



# CRECISP

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

Publicação do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo | Ano 16 | Nº 27 | 2022

A revista direcionada para o corretor de imóveis

## IVAR OU IGPM?

REVISTA INTERATIVA  
Clique nos links para  
ser direcionado



### PORTAL IMOBILIÁRIO CRECI BRASIL

► **FGTS**  
COMO E QUANDO USAR?

► **FISCALIZAÇÃO**  
BALANÇO DAS AÇÕES

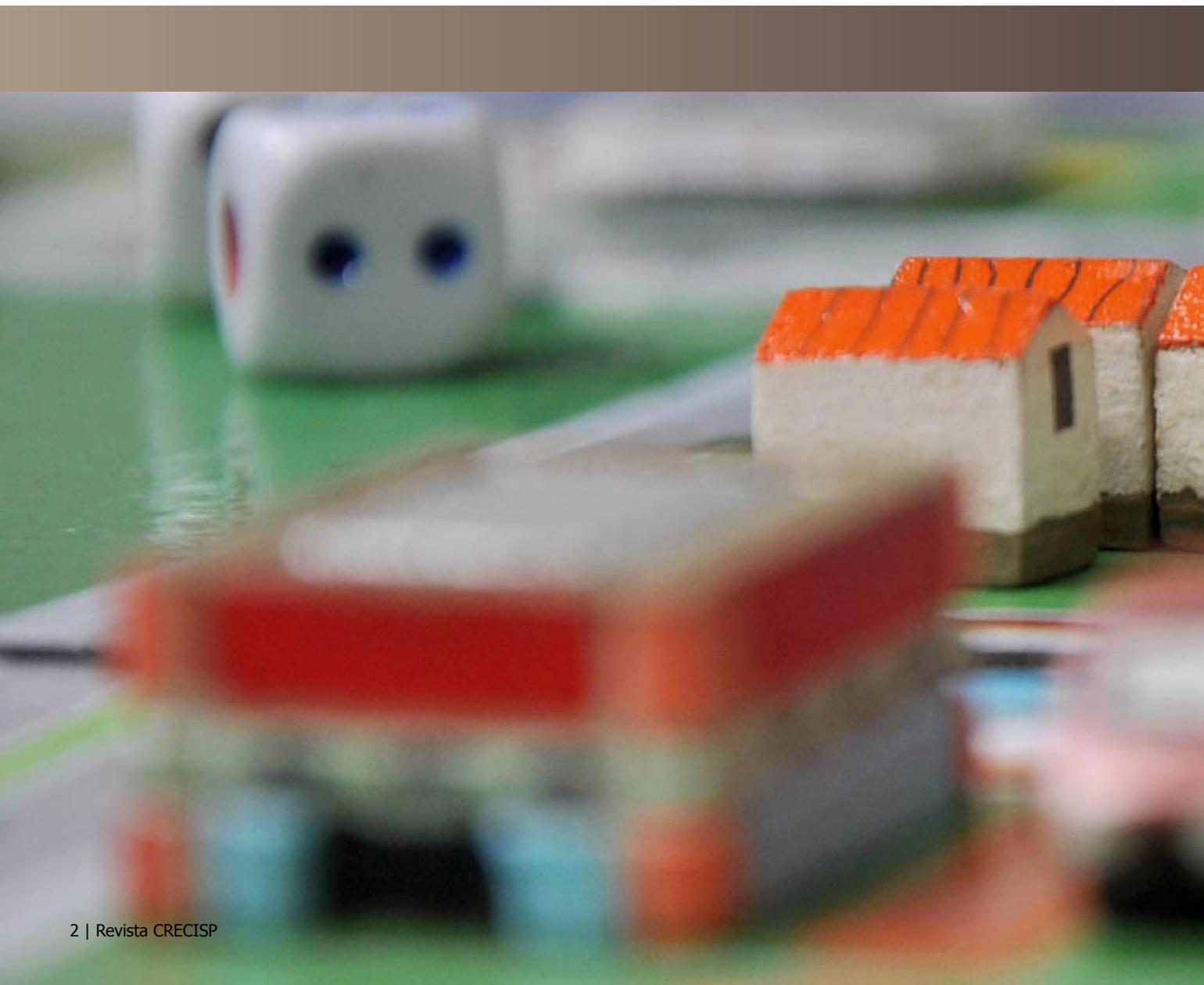
► **LAZER**  
BALÃO EM BOITUVA

# *Religando os* motores!

Os primeiros meses de 2022 foram marcados, especialmente, pelos altos e baixos da economia e por fatores externos, como a guerra na Ucrânia, que trouxeram apreensão e nos

deixaram em compasso de espera.

Insumos e materiais de construção mais caros, inflação em alta, juros subindo também... e as famílias brasileiras na incerteza so-



bre empregos e renda. Essas foram algumas das questões que acompanharam o dia a dia dos corretores e do mercado imobiliário.

Tivemos que ser resilientes, acreditar em nosso potencial e investir na capacitação como chave para ganharmos novos horizontes profissionais. E em linha com essa postura, o CRECISP intensificou seus esforços na disponibilização do Portal CRECI Brasil, o portal imobiliário exclusivo do profissional.

Estamos convictos de que essa ferramenta vai diminuir distâncias e agilizar o fechamento das transações, otimizando parcerias em todo o País.

Nessa nova edição da Revista CRECISP, você poderá conhecer, também, os trabalhos da Fiscalização, como os analistas de conformidade atuaram ao longo da pandemia e quais são os projetos para os próximos meses.

Além disso, trouxemos detalhes sobre o IGPM e o IVAR, índices que estão sendo utilizados para o reajuste de locação, apresentando suas vantagens e desvantagens.

Esperamos manter nossos inscritos sempre atualizados sobre os principais assuntos do segmento imobiliário!

Boa leitura.

**José Augusto Viana Neto**  
**Presidente CRECISP**



**Fale Conosco** ..... | 05**Giro Imobiliário** ..... | 06**Blitz** ..... | 08**Capa** ..... | 10**Tecnologia** ..... | 14**Economia** ..... | 17**Destaque** ..... | 19**Futuro** ..... | 22**Fifty** ..... | 25**Construção** ..... | 27**Inscrição** ..... | 29**Financiamento** ..... | 31**Lazer** ..... | 33**COAF** ..... | 35**Condomínios** ..... | 36**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, Izaias 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.



## Denúncia

Quero agradecer pois minha denúncia foi atendida e fizeram um procedimento correto. Corretores não poderão entrar em um condomínio sem a sua identificação (credencial). Os picaretas que atuam dentro do mesmo já foram avisados pelo síndico. Acho que aqui conseguimos resolver este problema, mas estamos de olho. Este procedimento tem que ser feito em Campinas inteira e no estado de São Paulo. Precisamos que a fiscalização pegue firme com este sistema, para que possamos acabar com aventureiros que atuam no mercado sem ter direito de exercer a profissão.

**Manoel Batista da Costa**  
Creci 23.154-F

## Locação Imobiliária

Estou prestes a terminar o Curso de Locação Imobiliária (dentre outros que já fiz!) e confesso que já estou com saudades: 1º) daqueles dois professores que falam e interagem de maneira fantástica! Aliás seria legal mesmo mencionar no início de todos os vídeos os nomes deles! 2º) da voz da pessoa que faz as leituras! Impecável! Show de bola no timbre, nas expressões, pontuações 3º) do editor dos vídeos, imagens cenário, etc... 4º) Inclusive do excellentíssimo senhor presidente, que faz as aberturas (perdoe-me se eu estiver errado); a fala e expressões faciais, a expressão, firmeza, incentivo...muito legal! Equipe muito legal; estou muito satisfeito por receber conteúdo precioso de pessoas valorosas e virtuosas! Gratidão! Forte Abraço!

**Valdir Roberto**  
Creci 227.864-F

## Chat Online

Presidente, espero que esteja bem. Vim aqui somente para elogiar o atendimento da sua equipe pelo chat. É muito eficiente e prestativo. Além do atendimento do chat, fomos atendidos pelo vídeo e, de verdade, nunca vi este tipo de atendimento nem em entidades privadas no Brasil! Fiquei muito satisfeita com o atendimento e peço até permissão para implementar isso na minha empresa. Parabéns pela equipe e gestão!!!

**Tatiane Forte**  
Creci 221.569-F

### CRECISP Atendimento Salas Videoconferência

Qual é o seu perfil?

Identificação

Confirmação

### Orientação de como acessar



Olá, para iniciarmos o atendimento por Videoconferência, precisamos de alguns dados.

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

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

### Empreendimentos Sênior

Nos últimos anos, o aumento da população idosa no Brasil fez com que o mercado imobiliário lançasse um novo olhar para esse público.

Entre as novidades, estão condomínios que incluem ambulatórios médicos internos, espaços adaptados e até robôs que ajudam na rotina dos moradores.

Em um residencial sênior, é possível usufruir de serviços incluídos no valor do condomínio e agregar outros, pagos à parte, à medida em que se envelhece. É o conceito aging in place, conso-

lidado nos Estados Unidos, mas que ganha força agora por aqui: moradias para quem tem mais de 60 anos com infraestrutura que acompanha as demandas que surgem com a idade.

Alguns empreendimentos vão oferecer aos moradores um robô de telepresença. Além de assistências virtuais, como acender e apagar a luz e sintonizar o programa de TV favorito, o robô se movimenta pela casa e o idoso não precisa levantar toda hora, tendo mais conforto e comodidade.

**Fonte: Estadão**





### Juros mais baixos

A Caixa anunciou, ao final de março, a redução da taxa de juros do crédito imobiliário na modalidade Poupança Caixa. Dessa maneira, as novas taxas partem de TR + 2,80% ao ano, somadas à remuneração da poupança, o que segundo o banco, representa uma queda de 0,15 ponto percentual. As novas taxas ficaram disponíveis a partir do dia 28 de março.

**Fonte: Exame**

### Isenção na venda

A Receita Federal ampliou as benesses da chamada "Lei do Bem" ao implementar o entendimento que já vinha sendo emanado pelos tribunais com relação à isenção do ganho na venda de imóveis residenciais.

Em março, foi publicada a Instrução Normativa 2.070, para determinar que, ao contrário do que constava expressamente em ato anterior, está isento o ganho de capital obtido por pessoa física que vende imóvel residencial com o objetivo de quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante.

Para se beneficiar dessa isenção, o vendedor deve ser residente fiscal no Brasil e o imóvel adquirido deve estar localizado no país. Além disso, os recursos devem ser utilizados para a

referida quitação dentro do prazo de 180 dias.

**Fonte: Portal Migalhas**

### Cidade dos galpões

Entre a Serra da Mantiqueira e o corredor rodoviário da Fernão Dias, o município de Extrema, ao Sul de Minas Gerais, conta com uma abundância de indústrias e galpões logísticos espalhados pelas duas margens da rodovia que liga São Paulo a Belo Horizonte.

São quatro polos industriais que garantem à cidade cerca de 25% da movimentação do e-commerce brasileiro e geram um desequilíbrio em outras frentes: sobram vagas de emprego e faltam imóveis para quem chega para trabalhar. Para quem vive lá, o custo de vida também fica maior.

A cerca de cem quilômetros dali, Cajamar, na região metropolitana de São Paulo, vive situação similar. Com 142 empresas do setor logístico funcionando em seu entorno, a cidade vê faltar moradia, reduzindo as chances de reverter o papel de cidade dormitório, como são chamados os municípios cuja população só retorna para dormir.

O governo municipal de Cajamar calcula que 4 em 10 compras feitas online no Brasil sejam despachadas de centros de distribuição instalados no município.

**Fonte: Folha SP**



# Fiscalização

## Fiscalização

### **do Crecisp celebra êxito em suas operações**

**C**oibir o exercício ilegal da profissão e disciplinar a atuação do Corretor de Imóveis. Essa é a grande missão do Departamento de Fiscalização (DEFIS) do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (Crecisp). E, em 2021, esse trabalho foi executado de forma mais eficaz do que nunca, mesmo diante de um cenário pandêmico.

De acordo com o chefe de Setor do DEFIS, Marcelo Ponci, em relação ao ano anterior, em 2021 houve um aumento de 21% no número de visitas de fiscalização. Outro aumento observado no mesmo período foi o de 14,48% na expedição de Autos de Constatação de Exercício Ilegal da Profissão (ACEIS). Ao longo do ano, um total de 1.600 autos foram lavrados em face de pessoas realizando intermediação sem a devida inscrição no Crecisp, ou seja, pseudocorretores. Ainda segundo Ponci, no ano passado, foram realizadas quatro operações de grande porte. Todas com apoio das polícias Ambiental e Militar em combate à intermediação em loteamentos irregulares. "Também acompanhamos uma operação em conjunto com a Polícia Civil para cumprimento de mandado de busca e apreensão em um escritório imobiliário", revela.

Aliás, o apoio desses órgãos se constitui em uma parceria de suma importância para o alcance de um desempenho tão significativo. Isso porque além de verificar as questões de crimes ambientais que por ventura possam ocorrer nos loteamentos irregulares, as corporações repre-

sentam credibilidade e segurança nas fiscalizações. Outra vantagem é a troca de experiências, que fortalece o trabalho como um todo nas constatações realizadas.

Em 2021, o CRECISP também promoveu um aprimoramento da fiscalização online por videoconferência. Um procedimento que funciona da seguinte forma: o corretor de imóveis é comunicado via e-mail que receberá uma ligação do Conselho para agendamento da fiscalização por videoconferência. Com antecedência hábil, ele recebe o link da sala virtual onde acontecerá o compartilhamento em tela e a devida verificação dos autos.

Após a conclusão da fiscalização, os respectivos autos são enviados ao e-mail do corretor. Em caso de processo, ele terá acesso garantido ao documento na íntegra em até cinco horas depois da fiscalização e, a partir de então, terá um prazo para a apresentação da manifestação de defesa, tendo assim garantido o direito constitucional da ampla defesa e do contraditório.

Dessa forma, os procedimentos fiscalizatórios ganharam bastante agilidade, isso porque, a partir do agendamento, o profissional da corretagem poderá atender a videochamada do Conselho de qualquer lugar onde se encontre. Além de praticidade e flexibilidade, isso representa economia de tempo e custo para o Crecisp, já que não há deslocamento com viatura. "Um tipo de adaptação inteligente ocorrida por conta da Pandemia, mas que se mostrou moderna, arrojada e eficiente", salienta Ponci.



A Fiscalização do Conselho também celebra as vantagens que a tecnologia proporcionou de forma irreversível durante a Pandemia. "Nesta fase, tivemos analistas em trabalho home office, sendo assim iniciamos esses novos métodos de fiscalização web, que surtiram todos esses efeitos positivos. Conseguimos constatar com grande êxito pessoas sem a devida inscrição no Crecisp, que estavam atuando na intermediação imobiliária de forma irregular", afirma. E, para além do trabalho virtual, o Conselho segue preparado e bem equipado para as fiscalizações in loco. Atualmente, o órgão dispõe de uma estrutura composta por 20 funcionários administrativos e 100 Analistas de Conformidade, cada qual com uma viatura oficial disponível para as operações em todo o Estado. Em 2022, o DEFIS está intensificando ainda mais o trabalho de fiscalização, principalmente por videochamada. Essa missão do CRECISP é mais que importante, e se faz imprescindível para a sociedade no que tange a um aspecto fundamental para a qualidade de vida do cidadão: segurança e transparência na compra do seu imóvel, da sua casa, do seu Lar!



# IGP-M ou IVAR?

## ***Afinal, qual o melhor índice para a correção dos aluguéis?***

**H**á décadas, o IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) vem sendo usado como indexador dos contratos de locação. Mas, durante a pandemia, o que se viu, principalmente no meio do ano passado, foram proprietários e inquilinos sentando para negociar já que o índice, por pouco, não bateu os 40%! Era hora de rever os reajustes para não ficar com o imóvel desocupado. E muita gente topou segurar os aumentos.

Mas por que o IGP-M disparou, já que vivemos um período de tanta quebradeira no comércio, indústria, resultado de uma crise mundial na saúde? É que o IGP-M não nasceu para refletir o atual cenário do mercado imobiliário e sim, para medir os preços de uma gama enorme de produtos que vão da soja ao minério de ferro. Com estes itens em alta, o IGP-M explodiu.

Foi pensando em dar ao mercado um indexador que mostrasse exatamente a situação das locações no país que o Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (Ibre/FGV) criou o IVAR (Índice de Variação de Aluguéis Residenciais). Ele não capta os aluguéis por temporada, apenas os valores dos contratos novos e dos reajustes de contratos já existentes, além das características de cada imóvel. A polêmica é que, em 2021, o IGP-M fechou positivo em 17,78% e o IVAR? Negativo em 0,6%. A diferença é gritante, mas justificável. Como os proprietários não aumentaram os aluguéis

ou aplicaram reajustes bem abaixo do previsto, o IVAR refletiu este cenário de queda. O índice é divulgado mensalmente e utiliza as informações dos contratos efetivados por inquilinos e locadores sob a intermediação das administradoras de imóveis e imobiliárias.

A intenção é que o indicador venha para ficar já que o Índice de Preços ao Consumidor – Semanal (IPC-S), o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e o IPCA-15 têm como base apenas os valores dos anúncios e não os efetivamente praticados.

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, acredita que o novo índice poderá trazer valores mais próximos à realidade. "Se o IVAR conseguir repor as perdas da inflação, os proprietários de imóveis aceitarão com tranquilidade. Nos últimos dois anos, eles já se mostraram bastante flexíveis no momento dos reajustes anuais".

O programa Creci Esclarece do CRECISP ouviu o professor Paulo Picchetti, que é economista e coordenador do IPC Brasil da FGV.

### **- O senhor foi um dos criadores do IVAR. Por que um novo índice?**

**Paulo Picchetti:** Porque precisávamos de algo mais palpável, de um índice que mostrasse o que realmente está acontecendo com os preços das locações. O IGP-M, por razões históricas, passou a ser chamado de "a inflação do alu-



**Paulo Picchetti**

guel” porque é adotado na maioria esmagadora dos contratos de locação tanto residenciais quanto comerciais. Mas, ele não nasceu com este propósito e não é o índice mais adequado para o mercado imobiliário.

#### **- O que o IGP-M mede?**

**Paulo Picchetti:** O IGP-M mede um leque enorme de itens no atacado e varejo como preços de matérias-primas agrícolas e industriais, até produtos de bens e serviços finais. Nada específico às locações. Foi esta a motivação para lançarmos o IVAR.

#### **- O IGP-M fechou 2021 positivo em 17,7% e o IVAR negativo em 0,6%. Por que tanta diferença?**

**Paulo Picchetti:** Com a crise dos últimos tempos, ficaram escancaradas as distorções do uso de um índice inadequado para contratos de aluguel como é o caso do IGP-M. Qual o sentido de aumentar a locação porque subiu o preço dos legumes ou do transporte? Nenhum! Já o IVAR fechou negativo o ano passado, mas é praticamente zero. O que dá para dizer é que houve estabilidade nos valores nominais dos aluguéis residenciais ao longo do ano passado. Na pandemia, os proprietários e inquilinos tiveram que

sentar para negociar até uma possível redução de valores e tudo isso teve impacto no índice.

#### **- Como é calculado o IVAR?**

**Paulo Picchetti:** Toda vez que há um reajuste no valor do contrato ou contrato novo, a informação entra na nossa base de dados. O que interessa não é o índice de reajuste escolhido e, sim, o valor realmente praticado. As informações de 10 mil contratos em andamento são passadas por centenas de imobiliárias e administradores de imóveis que têm contratos em carteira.

#### **- Em quais regiões há o levantamento de dados?**

**Paulo Picchetti:** Inicialmente, em 4 capitais: São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Porto Alegre. Elas têm uma grande representatividade no número de contratos para dar robustez ao índice.

#### **- O IVAR já está sendo usado em contratos?**

**Paulo Picchetti:** Acredito que as pessoas ainda estão entendendo o que é o IVAR. Ao longo do tempo, inquilinos e proprietários terão a certeza de que ele é o que melhor reflete o mercado na comparação com qualquer outro índice já que foi criado com este objetivo.



### - O IVAR vai se autocorriger?

**Paulo Picchetti:** Sim. A decisão do proprietário de usar o IGP-M ou IVAR vai de qualquer maneira impactar o índice. Com o tempo, o IVAR vai ser adotado pelas partes, facilitando as negociações, aumentando a transparência e a qualidade das informações.

- Se o senhor estivesse fechando um contrato de locação neste momento, escolheria o IGP-M, que em 2021 fechou em 17,7%, o IVAR (-0,6%) ou o IPCA (10%)?

**Paulo Picchetti:** Ia depender da minha expectativa. Se eu usei o IGP-M e deu certo, poderia repetir. Mas, se tive que abrir mão do índice para atender ao mercado já seria hora de partir para o IVAR. Este é um momento de aprendizado. E o IVAR não vai ficar sempre abaixo do IGP-M e IPCA. A economia pode mudar e o mercado imobiliário entrar numa fase ascendente. Isso o tempo vai mostrar!



Paulo Ferraz Guimarães (J3628), proprietário da Imobiliária Angorá há 53 anos, está usando o IPCA nos contratos e acredita que o IVAR ainda vai demorar um pouco para ser aceito pelos proprietários. “Não podemos usar índices altos como o IGP-M neste momento, porque os inquilinos não vão poder pagar, mas temos que esperar um tempo para ver o desempenho e a aceitação do IVAR para poder propor às partes. Acredito que, num médio prazo, os indexadores vão ficar muito próximos”. Muitas pessoas ainda desconhecem o IVAR, mas sabem que, em breve, essa palavrinha vai fazer parte das negociações. Mariza Concilia, dona de um imóvel de 3 dormitórios na zona norte da capital, acha que o mais importante é que haja consenso. “O ideal é que o proprietário não tenha prejuízos com o valor do aluguel e que os reajustes sejam justos também para os inquilinos”.



Отримав (ла)  
Дата і підпис



# Portal CRECI Brasil

## ***Unindo profissionais e clientes em todo o País***

**H**á anos, os portais imobiliários vêm se destacando como ferramentas essenciais para os anúncios de imóveis. Crescem as plataformas digitais na mesma proporção em que diminuem os cadernos de imóveis nos jornais impressos semanais.

Compradores e vendedores buscam agilidade, na intenção de atingir o maior número de visualizações dos anúncios e, nesse quesito, não há como disputar com a internet.

Por essa razão, o CRECISP percebeu a necessidade de proporcionar aos corretores um portal diferenciado dos demais já existentes, que pudesse atender às expectativas e auxiliar os profissionais na divulgação de sua carteira imobiliária.

Surgiu, assim o [Portal CRECI Brasil](#), para funcionar como uma verdadeira vitrine de anúncios, utilizada gratuitamente pelos inscritos nos CRE-

CIs de todo o País e com o selo de exclusividade de que só os verdadeiros corretores possuem. O CRECI Brasil já surge com inúmeras funcionalidades, como o controle da carteira de imóveis, a possibilidade de parcerias com colegas de outros estados e – a principal delas – a gratuidade dos anúncios.

Além disso, para o Sistema Cofeci-Creci, o portal também vai funcionar como um CRM, com dados sobre leads, tipos de imóveis mais procurados, preços praticados, etc. Haverá a possibilidade de se traçar um panorama do mercado imobiliário nacional.

Mas não é apenas a categoria que ganha com isso. Para a sociedade é a tranquilidade de um negócio feito por intermediários profissionais sérios e gabaritados para prestar a melhor assessoria.

Basta se cadastrar no [Portal Creci Brasil](#) para que o corretor possa promover seus imóveis gratuitamente, inserindo fotos, vídeos, e contando, também com o tour 360°. O Portal dará ao inscrito todas as informações estatísticas sobre anúncios publicados, indicando a quantidade de acessos, assim como um mapa

apontando os locais que receberam mais cliques, o número de contatos recebidos, quantos anúncios foram publicados e negociados, e a quantidade de anúncios visualizados. São dados importantes para que o corretor possa criar estratégias de venda e de divulgação mais efetivas.

Entrar Alto Contraste A A A

PORTAL CRECIBRASIL FAVORITOS

13121  
CORRETORES FISCALIZADOS ESTÃO CADASTRANDO  
MILHARES DE IMÓVEIS EM TODO O BRASIL

VAI COMPRAR OU ALUGAR?

Comprar Casa Cidade, Bairro ou Região BUSCAR

FALE CONOSCO

Há, ainda, a previsão de implantação de novos recursos, como a possibilidade de realizar a avaliação online de imóveis, o gerenciamento de locações e a emissão de contratos eletrônicos. O Conselho Federal de Corretores de Imóveis – Cofeci aderiu à ideia inicial do CRECISP e, atualmente, já promove a utilização do CRECI Brasil no âmbito nacional, por meio de uma campanha publicitária que incentiva profissio-

nais de todo País à sua utilização.

Para os proprietários haverá a possibilidade de incluir anúncios que serão visualizados pelos corretores inscritos no Portal. A partir daí, eles poderão captar esses clientes e trabalhar a intermediação dessas propriedades. “O cidadão comum terá certeza de que seu imóvel será negociado por profissionais gabaritados, o que traz mais segurança ao negócio”, comentou o pre-

sidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto. Viana comentou, ainda, que o CRECI Brasil integra sistemas de publicação de anúncios feitos pelas imobiliárias em seus próprios sites. Futuramente, há a previsão de novos recursos para a ferramenta, como a emissão de contratos eletrônicos e a avaliação online de imóveis. Outra novidade associada ao portal é a implantação do "Visita Segura", sistema pelo qual condomínios poderão cadastrar síndicos e zeladores para que recebam notificações quando o corretor agendar a visita de um imóvel,

identificando o cliente. O objetivo é dar mais segurança às visitas e evitar o exercício ilegal da profissão de corretor.

"O CRECISP está em fase de desenvolvimento de uma campanha publicitária para apresentar o portal à sociedade e incentivar a sua utilização pelos corretores. E queremos que os que já utilizam opinem para que o adaptem conforme as necessidades e sugestões que nos chegarem. Será algo totalmente aberto, queremos que a coisa aconteça de maneira orgânica", afirma Viana.



# Crise

## à vista?

**A SELIC MAIS ALTA DESDE 2017 E OS IMPACTOS NO MERCADO IMOBILIÁRIO!**

Um ciclo que parece não ter fim: guerra, pandemia, alta de preços e uma infinidade de problemas que impactam a vida do cidadão e mexem diretamente no nosso bolso. A crise que atinge o mundo também leva o Brasil a se posicionar frente a uma inflação que tem que ser controlada. A última reunião do COPOM – Comitê de Política Monetária – do Banco Central, aumentou a taxa de juros básica da economia. A Selic chegou a 12,75% em abril e atingiu o maior patamar em quase 5 anos. A alta foi menor que a de fevereiro, mas o COPOM avaliou que a inflação já estava acima da meta. Era hora de agir!

Em nota, o Comitê explicou o motivo da elevação da taxa que vem subindo desde 2021. “No cenário externo, o ambiente se deteriorou substancialmente. O conflito entre Rússia e Ucrânia levou a um aperto significativo das condições financeiras e aumento da incerteza em

torno do cenário econômico mundial. Em particular, o choque de oferta decorrente do conflito tem o potencial de exacerbar as pressões inflacionárias que já vinham se acumulando tanto em economias emergentes quanto avançadas”. A Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) entende que o aumento da Selic foi uma medida tomada com o objetivo de conter o processo inflacionário que foi agravado em função da Guerra entre Rússia e Ucrânia. Para o presidente da entidade, Luiz França, no entanto, é importante que os altos juros não se mantenham por muito tempo nessa condição para não impactar o crescimento econômico. “Nesse contexto, seria fundamental que essa elevação não seja repassada às taxas de crédito imobiliário, que é o principal impulsionador do setor da construção, que emprega 6,8 milhões de trabalhadores”, afirma.



Para o economista e professor, José Dutra Vieira Sobrinho, o momento é de paciência.

### **Professor, quais as perspectivas daqui para a frente?**

A tendência de médio prazo é uma elevação da inflação e das taxas de juros. Tudo isso, realmente, vai agravar a crise econômico-financeira do país e aumentar o desemprego.

### **Isso afeta o mercado imobiliário?**

Sem dúvida alguma. Vai haver uma insegurança natural por parte dos investidores e as construtoras vão pensar duas vezes antes de lançar novos projetos. Mas, num médio e longo prazo, a situação deve melhorar.

### **E os índices?**

Os economistas entendem que o ano pode fechar com uma inflação de 7,89%. Atualmente, a acumulada em 12 meses é de 12,13%, portanto, a previsão é de melhora. A pandemia também deve diminuir assim como os efeitos da guerra entre Rússia e Ucrânia o que vai aliviar as tensões em todo mundo e no Brasil.

### **O que o senhor diria para os interessados em ter a casa própria?**

O conselho para quem quer comprar imóvel é esperar um tempo até que tudo melhore e que as taxas de juros que hoje estão em média a 9,5% ao ano, baixem. Acredito que em 6 meses teremos taxas melhores e mais acessíveis. A minha recomendação, hoje, é para que as pessoas contratem financiamentos que usam os juros + TR para correção, uma variação muito menor se comparado ao IPCA.

De acordo com o presidente do CRECISP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de SP – a alta da inflação e das taxas de juros estão realmente provocando um entrave no mercado imobiliário, mas ele ainda recomenda a compra. “Se você gostou do imóvel e a prestação cabe no seu bolso, não espere. Compre! Quando a situação melhorar, você poderá fazer a portabilidade para o banco que oferecer a melhor taxa”.

# Consórcio imobiliário

## **cresce 13,5% no País**

O consórcio imobiliário no Brasil apresentou, em 2021, um resultado promissor, de acordo com a Associação Brasileira de Administradoras de Consórcio (ABAC). O ano foi encerrado com mais de 1,18 milhão de consorciados ativos. Houve um crescimento de 13,5% sobre o total registrado em dezembro/2020.

A praticidade é um dos diferenciais oferecidos por essa modalidade de aquisição de imóveis. Os créditos obtidos pelos consorciados podem ser investidos em casas, apartamentos, terrenos, escritórios, galpões, sítios, fazendas, casas de veraneio e de praia, e ainda na construção e reforma de propriedades.

Segundo o presidente executivo da ABAC, Paulo Roberto Rossi, uma pesquisa realizada em maio do ano passado pela Kantar Divisão de Pesquisa de Mercado, Insights e Consultoria da WPP, por solicitação da ABAC, com 1.000 entrevistados, registrou que, especificamente no segmento de imóveis, 73% disseram conhecer o mecanismo dessa modalidade e 20% informaram já terem experimentado.

Entre as razões mais comentadas, notou-se a importância da disciplina financeira verificada no consórcio, destacando que isso não acontece na poupança tradicional. Apoiado nos dados finais de 2021, o consórcio de imóveis apontou 85,44 mil contemplações, momento em que os consorciados podem adquirir seus bens, índice

que é 11,1% maior que as 76,89 mil do ano anterior, no país.

“Quando verificadas as potenciais participações da modalidade no total de 935,28 mil imóveis financiados em 2021, chega-se a 9,1%. Isto é, quase um a cada dez imóveis pode ter sido negociado via consórcio, segundo dados divulgados pela Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip). Ao analisar somente o estado de São Paulo, em 2021, houve 31.547 contemplações, 2% acima das 30.918 de 2020. Em dezembro, havia 371.798 mil consorciados ativos, 31,5% do total nacional.”

Segundo o presidente da ABAC, na comparação de 496,95 mil novas adesões registradas em 2021 versus as 368,42 mil de 2020, constatou-se um aumento de 34,9%. O volume de créditos comercializados foi de R\$ 91,65 bilhões com tíquete médio de R\$ 182,20 mil, confirmando o crescente interesse do brasileiro pelo consórcio de imóveis.

“Os bons resultados se apoiam no seu maior conhecimento sobre educação financeira, onde a essência está no planejamento das finanças pessoais. Os consumidores estão mais conscientes e cautelosos ao adquirir bens imóveis, e buscam seu objetivo de maneira planejada ao utilizar o consórcio como forma de adequar os compromissos aos seus orçamentos.

O consórcio pode ser definido como uma modalidade de compra baseada na união de pessoas - físicas ou jurídicas - em grupos, com a finalidade de formar poupança para a aquisição de bens móveis, imóveis ou serviços. A formação desses grupos é feita por uma Administradora de Consórcios, autorizada e fiscalizada pelo Banco Central do Brasil. Aliás, é o Banco Central do Brasil que, de acordo com a Lei nº 11.795/2008, normatiza e fiscaliza o Sistema de Consórcios no Brasil.

No Sistema de Consórcios, o valor do imóvel é diluído em um prazo predeterminado. Todos os integrantes do grupo contribuem ao longo desse período. Mensalmente (ou de acordo com o estipulado no contrato), a administradora os contempla, por sorteio ou lance, com o crédito no valor do imóvel, até que todos tenham acesso ao crédito para aquisição de seus imóveis.

Rossi enfatizou que a aquisição de uma cota de consórcio de imóvel significa um investimento patrimonial. Entre as orientações, é recomendável que o consorciado, antes de aderir a um contrato, planeje seus compromissos, adequando as parcelas mensais ao seu orçamento.

O primeiro passo é escolher uma administradora autorizada pelo Banco Central do Brasil, que é a autoridade que normatiza e fiscaliza o Sistema de Consórcios no país desde maio/1991. Na sequência, deve-se entrar em contato com a empresa, verificar os planos disponíveis e fazer a adesão ao grupo que apresentar as condições mais adequadas para o seu perfil financeiro. E atenção! Antes de assinar o contrato, é preciso ler atentamente todas as cláusulas para estar ciente de seus direitos e obrigações.

Depois de ouvir as orientações do profissional de vendas, deve-se verificar se o valor do crédito e o prazo de duração do grupo estão corretos. Deve-se também conferir os percentuais de contribuições (taxa de administração e, se houver, fundo de reserva e/ou seguro) e as demais despesas que serão cobradas.

Importante ainda certificar-se quanto ao critério de correção do crédito que será aplicado pela administradora e às garantias que se deve fornecer para retirar o bem ao ser contemplado.



**Paulo Roberto Rossi**

Presidente executivo da ABAC

É essencial conhecer as regras de contemplação por sorteio e lance, a forma de antecipação de pagamento de prestações e a possibilidade de optar por crédito de menor ou maior valor antes da contemplação. Para escolha da administradora, o futuro consorciado poderá pesquisar e verificar no site do Banco Central do Brasil - [www.bcb.gov.br](http://www.bcb.gov.br) - ou no da ABAC Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios - [www.abac.org.br](http://www.abac.org.br).

De acordo com o presidente da ABAC, o interessado deverá considerar sua capacidade financeira para cumprir o compromisso assumido, no prazo estabelecido. As peculiaridades do Sistema de Consórcios para imóveis se assemelham aos outros diversos segmentos em que está presente, seja automóveis, caminhões, motos, máquinas agrícolas, serviços ou eletrodomésticos e outros bens móveis duráveis.

“Para analisar as vantagens de comprar um imóvel por consórcio ou por financiamento, é preciso primeiro diferenciar o perfil do consumidor. Caso o interessado necessite o imóvel de imediato, é recomendável que faça a aquisição com financiamento. Neste caso, arcará com o ônus dos juros, pagando parcelas mensais maiores, tornando o custo final maior. Todavia, se não houver necessidade imediata poderá planejar a compra pelo consórcio de imóveis, com parcelas mensais adequadas ao seu orçamento, visto só haver cobrança de uma pequena taxa de administração, sendo contemplado por sorteio ou por lance!” Em ambos os casos, é possível utilizar o saldo da conta do FGTS, de acordo com as normas da Curadoria da Caixa Econômica Federal. É possível utilizá-lo como lance ou para quitação parcial ou integral de parcelas no consórcio de imóveis.

“Ao lembrar que o principal sonho do brasileiro é adquirir a casa própria, o consórcio de imóveis, terceiro maior setor em número de participantes e deverá apresentar crescimento em número de adesões e consequentemente em aquisições. A expectativa é que o mecanismo ocupe espaço cada vez maior en-

tre os que pretendem adquirir bens administrando parte de sua renda de maneira mais conservadora, e optando por introduzir o mecanismo como uma das formas de aquisição. Para tanto, deverá contar também com a orientação de um corretor de imóveis.

“Ao projetar os negócios para 2022, ano em que o consórcio completa 60 anos, o Sistema poderá, apesar das turbulências de um ano eleitoral, repetir o bom desempenho alcançado em 2021. Enquanto as boas perspectivas apoiam-se no crescente aumento de conhecimento do consumidor sobre educação financeira, a expectativa é que o planejamento seja incorporado na rotina do brasileiro”.

Rossi enfatizou que apesar das projeções para 2022 indicarem recuo nos índices inflacionários, ainda assim teremos patamares relativamente altos de inflação, o que mantém o consumidor mais cauteloso ao adquirir bens, sendo que o importante é entender que a cultura brasileira para aquisição de um bem, como um patrimônio, ainda está vinculada ao imediatismo, especialmente quando focamos no principal sonho do brasileiro: a casa própria.

“Em muitas situações, a expectativa de receber ou conquistar algo desejado ocasiona sensação de ansiedade na maioria das pessoas. Às vezes, ter que aguardar um tempo para atingir um determinado objetivo estimula alguns desdobramentos emocionais. Para superar essa situação, apesar de já observarmos crescente procura pelos consórcios nos últimos anos, a ABAC tem investido em divulgação por meio da imprensa, blog e sites para maior conscientização.”

No site – [www.abac.org.br](http://www.abac.org.br) – é possível obter as informações básicas sobre os consórcios. Há ainda uma nova Cartilha Digital -Transforme Sonhos em Projetos – Planejamento, Poupança e Crédito Consciente, cujo conteúdo orienta a transformação de sonhos em projetos. A cartilha é baseada na essência da educação financeira, que ensina o consumidor a gerenciar o dinheiro, planejar e poupar para o futuro, e, inclusive, se proteger contra fraudes. Para acessá-la, entre no site da ABAC e clique em Blog da ABAC – Educação Financeira. Outro site com foco na Educação Financeira é o Saber Financeiro, cujo acesso - [saberfinanceiro.org.br](http://saberfinanceiro.org.br) - disponibiliza conteúdo exclusivo para melhor compreensão sobre o mercado financeiro. Uma novidade oferecida pela ABAC é: Consórcios de A a Z na Internet, onde é possível assistir vídeos e ouvir podcasts na internet com informações sobre a modalidade. É só logar o exclusivo site: [consorciodeaaz.org.br](http://consorciodeaaz.org.br).

# Aposentadoria:

# **Aposentadoria:**

## **como se planejar melhor para o Futuro?**

**E**m novembro de 2019, o Congresso Nacional aprovou a mais ampla Reforma Previdência da história do Brasil. A Proposta de Emenda Constitucional (PEC 06) trouxe grandes mudanças estruturais para o sistema de previdência do País e, a Revista do CRECISP procurou uma especialista para orientar os corretores de imóveis sobre a melhor forma de se planejar para o futuro diante deste novo cenário.

A advogada e contabilista especialista em Direito Previdenciário, Juçara Amorim de Marcelo, explica que a novidade mais impactante da nova PEC é o fato de que, praticamente, ela acabou com a aposentadoria por tempo de contribuição. Porém, isto não prejudica direito adquirido de quem cumpriu os requisitos desta aposentadoria antes da reforma. Além disso, regras de transição foram criadas para aqueles que começaram a contribuir antes PEC 06 e ainda não cumpriram integralmente os requisitos desta aposentadoria.

As novas regras, esclarece a especialista, dizem respeito à aposentadoria por idade. Se o trabalhador for homem e começou a contribuir com o Instituto Nacional da Seguridade Social (INSS) antes da reforma (13/11/2019), precisa completar 65 anos de idade e 15 anos de contribuição para se aposentar por idade.

Por outro lado, sendo homem e tendo começado a contribuir após a reforma, a idade mínima é a mesma (65 anos), porém o tempo de contribui-

ção é maior: 20 anos. "Agora, sendo homem e tendo iniciado a contribuição com o INSS depois da reforma, precisará de 5 anos a mais de tempo de contribuição para se aposentar por idade. Estas são as novas regras.", destaca a advogada. Já para as mulheres, os novos requisitos são estes: se já contribuía antes da reforma, a idade mínima passa a aumentar progressivamente, da seguinte forma:

- 60 anos e 6 meses para a mulher que completou esta idade em 2020;

- 61 anos para a mulher que completou esta idade em 2021;

- 61 anos e 6 meses para a mulher que completar esta idade em 2022;

- 62 anos para a mulher que completar esta idade a partir de 2023.

Ou seja, diz Juçara, em 2022, a mulher vai precisar completar 61 anos e 6 meses para se aposentar por idade. Já, em 2023, a idade mínima vai aumentar para 62 anos. Segundo ela, a boa notícia é que o tempo mínimo de contribuição para a mulher se aposentar por idade não sofreu e não deve sofrer alterações pelos próximos anos, deve continuar sendo de 15 anos.

Questionada sobre o que muda para os profissionais autônomos, como a maioria dos corretores de imóveis, Juçara ressalta que, com as novas regras do INSS, trabalhadores autônomos, o Microempreendedor Individual – MEI e domésticos tiveram alterações ainda mais significativas referentes à aposentadoria.

“Basicamente, os mais afetados por essa atualização são os profissionais que possuem algum tipo de atraso nas contribuições previdenciárias. Dessa forma, estes atrasos podem limitar a aposentadoria do autônomo e outros benefícios, mesmo que essas dívidas sejam quitadas.”, alertou.

Ela acrescenta que, na portaria publicada pelo Governo Federal, as contribuições em atraso não serão consideradas dentro do tempo de

carência. Por exemplo, se o autônomo atrasou dois anos de contribuição, mas quer realizar os pagamentos agora, a carência começa a valer com pagamentos posteriores.

Ou seja, esse atraso pode fazer com que ele demore para conseguir se aposentar, já que a carência será contada a partir do pagamento da contribuição. E, caso esse profissional venha a quitar os atrasos, ele precisa comprovar que esteve trabalhando durante esse período.

“Uma das medidas que devem ser tomadas, a princípio, é a quitação da dívida; ademais, é muito importante fazer um planejamento previdenciário para identificar, caso o profissional autônomo ainda não tenha iniciado a contribuição, se vale a pena esse modelo de contribuição, ou, se ele deve partir para a previdência privada.”, pondera.



## Iniciativa Privada

Os Contribuintes da iniciativa privada, contratados via a Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), estão sendo afetados da seguinte maneira: para se aposentarem, as mulheres devem de ter um mínimo de 56 anos (em 2019) mais 30 anos de contribuição. A idade mínima sobe 0,5 ponto (6 me-

ses) a cada 1 ano, chegando aos 62 anos em 2031.

Para os homens, o mínimo exigido é de 61 anos (2019) mais 35 anos de contribuição; a idade mínima sobe 0,5 ponto (6 meses) a cada 1 ano, chegando aos 65 anos em 2027. O tempo de transição é de 8 anos.

## Previdência Privada

A advogada considera a Previdência Privada como uma das alternativas mais interessantes para a garantia de um futuro estável, sem sobressaltos. "Para não ser necessário contar apenas com a Previdência Social, que depende de todas essas novas regras, você pode encontrar possibilidades no mercado financeiro que complementem seus ganhos no futuro. Como por exemplo, o Tesouro Direto, os fundos de investimento e, claro, os planos de previdência privada", pontua

Conforme Juçara, os planos privados têm um potencial considerável quando o assunto é a construção de um patrimônio consistente, com segurança e boa rentabilidade, que acompanhe

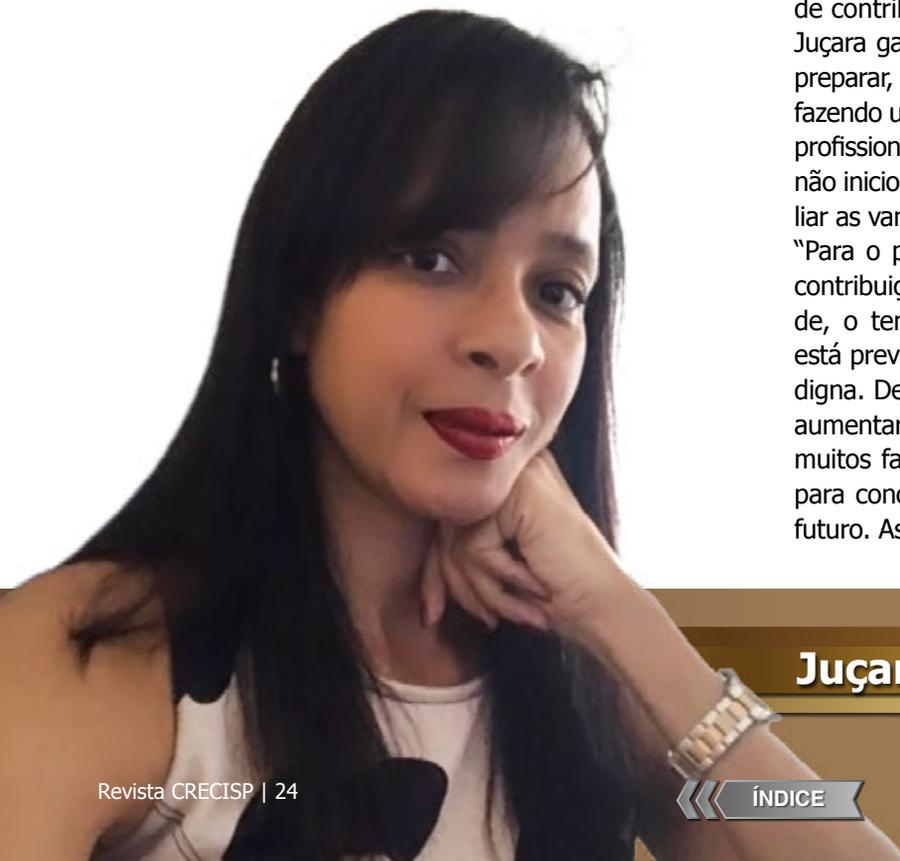
a inflação e preserve o poder de compra do dinheiro lá na frente — principalmente quando se pensa em aposentadoria para autônomos.

Ao investir em uma previdência privada, diz a especialista, o trabalhador conta com a tranquilidade da garantia financeira para o futuro, pois conseguirá manter o seu padrão de vida. "E isso reflete diretamente na saúde mental, na qualidade de vida e no bem-estar pessoal e de toda a família. Outro ponto positivo é a chance de fazer o abatimento na declaração do Imposto de Renda (IR).", aconselha.

Para ela, a escolha pela previdência privada vai depender da avaliação do fator idade e tempo de contribuição do profissional autônomo.

Juçara garante ainda que a melhor forma de se preparar, diante de toda essa nova conjuntura, é fazendo um planejamento previdenciário com um profissional especialista, pois, para quem ainda não iniciou a contribuição social, vale a pena avaliar as vantagens da previdência privada.

"Para o profissional autônomo que já iniciou a contribuição social, é importante avaliar a idade, o tempo de contribuição e quanto tempo está previsto para conseguir uma aposentadoria digna. Deve-se verificar também se vale a pena aumentar o valor da contribuição. Enfim, há muitos fatores específicos que se deve analisar para concluir pelo melhor planejamento para o futuro. As opções estão na mesa.", finaliza.



## Juçara Amorim de Marcelo

advogada e contabilista especialista  
em Direito Previdenciário



Valeu,

# parceiro!

SAIBA COMO FAZER UM FIFTY COM SEU COLEGA, UM NEGÓCIO QUE PODE SER BOM PARA TODO MUNDO.

**A**ntes só do que acompanhado? Na corretagem, nem sempre essa é uma verdade. Em muitas situações, os corretores de imóveis encontram nos colegas grandes parceiros de trabalho. E aquele imóvel que parecia impossível de ser encontrado acaba aparecendo e contentando um cliente mais exigente. Ainda que vantajosas, as parcerias nem sempre são vistas com bons olhos pelos profissionais. E para que elas funcionem, efetivamente,

um fator é essencial: a confiança.

A divisão de honorários pode ser uma ótima saída para os corretores, especialmente nesse momento pós-pandemia, em que há uma certa insegurança no mercado. Então, por que não se juntar a um ou mais colegas para conseguir otimizar a transação?

Em geral, a parceria surge quando o intermediador precisa de uma propriedade específica e não consegue encontrá-la em sua carteira.





Nesse caso, recorre a outro profissional com a proposta de dividir igualmente os honorários. É o chamado fifty.

Mas também existe a possibilidade de se criar uma rede de parceiros que, periodicamente, troca informações a respeito das necessidades de seus clientes, com o intuito de identificar o imóvel ideal para cada situação.

Seja de maneira eventual ou constantemente, a parceria tem a confiança como premissa básica. E aqueles que optarem por essa forma de trabalho devem buscar profissionais que comunguem dos mesmos objetivos e que tenham credibilidade no mercado.

Muitos corretores autônomos têm encontrado ótimas oportunidades nas parcerias com os colegas e essa pode ser uma excelente modalidade de trabalho para os que atuam em pequenos escritórios, já que, normalmente, não dispõem de uma carteira de imóveis muito extensa.

Com a parceria, é possível ampliar o leque de ofertas sem que seja necessário captar mais imóveis. E, além disso, a divulgação das propriedades disponíveis também é aumentada, ganhando mais visualizações.

Segundo o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, a parceria é uma grande troca de experiências. "Quando entra em contato

com um colega, o corretor está criando uma relação de confiança, dando e recebendo opiniões e aprendendo a ter uma proximidade que é fundamental no nosso mercado. Essa convivência e esse aprendizado podem ser levados para todos os campos de nossa vida."

Outro ponto importante da parceria é a chance de fidelizar clientes. Afinal, mesmo que não tenha o imóvel desejado para intermediar, o profissional terá chances maiores de atender as necessidades do interessado.

Com isso, cria-se uma cadeia de satisfação que abre portas para novas indicações de negócios. Outra boa vantagem é que, ao dividir os honorários, o corretor consegue se organizar financeiramente, garantindo uma retaguarda para os momentos mais difíceis do mercado. É melhor obter 50% de uma venda do que ficar sem fechar negócios por um período mais longo.

Vale lembrar, também, que em 2015, foi aprovada uma legislação que regulamentou o corretor associado, permitindo que o profissional autônomo seja parceiro por meio de contratos firmados com uma ou mais imobiliárias. Nessas situações, os honorários são previamente estabelecidos e não se cria nenhum vínculo empregatício entre o profissional e o escritório imobiliário. São boas possibilidades de novos ganhos aos corretores de imóveis.

Os lançamentos na

# balança

NO ANO DE 2021, O MERCADO DA CONSTRUÇÃO ABSORVEU OS REFLEXOS DA PANDEMIA E BUSCA ALTERNATIVAS PARA UM 2022 MELHOR.

**A** Construção Civil criou, em fevereiro/22, 39.453 novos postos de trabalho com carteira assinada em todo o País, conforme os dados do Novo Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) divulgados pelo Ministério do Trabalho. Esse resultado foi 9,10% superior ao registrado no primeiro mês do ano (36.162). Além disso, ele correspondeu ao melhor desempenho do mercado de trabalho do setor nos últimos 12 meses, ou seja, desde fevereiro/21, quando 45.156 novas vagas foram criadas. (Fonte: CBIC).

Mas nem tudo são flores no setor. Incorporadoras e fabricantes de materiais de construção parecem estar em um momento de ressaca após a expansão registrada nos últimos 18 meses. Desde o segundo semestre de 2020, os canteiros de obras vinham se movimentando a todo vapor, e novos projetos pareciam saltar diariamente das gavetas de engenheiros e arquitetos. Mesmo assim, as incorporadoras tiveram que promover um extenso planejamento por conta dos constantes aumentos nos custos de materiais essenciais como aço, cimento e produtos de acabamento. Some-se a isso as elevações sofridas pela Selic ao longo do ano, e a di-

ficuldade de se promover reajustes em tabelas de preços de imóveis.

De acordo com dados da ABRAINCA, Associação Brasileira de Incorporadoras, em todo o País, houve um crescimento de 42,1% no número de lançamentos imobiliários e uma retração de 7% nas vendas de imóveis novos, de novembro/21 a janeiro/22 na comparação com o período de novembro/20 a janeiro/21.

E ao longo dos últimos 12 meses, encerrados em janeiro, a alta é de 30%, com o total de 160.184 imóveis novos ante o mesmo período anterior.

O presidente da ABRAINCA, Luiz França, destacou que um dos principais motivos para essa queda nas vendas está relacionado justamente ao aumento nos custos da construção, somado à redução no poder aquisitivo das famílias.

O Programa Casa Verde Amarela, por exemplo, também registrou recuo de 5,3% no total de unidades lançadas nesse período de novembro/21 a janeiro/22. Foram 30.529 lançamentos nesse trimestre e 92.410 no acumulado dos últimos 12 meses, o que também representa queda de 11,1% na comparação com o mesmo período anterior.



França mencionou que os imóveis do Casa Verde Amarela vêm mantendo sua liderança no mercado de unidades lançadas e comercializadas, embora essa fatia pela qual respondem esteja menor ao longo dos anos. Tal questão pode ser explicada pelos entraves impostos pelas regras e limites que definem o enquadramento de imóveis no programa, pelo nível de subsídios, pela alta no preço dos insumos e queda no rendimento médio das famílias.

Em contraste com os resultados negativos do segmento mais popular do mercado doméstico, o número de imóveis de médio e alto padrão lançados no último trimestre móvel (26.493 unidades) representou uma elevação de 235,7% em comparação ao mesmo período do ano anterior, contribuindo para uma alta de 250,5% no acumulado dos últimos 12 meses (67.299 unidades).

# Secretaria do CRECISP

## *o coração da entidade*

**Q**uer ser corretor de imóveis? A porta de entrada para quem deseja obter seu registro no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP) é a Secretaria do Conselho. Esse departamento é o verdadeiro coração do órgão, onde você inicia o processo para se tornar oficialmente um estagiário do segmento da corretagem, bem como é o lugar onde você obtém o seu número de CRECI Pessoa Física. E ainda por cima, também conquista o seu número do CRECI de Pessoa Jurídica, caso queira registrar empresas que atuam no mercado imobiliário. Solicitação de certidões, pedidos de transferências, inscrição secundária e de exercício de suspensão, cancelamento, isenção, averbação cadastral, solicitação de nome abreviado, reinscrição, alterações contratuais de empresas e alterações de cadastro. Esses são apenas mais alguns dos serviços prestados pelo departamento ao corretor.

De acordo com o Chefe do Departamento do Secretaria, Douglas Signorelli, todo esse trabalho prestado pelos funcionários da entidade é de suma importância para os profissionais da corretagem. Os esforços da equipe envolvida estão completamente voltados para o rápido

atendimento das demandas dos aspirantes à carreira de corretor, assim como dos próprios corretores de imóveis já inscritos no Conselho. "O mercado de atividade imobiliária trabalha em uma velocidade de informações muito célere, na qual os profissionais necessitam com urgência diferentes documentos, informações e alterações cadastrais. Precisamos ser bastante rápidos para atender os pedidos solicitados", explica Signorelli.

O chefe esclarece ainda que, atualmente, a única ferramenta de que os requerentes devem dispor é o acesso à internet. Dessa forma, eles podem iniciar o processo de inscrição no Conselho, seja no estágio, seja Pessoa Física ou Jurídica definitiva ou qualquer outra necessidade. "Assim, o procedimento digitalizado se revela como uma forma ágil e segura, e essa é nossa principal missão: prestar serviços de qualidade ao profissional da corretagem e à sociedade em geral.", salienta o Chefe, acrescentando ainda que o departamento também presta consultas e atende solicitações de órgãos públicos nas diversas esferas: municipais, estaduais e federais. Geralmente quando eles necessitam, por exemplo, de informações de nossa base de dados", finaliza.

São Paulo conta atualmente com 20.211 novos corretores de imóveis atuando em todo Estado. O comparativo se dá em relação ao início de 2021, quando o total de corretores inscritos era de 215.724 saltando para 235.935 em dezembro do mesmo ano, o que representa um aumento de 9% no montante. Um fenômeno também observado pelo CRECISP é o aumento percentual do número de profissionais mulheres que ingressaram no segmento.

Dados da Secretaria do Conselho apontam um cenário inédito que surgiu na pandemia: o núme-

ro de corretoras mulheres atuando cresceu 31%, enquanto que o de homens teve um acréscimo de 20%. Dentre o total de inscrições ativas (profissionais atuando no mercado), 99.235 são homens e 54.692 são mulheres, respectivamente.

Conforme Douglas Signorelli, embora o crescimento possa ser considerado tímido e ainda longe do ideal de paridade entre os gêneros, o feito é significativo e aponta para um caminho de mudança, quando o mercado deixará de ser majoritariamente masculino.

### O que é Inscrição Secundária?



Dúvida frequente entre os corretores de imóveis, a Inscrição Secundária ou Suplementar é uma modalidade que é efetuada no Conselho Regional diverso daquele em que a pessoa física ou jurídica possui a inscrição principal e que permite o exercício da atividade profissional além dos limites fixados pelo conselho de origem.

Conforme o chefe de departamento da Secretaria do CRECISP, Douglas Signorelli, a Inscrição Secundária permite que o corretor de imóveis possa manter inscrição em dois estados ao mesmo tempo. Mas, segundo ele, é preciso estar atento: a solicitação de pedido de Inscrição Secundária somente é permitida para o corretor Pessoa Física. "Deferido o requerimento de solicitação de Inscrição Secundária, o Conselho Regional em questão promoverá o registro da Inscrição, cujo número será seguido da letra "S" no prontuário da pessoa física.", afirma. Para quem quiser solicitar Inscrição Secundária no CRECISP, basta preencher os requerimentos específicos que poderão ser solicitados pelo e-mail: [faleconosco@crecisp.gov.br](mailto:faleconosco@crecisp.gov.br). Por meio deste mesmo endereço, os corretores também podem solicitar orientações completas sobre o procedimento desejado.

O chefe destaca que, após a análise dos documentos, a Secretaria envia por e-mail os boletos relativos às respectivas taxas necessárias para a execução do processo, bem como anuidade proporcional ao período não vencido do exercício de inscrição secundária. Depois de quitados os boletos, basta enviar a confirmação de pagamento e o processo é finalizado. Tudo on-line da forma simples, fácil, rápida e prática possível.



# FGTS

# FGTS

## ***Você sabe quando o cliente pode usar para financiar o imóvel?***

O Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) é um grande aliado daqueles que desejam adquirir uma propriedade.

No entanto, existem algumas situações em que ele não pode ser utilizado e que precisam ser muito bem conhecidas pelos corretores no momento de assessorar seus clientes.

Em linhas gerais, o saldo do FGTS pode ser usado na contratação, como entrada do financiamento, sendo parte do pagamento ou do valor total. Existe a possibilidade de quitação total ou de amortização da dívida, em contratos firmados pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), quando o valor de avaliação do imóvel financiado estiver dentro do limite estabelecido pelo SFH.

O comprador que deseja investir seu FGTS na aquisição de uma casa ou apartamento deve ter, no mínimo, três anos de trabalho registrados em carteira, consecutivos ou não, na mesma empresa ou em locais diferentes. Importante lembrar que ele não

pode ter nenhum financiamento ativo no SFH em qualquer parte do País e nem ser proprietário, promitente comprador ou usufrutuário de imóvel residencial urbano ou de parte residencial de imóvel misto, concluído ou em construção, localizado no município de sua atual residência, ou onde exerce a sua ocupação laboral principal, incluindo os municípios limítrofes e integrantes da mesma região metropolitana.

Para imóveis comerciais, rurais, terrenos, para comprar propriedades para terceiros, reformar, aumentar o imóvel ou comprar materiais de construção, não há possibilidade de utilização do Fundo de Garantia.



Além disso, a propriedade deve ser avaliada em até R\$ 1,5 milhão, ser de uso residencial urbano e destinar-se à moradia do titular. Na data da avaliação, a propriedade deve estar em condições de ser habitada, deve estar matriculada no Cartório de Registro de Imóveis e, ainda,

não pode ter sido comprada ou financiada com o uso do FGTS em condições anteriores, que tenham ocorrido há menos de 3 anos. Em caso de dúvida, a CAIXA disponibiliza uma cartilha com as principais informações sobre o uso do FGTS na aquisição da casa própria.

## Basta acessar o link FGTS - Moradia em



[www.caixa.gov.br/site/paginas/downloads.aspx](http://www.caixa.gov.br/site/paginas/downloads.aspx)



# Nas alturas!

## ***O voo de Balão de Boituva é um dos mais famosos do Brasil!***

**V**ocê já imaginou poder voar? É isso mesmo! Voar e ter aquela incrível sensação do coração acelerado e da adrenalina correndo pelo seu corpo nas alturas? Então, você não pode deixar de fazer o passeio de Balão de Boituva.

Ele é um dos mais famosos do país porque proporciona aos visitantes uma vista panorâmica incrível, sensação de liberdade e de que o céu tá ali bem pertinho! E está! Se você sonha flutuar entre as nuvens, vá em frente!

### **BOITUVA**

Boituva fica a 100 km de São Paulo e tem pouco mais de 62 mil habitantes. Conhecida pelo turismo de aventura, o vai e vem de visitantes é grande. Só fica parado quem quer! A cidade tem várias opções de lazer que vão de passeios históricos até o ecoturismo. Para quem busca aventura, Boituva é o lugar certo! Além do passeio de balão, você também encontra paraquedismo que é fantástico.



## COMO CHEGAR EM BOITUVA?

Para quem está em São Paulo, a Rodovia Castello Branco é uma opção bastante segura. O ideal é você chegar cedinho na cidade ou na noite anterior já que os passeios de Balão acontecem, normalmente, de manhã por causa do vento e da paisagem.

## O QUE ESPERAR DO PASSEIO?

Imagine você curtindo a cidade do alto? Com uma vista de 360°, ventinho no rosto e fotos maravilhosas? Dá até para tomar um prosecco geladinho nas alturas. Enfim, é tudo de bom. Lagos, montanhas, muito verde, tudo parece minúsculo lá de cima. Várias empresas fazem o passeio que deve ser agendado com, pelo menos, 15 dias de antecedência já que você não quer perder a viagem, certo? Dá até para fazer declarações de amor lá do alto ou se divertir com os amigos e voltar para casa com a certeza de ter vivido uma experiência mágica. O Balão, dependendo das condições climáticas, pode chegar a até 2 mil metros num passeio que dura de 45 minutos até 1h20. Os melhores meses para quem quer curtir o balonismo é de maio a julho.

## VALORES

Dezoito empresas fazem o passeio de Balão que tem preço médio de R\$ 450 reais por pessoa. Os valores dependem do que o cliente quiser a mais como, por exemplo, traslado, brindes etc.

Ricardo Almeida, presidente da Associação de Balonismo de Boituva, está na área há 30 anos. É apaixonado pela atividade e pela sensação de liberdade que a atividade proporciona.

“Balão é um sonho de criança por isso precisa ser bem realizado. É inesquecível”.



# Controle de

# Finanças

O COAF PROMOVE AÇÕES CONTÍNUAS COM O INTUITO DE EVITAR A LAVAGEM DE DINHEIRO NOS MAIS DIVERSOS SEGMENTOS.

O COAF – Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF) é uma unidade de inteligência financeira do governo, criada em 1998, que atua na prevenção e combate à lavagem de dinheiro, à corrupção, ao crime organizado e financiamento ao terrorismo. Dentre as suas competências estão: receber, examinar e identificar ocorrências suspeitas de atividades ilícitas, informando as autoridades competentes, coordenando e propondo mecanismos de cooperação e troca de informações com órgãos internacionais que tenham ligação

com suas atividades.

Em 2021, o COAF dedicou especial atenção à implementação de novos padrões de governança, aprimorando seus processos e supervisionando os setores econômicos sob a sua responsabilidade.

O Coaf recebe informações dos denominados setores obrigados, definidos no artigo 9º da Lei nº 9.613, de 1998. Esses setores da economia devem obrigatoriamente informá-lo sobre movimentações financeiras suspeitas de lavagem de dinheiro ou de financiamento do terrorismo realizadas por seus clientes.

## Anualmente, o COAF recebe, de diversos setores, comunicações de dois tipos:

- **COE** – Comunicações de Operações em Espécie: sobre transações realizadas em dinheiro acima de determinado valor estabelecido em norma;
- **COS** – Comunicações de Operações Suspeitas: quando são percebidos nas transações indícios de lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo.

A partir daí, o COAF elabora relatórios destinados às autoridades competentes para subsidiar eventuais procedimentos investigativos. A entidade promove um intercâmbio de informações com instituições como a Polícia Federal, o Ministério Público, a Receita Federal e o Tribunal de Contas da União. No que diz respeito ao mercado imobiliário, é o Cofeci que repassa ao COAF as comunicações

feitas pelos corretores de imóveis sobre transações suspeitas.

Em março, o COAF publicou relatórios que consolidam os resultados de suas atividades em 2021. Nesse período, o Conselho recebeu 759 comunicações de operações em espécie e 833 comunicações de operações suspeitas relacionadas ao segmento imobiliário.

# Visita Segura

## **Um novo dispositivo para facilitar o dia a dia do corretor de imóveis**

**E**m 2009, o CRECISP intensificou seus esforços com o intuito de trazer segurança aos condomínios do Estado de SP e tranquilidade aos moradores.

A entidade criou o Livro de Registro de Visitas e promoveu a sua distribuição com o apoio da Associação Brasileira de Administradores de Condomínios, facilitando a identificação de corretores de imóveis e acompanhantes que visitassem os condomínios, e evitando, assim, que pessoas estranhas à negociação envolvida adentrassem ao local.

Este projeto foi um sucesso e mais de 50.000 condomínios em todo Estado de São Paulo receberam o livro e utilizaram para sua própria segurança.

Recentemente, e com base nas contínuas solicitações de condomínios, interessados nesse material, o Conselho aprimorou seu trabalho, criando um sistema em substituição ao livro físico, denominado "Visita Segura",

A função é idêntica à do livro físico, porém de forma totalmente digital, e que pode ser acessada pelo site ou pelo aplicativo do CRECISP.

Este sistema possui dois perfis distintos, um para o condomínio, que pode gerenciar as visitas agendadas, e outro para o corretor, que tem a possibilidade de agendar suas visitas com antecedência.

Com a implantação do sistema "Visita Segura", ficará muito mais fácil impedir que pessoas estranhas se façam passar por corretores de

imóveis, aumentando ainda mais a segurança do condomínio e dos moradores.

Vale lembrar que o sistema é gratuito e, com ele, o CRECISP dá a sua contribuição para tornar ainda melhor a relação do corretor com o síndico, zelador, porteiros e, principalmente, com os clientes, fazendo com que o trabalho de intermediação da compra, venda e locação de imóveis seja muito mais profissional e seguro.



# Para o corretor

Para ter acesso ao “Visita Segura”, o corretor deve:





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

Para o chat online, utilize o link:

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

Para o agendamento de videoconferência, acesse:

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

**Acesse, curta, siga nossas redes sociais**

-  **crecisp**
-  **crecispoficial**
-  **portalCRECISP**
-  **creciSP\_Oficial**
-  **crecisp**

Acompanhe e  
compartilhe as  
principais informações  
sobre o setor imobiliário!