

CRECI Summit

Especial – Junho/2026

A revista direcionada para o corretor de imóveis



Governança e Boas Práticas: Eficiência, Transparência e Resultados na Gestão dos Conselhos





CRECI SUMMIT SUDESTE 2026

A região que move o país, reunida para fortalecer o mercado imobiliário

Nos dias 10 e 11 de junho de 2026, o CRECI Summit Sudeste reuniu representantes do CRECI-SP, CRECI-MG, CRECI-RJ e CRECI-ES em um encontro marcado por integração, governança, boas práticas e troca de conhecimento.



Lideranças debatem governança e boas práticas na gestão dos Conselhos

Nos dias 10 e 11 de junho, o SUMMIT CRECI SUDESTE – Governança e Boas Práticas: Eficiência, Transparência e Resultados na Gestão dos Conselhos reuniu representantes dos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis da região Sudeste em uma programação voltada ao fortalecimento institucional, à troca de experiências e ao aprimoramento dos processos de gestão.

O evento foi marcado por uma intensa programação voltada ao aperfeiçoamento da gestão dos Conselhos Regionais, à qualificação dos conselheiros e ao debate sobre os desafios que impactam diretamente o mercado imobiliário brasileiro. Reunindo representantes dos CRECIs de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Espírito Santo, o encontro teve como foco central a governança, as boas práticas administrativas, a



fiscalização, a inovação tecnológica e a preparação do Sistema Cofeci-Creci para as transformações econômicas e regulatórias dos próximos anos.

Na abertura oficial, o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, destacou a relevância inédita da realização de um encontro inte-

grado da Região Sudeste, com o objetivo de promover a uniformização de procedimentos, fortalecer a atuação conjunta dos Conselhos e ampliar o intercâmbio de experiências bem-sucedidas entre os estados. A mensagem central ressaltou que a região concentra cerca de 80 milhões de habitantes



Presidente Viana e Presidente João Teodoro

e responde por aproximadamente 53% do Produto Interno Bruto nacional, o que atribui aos CRECIs do Sudeste uma responsabilidade estratégica na construção de um mercado imobiliário cada vez mais transparente, eficiente e confiável. Os discursos institucionais enfatizaram que o propósito do evento ia além da discussão sobre o mercado imobiliário propriamente dito. O foco principal foi o aprimoramento da gestão dos Conselhos, a definição de diretrizes comuns e o fortalecimento das atividades de

fiscalização e controle. Também foi destacada a importância da troca de experiências entre os Regionais, permitindo que soluções bem-sucedidas implantadas em um estado possam ser adaptadas e replicadas em outros.

Além de representantes dos quatro estados, o Summit Creci Sudeste também foi prestigiado pelo presidente do Cofeci, João Teodoro da Silva, pelo vice-presidente, Marcelo Silveira de Moura, e pelo diretor de Fiscalização, Diego Gama.



Durante a programação específica destinada aos conselheiros, um dos temas centrais foi a estrutura de governança do Sistema Cofeci-Creci. Os participantes receberam orientações detalhadas sobre o funcionamento dos órgãos internos dos Conselhos, incluindo plenário, diretoria, con-

selho fiscal e comissões temáticas. Foi reforçado que o sistema é administrado pelos próprios corretores de imóveis eleitos pela categoria e que sua principal missão é promover o equilíbrio do mercado imobiliário e proteger a sociedade por meio da fiscalização profissional.



Manoel Dias – Presidente CRECI-ES



A apresentação do presidente do CRECI-ES, Manoel Dias, também abordou os mecanismos de controle e fiscalização internos, demonstrando como ocorre o processo de prestação de contas, análise financeira e aprovação de despesas. Os conselheiros foram orientados sobre as responsabilidades inerentes ao cargo e sobre a necessidade de observância rigorosa dos princípios da administração pública, incluindo transparência, legalidade, impessoalidade e eficiência.

Outro ponto amplamente debatido foi a necessidade de observância das normas de integridade e compliance. Foram apresentadas vedações relacionadas a nepotismo, conflitos de interesse, acúmulo indevido de funções, contratação de parentes e utilização inadequada da estrutura institucional. Também se destacou a importância do sigilo em processos administrativos e disciplinares, bem como da adoção de políticas formais de confidencialidade para preservar a credibilidade do sistema perante a sociedade.

A inovação tecnológica foi outro tema de destaque. Foram apresentados exemplos de projetos desenvolvidos pelos CRECIs do Espírito Santo e do Rio de Janeiro, envolvendo robôs para monitoramento de anúncios, aplicativos de atendimento ao corretor, sistemas automatizados de cobrança, ferramentas de apoio à fiscalização e plataformas de integração com profissionais. As iniciativas demonstraram como a tecnologia tem sido utilizada para

ampliar a eficiência operacional e fortalecer a fiscalização do exercício profissional.

Uma das palestras mais aguardadas do encontro foi a que abordou os impactos da Reforma Tributária no mercado imobiliário. O contabilista Fabiano Cota apresentou um panorama das mudanças previstas e alertou os participantes para a necessidade de adaptação a um cenário de maior integração de dados, cruzamento de informações financeiras e ampliação da capacidade fiscalizatória dos órgãos tributários. Segundo o palestrante, a reforma não representa apenas uma mudança de alíquotas, mas uma transformação profunda na forma como as operações serão monitoradas e fiscalizadas.

Ao longo da apresentação, foram discutidas as diferenças entre atuação como pessoa física e pessoa jurídica, os impactos da nova legislação para investidores imobiliários, locadores e proprietários que realizam operações frequentes de compra e venda de imóveis. Também foram abordados temas como o uso obrigatório do carnê-leão, a necessidade de regularização das movimentações financeiras e os riscos decorrentes da informalidade fiscal. O palestrante alertou que o avanço da tecnologia permitirá à Receita Federal identificar inconsistências com maior rapidez, tornando indispensável o acompanhamento por profissionais especializados das áreas contábil e jurídica.

A criação do Cadastro Nacional de Imóveis e seus possíveis refle-



Fabiano Cota

xos sobre avaliações, registros e fiscalização também foi debatida. A iniciativa foi apresentada como uma oportunidade para ampliar a atuação dos corretores de imóveis especializados em avaliação imobiliária, atividade que tende a ganhar ainda mais relevância diante das mudanças regulatórias previstas.

O papel do corretor de imóveis diante desse novo cenário recebeu atenção especial. Os participantes foram incentivados a atuar cada vez mais como consultores e orientadores dos clientes, oferecendo informações qualificadas e contribuindo para a tomada de decisões seguras. A palestra enfatizou que o mercado imobiliário precisará abandonar práticas informais e adotar uma postura cada vez mais alinhada às exigências de trans-

parência e conformidade.

Outro tema que despertou grande interesse foi a tokenização de imóveis e o avanço dos ativos digitais no setor imobiliário. O especialista Paulo Carpegiani explicou os conceitos de blockchain, criptoativos e tokenização, destacando as diferenças entre esse modelo e os fundos imobiliários tradicionais. Segundo o palestrante, a tokenização pode ampliar o acesso de investidores ao mercado por meio da aquisição fracionada de ativos, além de proporcionar maior liquidez para determinados empreendimentos. Também foi ressaltada a necessidade de participação ativa dos corretores de imóveis nesse novo ambiente, evitando que a categoria fique à margem das transformações tecnológicas que já começam a impactar o setor.



Paulo Carpegiani

A comunicação institucional dos Conselhos também integrou a pauta do encontro, pela apresentação do presidente do CRECI-RJ, João Eduardo Correa. Os participantes discutiram estratégias para ampliar o alcance das ações dos CRECIs nas redes sociais, aproximar os profissionais

das atividades institucionais e utilizar uma linguagem mais acessível e conectada à realidade dos corretores. Foram apresentados exemplos de campanhas de fiscalização e conteúdos digitais que alcançaram grande repercussão ao abordar problemas concretos enfrentados pela categoria.



João Eduardo Correa – Presidente CRECI-RJ

Outro momento relevante da programação foi a participação do Chefe de Gabinete do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, Rubens Chammas, que apresentou experiências de cooperação técnica com o CRECISP, na avaliação do patrimônio imobiliário público.

Também foram destacados os trabalhos e a parceria desenvolvida com a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. O pre-

sidente da entidade, Mario William Ésser, falou sobre as normas que estão em fase de elaboração e que poderão ser aplicadas nos processos de avaliação imobiliária, demonstrando como o conhecimento técnico dos corretores de imóveis pode contribuir para decisões mais transparentes, eficientes e seguras na administração pública.

Um dos destaques do encontro foi a palestra do presidente do CRECI-MG, Ricardo Mendes, que



Ricardo Mendes – Presidente CRECI-MG



apresentou o papel dos Conselhos Profissionais na proteção da sociedade e na regulamentação do exercício da profissão. Durante sua exposição, ressaltou a importância de aproximar os corretores das atividades desenvolvidas pelos Conselhos e reforçou que a fiscalização e a orientação profissional são fundamentais para garantir credibilidade e segurança ao mercado imobiliário.

A defesa da avaliação imobiliária como atribuição do corretor de imóveis também esteve entre os principais temas discutidos. Os participantes destacaram a atuação do Sistema Cofeci-Creci na preservação dessa competência profissional e a necessidade de acompanhar iniciativas legislativas que possam impactar o setor.

A ética profissional foi amplamente debatida, com destaque para o papel dos Conselhos na análise de infrações disciplinares e na preservação da confiança da sociedade nos profissionais do mercado imo-

biliário. Nesse contexto, também foram discutidas estratégias para tornar as ações de fiscalização mais eficientes e visíveis para a categoria, incluindo o uso de novas tecnologias e modelos de resposta rápida às denúncias.

Outro assunto que mobilizou os participantes foi o Portal CRECI Brasil, plataforma criada para reunir anúncios imobiliários de corretores regularmente inscritos. O debate concentrou-se em propostas para ampliar a utilização da ferramenta, aprimorar seus recursos tecnológicos e reforçar sua função como ambiente seguro para consumidores e profissionais.

As discussões também abordaram questões relacionadas à remuneração dos corretores, à valorização dos honorários profissionais e ao combate ao exercício ilegal da profissão, especialmente diante do surgimento de plataformas digitais que estimulam a intermediação imobiliária por pessoas sem credenciamento. ➤



Rubens Chammas



Mário Éspor



Victor Aguiar Jardim de Amorim

GOVERNANÇA QUE PROTEGE: LIÇÕES DO TCU PARA OS CONSELHOS PROFISSIONAIS

No Summit CRECI Sudeste, especialistas em governança enfatizaram que integridade e transparência são ferramentas fundamentais – e não meros jargões – para que os conselhos profissionais cumpram sua missão constitucional de proteger a sociedade. O consultor jurídico em Contratações Públicas, Victor Aguiar Jardim

de Amorim, e o Professor Evaldo Araújo Ramos, que também é auditor federal, trouxeram análises e dados que mostram desafios concretos e caminhos práticos para elevar a maturidade institucional das entidades de classe.

Os conselhos profissionais ocupam um lugar singular no setor público brasileiro: são autarquias especiais com personalidade jurí-



dica de direito público e autonomia qualificada, o que lhes confere tanto prerrogativas de autorregulação quanto responsabilidades expressivas. Com mais de 500 entidades movimentando cerca de R\$ 6,7 bilhões em 2022, a necessidade de uma governança robusta é inegável. Ainda assim, o diagnóstico do TCU aponta problemas significativos: quase metade dos conselhos não divulga informações em formato de dados abertos, o que dificulta cruzamentos, monitoramento automatizado e o controle social; e há grande assimetria entre conselhos federais e regionais, com alguns mais integrados e outros isolados, fragilizando o sistema como um todo.

O TCU sinaliza também uma mudança de paradigma no controle externo: o enfoque estritamente formalista cede espaço a uma avaliação centrada em governança, gestão de riscos e controles preventivos. Em vez de revisar apenas conformidades pontuais, as auditorias por amostragem passaram a buscar compreensão da estrutura organizacional inteira — clareza de papéis, existência de mecanismos de integridade, metas e instrumentos de transparência que sejam realmente úteis à sociedade.

Para reduzir vulnerabilidades e fortalecer os regionais, o Tribunal recomenda a construção de diretrizes e políticas sistêmicas coordenadas pelo Conselho Federal, sem tolher a autonomia regional. A adoção de planos estratégicos integrados ainda é tímida: apenas cerca de 31% dos sistemas

(conjunto Federal + Regionais) possuem planos compatíveis. A consolidação de prestações de contas em um fluxo padronizado também aparece como caminho para uniformizar práticas e facilitar o controle, embora exija confiança e governança interna eficiente.

Transparência, segundo os palestrantes, precisa ir além da publicação de PDFs. Com a nova lei de licitações, os conselhos passaram a ter a obrigação de divulgar compras e contratos no Portal Nacional de Contratações Públicas, mas a qualidade dos dados é determinante: formatos abertos, APIs e dados manipuláveis permitem cruzamentos, fiscalizações e análises automatizadas. O TCU já faz avaliações periódicas que mostram variação expressiva entre sistemas — alguns chegam a 97% de aderência, enquanto outros ficam muito aquém, o que reforça a necessidade de evolução.



Evaldo Araújo Ramos



A autonomia qualificada dos conselhos também lhes dá poder regulamentar para definir fluxos, atribuições, critérios de contratação e regras internas — ferramentas que, se bem usadas, aumentam eficiência e reduzem decisões hesitantes. Na prática, porém, a falta de normas internas claras gera gargalos, retrabalhos e risco de responsabilização. Por isso, o Tribunal recomenda pautar decisões por três pilares: legalidade, legitimidade e economicidade — critérios que passam a compor planos, políticas e processos.

Mudanças tributárias em discussão, como a possível implementação de uma Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), podem alterar a estrutura de custos dos prestadores de serviços e repercutir diretamente em contratos de terceirização e pedidos de recomposição econômica. A sugestão é que os conselhos se preparem com diagnósticos, planejamento orçamentário, cláusulas contratuais que prevejam revisão e capacidade técnica para avaliar pedi-

dos de reequilíbrio.

Ao mesmo tempo, novas ferramentas de compras públicas — compras expressas, credenciamentos e marketplaces padronizados — prometem simplificar aquisições e reduzir burocracia, mas dependem de atualização normativa, padronização de bens e serviços, ajustes nos fluxos internos e capacitação de equipes. A tecnologia e a inteligência artificial já são empregadas pelo TCU na auditoria e no monitoramento remoto, como em sistemas que leem editais e detectam cláusulas problemáticas. Isso torna o controle mais ágil, mas também exige elevação da qualidade dos dados e da documentação por parte dos órgãos fiscalizados.

Há ainda questões práticas — por exemplo, a escolha inadequada da modalidade de contratação para atividades técnicas pode comprometer resultados, assim como prazos processuais longos reduzem a efetividade do controle. Nesse sentido, o Tribunal advoga por padronização, capacitação e





prazos razoáveis para a atuação e conclusão dos procedimentos.

Entre as orientações práticas apresentadas no Summit estão a adoção de dados abertos e integração com portais nacionais, criação e disseminação de normas internas claras, elaboração de planos estratégicos sistêmicos, capacitação permanente em governança e compliance, cláusulas contratuais que tratem de reajuste e revisão, uso de tecnologia para gestão documental e rotinas de auditoria interna. O TCU recomenda ainda um engajamento proativo com órgãos de controle para reduzir desconformidades e alinhar práticas.

As mensagens-chave das palestras foram diretas: “A grande missão do Conselho profissional é proteger a sociedade.”; “Transparência não é só publicar PDF: é disponibilizar dados abertos.”; e “Unicidade de valores e diretrizes fortalece todo o sistema.” Em resumo, o recado do Summit é prático e urgente: diante do aumento do escrutínio e da modernização das ferramentas de controle, os con-

selhos não podem tratar governança, transparência e integridade como assunto apenas formal ou reativo. A organização interna, a padronização de procedimentos e a integração de dados são passos essenciais para garantir legitimidade, eficiência e sustentabilidade institucional — especialmente para o CRECI e seus conselhos regionais, que precisam se antecipar e se adaptar para cumprir sua função protetiva à sociedade.

Ao final das atividades, consolidou-se a percepção de que o Summit Sudeste foi concebido como um espaço estratégico de integração regional, construção de conhecimento e fortalecimento institucional. O encontro reforçou o compromisso dos Conselhos com a modernização da gestão, a qualificação de seus representantes, a adoção de boas práticas de governança e a valorização da profissão de corretor de imóveis, preparando o Sistema Cofeci-Creci para enfrentar os desafios e aproveitar as oportunidades de um mercado em constante transformação. ➤





COAPIN APONTA URGÊNCIA DE MODERNIZAÇÃO E PADRONIZAÇÃO NOS REGISTROS DE CORRETORES

Durante o Summit Sudeste, a Comissão de Análise de Processos de Inscrição (COAPIN) realizou uma oficina híbrida que durou quase oito horas e reuniu coordenadores, voluntários e técnicos das regionais para mapear gargalos operacionais, discutir lacu-

nas normativas e trocar boas práticas. O encontro expôs a rotina intensa das regionais, a sobrecarga do trabalho voluntário e ofereceu encaminhamentos concretos para tornar o registro de corretores de imóveis mais ágil, uniforme e transparente.

Os relatos do Rio de Janeiro e de



São Paulo detalharam a jornada de um processo de inscrição: grande parte chega pela delegacia digital, onde é feita a triagem inicial; depois passa por uma pré-análise na secretaria e segue para a segunda checagem regional, que confirma pagamentos, validade de documentos e convalidações de diplomas. Foi explicado que a maioria dos casos envolve pessoas físicas, seguida por estagiários e pessoas jurídicas, e que as regionais costumam agrupar processos semelhantes para ganhar produtividade. Em muitas unidades há sessões de análise diárias e, para fins de solenidades de juramento e entrega de carteiras, loteiam-se processos aprovados.

Principais problemas apontados

- Acesso ao sistema e autonomia: os debates mostraram limitação de logins e permissões para membros das comissões, o que dificulta a conferência direta de certidões e relatórios e aumenta a dependência da secretaria central. A criação de acessos diferenciados para as regionais foi sugerida como prioridade.
- Normas defasadas: a resolução de 1992 foi citada diversas vezes como inadequada à era digital. Sem atualização normativa, medidas como carteira digital e tramitação eletrônica ficam travadas.
- Comunicação e registro de decisões: a secretaria encaminha sugestões (deferimento/indeferimento/exigência) e a comissão

emite parecer opinativo, mas a decisão final administrativa pode divergir sem justificativas claras — gerando respostas ambíguas aos inscritos.

- Controle documental interno: houve esclarecimentos sobre a retirada do título de eleitor das exigências e da proibição de exigir declarações criminais do candidato; hoje, certidões e pesquisas criminais são obtidas internamente pela secretaria e consolidadas em relatórios que embasam os pareceres.
- Capacitação e desalinhamento com formação: escolas formadoras e cursos de gestão imobiliária muitas vezes não alinham seu conteúdo às exigências do Conselho, provocando documentos incompletos ou inadequados pelos candidatos.
- Demandas de empresas e fiscalização: foram levantadas dúvidas sobre registros de pessoa jurídica, objeto social, responsabilidades do corretor responsável e o papel da fiscalização local — temas que exigem interpretação normativa e atenção à privacidade e proteção de dados.

Aspectos operacionais detalhados no evento

- Triagem eletrônica e pré-análise: ficou claro que há um fluxo automático que distribui processos pelas regionais; a pré-análise filtra documentos óbvios (comprovante de residência, diplomas, pagamentos), enquanto questões mais complexas são encaminhadas a advogados ou



para análise da comissão.

- Histórico processual e pareceres: a secretaria prepara relatórios detalhados com histórico (por exemplo, ações criminais) para auxiliar na votação opinativa da COAPIN; o parecer dos técnicos é sugestivo, e a autoridade administrativa pode adotar ou não aquela recomendação.

- Indefinição quanto a exigências e indeferimentos: a comissão debate se determinadas inconsistências configuram vício sanável (corrigível pelo interessado) ou motivo de indeferimento; procedimentos internos diferem por regional, o que reforça a necessidade de padronização.

- Solenidades e operacionalização da entrega de carteiras: algumas regionais realizam duas a três solenidades presenciais/virtuais por mês para entrega de carteiras e juramento; a organização logística demandou destaque como prática essencial para integrar novos corretores.

- Casos práticos e conflitos: relatos incluíram situações sensíveis (por exemplo, intervenção de contadores no processo de inscrição e reclamações) que apontam para a necessidade de orientações claras sobre quem pode representar o interessado e sobre limites de atuação do atendimento.

Boas práticas e experiências regionais

- São Paulo como referência: procedimentos de padronização, uso de planilhas e maior automação foram citados como práticas

a serem conhecidas e adaptadas por outras regionais.

- Rio de Janeiro na gestão de volume: a regional descreveu como organiza lotes para solenidades, atendimento e revisões para dar conta de picos de 600–800 novas inscrições por mês em momentos de alta demanda.

Encaminhamentos práticos firmados na oficina

- Propor a atualização da resolução de 1992 para permitir procedimentos digitais, carteiras eletrônicas e rotinas uniformes.

- Produzir um parecer jurídico que subsidie alterações normativas e esclareça limites de competência entre regionais e Conselho Federal.

- Implementar logins e permissões no sistema que deem autonomia às regionais para conferência de certidões e geração de relatórios, sem perder controles de segurança e rastreabilidade.

- Padronizar critérios mínimos de análise entre regionais, incluindo modelos de exigência e parâmetros para definir vício sanável versus motivo de indeferimento.

- Melhorar o fluxo de comunicação: registrar claramente a sugestão da COAPIN, a decisão final e as justificativas para que o interessado receba uma informação inequívoca.

- Articular com departamentos de ensino e cursos credenciados para alinhar formação às exigências de inscrição e reduzir inconsistências documentais.

- Manter e ampliar a agenda de capacitações e encontros



presenciais/virtuais para troca de práticas e atualização técnica dos membros.

A oficina funcionou como um diagnóstico aprofundado: mostrou que as soluções exigem atuação integrada — técnica, jurídica e tecnológica — e que avanços parciais (melhores acessos ao sistema, padronização local) dependem de mudanças normativas e

de suporte do Conselho Federal. O esforço de modernização precisa combinar propostas jurídicas (pareceres e revisão de resoluções), ajustes de TI (permissões, relatórios, carteiras digitais) e iniciativas formativas (capacitação e alinhamento com as escolas). Sem essa convergência, as regionais continuarão com autonomia limitada para agilizar as inscrições. ➤





CONCILIAÇÃO, DIGITALIZAÇÃO E TRANSPARÊNCIA NA OFICINA DO CRECICON/JUCON E CEFISP

A oficina do Crecicon/JUCON e CEFISP teve como objetivo compartilhar práticas, mapear gargalos e buscar padronização dos procedimentos ético disciplinares. Com mais de sete horas de debates — entre apresentações, relatos de experiência e troca de soluções técnicas — o evento deixou claro que a modernização di-

gital avançou desde a pandemia, mas que ainda há desafios de equipe, norma e tecnologia a serem resolvidos.

A oficina teve início com apresentações dos participantes e da coordenação, e foi colocada como espaço de aprendizagem mútua. O encontro destinou-se a mapear práticas de conciliação, tramitação de processos, formas



de intimação e peculiaridades da transição para audiências virtuais e digitalização de procedimentos.

Os relatos mostraram grande heterogeneidade entre regionais. São Paulo, por exemplo, exibiu uma estrutura robusta: segundo a apresentação, o departamento de ética e disciplina julga cerca de 18 mil processos por ano e conta com aproximadamente 50 funcionários — entre assessoria técnica, administrativos e estagiários — o que permite maior automação e especialização. Por outro lado, Espírito Santo e Minas Gerais relataram quadros mais enxutos e processos ainda muito dependentes de rotinas físicas, com necessidade de fortalecimento tecnológico e ampliação de pessoal.

Houve consenso em valorizar a conciliação (JUCON) como etapa anterior ao processo disciplinar propriamente dito. São Paulo detalhou a prática de realizar audiência de conciliação antes de expedir o termo de representação, preservando o termo pronto para arquivamento se houver acordo. A prática permite respostas mais rápidas à sociedade: “quando chega uma denúncia hoje, em 30 dias essa parte já está sendo convocada para uma audiência de tentativa de conciliação” — e evita litígios prolongados. A experiência paulista mostrou que muitos conflitos se resolvem em curto prazo e aumentam a confiança pública no conselho.

A transição para formato virtual, iniciada durante a pandemia, foi citada como necessária e efetiva, mas trouxe limitações operacionais. A maior parte dos Regionais

utiliza Google Meet para audiências e julgamentos, mas a plataforma exige suporte administrativo para operar salas de espera e controlar entradas e saídas — funcionalidades que alguns sistemas judiciais também oferecem. Como alternativa prática, o Rio de Janeiro apresentou um fluxo com QR Code e sala de recepção, liberando o acesso à mediação apenas quando desejado pelos mediadores. Ainda assim, questões de estabilidade de conexão e necessidade de equipe de retaguarda foram apontadas como entraves a serem vencidos.

A oficina aprofundou formas de intimação em ambiente digital. São Paulo relatou prática de envio por e-mail, publicação por edital e confirmação da ciência no ato da audiência, respaldada em resoluções e em dispositivos do CPC, como forma de evitar perda de prazo e reduzir morosidade. Também foi debatida a obrigação do profissional de manter cadastro atualizado (e-mail e telefones), tema que, segundo relatos, tem impacto direto na eficiência do trâmite processual. A gravação das audiências e a solicitação posterior dessas gravações surgiram como prática corrente nos Regionais mais digitalizados.

Os debates trataram das mudanças de foco e de competência no enfrentamento do exercício ilegal da profissão. São Paulo mencionou que, desde 1º de janeiro de 2026, deixou de instaurar processo administrativo contra não inscritos, passando a registrar autos de constatação que são encaminha-



dos ao Ministério Público — deslocando para a esfera penal a apuração da atuação irregular. Isso alterou a forma de atuação fiscal e disciplinar, concentrando a responsabilização administrativa nos possíveis facilitadores (pessoa jurídica, responsável técnico, gerente do plantão).

Os relatos trouxeram casos práticos de dificuldade na representação quando contadores ou terceiros atuam em nome de interessados sem conhecimento dos requisitos do Conselho — o que, em alguns casos, provoca irregularidades e encaminhamentos à assessoria jurídica. Discutiu-se a necessidade de clareza sobre quem pode representar o requerente, assim como o papel e as responsabilidades do corretor responsável em pessoa jurídica: desde objeto social e contrato social até prazos para regularização e impacto em fiscalização.

O Espírito Santo relatou investimentos em capacitação e modernização, com ciclos de palestras e ações de esclarecimento. A oficina destacou a importância de campanhas de orientação ao público para que a sociedade verifique a regularidade de corretores e imobiliárias no portal do CRECI — medida apontada como forma de reduzir golpes e proteger profissionais idôneos. Também foi ressaltado o valor das parcerias com instituições de ensino para alinhar formação às exigências do Conselho.

Os números citados reforçaram a diferença de capacidade entre Regionais: São Paulo informou julgar cerca de 18 mil processos ao

ano, com equipe ampla; outros Regionais enfrentam limitações de pessoal que impactam prazos e qualidade do atendimento. O cenário reforça a necessidade de padronização de procedimentos, automação e intercâmbio de práticas para otimizar resultados mesmo com recursos escassos.

Entre práticas apontadas como exportáveis estão:

- Intimação no ato da audiência de conciliação para início imediato do prazo de defesa (ganho médio de 30–40 dias);
- Preparação prévia do termo de representação para agilizar tramitação quando não houver acordo;
- Gravação e arquivamento de audiências virtuais para robustez probatória;
- Uso de salas de recepção e QR Code para controle de entrada em audiências;
- Política de consentimento e controle sobre divulgação de dados no portal para proteger profissionais;
- Adoção de portarias regionais, quando necessário, para regulamentar procedimentos digitais enquanto não houver norma federal unificada.

Ao final da oficina, restaram consensos práticos a serem levados adiante:

- Ampliar a digitalização dos procedimentos e buscar normativas que regulem audiências e intimações eletrônicas;
- Promover atualização normativa quando possível, ou portarias regionais que deem segurança jurídica para práticas digitais;
- Padronizar rotinas de con-



ciliação e critérios para diferenciar vício sanável de motivos de indeferimento;

- Intensificar capacitação técnica e trocas entre Regionais para difusão de boas práticas;
- Fortalecer campanhas públicas de checagem de regularidade dos profissionais no portal do CRECI;
- Estudar fluxos claros de atuação quando houver atuação por contador ou terceiro que represente o interessado.

A oficina do Crecicon/JUCON e CEFISP no Summit Sudeste fez um diagnóstico franco: a digitalização avançou e mostrou benefícios claros na celeridade e transparência, mas diferenças de estru-

tura, lacunas normativas e limitações de pessoal ainda freiam a uniformização e a eficiência plena. O encontro confirmou que soluções pragmáticas — portarias regionais, padronização de modelos de exigência, ampliação de capacitação e ajustes de tecnologia — podem reduzir distorções enquanto se trabalha politicamente por atualização normativa em instâncias superiores. Em suma: há consenso sobre o diagnóstico e um roteiro prático de prioridades; o desafio agora é transformar o acúmulo de experiências em medidas operacionais e normativas que beneficiem tanto os conselhos regionais quanto a sociedade que deles depende. ➤



DELEGADOS TRAÇAM ESTRATÉGIAS PARA FISCALIZAÇÃO, VALORIZAÇÃO E PROTEÇÃO DO CORRETOR DE IMÓVEIS

Durante o Summit Sudeste, a Oficina Delegados reuniu delegados regionais dos Crecis participantes para alinhar o papel institucional da autarquia, compartilhar experiências práticas e discutir ações voltadas à fiscalização, à relação com órgãos públicos e à valorização da profissão. A reunião colocou em pauta tanto iniciativas bem-sucedidas já em curso quanto propostas operacionais e jurídicas para fortalecer a atuação na ponta.

Os participantes reforçaram que o CRECI é uma autarquia federal que presta serviço público e se fi-

nancia majoritariamente por anuidades. Cabe ao Conselho fiscalizar o exercício profissional e manter o cadastro dos inscritos. Nesse contexto, destacou-se a necessidade de os delegados conhecerem a estrutura, as limitações legais e os procedimentos administrativos do órgão para representá-lo corretamente. Foi reafirmado que o delegado atua como representante do presidente na região, com papel estratégico de aproximação com a categoria e mediação de demandas locais — sempre atento aos limites legais da atuação, evitando atribuir-se papel de polícia.



Um dos eixos centrais da oficina foi a discussão sobre combate ao exercício ilegal da profissão. Os participantes enfatizaram que uma fiscalização efetiva depende de denúncias com materialidade: prints, fotos, horários, locais, nomes e demonstração de continuidade do comportamento irregular. Foi citada a orientação prática de que, em regra, ao menos três ocorrências podem conferir robustez à denúncia. Diferenciou-se, também, a denúncia formal — que permite acompanhamento do processo — da mera solicitação de fiscalização, que pode ser anônima, mas não oferece o mesmo nível de acompanhamento processual. Reiterou-se que o delegado deve registrar e encaminhar irregularidades ao setor competente, sem exposição indevida.

Uma das discussões mais aprofundadas foi sobre o acesso a condomínios e a dificuldade enfrentada por corretores em razão de barreiras impostas por porteiros e síndicos. Foi apresentado o histórico do livro de portaria — ferramenta tradicional de registro de visitas — e a evolução para o aplicativo Visita Segura, já difundido em São Paulo e em processo de expansão. O aplicativo foi descrito como mecanismo que registra visita, localização e identificação de quem acompanhou o corretor, servindo como prova de acesso e dando proteção ao profissional. No entanto, sua eficácia depende da adesão do condomínio e da orientação de porteiros e administradoras. Em resposta, sugeriu-se intensificar palestras e materiais

educativos direcionados a síndicos, administradoras e porteiros para ampliar a identificação do corretor e a segurança dos empreendimentos. Delegados relataram iniciativas locais que têm trazido resultados concretos:

- Minas Gerais: delegados relataram campanhas de divulgação, regularização de empresas, núcleos de imobiliárias que promovem cursos, articulação com prefeituras para agilizar alvarás, e até leis municipais garantindo prioridade em atendimentos. Em Sete Lagoas, por exemplo, mencionou-se a aprovação, em 26 de maio de 2026, de lei municipal que inclui corretores e advogados no atendimento prioritário em cartórios.

- Rio de Janeiro: Há modelos de atuação próximos a batalhões e conselhos de segurança, com cursos de prevenção em condomínios envolvendo Corpo de Bombeiros, Polícia Civil e segurança privada. Na Grande Tijuca, houve reunião com 270 participantes em curso de prevenção em condomínio; na Zona Norte destacaram-se campanhas sociais; em Duque de Caxias e Região dos Lagos, esforços para priorizar atendimento em cartórios e prefeituras.

- São Paulo: Experiências de parceria com associações de corretores (ex.: Sorocaba), sistemas de consulta imobiliária da prefeitura (Jundiaí), forte uso do Visita Segura em cidades litorâneas (Praia Grande) e adoção da ferramenta em zonas próximas à capital.

A oficina dedicou amplo espaço ao tema convênios e benefícios para corretores. Ficou claro que,



por sua natureza jurídica, o CRECI não pode conceder benefícios diretos com recursos próprios nem assumir despesas que possam ser interpretadas como favorecimento indevido. Houve relato de casos que exigiram cautela — inclusive intervenção do Ministério Público em situações de consultoria jurídica remunerada divulgada pelo Conselho. Ainda assim, o CRECI pode divulgar convênios e parcerias com empresas idôneas, desde que haja transparência e nenhum custo indevido ao órgão. Como prática possível, as regionais podem prospectar empresas locais oferecendo divulgação para a base de corretores em troca de descontos relevantes, com sugestões de descontos preferencialmente acima de 10% ou 15%. Foram citadas possibilidades de parcerias com faculdades, hospitais, laboratórios, cursos e serviços de marketing, bem como convênios com núcleos de prática jurídica para suporte em dúvidas contratuais.

O CRECISP foi citado como referência em oferta de cursos e palestras, com transmissões ao vivo e gravações disponíveis. Mencionou-se que o Estado realiza cerca de 8 mil cursos e palestras e mantém forte presença digital. O curso técnico em transação imobiliária, em parceria com ETEC e Secretaria Estadual de Educação, foi destacado como tema central — com o entendimento de que o CRECI pode apoiar e divulgar cursos oficiais, mas não pode substituir a rede educacional nem validar indiscriminadamente cursos particulares. Também se discutiu

a resistência de corretores mais antigos à qualificação contínua e a necessidade de levar cursos presenciais ao interior.

Múltiplos delegados relataram avanço em proposições municipais que garantam prioridade de atendimento aos corretores em cartórios e repartições públicas. A estratégia indicada envolve articulação com vereadores, formalização de proposta e tramitação na Câmara Municipal. Admitiu-se que a exclusividade total é improvável, mas a prioridade de atendimento e a instalação de salas exclusivas são metas factíveis em muitos municípios. A aproximação com prefeitos e secretarias (como a da fazenda) e órgãos responsáveis por ITBI foi apontada como forma eficiente de agilizar processos como averbações e liberações documentais.

A oficina também dedicou espaço a temas humanos e sociais. Foi lembrado o caso do ex-diretor do CRECI, Valdomiro Cavalcante, cujo sepultamento como indigente foi evitado graças à mobilização de colegas — situação que suscitou debate sobre a necessidade de um plano funerário para corretores e colaboradores, com sugestões de convênios com cemitérios e funerárias a baixo custo. Debateu-se, ainda, a possibilidade de ações de saúde mental, campanhas de conscientização e apoio social, incluindo convênios e parcerias com igrejas e instituições locais.

Os delegados destacaram ações de comunicação do CRECISP — incluindo publicidade em rádio, TV, outdoors — e a importância de mensagens educativas: procurar



um corretor registrado, evitar ofertas excessivamente baratas e desconfiar de promessas enganosas. Reforçou-se que valorizar a profissão depende de combinação entre fiscalização, qualificação, comunicação e educação da sociedade. A comunicação interna também foi apontada como essencial para aumentar adesões a cursos, denúncias e participação em eventos.

Houve consenso sobre pontos centrais: a atuação do delegado precisa ser próxima da base, com presença local e articulação política; denúncias formais com materialidade são a principal ferramenta contra o exercício ilegal; e a valorização do corretor exige fiscalização, qualificação e campanhas de comunicação. Como encaminhamentos práticos, foram levantadas várias sugestões:

- Ampliar palestras sobre o Visita Segura para síndicos, porteiros e administradoras;
- Criar ou fortalecer materiais educativos sobre acesso a condomínios e exercício irregular;
- Incentivar convênios com empresas e instituições que ofere-

çam descontos reais;

- Apoiar projetos de lei municipais que garantam prioridade em cartórios e repartições;
- Estimular campanhas sociais regionais (agasalho, brinquedos, ações comunitárias);
- Melhorar divulgação de cursos gratuitos e do conteúdo educacional já disponível.

Foram relatados episódios que chamaram a atenção dos presentes: desde problemas práticos com registros de CPFs falsos em processos de locação até situações em que corretores correram risco devido à falta de documentação formal (contrato de locação, registros) — lembrando que, em um caso relatado, a ausência de contrato poderia ter levado o profissional a ser tratado como suspeito até comprovar sua inocência. Esses exemplos reforçaram o apelo por melhores práticas de checagem e formalização de negócios.

As propostas e encaminhamentos apontam para um trabalho continuado de capacitação, comunicação e articulação institucional nas regionais. ➤





Nilo Correia Lima Barreto

COBRANÇA POR PERFORMANCE E GOVERNANÇA: COMO CONSELHOS PROFISSIONAIS REPENSAM A RECUPERAÇÃO DE RECEITAS

Na oficina “Financeiro”, realizada durante o Summit Sudeste, Nilo Correia Lima Neto, representante do Banco do Brasil - Negócios Ativos, e Carlos do Carmo Rufino, diretor de Governança e Finanças do Conselho Regional de Contabilidade de São Paulo (CRC SP) apresentaram e debateram um modelo experimental de cobrança de dívida ativa por performance destinado a conselhos profissionais. Em um encontro de mais de seis horas, especialistas discutiram aspectos jurídicos, operacionais e tecnoló-

gicos, além de desafios práticos — da higienização de cadastros ao uso de protesto em cartório — e pistas para mudanças normativas que reduzam custos e aumentem a eficiência da recuperação de receitas.

Nilo Correia apresentou um produto em formato piloto — ainda não disponível na prateleira comercial — que não compra “dívida podre”, pois as anuidades têm natureza tributária e não podem ser alienadas. A solução opera por remuneração baseada em resultado: a empresa contratada recebe um percentual (inicialmente 26%,



com possibilidade de variação até 34%) sobre o que foi efetivamente recuperado. O desenho do contrato foi construído com apoio jurídico e em diálogo com órgãos de controle, como o TCU, para adequar o produto às limitações legais aplicáveis aos conselhos.

A empresa Ativos, parceira operacional do banco, detalhou sua capacidade: três contact centers próprios, cerca de 500 atendentes, dois data centers escaláveis, gravação integral das interações e um volume diário médio alto de contatos (cerca de 25 mil ligações e mais de um milhão de SMS). Segundo os números apresentados, a curva de aprendizado do projeto já gerou resultados crescentes: acordos negociados próximos de R\$10 milhões até abril, com R\$1,7 milhão já recebidos e expectativas de outros recebimentos ao

longo do ano.

Um dos pontos mais sensíveis foi a qualidade da base de dados fornecida pelos conselhos. O banco cruza essas informações com suas bases e outras bases comercialmente negociadas para validar CPF, filiação, endereços e telefones. A base “higienizada” é devolvida ao conselho ao longo do processo, mas os conselhos pediram que esse retorno ocorra em tempo mais próximo ao real, para reduzir perdas decorrentes da alta mobilidade de profissionais como corretores e contadores.

O modelo combina cobrança ativa (ligação, SMS, WhatsApp, e mail, 0800) e receptiva, com integração a serviços como Sersa e possibilidade de protesto em cartório. A manutenção do acompanhamento durante o ciclo do parcelamento é prática adotada





para reduzir quebras de acordo. Quando o devedor quebra um parcelamento, a cobrança permanece sob responsabilidade da empresa até o encerramento do ciclo acordado; após 60 dias sem pagamento costuma se exigir nova negociação.

Convênios com cartórios permitem identificar óbitos online; consultas a bases oficiais também auxiliam no tratamento de falecimento ou invalidez, evitando cobranças indevidas e permitindo encaminhamentos como inclusão em inventário quando pertinente.

A remuneração por performance foi apresentada com números: percentual-base de 26% (podendo variar conforme análise de base e escala); em fases iniciais de operação a recuperação foi pequena (menos de 0,5% em um mês), evoluindo para patamares mais relevantes conforme a qualidade da base e o aprendizado operacional (em determinados momentos, até cerca de 35% da base em locais como São Paulo e Rio). A experiência demonstrou que ganhos de escala e melhoria cadastral são determinantes para reduzir custos e elevar a efetividade.

Carlos Rufino mostrou que a adoção estratégica do protesto — sem necessariamente enviar todos os títulos de uma só vez — elevou significativamente a recuperação de receitas após o início da operação em 2024. O protesto gera custos e restrições que incentivam a regularização, e pode ser combinado com campanha de negociação para recuperar débitos acumulados.

O debate aprofundou a crítica à exigência de notificações prévias e posteriores previstas na Lei 12.514 e respaldada por entendimentos do STJ/STF, que têm gerado nulidades processuais quando não há comprovação formal de ciência. A solução sugerida pelos participantes inclui: (a) articular mudança legal para equiparar a anuidade a um lançamento de ofício (como IPTU), reduzindo formalidades; (b) incentivar o uso do domicílio eletrônico profissional (com descontos como benefício), alternativa que já apresenta adesão crescente, mas ainda baixa.

O CRC / SP detalhou sua estrutura interna: quatro programas (gestão de registro profissional, fiscalização, desenvolvimento profissional e suporte), 43 projetos e 15 objetivos estratégicos. O conselho opera com 37 indicadores de gestão, metas orçamentárias e um núcleo de relacionamento com 24 funcionários que atende por canais digitais e presenciais. Além disso, o CRC destacou a existência de um manual de cobrança do sistema (CFC/CRC) que padroniza linguagem e procedimentos entre regionais.

Entre as dificuldades relatadas estão a baixa qualidade e desatualização cadastral, custos e atrasos postais que comprometem notificações, entraves em contratos e licitações, e variação de maturidade entre regionais. Também foi ressaltado o esforço necessário para conciliar a cobrança com a missão de “restaurar” o profissional (evitar medidas que impeçam o exercício profis-



sional sem necessidade).

Da oficina saiu um roteiro prático: acelerar a devolução da base higienizada; estudar mudanças normativas para simplificar notificações; ampliar integração com cartórios, Serasa e Receita; revisar regras sobre quebra de acordo; e calibrar percentuais de remuneração conforme volume e qualidade da base. Os participantes reconheceram que a solução é promissora, mas ainda em evolução e dependente de melhorias sistêmicas.

A oficina revelou que já existe capacidade técnica e operacio-

nal para ampliar a recuperação de receitas dos conselhos, mas que o sucesso da iniciativa depende fortemente de decisões conjuntas: aperfeiçoamento das bases cadastrais, clareza de regras de negócio, diálogo com órgãos de controle e eventuais mudanças legislativas. O modelo por performance apresentado pelo Banco do Brasil/Ativos surge como alternativa para terceirizar a cobrança sem transferir a titularidade do crédito — uma saída que exige, porém, ajustes operacionais e normativos para atingir todo seu potencial. ➤



Carlos Rufino



FISCALIZAÇÃO DEBATE UNIFORMIZAÇÃO DE PROCEDIMENTOS, INOVAÇÃO E DESAFIOS

A Oficina de Fiscalização reuniu dirigentes, coordenadores e agentes de fiscalização dos Conselhos Regionais da região Sudeste para um amplo debate sobre os desafios contemporâneos da atividade fiscalizatória, a necessidade de uniformização de procedimentos e o fortalecimento da atuação dos Conselhos na proteção da sociedade e na valorização da profissão de corretor de imóveis. O encontro, que contou com mais de sete horas de duração, promoveu a troca de experiências entre representantes

de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Espírito Santo, abordando temas técnicos, jurídicos e operacionais relacionados à fiscalização do mercado imobiliário.

Na abertura, os participantes destacaram a importância da construção de uma atuação fiscalizatória alinhada nacionalmente, sem desconsiderar as particularidades de cada região. O conceito defendido foi o de “uniformização” dos procedimentos, em vez de uma padronização rígida, reconhecendo que cada estado possui realidades econômicas, sociais e operacionais



distintas. A comunicação permanente entre os Conselhos foi apontada como essencial para evitar interpretações equivocadas e garantir maior segurança jurídica às ações fiscalizatórias.

Um dos principais temas discutidos foi a fiscalização das pessoas jurídicas que exercem atividades imobiliárias sem o devido registro junto ao Sistema Cofeci-Creci. Representantes do CRECISP apresentaram os procedimentos adotados atualmente, que incluem a notificação prévia para regularização, especialmente nos casos em que há corretores de imóveis integrando o quadro societário da empresa. Caso a irregularidade persista, são adotadas medidas administrativas e disciplinares, além do encaminhamento de comunicações a órgãos públicos, como prefeituras, Procons e juntas comerciais, com o objetivo de ampliar a efetividade da fiscalização e proteger os consumidores.

Durante o debate, também foram analisadas as responsabilidades dos sócios de empresas que atuam irregularmente no mercado imobiliário. Os participantes discutiram a possibilidade de responsabilização não apenas dos administradores, mas de todos aqueles que participam da constituição e da operação da empresa, sobretudo quando sua atuação contribui para a prática de atividades privativas da corretagem sem a devida habilitação profissional.

Outro aspecto que recebeu atenção especial foi a caracterização jurídica do exercício ilegal da pro-

fissão por meio de pessoas jurídicas. A avaliação predominante foi a de que a constituição de uma empresa voltada à atividade imobiliária potencializa os riscos à sociedade, conferindo aparência de legitimidade e ampliando o alcance das atividades irregulares. Nesse contexto, foram discutidos fundamentos legais relacionados à obrigatoriedade de registro das empresas junto aos Conselhos Profissionais e às possíveis consequências decorrentes da ausência dessa inscrição.

A oficina também promoveu uma reflexão sobre a forma de atuação dos agentes fiscais. Um dos consensos alcançados foi a importância de concentrar a fiscalização na constatação objetiva dos fatos, com registros detalhados das circunstâncias observadas em campo, evitando que o fiscal assuma, naquele momento, o papel de intérprete jurídico. Os participantes defenderam que a qualidade da narrativa fática, acompanhada de provas documentais, fotografias, vídeos e gravações, é fundamental para garantir a robustez dos processos administrativos e eventuais encaminhamentos posteriores.

Um dos momentos relevantes da programação foi a palestra da juíza Dra. Mônica Di Stasi, que abordou a aplicação da Comunicação Não Violenta (CNV) nas atividades de fiscalização. A magistrada apresentou técnicas voltadas ao desenvolvimento de abordagens mais empáticas, respeitosas e eficientes, destacando que a autoridade do fiscal não deve ser con-



Mônica Di Stasi

fundida com autoritarismo. Foram discutidos os quatro pilares da CNV — observação sem julgamentos, identificação de sentimentos, reconhecimento das necessidades envolvidas e formulação de pedidos claros — como instrumentos capazes de reduzir conflitos, estimular a regularização espontânea e fortalecer a legitimidade institucional da fiscalização.

As discussões técnicas avançaram sobre questões complexas do mercado imobiliário, especialmente relacionadas ao parcelamento do solo urbano, abordadas pelo professor Carlos César Pinheiro da Silva. Os participantes alertaram para os riscos envolvidos na comercialização de loteamentos e desmembramentos sem a devida regularização registral, destacando que a aprovação municipal, isoladamente, não é suficiente para autorizar a venda de lotes. Foi ressaltado que a comercialização de áreas sem matrícula individualizada ou sem observância dos

requisitos legais pode configurar infração ética grave e até mesmo ilícitos de natureza criminal.

Também foram esclarecidas as diferenças jurídicas entre loteamentos com controle de acesso e condomínios de lotes, tema considerado de extrema relevância para a atividade fiscalizatória. Embora visualmente semelhantes, os modelos possuem características legais distintas e, segundo os debatedores, podem ser utilizados indevidamente para mascarar parcelamentos irregulares do solo. A correta compreensão dessas modalidades foi apontada como indispensável para a proteção dos consumidores e para a segurança jurídica das transações imobiliárias.

A incorporação imobiliária foi outro assunto amplamente explorado. Foram revisitados os requisitos previstos na legislação para a comercialização de empreendimentos na planta, incluindo a necessidade de registro do memorial de incorporação e a identificação formal do incorporador. Os participantes reforçaram que cabe ao corretor de imóveis verificar previamente a regularidade documental do empreendimento antes de promover sua comercialização, contribuindo para a proteção dos adquirentes e para a credibilidade do mercado.

Entre os temas que despertaram maior preocupação esteve a utilização indevida da Sociedade em Conta de Participação (SCP) em operações imobiliárias. Os especialistas alertaram para o crescimento de estru-



ras que utilizam esse instrumento societário para comercializar lotes ou unidades futuras sem a observância dos requisitos legais aplicáveis aos empreendimentos imobiliários. Segundo os debatedores, muitas dessas operações apresentam riscos significativos aos investidores e consumidores, exigindo atenção redobrada por parte dos corretores e dos órgãos de fiscalização.

Questões relacionadas à multipropriedade e às chamadas frações ideais localizadas também foram objeto de análise. Os participantes destacaram que determinadas modalidades de comercialização podem ocultar parcelamentos irregulares do solo, levando adquirentes a assumirem riscos jurídicos sem o devido esclarecimento. O consenso foi de que o tema demanda aprofundamento técnico e ações educativas voltadas aos profissionais do mercado imobiliário.



Carlos Cesar Pinheiro da Silva

Ao longo dos debates, ficou evidente a percepção de que a fiscalização imobiliária desempenha papel estratégico na economia nacional. Os participantes enfatizaram que os agentes fiscais não atuam apenas na verificação documental, mas exercem uma função essencial de proteção social, contribuindo para prevenir fraudes, coibir práticas irregulares, promover a segurança das transações e fortalecer a credibilidade do mercado imobiliário. Também foram discutidos os desafios futuros relacionados ao crescimento do setor, ao avanço tecnológico e à necessidade de utilização de ferramentas de inteligência e análise de dados para ampliar a eficiência das ações fiscalizatórias.

Como encaminhamento final, os participantes defenderam o aprofundamento dos estudos sobre incorporação imobiliária, sociedade em conta de participação, multipropriedade, condomínio de lotes, frações ideais e fiscalização de pessoas jurídicas. Também foi sugerida a elaboração de materiais orientativos para corretores de imóveis e a ampliação do debate em futuros encontros nacionais de fiscalização. A conclusão compartilhada pelos presentes foi de que a fiscalização moderna deve combinar conhecimento técnico, sensibilidade institucional, inovação tecnológica e capacidade de diálogo, consolidando-se como instrumento fundamental para a defesa da sociedade e para o fortalecimento do exercício ético da corretagem imobiliária. ➤



Isabel Maestrelli

INTEGRAÇÃO FEMININA FORTALECE LIDERANÇA, CAPACITAÇÃO E REPRESENTATIVIDADE NO SUMMIT SUDESTE

A Oficina de Integração Feminina foi um dos destaques da programação do Summit Sudeste, reunindo diretoras nacionais, estaduais e municipais para um amplo debate sobre liderança, fortalecimento institucional, capacitação profissional, responsabilidade social, educação financeira e segurança das corretoras de imóveis. O encontro consolidou-se como um importante espaço de alinhamento estratégico e troca de experiências entre representantes dos es-

tados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Espírito Santo.

A abertura dos trabalhos foi conduzida pela diretora nacional de Integração Feminina, Isabel Maestrelli, que apresentou a estrutura organizacional do movimento e destacou sua função como braço institucional vinculado às presidências dos Conselhos Regionais. Segundo ela, a Integração Feminina tem como missão promover a união, a capacitação e o fortalecimento da atuação das mulheres no mercado imobiliário, sempre



em sintonia com as diretrizes dos Conselhos. Durante sua apresentação, Isabel ressaltou a importância de uma atuação organizada, baseada em hierarquia bem definida e na articulação entre diretorias nacionais, macrorregionais, estaduais e municipais.

Outro ponto enfatizado foi a necessidade de que as lideranças femininas estejam preparadas para representar institucionalmente o Sistema Cofeci-Creci em entrevistas, palestras, podcasts e eventos públicos. Para isso, recomendou que cada diretora mantenha atualizados seus dados profissionais, currículo resumido e materiais de apresentação, reforçando a importância da profissionalização da comunicação institucional.

Durante a oficina, foram apresentados números que demonstram a força do mercado imobiliário brasileiro e a crescente participação feminina na atividade. Dados

atualizados indicam a existência de aproximadamente 650 mil corretores de imóveis ativos e 89 mil imobiliárias em funcionamento no país. A região Sudeste foi apontada como a principal força econômica do setor, concentrando cerca de 324 mil profissionais e representando mais da metade do Produto Interno Bruto nacional.

Também foram divulgados dados específicos sobre a presença feminina na profissão. Em São Paulo, por exemplo, dos mais de 209 mil corretores ativos, mais de 82 mil são mulheres. No Rio de Janeiro, elas somam mais de 24 mil profissionais; em Minas Gerais, quase 13 mil; e no Espírito Santo, cerca de 3 mil corretoras. Os números foram apresentados como indicadores da crescente relevância feminina no mercado imobiliário e da necessidade de ampliar sua participação em posições de liderança e representação institucional.





Na sequência, as diretoras estaduais compartilharam experiências e iniciativas desenvolvidas em seus respectivos estados. Em São Paulo, a diretora estadual Maria Regina Busnello destacou a importância das reuniões periódicas, da capacitação contínua e do trabalho colaborativo entre as diretoras municipais, reforçando o compromisso com o fortalecimento da rede feminina em todo o estado.

Representando o Rio de Janeiro, Christiana Honório apresentou os avanços obtidos pelo estado, incluindo a conquista do selo Empresa Amiga da Mulher, reconhecimento concedido em razão das ações desenvolvidas em prol das corretoras. A diretora enfatizou ainda a importância da criação de acordos de cooperação com instituições como Patrulha Maria da Penha, Ministério Público e delegacias especializadas, visando oferecer suporte às profissionais que eventualmente enfrentem situações de violência ou vulnerabilidade durante o exercício da atividade.

Pela delegação mineira, Emanuelly Araújo destacou o caráter voluntário do trabalho realizado pela Integração Feminina e apresentou projetos voltados à educação financeira, campanhas sociais e ampliação da presença institucional em todas as regiões do estado. Entre as iniciativas mencionadas esteve a campanha do agasalho, desenvolvida em parceria com delegacias regionais e corretoras de imóveis.

Já Isabella Rodrigues, represen-

tante do Espírito Santo, apresentou os resultados da Rede Confia, iniciativa voltada à capacitação e integração das corretoras capixabas. Segundo ela, o projeto registra crescimento superior a 100% ao mês e já reúne cerca de 500 participantes. A dirigente destacou que o foco principal da rede está na oferta de conhecimento qualificado, no fortalecimento da identidade visual do movimento e na aproximação das corretoras com a estrutura do Conselho Regional.

As diretoras municipais também tiveram espaço para apresentar suas experiências, ao lado da diretora macrorregional Sudeste, Luciana Viana. Foram compartilhadas ações desenvolvidas em municípios como Ribeirão Preto, Osasco, Praia Grande, Piracicaba, Sorocaba e Rio Claro. Os relatos evidenciaram a realização de campanhas sociais, arrecadação de alimentos e agasalhos, eventos de capacitação profissional, parcerias com entidades locais e iniciativas de valorização da profissão. Em Osasco, por exemplo, foi destacada a arrecadação de aproximadamente 300 quilos de alimentos para instituições assistenciais. Em Praia Grande, foram mencionados eventos voltados ao desenvolvimento da imagem pessoal e da comunicação profissional. Já em Sorocaba, ganharam destaque as ações realizadas em parceria com entidades como Sebrae e OAB, além de homenagens promovidas pela Câmara Municipal.

Um dos momentos mais par-



ticipativos da oficina foi a dinâmica colaborativa realizada com as participantes. Utilizando post-its, as representantes registraram ações de sucesso, desafios enfrentados e propostas de projetos futuros em suas regiões. A atividade permitiu identificar questões comuns a diferentes localidades, como a dificuldade de mobilizar corretores para eventos, a carência de espaços físicos adequados para realização de atividades e a necessidade de ampliar o engajamento institucional. Em contrapartida, surgiram diversas propostas voltadas à expansão de campanhas sociais, fortalecimento das redes locais de apoio e ampliação da oferta de capacitações.

No período da tarde, o foco voltou-se à educação financeira. Isabel Maestrelli apresentou um panorama preocupante sobre o endividamento das famílias brasileiras, destacando que aproximadamente 81% dos lares possuem algum tipo de dívida e que quase um terço deles encontra-se inadimplente. A dirigente relacionou esse cenário a fatores como consumo impulsivo, facilidade de acesso ao crédito, pressão social e ausência de educação financeira contínua. Defendeu ainda a retomada do tema nas escolas e a construção de um movimento nacional de conscientização envolvendo os Conselhos Regionais e as comunidades locais.

Complementando a temática, a consultora Ellen Souza ministrou a palestra “Mulheres financeira-



Ellen Souza

mente preparadas transformam gerações”. Durante sua exposição, compartilhou sua trajetória pessoal de superação financeira e apresentou conceitos relacionados ao planejamento financeiro, construção de reservas de emergência, investimentos e definição de metas. A palestrante ressaltou que independência financeira vai além da geração de renda, exigindo disciplina, organização e propósito. Também apresentou ferramentas práticas para controle de gastos e identificação de despesas desnecessárias.



A segurança das profissionais também integrou a programação da oficina. O analista Kauê Martins apresentou o funcionamento do botão do pânico disponível no aplicativo do CRECISP. A ferramenta foi desenvolvida para auxiliar corretores e cidadãos em situações de risco, permitindo o envio imediato de localização, mensagens, áudios ou vídeos para contatos de emergência previamente cadastrados. Durante a apresentação, foram detalhados os procedimentos de instalação, configuração e acionamento do recurso, considerado uma importante ferramenta de prevenção e proteção para profissionais que realizam visitas externas e atendimentos presenciais.



Kauê Martins



A oficina também abordou aspectos relacionados à comunicação institucional. As participantes receberam orientações sobre postura em redes sociais, preservação da imagem institucional do Sistema Cofeci-Creci e a neces-

sidade de adoção de uma identidade visual unificada para a Integração Feminina em âmbito nacional. O objetivo é fortalecer o reconhecimento do movimento e ampliar sua visibilidade junto às corretoras e à sociedade.

Encerrando o encontro, foram entregues certificados e homenagens às participantes, além da nomeação oficial de uma nova diretora municipal de Integração Feminina para o município de Rio Claro. Os encaminhamentos finais reforçaram a importância da ampliação da rede de diretoras municipais, da continuidade das campanhas sociais e da realização permanente de ações de capacitação, consolidando a Integração Feminina como uma das principais iniciativas de valorização, representatividade e fortalecimento das mulheres no mercado imobiliário brasileiro. 



SUMMIT SUDESTE CONSOLIDA INTEGRAÇÃO, CONHECIMENTO E EXCELÊNCIA ORGANIZACIONAL

Com avaliação média de 4,84 em uma escala de 1 a 5, o encontro reforçou a importância das reuniões de trabalho en-

tre os CRECIs da Região Sudeste e confirmou a força do evento como ambiente de troca, alinhamento e desenvolvimento institucional.



4,97

Importância
das reuniões



4,96

Organização
do evento



4,94

Valor agregado
ao conhecimento



100%

das respostas
ficaram entre
notas 4 e 5
nos critérios de
importância e
organização.

RANKING DE NOTA POR SALA

MÉDIA AJUSTADA (4 CRITÉRIOS)

1	Sala dos Fiscais do Conselho	★★★★★	5,00
2	Sala da Integração Feminina	★★★★★	5,00
3	Sala da CRECICON/JUCON/CEFISP	★★★★★	4,97
4	Sala dos Delegados	★★★★★	4,95
5	Sala dos Conselheiros	★★★★★	4,93
6	Sala da COAPIN	★★★★★	4,91
7	Sala do Financeiro	★★★★★	4,84

Critérios: importância das reuniões, organização do evento, valor agregado ao conhecimento e evento atingiu expectativa.

O SUMMIT SUDESTE deixa como principal legado a certeza de que integração, conteúdo qualificado e organização estratégica são

caminhos essenciais para fortalecer a atuação dos CRECIs e impulsionar o desenvolvimento do mercado imobiliário. ➤





Leia também
a revista em
versão digital



Saiba mais no site
do CRECI Summit
Sudeste 2026

