



**CRECI - 2ª REGIÃO**

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

**PORTARIA Nº 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 Estrutrador 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 Estrutrador 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 Estrutrador 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 estrutrador 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 Estrutrador 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 regradará, 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