



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

PORTARIA N° 6648/2017

Dispõe sobre a regulamentação dos estruturadores imobiliários

O CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DA 2ª. REGIAO – CRECI-SP, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 17, inciso IX, da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978;

CONSIDERANDO o disposto no artigo 3.º da Lei 6.530/1978 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para intermediar a compra, venda, permuta e locação imobiliária, e ainda, opinar sobre comercialização imobiliária;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar a atividade especial de estruturação imobiliária;

CONSIDERANDO que a atividade especial de estruturação imobiliária requer maior conhecimento técnico, legislativo, mercadológico, jurídico e econômico;

CONSIDERANDO que a atividade especial de estruturação imobiliária é uma atividade técnica e se caracteriza no momento da contratação;

CONSIDERANDO que a atividade especial de estruturador imobiliário faz jus ao recebimento dos honorários pela prestação de serviços no ato da sua conclusão, com assinatura do Contrato de Compra e Venda, Promessa, Permuta entre as partes;

CONSIDERANDO que o Corretor de Imóveis tem a função de estruturação de áreas para grandes empreendimentos imobiliários;

CONSIDERANDO a decisão adotada pela sessão plenária deste Conselho, em sua sede, no dia 30 de junho de 2017,

R E S O L V E:

Art. 1º - O Cadastro de Estruturadores Imobiliários, cuja organização e manutenção estão a cargo do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região, a quem cabe também expedir Certificados de Registro de Estruturador Imobiliário para os Corretores de Imóveis ou Imobiliárias nele inscritos;

Parágrafo Único - A inscrição do Corretor de Imóveis no Cadastro de Estruturador Imobiliário é opcional, nada obstando ao corretor de imóveis nele não inscrito intermediar na compra, venda, permuta e locação imobiliária nos termos do artigo 3º, *in fine*, da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.

Art. 2º Poderá inscrever-se no cadastro de estruturador imobiliário o Corretor de Imóveis ou a imobiliária que:

- a-) comprovar junto ao CRECISP experiência e atuação mínima de 5 (cinco) anos nesse seguimento;
- b-) possuir certificado de conclusão de curso de estruturador imobiliário.

§ 1º - Somente serão aceitos para fins de inscrição no Cadastro de Estruturador Imobiliário o certificado de cursos ministrados ou reconhecidos por este Conselho Regional.

§ 2º - Para inscrição no Cadastro de Estruturadores Imobiliário, este Conselho Regional poderá exigir aprovação prévia em prova de conhecimentos sobre estruturação mercadológica de empreendimentos.



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

Art. 3º A estruturação imobiliária é permitida a todo Corretor de Imóveis ou imobiliária regularmente inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região para exercer as seguintes atividades:

- a. Estruturar incorporação imobiliária com identificação e negociação da área do objeto;
- b. Estruturar loteamentos imobiliários com identificação e negociação da área do objeto;
- c. Negociar aquisição das áreas objeto, acompanhando até o resultado útil da negociação;

Art. 4º O Estruturador Imobiliário deverá ter conhecimento sobre os seguintes temas:

- a. Leis que regem a incorporação imobiliária em todos seus aspectos;
- b. Leis que regem o loteamento imobiliário em todos seus aspectos;
- c. Leis de zoneamento;
- d. Leis de uso, parcelamento e ocupação do solo;
- e. Leis referentes a operações urbanas;
- f. Marketing Imobiliário;
- g. Conhecimento do mercado imobiliário de atuação;
- h. Viabilidade econômica e financeira de empreendimentos;
- i. Código de obras;

Art. 5º O Estruturador Imobiliário poderá associar-se a uma ou mais imobiliárias, mantendo sua autonomia profissional, sem qualquer outro vínculo, inclusive empregatício e previdenciário, mediante contrato de associação específico;

Art. 6º O Estruturador imobiliário associado e a imobiliária deverão coordenar entre si o desempenho de funções correlatas à estruturação de incorporações e loteamentos e negociação, e ajustar critérios para a partilha dos resultados da atividade de estruturação imobiliária;

Art. 7º - O Corretor de Imóveis inscrito como estruturador imobiliário submete-se, espontaneamente, aos regramentos estabelecidos nesta portaria, sendo que a transgressão a quaisquer de seus dispositivos, assim como a constatação de comportamento antiético que comprometa a dignidade dos estruturadores imobiliários serão considerados infração ética de natureza grave, nos termos definidos pela Resolução-Cofeci nº 326/92 (Código de Ética Profissional).

Art. 8º Caso a negociação não se efetive por motivo alheio ao desempenho do Estruturador Imobiliário, será devido a remuneração pelos serviços prestados até então, a título de consultoria, no valor referencial mínimo de 20% (vinte por cento) do valor contratado;

Art. 9º - O Presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região regramá, através de Ato Normativo de observância obrigatória:

- I) a forma de inscrição no Cadastro de Estruturadores Imobiliários;
- II) a instituição de prova de conhecimentos sobre estruturação mercadológica imobiliária;

Artigo 10º - Esta portaria entra em vigor nesta data e revoga disposições contrárias.

São Paulo, 08 de agosto de 2017.

José Augusto Viana Neto
Presidente



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

TABELA REFERENCIAL I

AVALIAÇÕES PARA FINS DE LOCAÇÃO

| *****VALOR DA LOCAÇÃO | ***** HONORÁRIOS |
|------------------------------------|------------------|
| Até R\$ 2.500.00 | 100 % |
| De R\$ 2.501,00 até R\$ 4.000.00 | 95% |
| De R\$ 4.001.00 até R\$ 5.500.00 | 90% |
| De R\$ 5.501.00 até R\$ 7.000.00 | 85% |
| De R\$ 7.001.00 até R\$ 8.500.00 | 80% |
| De R\$ 8.501.00 até R\$ 10.000.00 | 75% |
| De R\$ 10.001.00 até R\$ 11.500.00 | 70% |
| De R\$ 11.501.00 até R\$ 12.500.00 | 65% |
| De R\$ 12.501.00 até R\$ 15.000.00 | 60% |
| De R\$ 15.001.00 até R\$ 20.000.00 | 55% |
| De R\$ 20.001.00 até R\$ 25.000.00 | 50% |

TABELA REFERENCIAL II

AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

| ***** VALOR DO IMÓVEL | ***** HONORÁRIOS |
|---|------------------|
| até R\$ 35.000.00 | R\$ 882.63 |
| de R\$ 35.001.00 até R\$ 45.000.00 | R\$ 970.89 |
| de R\$ 45.001.00 até R\$ 55.000.00 | R\$ 1.067.98 |
| de R\$ 55.001.00 até R\$ 65.000.00 | R\$ 1.174.78 |
| De R\$ 65.001.00 até R\$ 75.000.00 | R\$ 1.292.25 |
| De R\$ 75.001.00 até R\$ 85.000.00 | R\$ 1.421.48 |
| De R\$ 85.001.00 até R\$ 105.000.00 | R\$ 1.627.50 |
| De R\$ 105.001.00 até R\$ 110.000.00 | R\$ 1.719.66 |
| De R\$ 110.001.00 até R\$ 120.000.00 | R\$ 1.837.59 |
| De R\$ 120.001.00 até R\$ 130.000.00 | R\$ 1.935.67 |
| De R\$ 130.001.00 até R\$ 140.000.00 | R\$ 2.024.13 |
| De R\$ 140.001.00 até R\$ 150.000.00 | R\$ 2.106.40 |
| De R\$ 150.001.00 até R\$ 200.000.00 | R\$ 2.466.23 |
| De R\$ 200.001.00 até R\$ 250.000.00 | R\$ 2.779.25 |
| De R\$ 250.001.00 até R\$ 300.000.00 | R\$ 3.065.83 |
| De R\$ 300.001.00 até R\$ 400.000.00 | R\$ 3.589.50 |
| De R\$ 400.001.00 até R\$ 500.000.00 | R\$ 4.069.69 |
| De R\$ 500.001.00 até R\$ 600.000.00 | R\$ 4.520.08 |
| De R\$ 600.001.00 até R\$ 700.000.00 | R\$ 4.948.12 |
| De R\$ 700.001.00 até R\$ 800.000,00 | R\$ 5.358.46 |
| De R\$ 800.001.00 até R\$ 900.000.00 | R\$ 5.754.24 |
| De R\$ 900.001.00 até R\$ 1.000.000.00 | R\$ 6.137.73 |
| De R\$ 1.000.001.00 até R\$ 1.500.000.00 | R\$ 7.919.12 |
| De R\$ 1.500.001.00 até R\$ 2.000.000.00 | R\$ 9.544.10 |
| De R\$ 2.000.001.00 até R\$ 3.000.000.00 | R\$ 12.505.98 |
| De R\$ 3.000.001.00 até R\$ 4.000.000.00 | R\$ 15.217.28 |
| De R\$ 4.000.001.00 até R\$ 5.000.000.00 | R\$ 17.757.94 |
| De R\$ 5.000.001.00 até R\$ 10.000.000,00 | R\$ 28.973.48 |

Valores superiores aos acima previstos deverão ser obtidos mediante aplicação de simples regra de três