



André Costa



Integração e crescimento

Em um país de grande extensão territorial como o Brasil, é natural que surjam dificuldades para se integrar uma categoria tão ampla quanto a dos corretores de imóveis (cerca de 200 mil em todo o país). O Cofeci, enquanto órgão de representação nacional, tem procurado vencer distâncias e diferenças regionais para promover a informação e formação dos seus inscritos.

Para este ano, temos programados três eventos que, com certeza, contribuirão muito nesse sentido: o 3º Congresso Sul Imobiliário (Consim), em julho, em Florianópolis (SC); o 6º Congresso dos Corretores de Imóveis do Norte e Nordeste (Concinne), em setembro, em João Pessoa (PB), e o 5º Congresso Nacional de Ciências Imobiliárias (Comcim), marcado para novembro, em Salvador (BA).

A promoção de encontros, de âmbito nacional ou regional, tem sido uma das mais eficientes formas de fazer os corretores conhecerem a realidade profissional nas diferentes regiões do Brasil. A ampliação de horizontes e a troca de experiências sempre resultam na obtenção de aprimoramento profissional pelos participantes. Por isso, é com grande entusiasmo que o Cofeci apóia realizações como essas e incentiva os corretores a participarem. Ganham todos individualmente e ganha também a categoria.

João Teodoro da Silva
PRESIDENTE DO COFECI



Cenário econômico favorece investimento em imóveis

O mercado de imóveis, que já vinha sendo favorecido pela disponibilidade de crédito imobiliário nos bancos públicos e privados, agora é visto também como melhor opção para quem quer fazer investimentos sem correr riscos. “Afinal, quem compra um imóvel raramente o vende por preço inferior ao que pagou”, lembra o presidente do Cofeci, João Teodoro. As incertezas do mercado mundial de ações colocaram o investimento imobiliário em evidência, tornando-o recomendável para o investidor que pretenda ganhar com aluguel ou esperar a valorização para passar o imóvel adiante. Este cenário se formou a partir da queda das bolsas de valores da China, em fevereiro, e a turbulência vista no mercado norte-americano, em março, depois que empresas de concessão de crédito daquele país anunciaram estar em dificuldades, devido à inadimplência nos financiamentos imobiliários. [Páginas 4 e 5.](#)

Líderes do setor realizam Plenária em Aracaju

Representantes de todos os Estados brasileiros, entre conselheiros federais, presidentes de Crecis e outras lideranças, se reuniram em Aracaju (SE) para a primeira Sessão Plenária do Sistema Cofeci-Creci de 2007. Antes da Plenária, houve uma reunião da diretoria do Cofeci, a primeira reunião do Colégio de Presidentes de Crecis do ano e a realização de julgamentos pelas Câmaras Recursais do Cofeci. [Página 3](#)

Transação imobiliária exige dinheiro extra

O consumidor que planeja comprar uma casa ou apartamento deve estar alerta para as despesas que terá pagar durante a transação imobiliária. Entre taxas de cartório e impostos, ele poderá gastar até 5% do valor do imóvel, o que incentiva os chamados “contratos de gaveta”. Há casos em que aquele que adquire uma casa popular acaba pagando mais do que o que comprou uma mansão, em termos percentuais. [Página 6](#)

Corretores de MS cooperam na luta contra dengue. [Pág. 6](#)

Alunos fazem diagnóstico de bairros em Goiânia. [Pág. 7](#)

Cofeci se manifesta contra novela da TV Globo. [Pág. 2](#)

Sucesso

Divulgação



José Costa Arantes foi pioneiro na luta da categoria em Goiás

Personagem da história

Ele tem sido um dos homens mais atuantes na categoria dos corretores de imóveis em Goiás. Na década de 60, foi notório colaborador do processo de organização da profissão no estado. Em 1966, foi o terceiro presidente eleito do Creci-GO, ficando no cargo até 1988. Nesse período, também ocupou a função de conselheiro do Cofeci. E hoje, aos 89 anos, ainda se dedica ao Conselho como diretor-tesoureiro.

José Costa Arantes mal desconfiava que seu destino estaria tão entrelaçado com o dos corretores de imóveis. Em Goiânia, Seu Costinha, como é conhecido, participou do início do desenvolvimento do mercado imobiliário. Deixou o serviço público para gerenciar as vendas do primeiro loteamento comercializado pela iniciativa privada no início da década de 60, a Vila Coimbra.

Quando entrou para a atividade, logo passou a se dedicar ao movimento de regulamentação da profissão de corretor de imóveis. “Quería ter profissionais comigo e não pessoas avulsas, sem compromisso algum. Era necessária a regulamentação”, conta.

Seu Costinha lembra que o que deu muita força para este processo foi a Novacap (Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil, empresa responsável pela construção de Brasília). “A Novacap só oferecia seus imóveis a vendedores sindicalizados. Pessoas que trabalhavam no ramo por aqui se sindicalizavam com interesse de vender Brasília – o interesse não era nem Goiânia”.

Hoje, 43 anos depois, vê com orgulho sua trajetória. “É bom ver a satisfação da pessoa que compra uma casa quando você faz o negócio bem feito. Às vezes, passo ali na Vila Coimbra e uma pessoa me pára para dizer ‘olha, comprei meu lote do senhor, olha minha casa’. É a satisfação que a gente tem”.

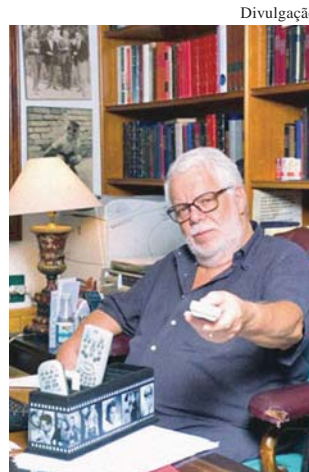
Cofeci contesta cena que denigre imagem do corretor

Entidade pede retratação à emissora por abordagem equivocada em “Páginas da Vida”

A novela “Páginas da Vida”, de Manoel Carlos, já saiu do ar na TV Globo, mas deixou uma onda de indignação entre os corretores de imóveis por causa de uma cena mostrada em seus últimos capítulos. Na cena, os personagens Sandra (Danielle Winits) e Greg (José Mayer) pedem a Machadão (Zé Victor Castiel), porteiro do edifício onde moram, que consiga para eles um compra-

dor para o apartamento. Em troca, a personagem promete “uma boa comissão”.

Para o presidente do Cofeci, João Teodoro, a cena foi curta mas bastante para dar ao público uma informação errada sobre tarefa que, por lei, cabe exclusivamente aos corretores de imóveis. Por isso, atendendo a pedidos de integrantes da categoria, Teodoro enviou carta aos diretores da emissora, ao autor da novela, aos atores envolvidos na cena e ao diretor Jayme Monjardim, ressaltando os erros cometidos no texto e colocando o Cofeci à disposição da Globo para prestar consultoria em futuras obras dramatúrgicas que tratem do assunto.



Manoel Carlos, autor da novela, também recebeu carta do Cofeci

“Ao assistir tais cenas, esses telespectadores são desinformados sobre como proceder na aquisição de imóveis. Como registra a vida real, ao acionar pessoas sem qualificação nem registro profissional, o consumidor que quer transformar o sonho da casa própria em realidade não raramente termina nas delegacias de polícia, ludibriado em sua boa-fé, e tentando reaver

os recursos que iria investir em sua primeira residência. Transações imobiliárias requerem conhecimentos técnicos especializados”, afirma o presidente do Cofeci na carta à TV Globo.

Entre outros esclarecimentos prestados sobre a regulamentação da profissão, a carta do presidente do Cofeci solicita aos dirigentes da emissora “verificar a possibilidade de retratação, em programa de audiência semelhante à novela ‘Páginas da Vida’, sobre as informações equivocadas transmitidas aos telespectadores”. Até o fechamento desta edição, a emissora não havia se pronunciado sobre o assunto.

Creci-RS terá representante no Procon de Porto Alegre

O Creci-RS passa a compor o Conselho Municipal de Proteção e Defesa dos Direitos do Consumidor, do Procon de Porto Alegre, com direito a um representante titular e um suplente. A inclusão se deve à ação do vereador Bernardino Vendrusculo, que é corretor de imóveis e apresentou emenda parlamentar propondo a participação da entidade nesse importante órgão de defesa da cidadania.

O assento no Procon/POA é um dos primeiros avanços da atual diretoria do Creci-RS, eleita para o triênio 2007/2009. “Começamos o ano trabalhando muito, destacamos o apoio determinado de uma extraordinária equipe de funcionários. Todos dispostos a oferecerem aos corretores um bom atendimento e um serviço eficiente”, afirma o presidente Flávio Koch.

Líderes do setor imobiliário se reúnem em Aracaju para a primeira Plenária em 2007

Conselheiros federais, presidentes de Crecis e outras lideranças, de todo o Brasil, participaram do encontro, precedido por reunião do Colégio de Presidentes

Líderes do setor imobiliário de todo o país se reuniram em Aracaju (SE), para a primeira Sessão Plenária do Sistema Cofeci-Creci em 2007. O evento levou à capital sergipana – uma das cidades mais valorizadas e de melhor qualidade de vida do Nordeste – representantes de todos os Estados, entre conselheiros federais, presidentes de Crecis e outras lideranças.

Antes da Plenária, aconteceu também uma reunião da diretoria do Cofeci, a primeira reunião do Colégio de Presidentes de Crecis do ano e a realização de julgamentos de processos pelas Câmaras Recursais. Os anfitriões foram o presidente do Creci-SE, Sérgio Sobral, e a vice-presidenta, Fátima Sobral.

“São nesses foros que verificamos as necessidades de toda a categoria”, avalia o presidente do Cofeci, João Teodoro da Silva. Entre as decisões tomadas em Aracaju, está a padronização nos procedimentos dos Crecis, em todo o Brasil. “É uma medida que gera muitos benefícios, entre eles a economia decorrente da homogeneização dos processos”, constata o tesoureiro do Cofeci, Armando Cavalcante, (Creci-CE).

O conselheiro federal Luiz Fernando Barcellos, de Mato Grosso, proferiu uma palestra sobre avaliação imobiliária. Na apresentação, ele explicou quais são as funções permitidas aos corretores de imóveis nesse trabalho. O ex-presidente do Creci-MS, Claudemir das Neves, apresentou um plano de trabalho à frente da Comissão de Fiscalização, que ele acabou de assumir como coordenador nacional.

O presidente do Creci-DF, Luiz Carlos Attié, falou sobre as inovações na alienação imobiliária em processos judiciais. No Distrito Federal, os juízes estão autorizando a comercialização de imóveis penhorados por corretores, em vez de disponibilizá-los em leilão. Ele propôs que o Sistema Cofeci-Creci trabalhe para que os outros tribunais adotem a mesma regra.



André Bravim

O presidente do Cofeci, João Teodoro (E), esteve à frente da reunião de líderes na capital sergipana



André Bravim

Aracaju sediou também primeira reunião do Colégio de Presidentes de Crecis deste ano

Diretoria é renovada com 13 novos conselheiros

A lista de conselheiros do Cofeci foi renovada com a posse, em janeiro, da nova diretoria. Treze novos nomes integram a lista, sendo que alguns deles já atuavam como suplentes e, a partir da última eleição, passaram a ocupar a função como titulares – casos de Sérgio Luiz dos Santos, de Santa Catarina; Raimundo Nonato Conceição, do Maranhão, e Paulo Henrique de Brito, de Alagoas.

Os demais novos integrantes são Edécio Nogueira (RJ); Flávio Kock e Ubirajara Szekir de Oliveira (RS); Paulo Goyaz (DF); Roberto da Cunha (MS); João César Gomes Seraine (CE); Carlos Alberto Couto (RJ); Paulo Antunes Maciel (MT); Manoel Messias (PI) e Sandro José de Oliveira (TO). Outra novidade da nova diretoria é a criação das vice-presidências adjuntas, pastas auxiliares da

Diretoria Executiva, que irão atuar em áreas específicas. Foram criadas as Vice-Presidências de Relações Institucionais (Luiz Carlos Attié); Assuntos Pedagógicos (Oscar Hugo Monteiro); Relações Internacionais (Celso Raimundo); Fiscalização Nacional (Claudemir das Neves); Assuntos Legislativos (Sérgio Sobral); Avaliação Imobiliária (Luiz Fernando Barcellos) e Integração Regional. Esta última com um diretor em cada uma das seis regiões geográficas definidas pela Cofeci.

Também foi instituída a Comissão de Fiscalização da obra da nova sede do Cofeci, que é formada por Paschoal Guilherme do Nascimento, do Amazonas; Paulo Antunes Maciel, do Rio Grande do Sul, e Saulo Cortes, do Distrito Federal.

É hora de investir em imóveis

Incertezas do mercado mundial de ações fazem desse tipo de investimento o mais adequado para quem não quer correr riscos. Medidas governamentais colaboram para criar clima favorável.

Os ventos estão favoráveis ao setor de construção e comercialização de imóveis. Além do crescimento da oferta de crédito pelos bancos públicos e privados, o mercado imobiliário aparece agora como a melhor alternativa para investidores que não estejam dispostos a correr riscos. O setor imobiliário está aquecido pelas sucessivas quedas na taxa básica de juros, mas vem sendo favorecido também pelos abalos provocados no mercado mundial de ações, nos meses de fevereiro e março, primeiro pela queda das bolsas de valores chinesas e, depois, pela instabilidade vivida no mercado financeiro norte-americano devido ao alto índice de inadimplência nos financiamentos imobiliários.

O Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), anunciado no começo do ano pelo presidente Luís Inácio Lula da Silva também colabora para a formação de um clima positivo em relação ao crescimento desse setor da eco-

nomia e, conseqüentemente, para o investimento em imóveis. A previsão dos economistas é de que a atual situação se mantenha por, pelo menos, dois anos. O que certamente irá despertar interesse de investidores dispostos a abrir mão de mais rentabilidade e liquidez em favor do baixo risco.

O mercado imobiliário costuma atrair dois tipos de investidores. Há quem adquira o imóvel esperando a valorização para poder vendê-lo. “Essa valorização, em alguns casos, pode levar algum tempo, mas é certa. Quem compra um imóvel raramente o vende por preço inferior ao que pagou”, afirma João Teodoro, presidente do Cofeci. Uma vantagem a ser considerada é que o boom imobiliário brasileiro ainda não implicou em aumento de preços, o que favorece ainda mais a compra neste momento.

Por outro lado, há os investidores que compram imóveis para ganhar com aluguel. Nesse caso, devem estar atentos ao tipo de imóvel que tem ocupação garantida, como escritórios, lojas em shoppings e em hotéis em centros de negócio. Levantamento feito no ano passado pelo Sistema Cofeci-Creci, em dez cidades brasileiras, mostra que essa possibilidade de ganho mensal é bastante variável, de acordo com a cidade, localização e fins do imóvel. “O investidor deve se preocupar em procurar um imóvel que tenha liquidez. Ou seja, fácil de ser alugado. No caso de apartamentos, o número de vagas de garagem e equipamentos oferecidos pelo condomínio (como área de lazer e elevador, por exemplo) podem tornar o aluguel mais alto”, ensina Teodoro. Em grandes centros, como Rio de Janeiro, a média de retorno mensal

para imóveis residenciais pode chegar a até 1,1% do valor de venda do imóvel, ou a 1,3% nos casos de imóveis comerciais.

entenda melhor

A bolha americana

Em março, nos Estados Unidos, empresas de concessão de crédito imobiliário anunciaram estar à beira da falência. O motivo era o alto índice de inadimplência nos financiamentos imobiliários. A notícia provocou uma queda nas bolsas de valores daquele país e o abalo, evidentemente, ecoou em mercados de todo o mundo. A crise teve origem numa situação criada há cinco anos, quando o mercado imobiliário dos Estados Unidos viveu um *boom*.

No final de 2002, eram cobradas taxas de 1,25% ao ano, o que permitia a contratação de créditos com prestações pós-fixadas. Com juros em baixa, houve grande procura pelo financiamento de imóveis e o preço disparou. Nesse período, os imóveis chegaram a uma valorização de até 600%, índice absurdamente alto para um mercado de economia estável como aquele.

A hipervalorização imobiliária fez com que os norte-americanos corresse atrás de empréstimos para finalidades diversas, dando o imóvel como garantia. Num efeito dominó, dispararam também o consumo, as taxas de juros e a inadimplência bancária – a mais alta dos últimos três anos no país. Com os juros chegando a 5,25% ao ano, como agora, o cidadão já não está dando conta de honrar o compromisso. Bastou as empresas de concessão de crédito imobiliário começarem a anunciar o risco de falência para que fechasse o tempo nas bolsas de valores dos Estados Unidos e de todo o mundo.



PONTO DE VISTA
João Teodoro da Silva

Mercado à prova de turbulências

O abalo provocado no mercado financeiro norte-americano pelo alto índice de inadimplência nos financiamentos imobiliários demonstra a importância que têm os setores de construção e comercialização de imóveis no Produto Interno Bruto (PIB) de qualquer país. É curioso que essas notícias venham à tona ao mesmo tempo em que, no Brasil, o mercado imobiliário vive um momento de euforia, diante de boas expectativas de crescimento e da facilidade de crédito. Mas, felizmente, por enquanto, estamos longe de repetir aqui o processo que levou aquele país à situação turbulenta por que passa.

Ainda que a turbulência tenha refletido nos índices da Bovespa (Bolsa de Valores de São Paulo), por exemplo, não é motivo para abalar o otimismo no mercado imobiliário de cá. Vivemos uma situação bastante diversa da dos norte-americanos. Para começar, no Brasil, os financiamentos imobiliários têm sido aplicados com a finalidade de adquirir uma primeira moradia, não de propiciar especulação financeira. O amplo crédito no mercado tem finalidade especí-

fica: comprar imóveis; não hipotecar os imóveis já adquiridos em troca de dinheiro para gastar.

Em segundo lugar, o Brasil é um país em construção, com um enorme déficit habitacional. Atualmente, é consenso de que ele é de 7,2 milhões de unidades habitacionais,

“No Brasil, os financiamentos têm sido aplicados com finalidade de adquirir uma primeira moradia, não de propiciar especulação financeira”

sendo 80% concentrado na população de baixa renda e de 15 a 20% na classe média. Mesmo considerando só essa parcela de considerável poder aquisitivo, ainda temos um déficit que não será coberto rapidamente. Para tanto, seriam necessárias cerca de 1,3 milhão de unidades habitacionais, o que é um considerável mercado ainda a ser desbravado. Na verdade, turbulências como

essa e a que ocorreu em fevereiro com a queda abrupta na bolsa de valores da China apenas evidenciam o quanto arriscado é o mercado de capitais. Pode dar muito lucro, mas não oferece nenhuma garantia ao investidor. Repentinhas correções nas cotações tanto podem ser episódios passageiros quanto podem ter conseqüências que se estendem por um período maior. E na gangorra atual do mundo das finanças global, o mercado imobiliário acaba se configurando como boa opção de investimento para quem não que se submeter a instabilidades. O rendimento pode até ser menor, mas é mais seguro.

O investimento imobiliário, embora tenha baixa liquidez, é investimento sólido, ao contrário de outros ativos como ações, ouro, dólar etc, que têm altíssimo grau de volatilidade e, por isso, propiciam grandes riscos a quem neles aplica. O mercado imobiliário interessa especialmente ao investidor que tem paciência para esperar a valorização, que em alguns casos pode até ser lenta, mas é certa. Afinal, quem compra um imóvel raramente o vende por preço inferior ao que pagou.

Compra de imóvel exige dinheiro extra para pagar taxas e tributos

O comprador deve ser alertado sobre as despesas, que chegam a cerca de 5% do valor total do imóvel e muitas vezes incentivam os chamados "contratos de gaveta"

O sonho da casa própria tem um preço. E não é somente o que se paga pelo imóvel. O consumidor que planeja comprar uma casa ou apartamento deve separar quantia razoável para bancar as taxas cobradas na transação imobiliária - seja por compra à vista ou financiada. Se quiser ter toda a documentação em ordem, o comprador terá que pagar despesas de cartório e impostos que podem somar até 5% do valor total do imóvel. Para um imóvel de R\$ 100 mil, por exemplo, essas despesas se aproximam dos R\$ 5 mil.

"Como algumas dessas taxas não são calculadas por um percentual, há casos nos quais aquele que adquire uma casa popular acaba pagando mais do que o que comprou uma mansão, em termos percentuais", explica João Teodoro da Silva, presidente do Conselho Federal de Corretores de Imóveis.



O Município cobra o ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (em média 2,4% do valor do bem, em alguns casos até 3%). Os cartórios de registro imobiliário cobram taxa de registro (média de R\$ 700 a R\$ 800 para imóveis entre R\$ 100 e R\$ 150 mil ou de R\$ 200 a R\$ 250 para construções populares) e os cartórios de notas cobram taxas semelhantes pelo serviço de escrituração imobiliária (que variam de estado para estado).

Há prefeituras que também cobram Laudêmio sobre algumas áreas do município (em média 2% do valor do imóvel). E, nos casos de imóveis na faixa litorânea, de até 80 metros do mar, tem ainda o Laudêmio de Marinha (5% do valor do imóvel). "Sem falar no Imposto de Renda cobrado do vendedor, mas embutido no preço do imóvel", lembra Teodoro.

E as despesas não param por aí. Se o imóvel for adquirido por meio de financiamento, o comprador terá que estar pronto também para despesas cobradas pelo banco financiador, como a avaliação do imóvel, análise jurídica, tarifa de administração, abertura de crédito ou, ainda, o serviço de um especialista em documentação imobiliária, encarregado de providenciar a documentação e auxiliar na tramitação do processo de financiamento do imóvel.

Embora tenha dado sinais de querer criar medidas que reduzam esses custos, o Governo Federal tem pela frente um sério problema. Como os impostos e taxas vão para cartórios, estados, municípios e União (Marinha), teria que oferecer a esses compensações pela perda de receita. O barateamento dos custos, certamente, contribuiria para a diminuição dos riscos que se corre com os chamados "contratos de gaveta" - em que os direitos do imóvel são transmitidos somente por meio de procuração.

Câmara convoca corretor para combater a dengue

O começo deste ano foi marcado por forte epidemia de dengue em Campo Grande (MS), com mais de 50 mil casos registrados. Por isso, no dia 13 março, foi aprovado em regime de urgência, na Câmara dos Vereadores, projeto do vereador Marcos Alex (PT), que dispõe sobre realização de curso sobre doenças infecto-contagiosas para os corretores de imóveis e funcionários de imobiliárias. O curso, promovido pela Secretaria Municipal de Saúde, será gratuito e dará ao participante certificado de agente de saúde.

O vereador explica que a intenção é repassar informações sobre cuidados importantes que podem evitar a proliferação de vetores, como limpeza de fossas e piscinas. A idéia é que a observação destes aspectos passe a fazer parte da rotina das vistorias técnicas dos imóveis.

"É um setor fundamental na linha de combate ao mosquito", diz Alex. O Creci/MS manifestou apoio à idéia e à sua participação no processo, cedendo espaço para o curso e mobilizando os corretores e funcionários de imobiliárias para que participem. "Estamos fazendo dos nossos funcionários pessoas qualificadas para, ao fazer vistoria no imóvel, aplicar os conhecimentos adquiridos no referido curso, ajudando a sociedade e elevando o nível de atendimento das administradoras e, conseqüentemente, da nossa classe", acrescenta o presidente do Creci-MS, Eduardo Castro.

O setor jurídico da entidade atenta para a importância de que os contratos, com donos de imóveis tenham cláusula prevendo a responsabilidade pelos serviços necessários para assegurar salubridade, com anuência e custeados pelo proprietário.

Bairros irregulares são tema de estudo em GO

Pesquisa promovida pelo Creci-GO foi realizada por alunos de pós-graduação em Direito Imobiliário

Alunos do curso de pós-graduação em Direito Imobiliário do Instituto Solus, em Goiânia (GO), realizaram, como trabalho de final de curso, um diagnóstico a respeito de cinco bairros da capital goiana – Maisa, Parque Santa Rita, Jardim Primavera, Tancredo Neves e Estrela Dalva – e que têm uma característica em comum: a irregularidade. O tema foi indicado pelo Creci-GO para ser objeto de pesquisa dos alunos em razão do grande número de ocupações irregulares que ainda surgem na cidade.

“Trata-se de um problema social, já que os lotes em desconformidade com a lei são mais baratos e a população observa este quesito para tomar a decisão de compra”, disse Oscar Hugo Monteiro Guimarães, presidente do Creci-GO. Divididos em cinco grupos, os alunos entrevistaram moradores para saber por que compraram lotes irregulares, se sabiam dos riscos e que conseqüências sofreram. O trabalho também envolveu pesquisa na prefeitura e nos demais órgãos competentes sobre a infra-estrutura dos bairros. .

Os pesquisadores observaram que, no Parque Santa Rita, as crianças precisam percorrer cerca de quatro quilômetros para chegar à escola do bairro vizinho, pois em seu setor lá não há escola, posto de saúde, nem centro comunitário. No Jardim Tancredo Neves, as ruas são estreitas e, em grande parte de sua extensão, não há calçadas. No Conjunto Primavera e no Estrela Dalva, há necessidade de praças.

Entre outras conseqüências detectadas pela ocupação irregular estão o impacto no meio ambiente, comprometimento da qualidade de vida, desvalorização imobiliária – lotes sem regularização valem menos e ilegitimidade (perante a lei, o ocupante não é proprietário, mesmo que tenha pago pelo imóvel). “Se já é complicado para o poder público levar os benefícios quando existe um planejamento, imagine na falta dele”, disse o formando Manoel Dias, que também é assessor jurídico do Creci-GO, ao lembrar que, por falta de planejamento, muitas vezes não há áreas suficientes para implantar equipamentos públicos.

No exercício da fiscalização pelo Estado, o Creci-GO encontra loteamentos clandestinos e irregulares. Todos os casos são denunciados ao Ministério Público e às prefeituras, órgãos com os quais a entidade mantém convênio de cooperação. Ano passado, cinco cooperativas foram denunciadas ao MP por estarem comercializando, por meio de cotas, empreendimentos em desacordo com a Lei.

A pós-graduação de Direito Imobiliário foi promovida pelo Creci-GO em parceria com o Instituto Solus e a Faculdade Araguaia. Teve como público-alvo os corretores de imóveis. O Creci viabiliza cursos de formação como este para fomentar a pesquisa e o conhecimento no setor imobiliário. “A tendência é que o mercado tenha profissionais cada vez mais capacitados. Queremos formar verdadeiros cientistas do mercado imobiliário”, diz Oscar Hugo.



Divulgação

Presidente do Creci-GO, Oscar Hugo, diz que lotes irregulares atraem por ser mais baratos

Volta ao mundo

Eventos regionais têm datas confirmadas

Confirmadas as datas de três encontros que vão reunir corretores de imóveis com objetivo de propiciar o aprimoramento profissional da categoria e a troca de experiências. O 3º Congresso Sul Imobiliário (Consim) está marcado para 19, 20 e 21 de julho em Florianópolis (SC) e contará com profissionais dos estados de Santa Catarina, Paraná e Rio Grande do Sul. Em setembro, de 26 a 28, será a vez do 6º Congresso dos Corretores de Imóveis do Norte e Nordeste (Concinne), em João Pessoa (PB). O 5º Congresso Nacional de Ciências Imobiliárias (Comcim) está marcado para os dias 21 a 23 de novembro, em Salvador (BA). Os dois eventos têm apoio do Cofeci.

Creci-PA/AP promove cursos de qualificação

Para melhor qualificar os corretores de imóveis da região, o Creci-PA/AP vem realizando cursos e seminários em Belém e cidades do interior. O mais recente é o curso para formação de avaliadores imobiliários, que já teve três turmas na capital do estado, em convênio com o Cetrep (Centro de Treinamento Profissionalizante). Acontecerão, também, cursos em Marabá e Castanhal. O Creci-PA/AP tem buscado levar informação aos corretores por meio de eventos como o Seminário Regional realizado, dia 17 de março, em Castanhal, e III Encontro de Corretores, programado para dia 30 do mesmo mês, em Belém.

Seminário reúne Creci-SC e CEF em Blumenau

Em parceria com a Caixa Econômica Federal (CEF), o Creci-SC apoiou a realização de seminário voltado ao mercado imobiliário, dia 17 de março, em Blumenau (SC). A programação foi composta por cursos e palestras sobre diferentes temas relacionados ao setor. Um dos palestrantes foi o psicólogo e jornalista catarinense Luiz Carlos Prates, que falou sobre motivação na atividade profissional. O seminário teve apoio institucional do Secovi, Aciblu (Associação dos Corretores de Imóveis de Blumenau), Sindimóveis e Casa da Cultura Jurídica.

Pergunte ao Cofeci

André Wanderley



Quando compramos um terreno e construímos, é preciso manter um mínimo de área de verde? Ouvi dizer que existe lei sobre isso e gostaria de saber como é fiscalizada?

Chris Niklas,
apresentadora de TV

Realmente, antes de adquirir terreno para construir, o comprador deve dirigir-se à Prefeitura Municipal e requerer consulta prévia a fim de verificar a correta localização do terreno, seu enquadramento na Lei de Zonamento da Cidade e quais os usos permitidos. Esses cuidados são importantes porque o Estatuto das Cidades (Lei n.º 10257/2001) prevê que é dever dos municípios estabelecer política urbana que vise, entre outros fatores, à proteção ao meio ambiente. Embora não seja regra geral para todos os terrenos, pode o terreno em questão estar afetado por restrições ambientais, tais como a preservação de área verde.

Divulgação



Por que quem compra imóvel financiado, quanto mais paga, mais deve? Meu avô comprou um apê por 30 mil, pagou durante a vida 150 mil e morreu devendo 200 mil.

Falcão, cantor e humorista

O atual Sistema Financeiro Habitacional (SFH) já não permite situações desse tipo. No passado, o principal responsável por isso era o descompasso entre a correção dos saldos devedores e a correção do valor de mercado dos imóveis. Hoje, a estabilidade econômica, aliada a diversas medidas corretivas adotadas por Governo e agentes financiadores, equilibrou essa equação. Alguma dificuldade no pagamento das prestações ainda pode ocorrer se o futuro mutuário omitir ou fraudar informações na comprovação de renda, adquirindo financiamento além de suas possibilidades. Do contrário, não há o que temer, embora as taxas de juros no Brasil ainda sejam extorsivas. Quaisquer dos planos de financiamento atualmente existentes no mercado eliminam completamente o saldo devedor ao final do prazo contratual.

Creci-PR é referência em fiscalização

Exercício ilegal da profissão era constante alvo de reclamações na região, principalmente no verão

O Creci-PR está se tornando referência no trabalho de fiscalização do exercício profissional do corretor de imóveis. Um exemplo da organização e do empenho da fiscalização no estado é o litoral do Paraná. Durante muitos anos, a região litorânea concentrava grande número de reclamações. As queixas, feitas por pessoas enganadas por falsos corretores, aumentavam principalmente na temporada de verão. A intensa fiscalização deu resultados significativos: em 2006, 326 pessoas foram autuadas por exercício ilegal da profissão.

A fiscalização do Creci-PR identificou problemas que vão desde a locação de imóveis sem conhecimento dos proprietários a imóveis sem vistoria. Também eram freqüentes casos de pessoas que anunciavam imóveis nos jornais, alugavam, recebiam os valores e desapareciam, gerando prejuízo aos proprietários e profissionais que trabalham de acordo com a lei.

“O Creci-PR, como sempre, foi rigoroso com esses falsos profissionais. Além de não serem habilitados para exercer a profissão, são inescrupulosos ao usarem da boa fé das pessoas”, afirma o presidente Alfredo Canezim. “Todos os corretores credenciados no Creci-PR conhecem as responsabilidades que devem conduzir a profissão. Entre elas, o número do Creci nas veiculações, Cartão de Regularidade do Cofeci e autorizações de venda e/ou locação”.

Divulgação



Aula inaugural para alunos de TTI

O presidente do Creci-SC, Gilmar dos Santos, foi convidado a realizar a aula inaugural do curso de Técnico em Transações Imobiliárias (TTI), do Colégio Agrícola de Camboriú (CAC), que teve início em fevereiro. Durante a aula, o presidente trocou experiências com os alunos e falou sobre o desenvolvimento da profissão, alertando-os para a necessidade de adquirir conhecimento para se destacar em um mercado cada dia mais competitivo. “Acho importante os alunos terem essa troca de experiência, saber que irão enfrentar desafios pela frente, mas que, se souberem agir com profissionalismo e ética, terão sucesso e lugar garantido nesse mercado”, finalizou o presidente.

Expediente

Conselho Federal de Corretores de Imóveis SDS, Edifício Boulevard Center, salas 201 a 210 – Fone: (61) 3321-2828, Brasília – DF. www.cofeci.gov.br. **Diretoria:** João Teodoro da Silva, presidente; Newton Marques Barbosa e José Augusto Viana Neto, vice-presidentes; Curt Antonio Beims e Antonio da Rocha e Souza, secretários; Antonio Armando Cavalcante Soares e Octávio de Queiroga Wanderley Filho, tesoureiros. **Vice-presidências adjuntas:** Oscar Hugo Guimarães, assuntos pedagógicos; Celso Pereira Raimundo, assuntos internacionais; Luiz Carlos Attié, assuntos institucionais; Claudemir Neves, fiscalização; Sérgio Valdemar Freire Sobral, assuntos legislativos. **Vice-presidências adjuntas regionais:** Alfredo Luiz Garcia Lopes Canezin, Região 1; Walter Alves de Oliveira, Região 2; Rui Pinheiro de Araújo, Região 3; Samuel Arthur Prado, Região 4; João Batista da Paz Brito, Região 5, e Jaci Monteiro Colares, Região 6. Este informativo é produzido por: Engenho Criatividade & Comunicação. Tel.: (61) 3242,1095. **Jornalista Responsável e Editora-Chefe:** Kátia Cubel – Mtb-4.500/DF. **Diagramação:** Clarissa Santos. **Reportagem:** Kátia Cubel e Rosaldo Rodrigues. Colabora nesta edição Raquel Pinho. **Tiragem:** 3 mil exemplares.