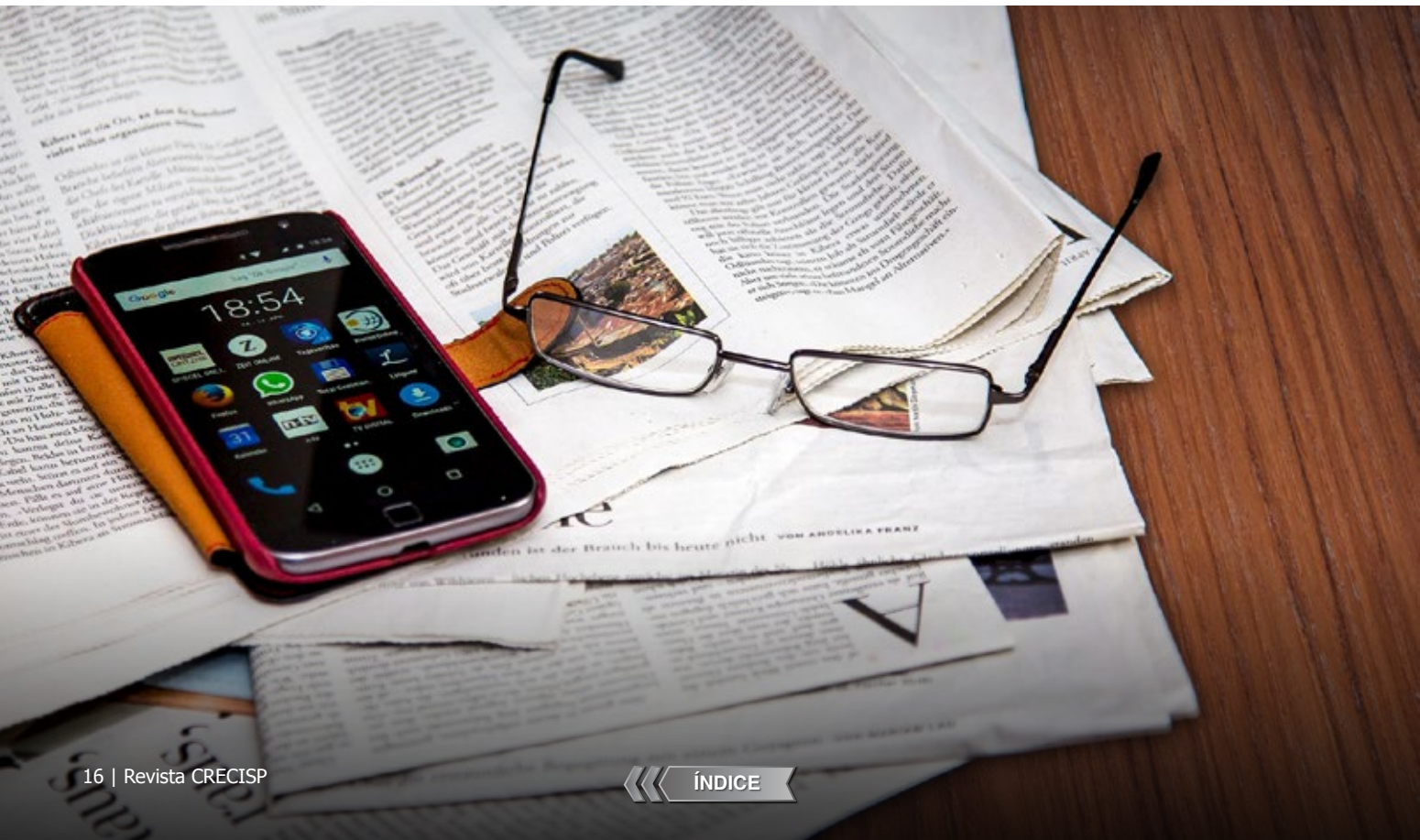
Sociedade

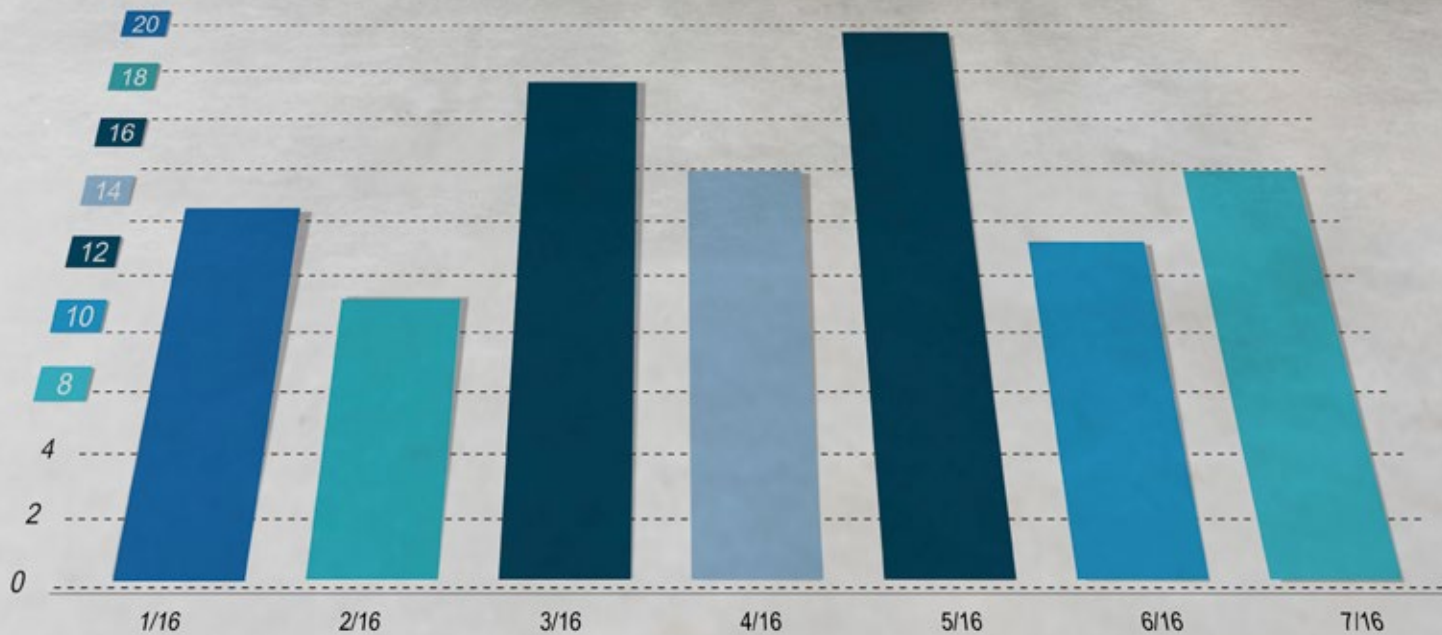
sociedade

Não é de hoje que a imprensa é considerada o 4º poder. Jornais, revistas e Tvs, em todo o mundo, cumprem seu papel de manter a sociedade informada, esclarecendo sobre os principais acontecimentos que envolvem as mais diferentes áreas. E, atualmente, com as redes sociais e a internet, as notícias chegam muito mais rápido às nossas casas e, como em um passe de mágica, ficamos sabendo de algo que acabou de acontecer do outro

lado do mundo.

Para o segmento imobiliário, as matérias jornalísticas têm muita importância à medida em que norteiam decisões sobre o lançamento de novos empreendimentos, incentivam ou não famílias à aquisição de novos imóveis, indicam o termômetro dos juros para o financiamento da casa própria e, ainda, trazem transparência aos atos realizados por entidades e instituições ligadas à área.





Para o CRECISP, receber destaque na mídia é motivo de muita satisfação, por apresentar à sociedade todo o trabalho que o órgão desenvolve em prol da segurança das transações imobiliárias e do respeito à atividade do corretor de imóveis.

Nas últimas décadas, o Conselho tem sido fonte de informação para os veículos de comunicação, fornecendo dados sobre o mercado de venda e locação de imóveis residenciais usados, por meio dos levantamentos que realiza

mensalmente junto a seus inscritos. As pesquisas do CRECISP trazem um mapeamento dos negócios no Estado de São Paulo, com informações sobre o que efetivamente foi vendido ou alugado, tanto no Interior, quanto no Litoral e na Capital paulista.

Em 2022, esses estudos ficaram ainda mais detalhados com a divulgação dos relatórios de venda e locação segmentados nas regiões metropolitanas de Campinas, Vale do Paraíba, São José do Rio Preto, Baixada Santista, Franca,

Araçatuba, Marília, Jundiaí, Sorocaba, São Carlos, Guarulhos, Osasco, Piracicaba, ABC Paulista, Presidente Prudente, Ribeirão Preto, Vale do Ribeira e Bauru. São números apurados com corretores e imobiliárias que, voluntariamente, participam das pesquisas mensais enviadas por e-mails aos inscritos.

Com esse detalhamento, portais de internet regionais e a mídia voltada para o segmento imobiliário se interessaram ainda mais pelas informações disponibilizadas pelo CRECISP.

Somando os minutos de entrevistas concedidas pelo Conselho para os principais veículos de tv e rádio, no ano passado, a entidade esteve 32h30m no ar, transmitindo dados relevantes a respeito do mercado imobiliário.

Além disso, o CRECISP também marcou presença em portais de internet, jornais impressos e revistas, somando 515 reportagens publicadas. "Obtivemos um retorno, em mídia espontânea, que nos custaria mais de R\$ 20 milhões, caso tivéssemos que investir em publicidade paga. E pudemos proporcionar informação de qualidade à sociedade e ao corretor de imóveis", explicou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.



Todas as pesquisas e estudos realizados pelo Conselho ficam disponíveis para o download no site

www.crecisp.gov.br/comunicacao/pesquisasmercado

Há dados de 2004 em diante, além do histórico de pesquisas sobre valores de locação de temporada nas principais datas comemorativas do ano.

“Esperamos manter e ampliar essa coletânea de informações, que gera conhecimento sobre o nosso mercado e amplia a argumentação dos corretores, no momento da intermediação”, finalizou o presidente.

Como ficará o mercado

Imobiliário

em 2023

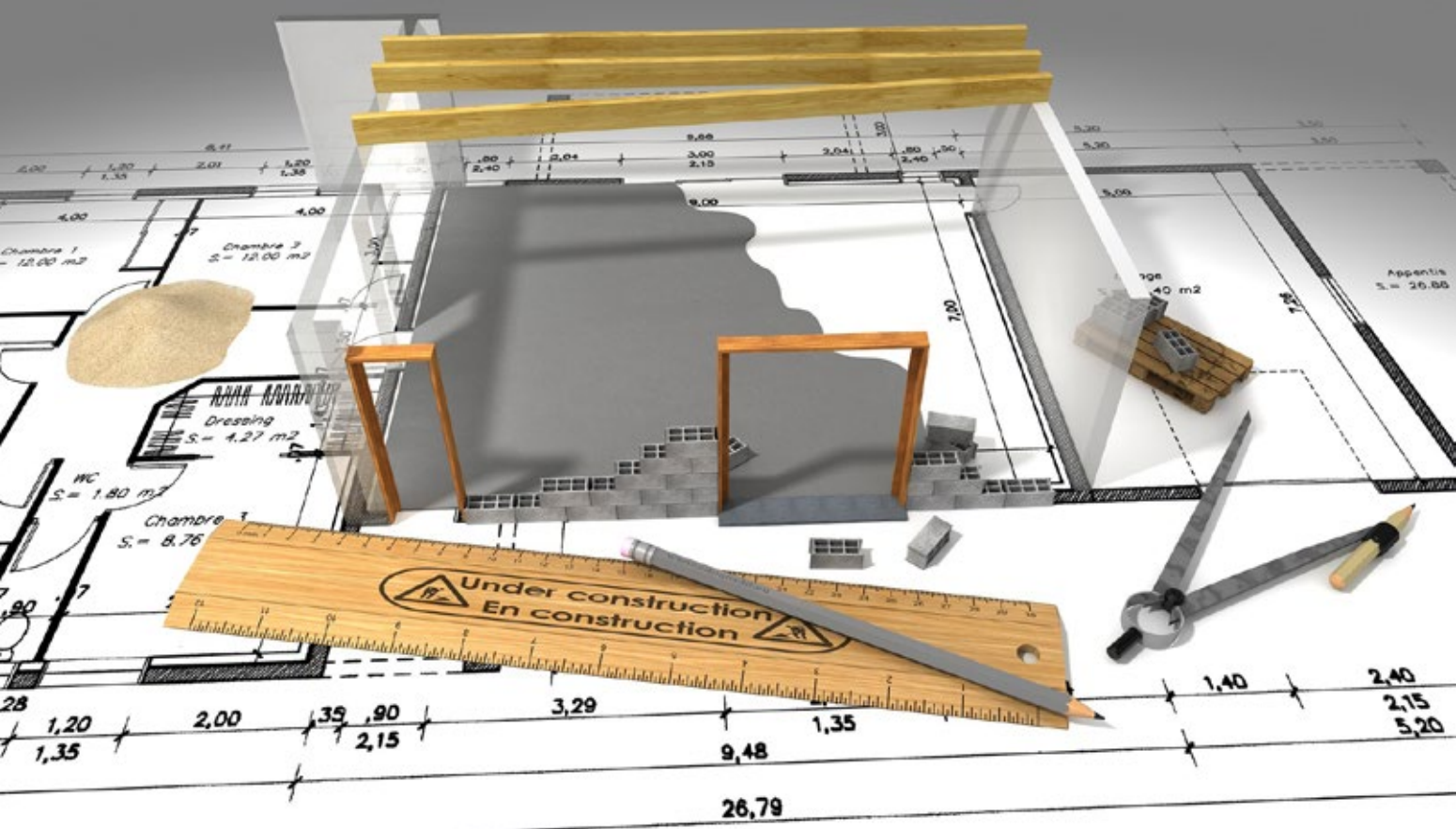
A instabilidade não é só econômica, mas também emocional. Viramos 2023 com uma nova política, novo presidente, ministros, enfim, um governo com outras ideias e que trazem incertezas. Agora é ação e reação. A cada palavra, a bolsa cai, o dólar sobe. Empresas demitem enquanto outras freiam seus projetos esperando por uma nova sinalização positiva quanto ao futuro. E o consumidor? Fica parado, vendo o que acontece em meio a "achismos" e teorias que vão surgindo em cada segmento. Um verdadeiro jogo de xadrez, onde o próximo passo pode levar ao cheque mate.

As taxas de juros vão subir? Vou ter emprego para pagar meu financiamento? Os imóveis vão ficar mais caros? Estas são apenas algumas das perguntas que os interessados na casa própria, se fazem todos os dias. Alguns até desistem da compra em meio a tantos pontos de interrogação.

Mas, e o mercado imobiliário? Será que um dos setores mais sólidos do país vai ser impactado por todo este nevoeiro de dúvidas e medos?

Os especialistas dizem que não!

O que temos visto ao longo dos anos é que adquirir um imóvel é sempre a melhor opção. Melhor do que pagar o aluguel e viver à mercê do momento ideal para fazer a tão sonhada com-



pra. Mas, será que existe mesmo a hora certa? Parece que não. A hora certa é aquela onde as condições estão mais favoráveis e você decide ir à luta!

Segundo José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP – Conselho regional de Corretores de Imóveis do Estado de SP, o ideal é acreditar no seu projeto de vida e seguir em frente. “As perspectivas para este ano são muito boas. Nós temos a clara visão de que não haverá uma alta tão significativa das taxas de juros e que elas podem até cair. A concorrência entre a Caixa e os bancos privados deve se acirrar nos próximos meses e isso é bom para quem quer financiar um imóvel porque teremos taxas mais competitivas”, afirmou.

Mas, existem outros motivos para se acreditar que 2023 seja um bom ano para os imóveis novos e usados!

A instabilidade nas aplicações de risco, exemplo são as ações das lojas Americanas que em poucos dias tiveram uma queda histórica de 93,44%, está levando os investidores com perfil até mais arrojado a migrar para o mercado onde “o tijolo significa segurança, uma moeda

forte”, como diriam nossos avós.

“No caso das Americanas, vimos o tamanho do prejuízo que as pessoas tiveram nas aplicações em Bolsa de Valores. O patrimônio, em ações, caiu absurdamente de uma hora para outra. Estes investidores já perceberam que os imóveis são uma excelente opção e segura”, afirmou Luiz Carlos Kechichian, presidente da Mirante Soluções Imobiliárias.

Otimista e apaixonado pela profissão, Kechichian acredita que as vendas de casas e apartamentos vão “bombar” este ano.

Mas, e os juros altos?

“Apesar da Selic estar em 13,75%, os bancos pararam na faixa de 9,5%. Ou seja, eles absorveram a diferença de 9,5% para cima. O que é bom para quem está entrando agora num financiamento imobiliário,” concluiu.

O déficit habitacional no país, atualmente, é de mais de 7 milhões de moradias e com a retomada do Minha Casa Minha Vida atendendo à população de menor poder aquisitivo, haverá a injeção de mais recursos no mercado o que faz com que todas as transações imobiliárias sejam aquecidas.

Reinaldo Fernandes, especialista em importação e exportação, espera há anos uma oportunidade para sair do aluguel, mas parece que já se arrependeu de adiar esta decisão. "Nunca achei que era o momento certo. O financiamento estava alto, o imóvel não era o que eu queria e assim fui levando. Se tivesse comprado anos atrás, já estaria com a minha casa quitada. Agora, vou em busca das opções para fechar o melhor negócio".

A Abecip (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança) espera chegar ao final de dezembro com um volume total projetado de 221 bilhões de reais financiados. Este resultado, apesar de 8% menor que o registrado em 2022, seria o 3º melhor desempenho da série histórica da entidade.

"Os sinais do governo federal demonstram claramente o incentivo à retomada do Minha Casa Minha Vida, assim teremos uma acelerada nos financiamentos da baixa renda também", informa José Ramos Rocha Neto, presidente da Abecip.





Golpes na compra de

Imóveis

Homem é suspeito de causar prejuízo milionário a vítimas.

O ano virou e a sociedade precisa estar mais atenta do que nunca aos cuidados na intermediação de imóveis. Não existe segredo, a única forma de garantir lisura e proteção aos negócios é procurando o profissional certo, habilitado e honesto: o corretor de imóveis.

Matéria veiculada pelo noticiário Fala Brasil da TV Record mostrou o desespero de quem confiou as economias de uma vida inteira a alguém que, além de não ser da área da corretagem, ainda é suspeito de estelionato.

Segundo o relato de dez vítimas, duas delas seus amigos de infância, Muller Udorovitch, aplicou os golpes nas cidades de Americana, Nova Odessa, Paulínia e Campinas e simplesmente desapareceu da vida real. Isso porque, na vida virtual, ele segue ostentando luxo e riqueza em suas redes sociais.

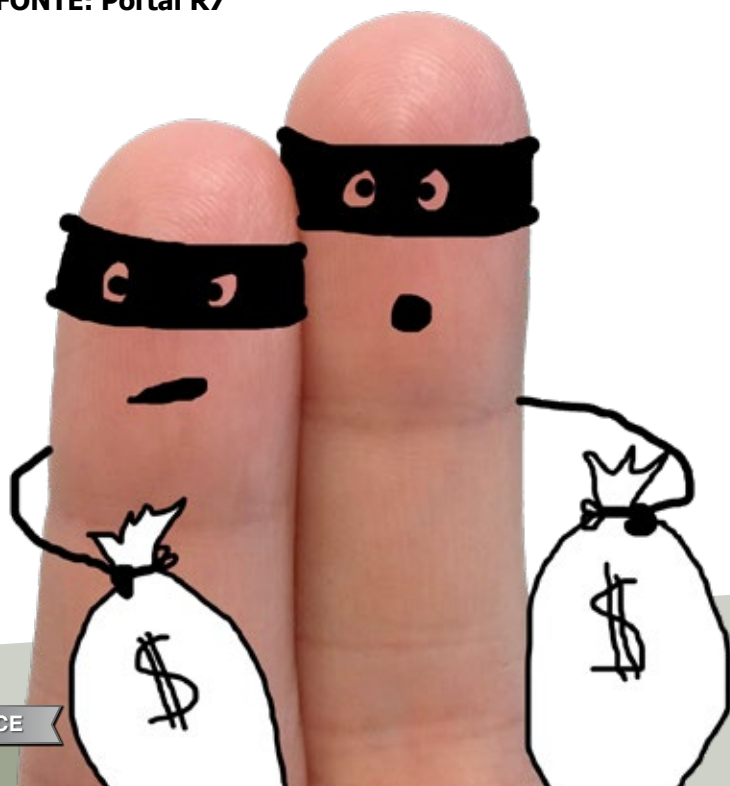
Uma das vítimas do criminoso, que continua solto, negociou com ele uma mansão no valor de R\$ 2 milhões. Segundo ela, Muller deu um sinal de R\$ 50 mil e depois não pagou mais nada. O golpe geralmente funciona assim: a vítima passa uma procuração para Muller que repassa o bem para uma empresa chamada RO Silva Empreendimento e Comércio.

A partir de então, quando a vítima passa a cobrar os valores devidos, recebe como resposta ameaças de pessoas da referida empresa, que

se dizem perigosas e vinculadas a facções criminosas. Além de imóveis, construções, lotes e terrenos, o esquema criminoso também abrange a negociação de veículos.

Conforme o advogado, Luiz Augusto D'Urso, registrar boletim de ocorrência não é suficiente para que as denúncias sejam investigadas. A vítima precisa entrar com uma representação criminal contra o suposto autor dentro de um prazo de até seis meses das ocorrências, o que até agora não foi feito por nenhuma delas. Por enquanto Muller segue desaparecido e não atendeu ou deu retorno a nenhuma das tentativas de contato da TV Record.

FONTE: Portal R7





Amazonas

Quadrilha é presa suspeita de clonar anúncios de imóveis e vender por menores preços

Outro caso que também chamou a atenção da mídia recentemente foi o de uma quadrilha de estelionatários que estava atuando em Manaus e foi presa. Reportagem veiculada pela afiliada da TV Globo no estado do Amazonas (Rede Amazônica) mostrou um grupo de dez pessoas que estava clonando anúncios de imóveis e vendendo por valores bem abaixo do mercado. Segundo a polícia, foram os verdadeiros donos dos imóveis, que eram anunciados pela quadrilha, que fizeram as primeiras denúncias.

De acordo com a matéria exibida, um investigador se passou por cliente e assim a polícia conseguiu chegar até o escritório onde eles agiam atualmente e identificar o grupo. “Eles coletam esses imóveis, botam no catálogo deles, anunciam como se estivessem vendendo e financiando. As vítimas caíam nesse golpe, que já faz bastante tempo”, disse o delegado titular

do 17º Distrito Integrado de Polícia (DIP), Gerson Aguiar, que investigou o caso.

Um dos presos foi apontado pela polícia como suspeito de ser o chefe da quadrilha de estelionatários. Com ele, foram apreendidos um carro de luxo, uma pistola, munições, dinheiro, equipamentos eletrônicos e documentos que serão analisados na investigação. Conforme o delegado, o homem já tinha sido preso há oito meses pelo mesmo crime.

“Eu já tinha prendido esse suspeito pela mesma prática, pelas mesmas denúncias, nessa mesma delegacia. Ele saiu na audiência de custódia e continua na prática, porque novamente recebemos denúncias, de pessoas de Curitiba, de imóveis sendo vendidos aqui”, disse o delegado.

A gerente comercial Adriana Lima foi uma das vítimas do grupo. Ela pagou R\$ 22 mil de entrada para comprar um imóvel que era vendido pela quadrilha no valor R\$ 550 mil. No dia de receber o imóvel, ela foi informada que se tratava na verdade de um consórcio.

“Eu trabalhei a minha vida inteira para realizar o sonho da minha casa própria e eles tiraram esse sonho de mim e da minha família. Até o meu sonho eles tiraram. Hoje eu vivo de aluguel. Quando eu vi a foto deles hoje, me senti realizada”, comentou a vítima. O delegado alerta para que as pessoas visitem os imóveis, desconfiem de anúncios com valores baixos e de muitas facilidades.

“Como você paga um imóvel sem ver ele fisicamente? Você não sabe se ele existe. Só vendem mostrando foto e pedindo que as pessoas façam o pagamento inicial, pelo preço baixo

do imóvel. Você tem que verificar a documentação do imóvel, você tem que ver o imóvel, visitar, antes de fazer qualquer compra”, informou o delegado.

O alerta feito pelo delegado na reportagem reforça a orientação de sempre e o trabalho incessante do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) no sentido proteger a população de falsos profissionais, golpistas e bandidos. Portanto, para o Conselho, nunca é demais lembrar: Imóvel, só com corretor de imóveis!

FONTE: G1



ferramenta

CRECISP lança

ferramenta

que dará fim ao livro de visitas

Praticidade e Segurança. O Conselho Regional do Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (Crecisp) está sempre pensando e estudando novas soluções que facilitem a vida da categoria que representa e da sociedade como um todo. Nesse esforço permanente, a tecnologia é a principal aliada. O Conselho busca o pioneirismo e lança mão de ferramentas de ponta para que a intermediação de imóveis se torne cada mais um serviço de excelência.

Dessa forma, a entidade desenvolveu e implantou um projeto que já está causando uma verdadeira revolução no trabalho do corretor de imóveis: o Visita Segura. Se trata de um cadastro online, que pode ser feito pelo site ou aplicativo do Conselho, que substitui o livro de visitas do condomínio.

Segundo o zelador Gustavo da Cruz, que trabalha num condomínio da cidade de Santos, a segurança é o principal benefício do Visita Se-



gura. Ele relata que os profissionais do edifício passaram a usar a ferramenta em dezembro passado e a rotina de trabalho já melhorou drasticamente. "Hoje eu recebo a informação da solicitação de visita com antecedência e tenho tempo hábil para verificar no sistema se a situação do corretor está regular ou não, para a gente é um sistema super eficiente.", revela. A corretora de imóveis Rosana Diborja também pensa parecido. Para ela, um dos principais trunfos do Visita Segura é o registro e consequente histórico de atividades do corretor, que fica salvo no aplicativo do Crecisp. "Essa possibilidade de monitoramento das visitas tanto por nós, corretores, quanto pelos condomínios é simplesmente fantástica!", elogia.

Ela destacou ainda a facilidade de navegação do aplicativo. "Além de ser muito didático, dentro das próprias páginas do 'app', existem tutoriais autoexplicativos para os usuários, é sensacional", salienta. Como reforçou também, o chefe de fiscalização do Crecisp, Clóvis Costa, o Visita Segura praticamente elimina riscos para todas partes, porque só consegue se cadastrar quem está regularizado no Conselho e o condomínio só aceita as visitas que julgar adequadas e no horário de escolha dos todos os envolvidos. "Realmente simples e revolucionário", declara o representante do Conselho.



***BAIXE O APLICATIVO DO
CRECISP E ACESSE O
VISITA SEGURA:***

www.crecisp.gov.br/home/aplicativocrececi





Imóveis **comerciais**

AUMENTO DAS TAXAS DE JUROS CONTRIBUI PARA A QUEDA DE INVESTIMENTOS

"PARA OBTERMOS UM MERCADO EQUILIBRADO EM TERMOS DE OFERTA E DEMANDA, É NECESSÁRIO QUE A TAXA DE VACÂNCIA ESTEJA POR VOLTA DE 10%."

Esse é um dos pontos observados por Fernando Didziakas, sócio-diretor da Buildings, uma consultoria voltada para a análise do segmento de lajes corporativas

em diversas capitais.

Em uma entrevista exclusiva para a Revista CRECISP, Didziakas detalhou suas previsões para esse mercado em 2023.



1**Qual o cenário econômico atual com relação à venda e locação de imóveis corporativos? Incluindo a Capital e a Grande São Paulo e outros Estados**

Em um cenário de juros elevados, como o que vivemos durante parte do ano de 2021 e 2022, o investimento em imóveis corporativos cai bastante, uma vez que existem outros veículos financeiros mais atrativos em termos de risco x retorno. Pensando que esse cenário deve continuar para o ano de 2023, não devemos ver grandes transações de compra e venda no setor. Porém, transações de locação acompanham bastante o crescimento econômico, sendo o PIB o principal indicador. Se a economia cresce, as empresas também crescem, investem mais e as locações aumentam.

2**Como está a questão de investimentos em imóveis comerciais? Ocorreu aumento ou diminuição da procura?**

Houve uma diminuição na procura e transações de compra/venda.

3**Quais as mudanças mais significativas que ocorreram com a situação pandêmica enfrentada?**

Sobre a realidade dos escritórios, houve uma mudança nos layouts das empresas, com uma quantidade menor de posições de trabalho e mais espaços colaborativos. Com a adoção do modelo híbrido, a maioria das empresas não tem mais uma estação de trabalho para cada colaborador, optando por uma quantidade maior de salas de reunião e áreas de convivência.

4**Especialmente em São Paulo, ocorreu o aumento das taxas de vacância? Qual foi a porcentagem? Existem regiões que são mais marcantes?**

Houve aumento da taxa de vacância em praticamente todas as regiões, por conta das devoluções de empresas e da entrega de novos empreendimentos, como é o caso da Avenida Chucri Zaidan. A exceção é a região da Avenida Faria Lima, com vacância em torno de 5%.

5**Como está essa situação em outros Estados, como por exemplo Rio de Janeiro?**

Nos últimos 5 trimestres, o segmento de escritórios em São Paulo mais alugou do que devolveu espaços. Já no Rio de Janeiro, há uma variação entre trimestres. Lá, a situação se agrava por ser um mercado menor e não ter nenhum indicativo de aumento de demanda.

6**Como é possível obter um mercado equilibrado? Estão ocorrendo novos investimentos?**

O equilíbrio acontece quando a taxa de vacância está em torno de 10%. Assim, proprietário e inquilino ficam em pé de igualdade numa negociação. Quando a taxa está abaixo deste índice, o que significa que há menos imóveis no mercado, o proprietário leva vantagem e fica mais difícil conseguir uma redução no valor do aluguel. Por outro lado, quando a vacância está muito alta, é hora do inquilino buscar os melhores preços e pechinchar.

7**Qual o cenário previsto para o ano de 2023?**

Acredito que o pior já passou! Se a economia ajudar, devemos ter um ano com queda nas taxas de vacância de forma geral, mas talvez seja cedo para pensar em recuperação de preços.

Fernando Didziakas

Sócio-diretor da Buildings





CRECISP conta com quase dois mil **corretores**

para o trabalho de avaliação

Com o objetivo de auxiliar órgãos públicos e demais entidades com questões que envolvam avaliação do patrimônio na intermediação e colaborar com entidades que necessitem dessa capacidade, o CRECISP, através da Portaria nº 6.033/16, estabeleceu a criação do Grupo de Trabalho de Avaliações Mercadológicas de Imóveis e Perícias.

Atualmente, existem no Estado de São Paulo,

8.750 corretores inseridos no CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários. Destes, 1.626 fazem parte do Grupo de Avaliadores e colaboram com o CRECISP nas parcerias firmadas com órgãos públicos e demais entidades, para a confecção do PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, de imóveis urbanos comerciais e residenciais (um laudo com validade jurídica, segundo a Resolução Cofeci nº 1066/07).



Desde março de 2019, foram finalizadas e entregues 503 avaliações mercadológicas. Segundo o corretor de imóveis, André Cencin, o intermediador, enquanto avaliador, devidamente qualificado, é o profissional competente para elaboração de pareceres mercadológicos no segmento imobiliário para as mais diversas finalidades, sejam judiciais ou extrajudiciais. "Através de ferramentas próprias, normas técnicas e profundo conhecimento do mercado

imobiliário este profissional, pelos convênios firmados pelo CRECISP, e com o desempenho do presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto pela valorização da atividade, entrega ao Poder Público uma solução técnica cada vez mais necessária. Todas as atividades de avaliação desenvolvidas são supervisionadas pelo Conselho Regional, proporcionando total segurança e isenção, sendo nomeado um grupo de trabalho para tal finalidade.", afirmou Cencin.



Até o presente momento, foram firmadas 83 parcerias com o CRECISP, sendo 52 por Prefeituras Municipais, 17 por órgãos públicos, 9 por Conselhos Regionais e OAB e 5 por outras entidades.

De acordo com a corretora de imóveis e avaliadora, Fernanda Caffagni Guedes Pires o modelo de convênio existente é extremamente significativo, entre outros aspectos, pelo fato de ter possibilitado demonstrar à sociedade e ao mercado que o corretor de imóveis perito avaliador, quando adequadamente capacitado e habilitado, possuindo a devida competência é mais

indicado para realizar o trabalho de avaliação mercadológica de imóveis.

Para iniciar no mercado de avaliação imobiliária, o corretor de imóveis deve fazer um bom e reconhecido curso e, com o certificado em mãos, requerer o registro no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários mantido e gerido pelo COFECI). Se quiser atuar como Perito, deverá também fazer o curso específico de Perito Judicial. Uma vez iniciada a prática da avaliação imobiliária, o corretor deverá fazer cursos de atualização e capacitação periódicos”, ressaltou Fernanda.

Instituições parceiras

O Conselheiro do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, Domingos Odone Dissei, ressaltou que a avaliação de imóveis públicos é uma das relevantes missões institucionais do CRECISP. Por isso, tem que se tornar uma rotina, às instituições públicas, recorrer aos Corretores de Imóveis para atuarem como peritos avaliadores de patrimônios imobiliários.

Desde julho de 2018, o Tribunal de Contas do Município de São Paulo e o Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região – CRECISP fecharam o acordo do termo de cooperação, para a elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM.

“O PTAM conta com Selo Certificador, que atesta a legitimidade do Corretor, devidamente habilitado e inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do Sistema COFECI-CRECI, para a avaliação mercadológica. Essa legitimidade permite assegurar que a avaliação leve em consideração vários itens em profundidade, principalmente o potencial construtivo, que foi um dos mais relevantes no caso do Parque de Exposições do Anhembi. Portanto, houve metodologia para elaboração do parecer, adotando-se o método evolutivo de dados, de tal forma que o valor das edificações e do terreno alcançou um total de mais de 1,4 bilhão de reais, contrastando com a avaliação realizada anteriormente, por outra entidade, que alcan-

çou 927 milhões de reais.”, afirmou Dissei.

O conselheiro destacou ainda, o quanto é importante a participação do CRECISP para subsidiar as decisões do TCMSP. A medida em que foi referendado pelo Plenário que o preço mínimo do leilão do Complexo Anhembi não fosse inferior a 1,450 bilhão de reais, na convocação do justo ao interesse público e efetiva busca do resultado mais vantajoso para a Administração Pública.

Em junho de 2021, foi celebrado o Contrato de Concessão, sob a nova gestão, sendo que o Complexo Anhembi movimentará cerca de R\$ 5 bilhões por ano na cidade, a partir de 2024, com investimentos de mais de 1 bilhão de reais na ampliação e modernização do espaço. Os números apresentados mostram que o Termo de Cooperação com o CRECI-SP contribuiu para o exercício da função constitucional de Controle Externo pelo TCMSP. Sendo que foram solicitadas ao Conselho Regional avaliações do Complexo Anhembi, locação da UBS Olinda, terreno da COHAB no Tatuapé e avaliação do prédio do TCMSP.

“As avaliações foram utilizadas na estrita observância das cláusulas do Termo de Cooperação, a fim de proporcionar ao TCMSP assessoramento técnico-científico, visando a complementação à instrução de procedimentos de fiscalização”, finalizou Dissei.

O Tribunal de Justiça também tem um acordo de cooperação com o CRECISP para a avaliação imobiliária. Segundo o Coordenador da Coordenadoria de Gestão e Contratos Imobiliários, Daniel Durante Rodrigues, esse trabalho vem dando subsídios para as negociações de locações de imóveis destinados a abrigar unidades do Poder Judiciário. “Atualmente, o Tribunal ocupa 75 imóveis locados em todo o Estado. Em todas as renovações contratuais, faz-se necessária essa avaliação para aferir o valor de mercado”, explicou.

Rodrigues também comentou que esses Pareceres Técnicos proporcionaram uma importante redução nos valores dos alugueis pagos, gerando economia aos cofres públicos e liberação de verba para outras destinações.

Desde 2018, o Tribunal já totalizou 119 solicitações de PTAMs ao CRECISP, o que confirma a boa qualidade do trabalho executado pelos corretores de imóveis.

“Considerando que a área gestora do instrumento de convênio pelo Tribunal não tem contato direto com a avaliação de qualquer forma

(pesquisa de mercado), confere-se impessoalidade e transparência ao trabalho produzido, independentemente da comarca e do imóvel avaliado. Permite-se, desta forma, que a Presidência do Tribunal tenha tranquilidade para tomada de decisões, em especial, quanto à vantagem de eventual proposta de renovação contratual ou formalização de novo instrumento de locação”, finalizou o coordenador.

Daniel Durante Rodrigues

**Coordenador da
Coordenadoria de Gestão
e Contratos Imobiliários**



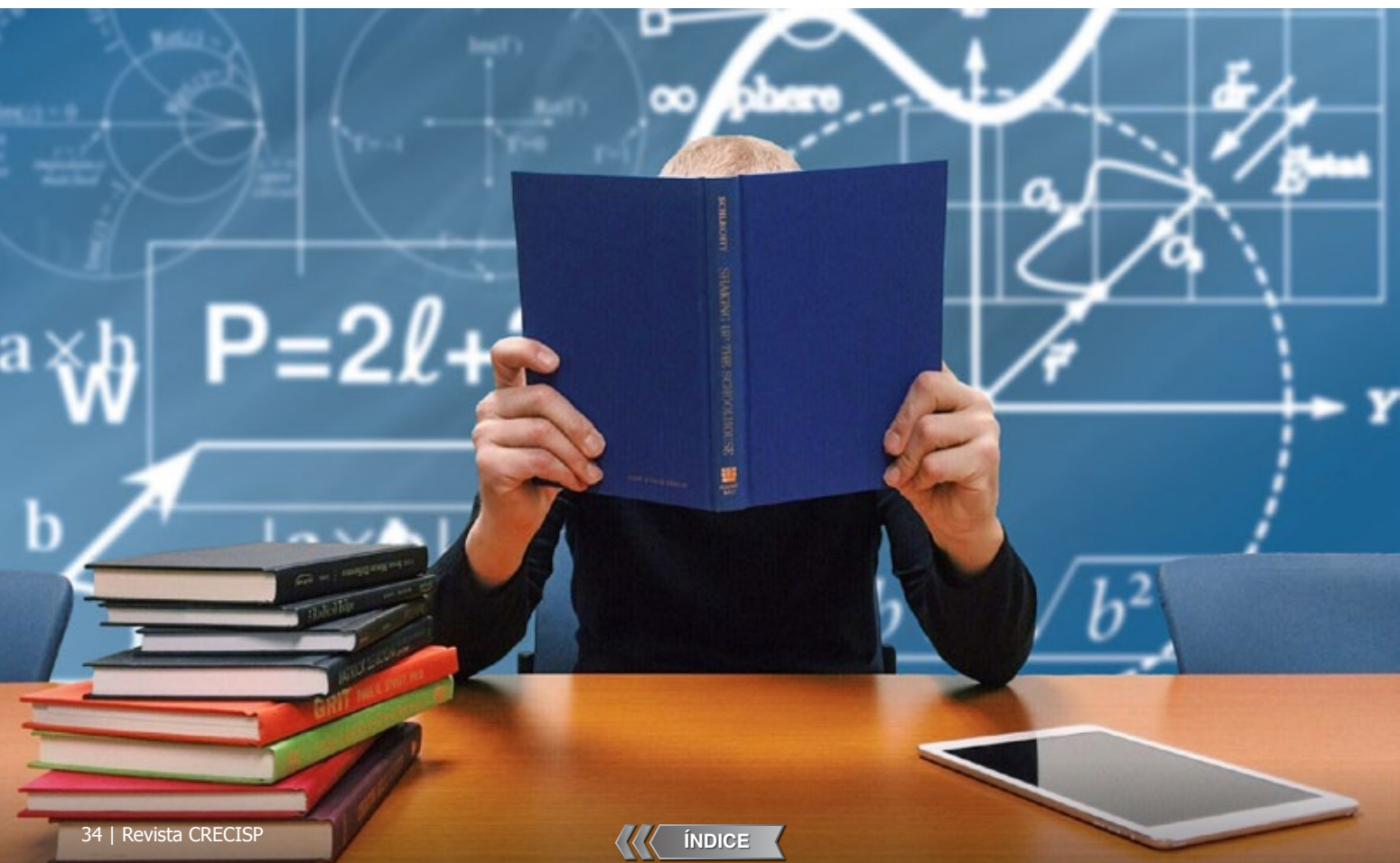
Será que eu já posso ser estagiário?

Se você está matriculado no curso de Técnico em Transações Imobiliárias ou faz faculdade de Ciências Imobiliárias/Gestão de Negócios Imobiliários com comprovação de frequência regular de no mínimo 30 dias, a resposta é SIM! Já é possível solicitar ao CRECISP

a inscrição para o estágio. Em 2022, o Conselho recebeu mais de 15.700 pedidos.

Mas, calma que há um passo a passo importante a seguir:

O requerimento é online. Digitalize sua foto e a assinatura em JPG e os demais em PDF.



Você vai precisar de:



Documento de Identidade



CPF ou CNH



Declaração de matrícula no Curso de TTI ou Gestão Imobiliária



Certificado de conclusão de ensino médio ou subsequente



Para os solteiros, certidão de nascimento



Para os casados, certidão de casamento com as devidas averbações



Comprovante residencial com validade de 60 dias



Fotografia 3 x 4 colorida para emissão de documento oficial com fundo branco e trajas formais



Assinatura digital em folha sem linhas, fundo branco e caneta esferográfica na cor preta

Para fazer a inscrição, basta acessar:



www.crecisp.gov.br/estagiario/inscricao

A validade do registro de estágio é de 6 meses para o curso de TTI e de 1 ano para quem faz faculdade de Gestão Imobiliária. Caso você não consiga concluir o estágio a tempo, por qualquer motivo, poderá pedir a renovação por mais 180 dias ou 365, respectivamente.

“É de extrema importância que o interessado faça um curso de TTI que seja reconhecido pelo Conselho Estadual de Educação. Por isso, consultar a listagem do Conselho antes de fazer a matrícula é a certeza de que seu diploma será válido”, afirma Cecílio Barbosa da Silva – Chefe do Setor de estagiários do CRECISP.

Estagiar com o registro vencido é proibido e há a possibilidade de multa. Então, fique atento! Neste período, o estagiário ficará sob a tutela de um Corretor de Imóveis que responderá por todos os seus atos. Caso o estudante de TTI cometa um deslize ou seja flagrado pela fiscaliza-

ção vendendo, intermediando ou fazendo a locação de qualquer imóvel, o Corretor será autuado por facilitação ao exercício ilegal da profissão.

Isso gera um processo disciplinar no CRECISP podendo incorrer em sanções previstas no art. 39 do decreto 81.871/78: advertência, censura, multas, suspensão e até o cancelamento da inscrição da carteira profissional do corretor.

“Tanto o estagiário quanto o corretor que faz a supervisão devem ter em mente que este vínculo coloca ambos numa relação que deve ser pautada na total confiança e responsabilidade já que o Corretor assumirá muitos riscos caso o estagiário descumpra a Lei”, ressaltou Douglas Signorelli, Chefe do Departamento da Secretaria.

Depois de formado, com o diploma nas mãos, é hora de dar entrada no registro definitivo junto ao Conselho. Aí, sim, você será o mais novo profissional do mercado, o Corretor de Imóveis!

1ª Etapa

Na primeira etapa, deverá preencher seus dados nos campos específicos e, ao final, anexar somente a documentação citada acima (itens de "1 ao 8") em seus respectivos campos de forma legível. Não serão aceitos, em hipótese alguma, documentos ilegíveis, rasurados e inseridos fora do campo determinado.

Após preencher os campos e anexar os documentos, deverá clicar em "confirmar". Na sequência, aparecerá o botão "imprimir"; clique nele para imprimir os boletos e os formulários. Após isso, deverá efetuar o pagamento dos boletos e assinar os formulários impressos.

Importante: O recolhimento dos boletos de Inscrição e Renovação de estágio deve ser quitado pelo corretor concedente do estágio.

Para finalizar a primeira etapa, deverá digitalizar os boletos pagos e os formulários assinados, salvando em seu computador. Após isso, deverá prosseguir para a segunda etapa.

Observação importante: o requerente só conseguirá prosseguir para a segunda etapa após a compensação bancária do pagamento dos boletos, que pode levar de 24 a 48 horas úteis. Portanto, aguarde este período para iniciar a segunda etapa.

2ª Etapa

Após concluir a primeira etapa e aguardar a compensação bancária do boleto pago, deverá acessar o sistema novamente, onde aparecerão os documentos já anexados. Neste mesmo local, haverá dois campos pendentes para anexar documentos, sendo um para os boletos pagos e outro para os formulários assinados. Anexe esses documentos e clique em "avançar". Na sequência, clique em "finalizar". Após esse procedimento, será gerado um número de protocolo para que possa fazer o acompanhamento de seu pedido.

Observação importante: O prazo para realizar a segunda etapa é de, no máximo, 15 dias corridos após a conclusão da primeira. Se perder o prazo, deverá refazer todo o processo, desde o início.

Após análise documental e não havendo exigências, o requerente receberá um e-mail convocando-o para participação no **EVENTO ONLINE DE HABILITAÇÃO DO ESTAGIÁRIO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS**.

O prazo de conclusão do processo de inscrição do estágio é de até 10 dias, desde que não haja exigência.





Construções Sustentáveis: uma **tendência** que veio para revolucionar

Manutenção da harmonia entre os ambientes naturais e construídos, garantia do bem-estar dos seus moradores e redução dos impactos negativos no meio ambiente. Esse conceito parecer familiar? Com certeza sim, já que estamos em 2023 e é quase impossível que você nunca tenha ouvido falar no termo Construções Sustentáveis.

A constante degradação do meio ambiente e a consequente escassez dos recursos naturais têm deixado o Mundo em estado de alerta. Portanto, uma relação amigável com a natureza está bastante em voga nos mais diversos setores produtivos da humanidade, sobretudo no segmento da construção civil, que tem buscado se reinventar e apostar nos materiais sustentáveis como forma de sobrevivência, o que impacta diretamente o mercado imobiliário.

Dentro desse contexto, as pessoas estão cada vez mais conscientes de que a sustentabilidade é a melhor alternativa para ajudar a promover o equilíbrio ambiental. Dados da ONG americana Green Building Council (GBC), que tem representações em 80 países, apontam que a procura por moradias ecológicas tem crescido bastante no Brasil.

Atualmente, segundo a GBC Brasil, que reúne mais de 700 empresas, o país ocupa o 4º lugar no ranking dos países e regiões fora dos Estados Unidos com mais projetos buscando a certificação "Leadership in Energy and Environmental Design" (LEED).

Ela é a certificação ambiental mais reconhecida do Mundo e se trata de um sistema de orientação para edificações utilizado em mais de 160

países. O intuito é o de incentivar a transformação dos projetos, obras e operações das edificações, sempre com foco na sustentabilidade de suas atuações. O último levantamento da organização revela que já existem projetos com a certificação LEED em 241 cidades brasileiras e o GBC Casa&Condomínio já está em 61 cidades.

A certificação Casa&Condomínio foi desenvolvida pelo GBC Brasil, com a intenção de fornecer ferramentas necessárias para projetar, construir e operar condomínios residenciais com alto desempenho e práticas sustentáveis. A ideia é fomentar o setor industrial em prol da sustentabilidade e transformação do ambiente construído, por meio da educação e disseminação das práticas necessárias para a construção sustentável.

Um relatório da revista Forbes informou recentemente que prédios residenciais e casas estão buscando cada vez mais a certificação GBC Casa & Condomínio para projetos de interior residencial. A certificação analisa práticas nas áreas de energia e atmosfera, água, materiais e recursos, implantação, qualidade interna do ar, conforto, requisitos sociais e inovação.

Diversas práticas e metas acima do que determinam as normas técnicas que regem os diversos sistemas de uma edificação são exigidas, garantindo aos proprietários e moradores, uma edificação de melhor qualidade técnica; redução dos custos de operação e manutenção ao longo de todo o ciclo de vida; maior conforto, saúde e bem-estar; aderência aos aspectos de consumo consciente e aos objetivos de desenvolvimento sustentável; e diferencial competitivo.



Ainda de acordo com a publicação, o ambiente construído é responsável por quase 40% das emissões de gases de efeito estufa, e pela a extração de 50% dos materiais; e no Brasil, 48% de toda energia elétrica produzida são consumidas pelas edificações. Por outro lado, as edificações Green Building estão reduzindo, em média 25% do consumo de energia, 40% dos gastos com água e desviando mais de 85% dos resíduos de obra enviados aos aterros sanitários, ao mesmo tempo que contribuímos para a melhora da qualidade de vida e desenvolvimento econômico.

“O mercado está cada vez mais consolidado e a cultura da sustentabilidade tem se enraizado no Brasil. A julgar pela última década, o crescimento das edificações certificadas será exponencial daqui para frente. A base já está montada, as barreiras foram, em boa parte, ultrapassadas e os green buildings estarão espalhados por todo o País. Os empreendimentos que não forem certificados no futuro correm o risco de serem

preteridos pelas grandes corporações”, declarou o vice-presidente da empresa de consultoria imobiliária (CBRE), Adriano Sartori.

É um consenso, as construções sustentáveis são projetadas de forma a garantir um lugar melhor para se viver e contribuir com a preservação de recursos para as gerações futuras. Mas do que realmente se trata uma moradia sustentável, quais são as principais características? De acordo com o GBC, para ser sustentável, é ideal que o projeto de construção inclua formas de reaproveitamento das águas das chuvas, além de fonte de energia alternativa, como energia solar, jardins verticais, bem como utilização de materiais que evitam desperdício.

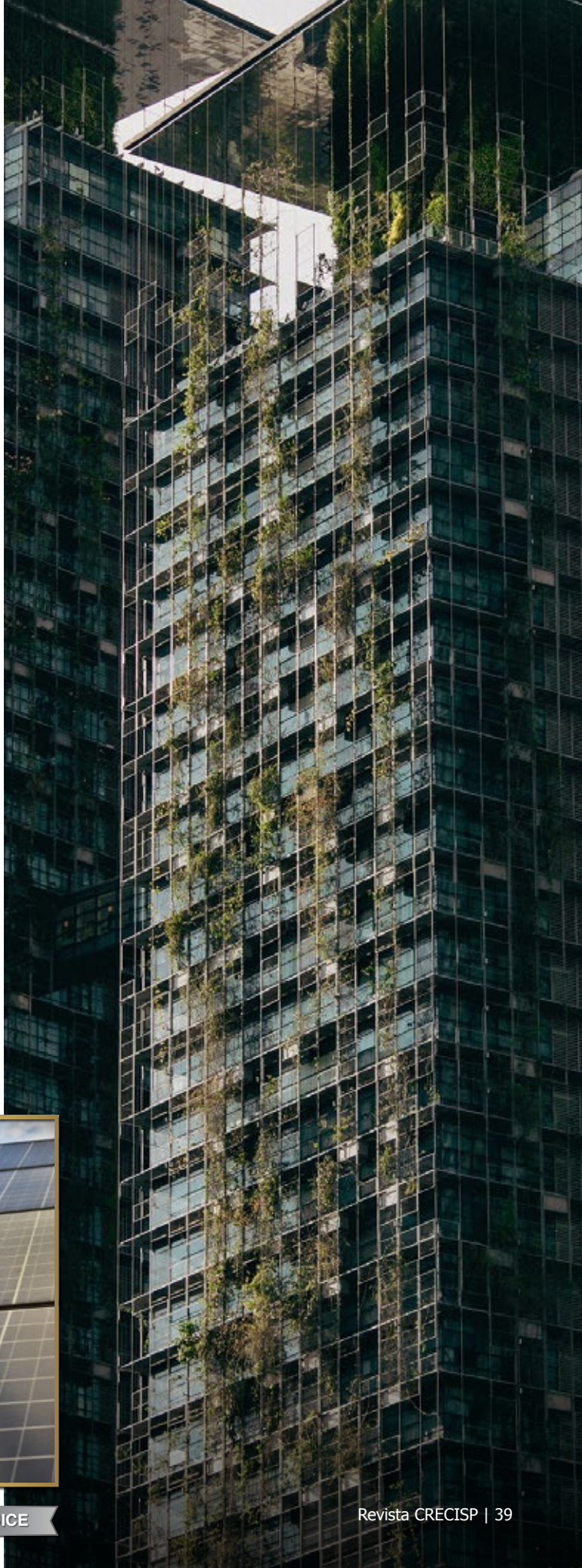
Um fator importante a destacar é que como as moradias sustentáveis envolvem meios de diminuir o consumo de água e energia elétrica, também existe uma redução de despesas. Um imóvel sustentável certamente se torna um diferencial tendo potencial valorização no mercado, tornando-se vantajoso esse tipo de investimento.

Características

Afinal, como tornar a construção do imóvel mais amigável ao meio ambiente? A tecnologia por trás dessa nova concepção promete valorizar o mercado e revolucionar a relação entre núcleo urbano e natureza. Confira, conforme elencou a página Blog da Arquitetura, algumas soluções para investir em uma casa mais sustentável e o que incluir na obra:

- Energia solar
- Aquecimento solar
- Captação de água pluvial
- Telhado Verde
- Ar-condicionado Inverter – consumo de energia até 40% menor
- Argamassa de argila
- Bambu
- Bioconcreto
- Bioplástico
- Containers
- Ecogranito
- Ecotelhado branco
- Eco-tijolo
- LED
- Madeira de demolição
- Replast
- Tinta ecológica Vidro inteligente

Uma coisa é certa: o que não falta são alternativas, tecnologias disruptivas e possibilidades de inovação. Dessa forma, a construção de um futuro amigo do meio ambiente se torna uma realidade irreversível na qual a humanidade só tem a ganhar.



PETAR

Conheça o Patrimônio Mundial da Humanidade

Você sabia que a apenas 325 km da capital paulista existe um Sítio do Patrimônio Natural da Humanidade onde estão localizadas cerca de 500 cavernas? Reconhecido pela Unesco, o Parque Estadual Turístico do Alto Ribeira (Petar) dispõe de uma área de mais de 35 mil hectares cobertos pela densa e exuberante vegetação da Mata Atlântica, a maior

porção do Brasil e uma das mais preservadas. Com acesso fácil pela Rodovia SP – 165, o Parque fica no extremo sul do Estado, na divisa com o Paraná, e se apresenta como uma excelente opção de destino para quem está precisando se desconectar da correria dos dias úteis e fazer uma verdadeira imersão num cenário natural de grande beleza.





De tão extenso, o Petar integra a Zona Núcleo de Reserva da Biosfera e abrange dois municípios do interior paulista: Apiaí e Iporanga. Quem escolhe visitá-lo se depara com uma série de trilhas e também com a maior concentração de cavernas protegidas em unidades de conservação do Mundo.

História também não falta ao lugar. Criado por decreto em 1958, de acordo com a Secretaria de Meio Ambiente, Infraestrutura e Logística do Estado de São Paulo, ele é dos parques mais antigos do País. Além do numeroso complexo de cavernas, lá, o turista também encontra vales, montanhas, rios de águas cristalinas, cachoeiras e árvores centenárias (patrimônios histórico-culturais e arqueológicos), ou seja, uma incrível e exuberante biodiversidade de fauna e flora.

Tudo isso torna o Petar um ponto muito importante para o estudo da Mata Atlântica e para o ecoturismo brasileiro. A presença das cavernas em conjunto com a Mata Atlântica preservada propicia ao visitante conhecer diversos ambientes, passar por alguns obstáculos, tomar banho de cachoeiras fora e dentro de cavernas. Sua grande diversidade de roteiros permite agradar desde os iniciantes até os veteranos, um convite natural à exploração do fantástico mundo subterrâneo, com cavernas ornamentadas, riquíssimas das mais diversas formas e tamanhos.

La é possível praticar esportes de aventura como rapel, escalada, ciclismo, exploração de cavernas, rapel em cachoeiras, rapel em abismos e Boia Cross nas águas cristalinas do Rio Betari.

NÚCLEOS

Tudo o que diz respeito ao complexo é grandioso, portanto, toda a área foi dividida em quatro núcleos principais: Santana, Ouro Grosso e Casa de Pedra, em Iporanga, e Caboclos, em Apiaí. Segundo Fundação Florestal, entidade vinculada ao Governo do Estado e gestora do Parque, os dois primeiros núcleos são os mais frequentados.

Santana

É o principal núcleo de visitação. Localiza-se no vale do rio Betari, uma das paisagens mais notáveis da região. Oferece diferentes roteiros de visitação tais como a caverna de Santana, a trilha do Betari (Caverna Água Suja, Caverna Cafezal e cachoeiras das Andorinhas e do Beijaflores) e a trilha do Morro-Preto Couto (Caverna Morro Preto, Cachoeira do Couto e Caverna do Couto). Suas trilhas são de fácil acesso e estão localizadas ao lado do Bairro da Serra - Iporanga, onde encontra-se a maioria das pousadas. O local também é muito visitado por escolas em atividades de Estudo do Meio Ambiente.

Ouro Grosso

Situado no bairro da Serra (Vale do Betari), conta com um centro de Educação Ambiental para o desenvolvimento de atividades junto à comunidade local e à rede escolar, além do atendimento aos grupos que executam trabalhos de interpretação ambiental, possuindo um pequeno museu com utensílios tradicionais da região. Nesse núcleo situa-se a caverna Ouro Grosso, que é considerada por muitos espeleólogos, uma das mais difíceis do parque a ser concluída, devido a sua formação. Também faz parte desse núcleo a Caverna do Alambari de Baixo, a qual você passa por uma trilha dentro do rio na Caverna.





Casa de Pedra

No Núcleo Casa de Pedra funciona apenas a trilha até a entrada da gruta, que tem um portal de 250 m de altura (um dos maiores do mundo).

Caboclos

Localizado na parte alta do Petar, o Núcleo Caboclos é o que possui menor infraestrutura, havendo apenas alojamento para pesquisadores e um espaço para montagem de barracas, com acesso a banheiros e chuveiros. Não há pousadas nem energia elétrica, portanto não há banho quente. As cavernas próximas ao núcleo fazem parte da Trilha do Chapéu (roteiro das cavernas Chapéu, Chapéu Mirim I e II e Aranhas). As cavernas mais distantes, Cavernas Temimina I e II estão entre as mais belas do parque, por terem uma floresta em seus pórticos.

Acesso

O Núcleo Santana fica na estrada de terra que liga Iporanga a Apiaí (a 17 km de Iporanga). A via é sinuosa, estreita e quando chove há risco de quedas de barreiras. Na mesma estrada, próximo à entrada do bairro da Serra, está o Núcleo Ouro Grosso. Para visitar o Núcleo Caboclos, siga até a cidade de Apiaí; de lá são 28 km pela SP-250, sentido Capão Bonito. No km 294, entre à direita e siga por mais 16 km na via de terra e cheia de curvas, até a portaria. Em todos os locais, a visita só é permitida em grupos de até oito pessoas, acompanhados por monitores locais credenciados que ficam nas próprias sedes dos núcleos. As cavernas têm um limite de visitantes por dia e o acesso ocorre com intervalos de 30 minutos entre um grupo e outro – por isso, em fins de semana e feriados é recomendável agendar o passeio.

O valor do Ingresso (cobrado apenas nos Núcleos Santana, Caboclos e Ouro Grosso):

R\$ 19,00 por pessoa – maiores de 60 anos e menores de 12 anos de idade são isentos. Estudantes com comprovante escolar possuem 50% de desconto; (ano base 2022).

Entrada

As pousadas de Iporanga fecham pacotes que incluem guias e na cidade há agências de turismo: Cave Atlântica (3556-1160), Ecocave (3556-1574) e Parque Aventuras (3556-1485). Quem pretende visitar o Núcleo Caboclos pode também contratar um guia diretamente no Centro de Informações Turísticas de Apiaí (15.3552-1717).

O preço varia de acordo com os passeios e os equipamentos fornecidos – em geral, a diária custa em torno de R\$ 40 por pessoa. É obrigatório o uso de capacetes e lanternas, calçado fechado antiderrapante, calça comprida e camiseta com mangas que protejam os ombros.

Hospedagem

O Petar está localizado entre Apiaí e Iporanga. Os principais Núcleos de Visitação são os N. Santana e Ouro Grosso, ambos em Iporanga.

A grande maioria dos visitantes preferem hospedar-se preferencialmente em Iporanga, devido à proximidade dos atrativos.

Na comunidade do Bairro da Serra, em Iporanga, fica a maioria das pousadas. No centro de Iporanga e no Bairro do Betari há outras e, no centro de Apiaí alguns hotéis.



Guia Rápido - Petar

O que fazer?

- Rota das Cavernas
- Parque Aventuras Turismo de Aventura
- Caverna de Santana
- Caverna do Morro Preto
- Parque Estadual Turístico do Alto Ribeira
- Caverna da Água Suja
- Piscina Natural Rio Betari

O que levar na mala?

- tênis, camiseta normal e calça
- roupas que possam molhar - dê preferência para calças de tãctel ou leggings, pois secam rápido
- roupas de banho (biquínis, sungas, bermudas...)
- protetor solar e repelente
- óculos de sol
- máquina fotográfica
- lanterna headlamp e baterias extras

Melhor época

Abril a novembro, quando as chuvas diminuem.

Para mais informações, acesse:



www.infraestruturameioambiente.sp.gov.br/fundacaoflorestal

FONTES:
Site oficial da Fundação Florestal
Wikipédia
@parquedopetar

Os

Estúdios

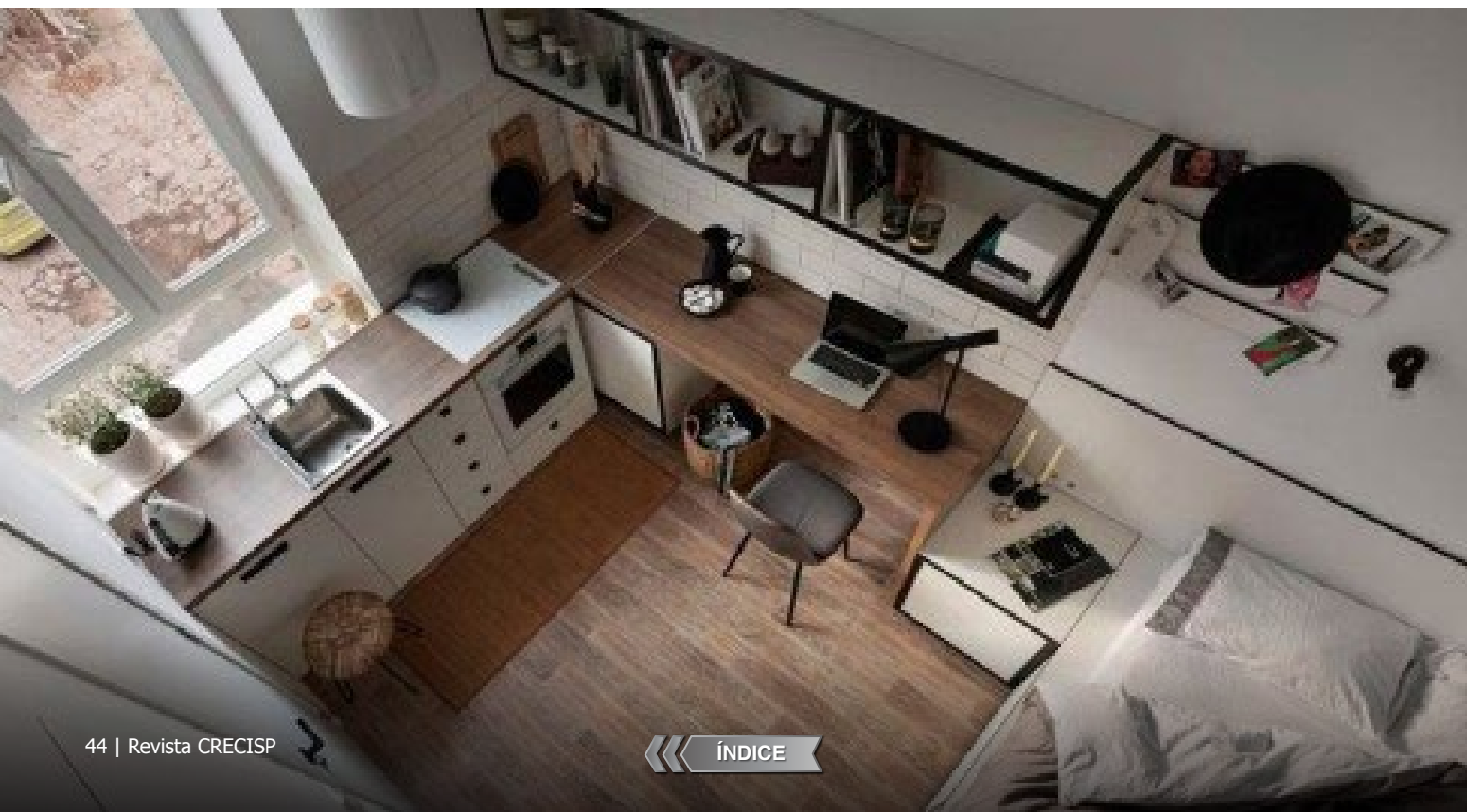
são a nova febre das Construtoras!

Mas quanto eles custam para os proprietários que têm que montar o ambiente com muita criatividade e sofisticação?

Móveis prontos? Comprados em lojas de varejo? Quase impossível! Os apartamentos são compactos, com medidas fora do padrão e, na maioria das vezes, não comportam sofás e guarda-roupas, digamos, mais "convencionais". O que até poucos anos atrás era apenas um projeto de futuro, agora já é uma realidade

consumada. Um apartamento de 35 metros, nesta altura do campeonato, já é considerado grande.

Você já imaginou morar num espaço de 18 metros quadrados? Pois, seja bem-vindo ao mundo do mercado imobiliário onde as metragens são cada vez menores e os proprietários precisam de jogo de cintura para mobiliar, decorar e ainda conseguir circular dentro do imóvel sem tropeçar ou derrubar os objetos.



Quando o cliente recebe as chaves, o primeiro passo é contratar um arquiteto ou engenheiro que vai validar tudo o que é possível fazer durante a obra. Afinal, algumas paredes não podem ser removidas, outras têm encanamento, a nivelção do piso também não pode sobrecarregar a laje e todo o cuidado é pouco!

Feito o laudo (ART ou RRT) demonstrando a responsabilidade técnica pelo serviço ou projeto, é só esperar que o condomínio autorize os trabalhos e, vamos à obra!

Mas, antes disso, vamos esclarecer o que é ART e RRT:

RRT é a sigla que se refere ao Registro de Responsabilidade Técnica. O documento comprova que projetos, obras ou serviços técnicos na área de Arquitetura e Urbanismo foram desenvolvidos por profissionais devidamente habilitados e registrados no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Já a ART significa Anotação de Responsabilidade Técnica. Nesse documento fica definido quem é o responsável por determinada obra, projeto ou serviços. A ART só pode ser emitida por profissionais devidamente registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA).

Vamos em frente!!

O ar condicionado é, praticamente, item obrigatório. No calor, um apartamento minúsculo, com sol da tarde...ufa! só com uma ajudinha! E os aparelhos custam até R\$ 3500 dependendo de quantos BTUs (unidades de potência de refrigeração) você vai escolher.

Ah, além disso tem a instalação que varia de R\$ 1200 até R\$ 2000, dependendo do profissional.

Mudando a iluminação!

Rebaixar o teto com gesso e colocar uma iluminação mais moderna também pode ser um diferencial. As lâmpadas direcionadas para a pia da cozinha, televisão, guarda-roupa, ajudam a deixar o ambiente mais aconchegante. Quanto custa? Mais uma vez, depende de quem vai fazer o serviço e do tamanho do seu projeto. Pode ser apenas uma sanca ou uma forração completa com luminárias super modernas e "caras". Por isso, o ideal é visitar uma loja especializada para conferir os preços antes de fechar o projeto e perceber que gastou mais do que queria e podia.



Tem tomada?

Não se esqueça também de verificar se a quantidade de tomadas é suficiente senão será necessário chamar um electricista.

Já tem o ar, gesso e as tomadas estão ok? Vamos aos pisos!

Normalmente, os estúdios são entregues com revestimento e piso apenas no banheiro e na sacada (se houver). E o restante? Bem, a hora é de chamar aquele pedreiro de confiança e fazer um orçamento. Economizar, escolhendo uma mão de obra mais em conta e sem indicação, não é a melhor alternativa para quem não quer chorar depois. Lembre-se que o mais barato pode sair caro no final.

Piso, impermeabilização e material! Colocar valores aqui também é difícil já que existem pisos cerâmicos dos mais simples até porcelanatos super sofisticados. A variedade é enorme para atender



todos os bolsos e gostos. Você é quem escolhe entre gastar R\$ 50,00/m² ou R\$ 300/m². A mão de obra também vai ficando mais cara de acordo com o tamanho e a qualidade do produto que será instalado. Tem que pensar ainda na argamassa, rejunte, impermeabilizante e por aí vai. Ah, se você vai apenas instalar o piso onde não existia, não precisa de ART/RRT. Agora, se for substituir o que foi entregue por um novo, aí sim, um técnico tem que assinar.

E a sacada?

O fechamento com vidro deve ser feito por empresa especializada que vai fazer o cálculo com base no tamanho do guarda-corpo. Barato não é, mas em apartamentos menores fica excelente porque cria mais um ambiente. O condomínio, com frequência, aprova um modelo que será usado em todas as unidades interessadas. Vale a pena tentar negociar em grupo, pode ficar bem mais em conta!

Estamos quase no fim e ainda falta a cereja do bolo!

A pintura! É hora de decidir a cor, a textura da tinta e a marca. Um galão de 18 litros, mais em conta, custa em média R\$ 300,00 e vai até uns R\$ 700,00. Ainda tem a massa corrida e a mão de obra, que não tem tabela fixa. Portanto, a negociação é tudo nessa hora.

Pensa que acabou?

Nos estúdios, o fogão deve ser de indução (elétrico) e custa de R\$ 500,00 (1 boca) até R\$ 2000,00 (com 2 bocas). Tem ainda a geladeira, microondas, a cama (de preferência baú), televisão e o mobiliário. Aqui, nos móveis sob medida - armários de cozinha, guarda-roupa, uma mesinha para refeição - o céu é o limite. Portanto, dizer ao certo quanto você vai gastar é impossível! Vale a pesquisa e o bom senso. Com bom gosto e personalidade, seu estúdio pode ser único e refletir seu jeito de ser! Vá em frente!



Impressão

Zero!

a modernidade chega aos cartórios

Aos poucos, o cenário de pastas repletas de papéis vai dando lugar às telas de computador e aos arquivos eletrônicos. E essa mudança também está alcançando grande parte dos cartórios do Estado de SP.

Exemplo desse trabalho já está implantado no 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto. Em entrevista exclusiva, a Gerente de Processos Carla Renata Souza Castro Nascimento falou sobre essa inovação.





1) Como surgiu a ideia de implantar esse procedimento?

Há tempos, o 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto subscreveu projetos com foco na sustentabilidade e proteção do meio ambiente. Dentre eles, está o “Impressão Zero” que nos levou a aprimorar os processos de trabalho para se tornar efetivo.

Em paralelo ao que nos é permitido fazer de maneira eletrônica e digital, precisamos romper aos poucos a barreira cultural da comunidade de que documento válido é aquele materializado em papel.

As restrições sanitárias impostas pela pandemia da COVID-19 nos ajudaram na mudança desse pensamento. Neste cenário, o documento eletrônico foi conhecido e aceito pelos usuários.

Ultrapassada a dificuldade de aceitação da certidão eletrônica, a serventia iniciou o trabalho de fato para os pedidos presenciais, por telefone,

peelo site, pelas centrais de registro eletrônico.

2) Antes de sua implantação, como era feita a solicitação das certidões e quanto tempo levava para obtê-las?

Quando as certidões eram solicitadas presencialmente, eram emitidas na hora. Situação diferente era para os casos solicitados pelo site ou pelo correio ou telefone. A emissão era feita tão logo houvesse a comprovação do pagamento, contudo, o requerente recebia a certidão após a entrega feita pelo Correios.

3) Esse prazo ficou menor?

Sim. Infinitamente menor. Feitos a solicitação por telefone ou whatsapp e o pagamento por meio do Pix, a pessoa recebe imediatamente o link para download, armazenamento e compartilhamento da certidão requerida por meio de e-mail e do seu whatsapp.



4) Foi necessário desenvolver algum aplicativo para esse procedimento?

Não. Apenas o consentimento da pessoa de que o serviço seja fornecido por essa forma e enviado pela rede social.

5) Quais certidões podem ser solicitadas por esse procedimento?

Todos os tipos de certidões, seja de matrícula, transcrição, livro 3, negativa de propriedade.

6) As pessoas têm utilizado mais esse sistema atualmente ou ainda preferem ir até o cartório?

A maioria das pessoas já aderiram à filosofia do “Fique, faça e receba em Casa”, que proporciona o mesmo serviço sem locomoção e em menor tempo. Temos casos de advogados que, em audiência, solicitaram a certidão para anexar ao processo.

6.1) Há números relativos aos atendimentos feitos presencialmente ou virtualmente?

Das certidões emitidas, 92% são eletrônicas, e dos títulos recepcionados na serventia, 95,3% são digitais ou eletrônicos.

7) Já existem outros cartórios que prestam esse mesmo serviço ou essa inovação partiu de vocês?

As serventias têm a permissão para fazer dessa forma, contudo, não posso aferir quantas aderiram a esse método de trabalho.

8) Em termos de custos cartoriais, há alguma diferença?

Para o usuário não há custo com deslocamento e tempo. Para a serventia, há mudança no perfil e qualificação do profissional.



Carla Renata Souza Castro Nascimento

Gerente de Processos

CRECISP recebe

Prêmio

Reclame Aqui 2022

Tornou-se prática comum, a consulta ao site Reclame Aqui, sempre que se deseja conhecer a reputação de uma empresa ou de um prestador de serviços. Criado em 2001, em um pequeno escritório em Campo Grande, o canal se transformou em garantia de credibilidade, recebendo, atualmente, mais de 1 milhão de reclamações e 21 milhões de acessos mensais. E graças à confiança adquirida ao longo desse tempo, há 12 anos foi criado o Prêmio Reclame Aqui, que reconhece o atendimento mais eficiente e as melhores reputações de centenas de empresas de todo o Brasil.

Em 2022, a premiação foi entregue em uma solenidade, no dia 12/12, e o CRECISP sagrou-se vencedor na categoria "Associações e Conselhos", com 52.311 votos. A votação foi aberta ao público e o consumidor ajudou a decidir quais empresas mereceram esse reconhecimento.

Nesta edição, mais de 1.000 empresas concorreram em 165 categorias e o Conselho recebeu o prêmio que tem um significado muito especial. "Ao longo da pandemia, especificamente, tivemos que nos adaptar para continuar assistindo todos os corretores e a sociedade, prestando um atendimento de qualidade e eficiência, mesmo que de forma virtual. Foi um grande desafio que, com certeza, conseguimos vencer", comentou o presidente da entidade, José Augusto Viana Neto.



PRÊMIO
ReclameAQUI
2022

PRÊMIO
ReclameAQUI
2022



“

“Hoje, nossa equipe de funcionários atende remotamente, por meio de vídeo, ao vivo, eliminando todas as dúvidas e resolvendo as pendências dos requerentes. Ninguém fica sem resposta e essa eficiência é que garantiu a vitória de nossa instituição em uma premiação tão importante.”

”





PRESENCIAL



ONLINE

**O CRECISP ATENDE DE SEGUNDAS A SEXTAS-FEIRAS,
DAS 7H ÀS 19H, SÁBADOS DAS 9H ÀS 14H, ININTERRUPTAMENTE.**

Atendimento Imediato

atendimento.crecisp.gov.br

Acesse, curta, siga nossas redes sociais



crecisp



crecispoficial



portalCRECISP



creciSP_Oficial



crecisp

**Acompanhe e
compartilhe as
principais informações
sobre o setor imobiliário!**

INÍCIO