



# FENACI

Ano 02 • 2ª Edição • 2014

[www.fenaci.org.br](http://www.fenaci.org.br)

**News**

Revista da Federação Nacional dos Corretores de Imóveis

## AS CIDADES DO FUTURO



**CONGRESSO TEVE  
ESPAÇO ESPECIAL PARA  
AS MULHERES**

Corretoras de imóveis, que hoje já são quase 40% da categoria, se reúnem num fórum

**XXV CONACI MOSTRA  
QUE CIDADES  
SÃO A SOLUÇÃO,  
NÃO O PROBLEMA**

Especialistas apontam caminhos para o desenvolvimento urbano e como o corretor de imóveis pode inserir-se nesse contexto

**MAIS UMA VITÓRIA  
DA CATEGORIA:  
CORRETOR DE IMÓVEIS  
NO SIMPLES NACIONAL**

Dilma sanciona projeto que permite opção por esse sistema tributário





# As nossas Diretrizes são as mesmas da Sociedade.

Reforma Tributária, Correção da Tabela do IRPF, Fim do Fator Previdenciário e Redução da Jornada de Trabalho são algumas das bandeiras de luta da Confederação e de suas entidades filiadas. Bandeiras constantemente atualizadas e sempre em dia com o bem comum, que erguemos com responsabilidade e comprometimento em nome de 500 sindicatos, 51 categorias e mais de 15 milhões de profissionais liberais, para responder e corresponder aos anseios da maioria, das categorias que representamos e da sociedade envolvida.

Acesse [www.cnpl.org.br/enprol](http://www.cnpl.org.br/enprol) e conheça as propostas da CNPL aos candidatos à Presidência da República.

**CNPL - Confederação Nacional das Profissões Liberais**  
SCS Quadra 2 - Bloco D | Edifício Oscar Niemeyer - 9º Andar  
CEP 70316-900 | Brasília-DF | Fones: (61) 2103-1683  
[www.cnpl.org.br](http://www.cnpl.org.br) | [www.facebook.com.br/cnplbrasil](http://www.facebook.com.br/cnplbrasil)





# RECADO DO PRESIDENTE



Fenaci News é uma publicação da Federação Nacional dos Corretores de Imóveis, que não se responsabiliza por opiniões emitidas em artigos assinados.



SCS - QD 1, Ed. Gilberto Salomão  
10º andar, salas 1.007/1.010  
70305 - 900 / Brasília-DF  
fenaci@fenaci.org.br  
Tel.: (61) 3321 7733

Produção e diagramação

**PROGRESS COMUNICAÇÃO**  
R. Lézaro Camargo Enke, 1981  
Jardim Alvorada - 15020-080  
São José do Rio Preto - São Paulo  
Tel.: 17 3222 5283  
www.agenciaprogress.com.br

Produtor e diagramador responsável

**HERICK SIMON ZERUNIAN**

Criação da Capa

**HERICK SIMON ZERUNIAN**

Editor e jornalista responsável

**ANTONIO MARCOS SOLDERA**

MTB 11.885/SP

maieeditorial

Consultoria em comunicação corporativa, conteúdo editorial e assessoria de imprensa  
amsoldera@gmail.com

www.pautadosoldera.blogspot.com.br

Tiragem

12.000 exemplares

"A cidade é a pauta: o século 19 foi dos impérios, o século 20 das nações, o século 21 é das cidades. As megacidades são o futuro do Planeta Urbano. Devem ser vistas como oportunidade e não como problema."

Não por acaso escolhi essa frase para iniciar meu pronunciamento por ocasião da abertura solene da 25ª edição do Congresso Nacional de Corretores de Imóveis, realizado de 4 a 7 de maio, na bonita capital alagoana, Maceió.

Extraída do livro "Cidades Sustentáveis, Cidades Inteligentes", de autoria do arquiteto e urbanista Carlos Leite, um dos palestrantes do evento, a frase me pareceu oferecer a correta dimensão do tema que a comissão organizadora escolheu para o XXV Conaci: as cidades do futuro e o papel do corretor de imóveis no processo de desenvolvimento urbano.

E minhas expectativas se confirmaram plenamente. O evento revestiu-se de um esplêndido sucesso de público e de conteúdo, trazendo à tona debates e situações que têm tudo a ver com um profissional como o corretor de imóveis, que, na maioria das vezes, convive diariamente com as coisas boas e ruins do mundo urbano, tendo como missão principal ser o elo entre o sonho e a aquisição da casa própria.

Os mais de 1.000 corretores de imóveis que se inscreveram e participaram do evento tiveram a oportunidade de ouvir e tomar parte em discussões com especialistas nacionais e internacionais que foram desde questões relacionadas a loteamentos habitacionais, passando por locação imobiliária, crédito, desenvolvimento urbano, estratégias para vender mais, até os últimos avanços em termos de comunicação multimídia. Sem contar, cursos de nível internacional, um fórum voltado à mulher corretora de imóveis e um debate atualíssimo sobre a relação de emprego e trabalho dos corretores, com imobiliárias, construtoras e incorporadoras.

Debates realmente à altura do Conaci, que desde a sua primeira edição, realizada em 1957, no Rio de Janeiro, sempre se impôs como um evento altamente inspirador para toda a categoria dos corretores de imóveis, que hoje beira a 300 mil profissionais no país.

Começou semeando a semente da regulamentação profissional dos corretores de imóveis, conquista que, em sua primeira etapa, foi comemorada já no 2º Conaci, realizado em São Paulo.

A aprovação da grade curricular do curso de transações imobiliárias, registrada num dos congressos, serviria posteriormente de base para a chamada segunda regulamentação da categoria, que foi festejada em 1978, no 9º Conaci.

Das teses do Conaci foram brotando conquistas e mais conquistas, como a própria Federação Nacional dos Corretores de Imóveis (Fenaci) e Sindimóveis/AL, entidades responsáveis pela organização do evento, que hoje reúne 26 sindicatos da categoria espalhados por todo o país.

Nas páginas desta segunda edição da **Fenaci News** estão registrados os momentos marcantes que envolveram a realização do XXV Conaci, que, com certeza, acrescentou – e muito – à bagagem profissional dos nossos corretores de imóveis, que têm pela frente uma série de desafios, mas que, ao mesmo tempo, possuem um vasto campo de atuação, num país que convive com um déficit de 6 milhões de moradias.

Falamos de um país com 67,6 milhões de domicílios, dos quais 74% são próprios, 18% alugados e 8% cedidos, só para citar um dado que mostra a vocação do brasileiro para ter sua casa própria.

Um país que em termos de mobilidade social tem apresentado índices alentadores, como estes: em 2003, 66 milhões brasileiros pertenciam à classe C; atualmente esse número quase dobrou, subindo para 113 milhões de moradores nessa faixa.

Boa leitura e até a próxima edição da **Fenaci News**.

Joaquim Antônio Mendonça Ribeiro  
Presidente da FENACI





## RICO E COLORIDO FOLCLORE ALAGOANO FOI DESTAQUE NA ABERTURA SOLENE DO CONACI

Com o auditório principal do Centro Cultural e de Exposições Ruth Cardoso totalmente tomado – foram mais de 1.000 as inscrições para o evento –, o XXV Congresso Nacional de Corretores de Imóveis teve a sua abertura solene na noite de 4 de maio, em Maceió, capital do Alagoas. Além das presenças marcantes que compuseram a mesa dos trabalhos, belas apresentações de números do rico e colorido folclore alagoano deram o tom festivo da solenidade.

Após a composição da mesa e da execução e interpretação do hino nacional por Eliezer Setton, artista popular alagoano, fizeram uso da palavra Pierre Laffitte, à época, presidente do Sindimóveis-AL e da comissão organizadora do XXV Conaci; Carlos Alberto Schimitt de Azevedo, presidente da Confederação Nacional das Profissões Liberais (CNPL); João Teodoro da Silva, presidente do Sistema Cofeci-Creci; Vilmar Pinto da Silva, presidente do Creci Alagoas; Nilo Zampieri Jr., presidente do Secovi-Alagoas, Canindé Pegado, secretário-geral da União Geral dos Trabalhadores (UGT); Marcos Holanda, representando José Carlos Lyra de Andrade, presidente da Federação das Indústrias do Estado de Alagoas (FIEA); e Joaquim Ribeiro, presidente da Fenaci.

**A realização de um sonho** – O primeiro a se pronunciar, bastante emocionado, foi Pierre Laffitte que disse ver um sonho concretizado com a realização do XXV Conaci em Maceió.

“O meu sonho foi realizado. Mas muito mais importante que isso é o que minha terra tem a ganhar com a realização de um evento de envergadura internacional como este”, afirmou, depois de ter feito um breve relato de sua vida sindical. “No Sindimóveis Alagoas, que hoje divide com a Fenaci, a organização da 25ª edição do Congresso Nacional de Corretores de Imóveis, fui diretor, secretário e por três vezes presidente. Em 2004, participei do 20º Conaci em Natal, Rio Grande do Norte, e a partir daí passei a acalantar um sonho: trazer para Maceió o evento maior da categoria dos profissionais corretores de imóveis no Brasil.”

**Cidades: discussão fundamental** – Último a se pronunciar, o presidente da Fenaci, Joaquim Ribeiro, destacou a oportunidade de que as cidades do futuro e o papel do corretor de imóveis no processo de desenvolvimento fossem o fio condutor das palestras, conferências, fóruns e cursos do XXV Conaci.

“Alguém já disse que nós não vivemos no país, nós vivemos na cidade. E é preponderantemente no meio urbano que o profissional corretor de imóveis executa as suas atividades, movimentando um dos pilares da economia do país, que é o mercado imobiliário”, disse Ribeiro, citando os desafios e o amplo campo de ação que a categoria tem pela frente.

“Até 2020, segundo anunciou recentemente o próprio governo, através da Secretaria de Articulação Institucional e Cidadania Ambiental do Ministério do Meio Ambiente, estima-se que 90% dos brasileiros viverão nas cidades, agravando ainda mais os problemas de mobilidade urbana, segurança, fornecimento de energia elétrica, água potável, esgotamento sanitário e, claro, habitação. Segundo as mesmas fontes, hoje 28% da população do país está vivendo nas favelas, em total precariedade.”

“Tudo isso”, continuou o presidente da Fenaci, “sem contar o déficit habitacional que, no mínimo hoje beira os 6 milhões de unidades, e que, embora venha sendo encarado pelo governo por meio de programas como o Minha Casa, Minha Vida, ainda está longe de ter uma redução mais significativa”.



Danças típicas da região fecharam a solenidade



"Discutir o futuro das cidades, como se vê, tem fundamental importância para os corretores de imóveis que, em seu dia a dia, constituem, na maior parte das vezes, o elo entre o sonho e a aquisição da casa própria. O crescimento demográfico e urbano, por sinal, está intrinsecamente ligado ao corretor de imóveis, como podemos ver por algumas estimativas. Uma delas, por exemplo, é de que, de 64 milhões de famílias em 2012, deveremos saltar para 80 milhões em 2022. Só esse aumento no número de famílias, de 16 milhões, demandará a construção de aproximadamente 22 milhões de moradias", argumentou Joaquim Ribeiro.

**Iniciativas e conquistas** – Carlos Alberto Schmitt de Azevedo, presidente da Confederação Nacional das Profissões Liberais (CNPL), ressaltou a importância do Congresso Nacional de Corretores de Imóveis para a categoria:

"Todas as lutas dos corretores de imóveis foram iniciadas através de um congresso como este", disse, lembrando uma tese que levada ao Conaci do Rio Grande do Norte serviu como base para que o Cofeci conseguisse a regulamentação do corretor de imóveis como avaliador imobiliário.

João Teodoro da Silva, presidente do Sistema Cofeci-Creci, destacou a evolução e da internacionalização dos profissionais do segmento.

"Já não somos mais aquele profissional singelo, simplório, que lá pelos idos de 1962, simplesmente aproximava duas partes interessadas num negócio imobiliário, e deixava por conta do cartório o restante da negociação. Hoje o corretor de imóveis é um profissional gabaritado, treinado, absolutamente apto a realizar os negócios imobiliários e, com isso, realizar o maior sonho de cada brasileiro, que é a aquisição de sua casa própria."

**65% têm diploma superior** – Citando uma pesquisa do Sistema Cofeci-Creci, destacou que índice dos corretores de imóveis que já possuem diploma de nível superior ultrapassa hoje a 65%. "Isso mudou de maneira muito significativa a imagem do corretor de imóveis não só perante a sociedade brasileira, como também perante as autoridades brasileiras, e as instituições mundiais, porque já não agimos mais somente localmente, regionalmente e tampouco agimos



Eliezer, artista regional, interpretou o Hino Nacional

somente nacionalmente. Nós agimos hoje internacionalmente", frisou. Vilmar Pinto da Silva, presidente do Creci Alagoas, ressaltou o respeito conquistado pela categoria perante toda a sociedade e conclamou os congressistas a aproveitarem ao máximo o evento. "É como eu digo sempre aos meus guerreiros de Alagoas: aproveitem esse congresso, porque quem corta a fita primeiro na chegada é quem é mais qualificado".



Abertura teve auditório lotado. Em primeiro plano, Antonio Rosa de Mesquita, vice-presidente financeiro da Fenaci



Nilo Zampieri Jr., presidente do Secovi-Alagoas, deu as boas-vindas aos visitantes e pediu que, além das belezas naturais de Maceió, aproveitassem o congresso com a troca de informações e o networking que essas ocasiões sempre geram. Canindê Pegado, secretário-geral da União Geral dos Trabalhadores (UGT), também destacou a internacionalização da profissão.

"Hoje o corretor de imóveis não está somente afeto àquele mercado, àquele nicho ou dentro da sua cidade, da sua região, ou qualquer coisa dessa natureza. Hoje, na economia global, o corretor de imóveis está capacitado, ou tem de ter a qualificação de fato, para poder estar tratando no âmbito de uma economia globalizada", comentou.



**Marcos Holanda** representou o presidente da Federação das Indústrias do Estado



**Joaquim Ribeiro:** a vida mesmo é na cidade



**Pierre Laffitte:** a emoção do sonho realizado



**Vilmar Pinto:** o mais qualificado corta a fita



**Carlos Alberto:** lutas nascem no Conaci



**Canindê Pegado:** economia globalizada



**João Teodoro:** profissão internacionalizada



**Nilo Zampieri Jr.:** troca de informações



Joaquim Ribeiro com Cesar Pires da Silva, presidente do Sindimóveis/Região dos Lagos-RJ, e Geraldo Nascimento, presidente do Sindimóveis/DF



## DILMA SANCIONA PROJETO QUE INCLUI O CORRETOR DE IMÓVEIS NO SIMPLES

O presidente da Fenaci, Joaquim Ribeiro, participou dia 7/8, no Palácio do Planalto, em Brasília, do ato no qual a presidente Dilma Rousseff sancionou, sem vetos, o projeto que atualiza Lei Geral da Micro e Pequena Empresa, universalizando os setores enquadrados pelo Simples, que agora pode também ser opção de regime tributária do corretor de imóveis.

"O projeto que virou lei é uma das maiores vitórias da categoria dos corretores de imóveis e é fruto de um trabalho que teve seu início ligado ao empenho da Fenaci e de outras entidades do setor. "A inclusão do corretor de imóveis no Simples traz uma tributação mais justa para profissionais e empreendedores de um segmento que hoje é constituído por cerca de 300 mil pessoas em todo o país", assinalou Ribeiro.

O presidente da Fenaci lembra que um ofício da entidade em 29 de março de 2010 endereçado ao então ministro da Previdência Social, José Barros Pimentel,



Presidente Joaquim presenteia Guilherme Afif, ministro da Secretaria da Micro e Pequena Empresa, com um pin da Fenaci

solicitava apoio com vistas à inclusão do profissional corretor de imóveis na Lei Complementar 128/2008, que estabelecia a figura do Empreendedor Individual.

**Embrião da luta** – O documento, assinado e entregue ao ministro por Carlos Alberto Schmitt de Azevedo, então presidente da Fenaci, e Sérgio Porto, presidente da Fesecovi (Federação Nacional das Empresas de Compra e Venda, Locação e Administração de Imóveis e dos Condomínios Residenciais e Comerciais), está no embrião do projeto que foi aprovado em Brasília e que agora sancionado pela Presidência da República vai permitir que a categoria possa optar pelo Simples Nacional.

Em 30 de agosto de 2011, os presidentes da Fenaci e Fesecovi, em exposição de motivos para inclusão dos corretores de imóveis entre os beneficiários do Projeto de Lei Complementar 591/10, que tratava das categorias profissionais integrantes do Simples Nacional, destacavam entre outros argumentos que a medida retiraria da informalidade um número expressivo de pessoas.

À época, segundo os representantes da Fenaci e da Fesecovi, estimava-se que o Brasil possuía cerca de 220 mil corretores de imóveis, dos quais 88% não atingiam os critérios então estabelecidos para fazer jus aos padrões de desoneração tributária oferecida pelo Projeto de Lei Complementar, no que dizia respeito à sua inclusão no programa de Micro Empreendedor Individual (MEI).

**Manifestações pró-inclusão** – Aconteceram diversas manifestações pró-inclusão dos corretores de imóveis no Simples e nela a Fenaci sempre esteve envolvida. Em 11 de julho de 2012, por iniciativa do deputado federal Guilherme Campos, a Confederação Nacional das Profissões Liberais (CNPL) debateu na Câmara a inclusão de 50 segmentos de profissionais liberais que estavam de fora do Simples, entre eles os corretores de imóveis. A Fenaci também estava lá, representada pelo seu então presidente Carlos Alberto Schmitt Azevedo, que à época era também tesoureiro-geral da CNPL.



Joaquim Ribeiro com o deputado Guilherme Campos, presidente da Frente Parlamentar Mista da Micro e Pequena Empresa



Ciro Bottini mexeu com a plateia e mostrou como vender mais



## DESCONTRAÇÃO, HUMOR, REFLEXÃO E MOMENTOS INSPIRADORES TAMBÉM MARCARAM O CONGRESSO

**N**a orquestração das profissões, hoje somos todos convidados a ser maestros. Conhecer bem todos os instrumentos, dominar ao menos um, conhecer muito sobre a música do mercado, saber como tocar a sensibilidade do ouvinte e como fazer para que todos compartilhem a mesma experiência. Trata-se de uma época fantástica onde somente os mais bem preparados continuarão com o direito de exercer a profissão.

O recado é do conferencista Carlos Hilsdorf, que ao lado do apresentador de TV **Ciro Bottini** e do humorista alagoano **Marlon Rossy**, levou momentos de descontração ao XXV Conaci.

Pós-graduado em marketing pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), autor, consultor de empresas, **Carlos Hilsdorf** é um competente estudioso do comportamento humano, sendo considerado o mais carismático e um dos mais requisitados palestrantes do país.

Precocemente na busca de conhecimentos e no empreendedorismo, **Carlos** iniciou-se nas artes do ilusionismo aos cinco anos e abriu aos 12 a empresa que até hoje dá suporte à sua atuação como conferencista de nível internacional.



**Carlos Hilsdorf:** um verdadeiro show de reflexão e bom humor



**Marlon Rossy:** festival de risadas

Com tais atributos sua conferência no XXV Conaci não poderia ter outro tema senão "Atitudes Vencedoras", nome do livro de sua autoria que é adotado em diversas empresas como um verdadeiro manual de aprimoramento humano. As conferências de **Carlos** são autênticos shows, com muitos truques e surpresas. No XXV Conaci não foi diferente e a plateia aplaudiu em pé.

**Bom humor e gargalhadas** – A plateia também foi à loucura com a palestra "Inspiração e Novas Ideias para Vender Mais", do consagrado apresentador de TV **Ciro Bottini**, ou "Mito Bottini, como é mais conhecido. Locutor, empresário e especialista em comunicação aplicada em vendas, **Bottini** mexeu com o público em todos os sentidos, dando um banho de motivação e bom humor. Bom humor e muitas gargalhadas marcaram também o show de **Marlon Rossy**, no último dia do Congresso. Alagoano da cidade de Atalaia, **Rossy** já chegou a ser eleito o maior imitador do país. A escolha foi feita durante gravação do programa "Tudo é Possível", da Rede Record, sob a apresentação de **Ana Hickmann**. Seu primeiro CD de imitações vendeu 12 mil cópias.



**Carlos Leite de Souza:** por um futuro urbano mais sustentável e equilibrado



## COMO O CORRETOR E O MERCADO IMOBILIÁRIO PODEM AJUDAR A REINVENTAR NOSSAS CIDADES

**A**s cidades do futuro e como os corretores de imóveis podem contribuir com o crescimento e o desenvolvimento. A temática central do XXV Conaci foi esmiuçada por três grandes especialistas. Primeiro, na oficina “Desenvolvimento Urbano Sustentável: Novos Modelos”, onde o arquiteto e urbanista Carlos Leite de Souza e o mestre em engenharia civil e urbana Hamilton França Leite Junior deram um show de competência. Depois, na conferência “O Futuro das Cidades”, apresentada por um expert no assunto, o arquiteto Arthur M. Parkinson, que esteve engajado em uma série de importantes realizações nacionais, entre elas a integração do mercado imobiliário com o financeiro e o de capitais, que resultou no mercado de recebíveis, atualmente em franca expansão no país.

“As cidades brasileiras atualmente pagam o preço do ‘excesso de sucesso’ e imensa falta de planejamento urbano e investimentos em mobilidade sustentável e coletiva. Mas os diversos projetos em discussão de mobilidade, alinhados com um novo e contemporâneo modelo de desenvolvimento urbano sustentável, podem levar à reinvenção das cidades brasileiras. E o setor do desenvolvimento imobiliário urbano deve ser parceiro importante neste novo modelo mais sustentável.”

A análise de Carlos Leite de Souza, autor do livro “Cidades Sustentáveis, Cidades Inteligentes” (Editora Bookman, 2012), traduz de maneira impecável o espírito do evento realizado pela Fenaci em Maceió.

Com doutorado pela FAU-USP e pós-doutorado pela Universidade Politécnica da Califórnia em desenvolvimento urbano sustentável, Carlos enxergou no XXV Conaci “um evento muitíssimo bem-vindo no sentido de promover e tornar públicas as discussões urgentes nas cidades brasileiras – incluindo as grandes capitais do Nordeste que experimentam um crescimento e pujança importantes – por um futuro urbano mais sustentável e equilibrado”.

“Na minha palestra procurei justamente apontar conceitos e modelos de desenvolvimento urbano sustentável, para cenários de desenvolvimento das cidades brasileiras para as próximas décadas, onde novas centralidades multifuncionais emirjam de forma planejada e alinhadas às melhorias na mobilidade”, resumiu à revista **Fenaci News**, Carlos Leite, que, entre outras

atividades, é professor da Universidade Presbiteriana Mackenzie e palestrante e professor visitante em diversas instituições internacionais.

**Compactação das cidades** – Para o palestrante do XXV Conaci, tais planos e projetos são totalmente possíveis para que superemos os imensos gargalos atuais, que “são falta de mobilidade e segurança e inclusão com sociodiversidade territorial”.

“O grande desafio comum – e o mercado imobiliário é peça-chave nesse processo – é a construção de cidades constituídas por uma rede de núcleos compactos equilibrados e multifuncionais, com densidades médias e altas qualificadas, ligados em rede de boa mobilidade, que vão além do automóvel”, disse Leite. Dizendo-se otimista, ele ainda destacou que, apesar dos gargalos, a pauta da reinvenção urbana chegou ao Brasil e diversas cidades estão buscando se reequilibrar e apontou um dos sintomas dessa nova situação.

“Em nosso escritório estamos fazendo atualmente três consultorias para planos de desenvolvimento urbano sustentável com visão de futuro para as regiões de Alphaville, em São Paulo, de Campinas, no interior do estado, em função da nova centralidade do aeroporto, e também para o centro antigo de Salvador, na Bahia. Com isso teremos cidades mais compactas e assim mais sustentáveis e qualificadas, onde as tarefas do dia a dia serão realizadas em distâncias menores”, exemplificou.

**Conjunto de medidas** – Para Hamilton França Leite Junior, que dividiu a oficina com Carlos, no caso das cidades não há uma solução única, “pois elas são sistemas dinâmicos e complexos, compostos por subsistemas que se inter-relacionam”.

À revista **Fenaci News**, Hamilton disse que é necessária a implantação de um conjunto de medidas para melhorar a qualidade de vida dos moradores, considerando inclusive a perspectiva de longo prazo.

“Ou seja, são necessárias ações de mitigação e adaptação das cidades aos efeitos causados pelas alterações climáticas em curso. Uma importante solução é o aprimoramento dos planos diretores e das leis de uso e ocupação do solo dos municípios, para propiciar equilíbrio entre o lazer, o trabalho, o comércio, a moradia e o estudo, numa mesma microrregião, para que os habitantes possam



ir a pé ou de bicicleta para seus destinos do dia a dia. E eventualmente, quando os deslocamentos mais longos forem necessários, deve haver transporte público de massa com diversidade modal, qualidade, abrangência e conforto, para que as viagens de automóveis possam ser restringidas pelo Poder Público."

Ainda na visão de Hamilton, "os planos diretores também devem estimular o adensamento e a verticalização nas áreas já urbanizadas, evitando assim que a população ocupe áreas periféricas, desprovidas de infraestrutura e onde normalmente ainda existem áreas verdes, que devem ser preservadas. O incentivo à construção sustentável também deve estar presente nestes diplomas legais, para que os ocupantes destas edificações desfrutem de melhor saúde e produtividade, gastem menos com manutenção de seus imóveis, com contas de água e energia elétrica."

**Participação do corretor** – Mas como o mercado imobiliário e, em especial, o corretor de imóveis podem interferir positivamente no processo de redesenhar nossas cidades? Hamilton responde:

"Um dos principais obstáculos para o crescimento da construção e desenvolvimento imobiliário sustentável em nosso país é a falta de informação por parte de todos os agentes atuantes no setor, como os incorporadores, os loteadores, os proprietários e ocupantes dos imóveis, o Poder Público, as imobiliárias e os corretores, em relação aos benefícios socioambientais e econômicos do desenvolvimento sustentável. O aumento da demanda pelo imóvel sustentável é o principal fator que pode mover a indústria imobiliária para produzir mais empreendimentos deste tipo, e o corretor, como interlocutor entre o incorporador e o cliente, é o único que pode esclarecer o comprador sobre as vantagens de um imóvel sustentável em relação a um imóvel convencional."

**Diferencial para profissionais** – Ainda segundo Hamilton, o imóvel sustentável constitui um mercado pujante nos EUA, com vendas de US 38 bilhões em 2013 e será também em poucos anos no Brasil.

"Os corretores que conhecerem bem este assunto, estarão à frente de seus pares, quando este mercado se tornar realidade em nosso país", frisou o especialista, que acaba de ser eleito para integrar o Conselho Deliberativo 2014-2017 do Conselho Brasileiro de Construção Sustentável (CBCS), entidade que existe desde 2007.

De acordo com Hamilton, está havendo uma imensa demanda por empreendimentos comerciais corporativos que sigam conceitos de sustentabilidade, "pois as grandes empresas que locam estes espaços conhecem muito bem os benefícios econômicos dos escritórios sustentáveis, como maior produtividade de seus funcionários, menores taxas de absenteísmo, menores contas de água e energia elétrica, entre outros".

"Já no setor residencial – destaca –, a realidade é muito diferente, pois ainda há pouca demanda da população por este tipo de empreendimento e conseqüentemente são poucos os empresários do setor que tomam esta iniciativa. O maior obstáculo, do ponto de vista da incorporadora, é o custo adicional de um empreendimento residencial, que pode variar entre 1,6 e 8,6%." Como entidade nacional, que coordena as atividades de 26 sindicatos corretores de imóveis por todo o país, a Fenaci, na opinião de Hamilton, pode ter importante participação na mudança de mentalidade no caso do mercado residencial.

"Creio que a melhor contribuição que a Fenaci pode oferecer é na formação do corretor, incorporando cursos, seminários e treinamentos sobre sustentabilidade em sua grade, para que este profissional possa se tornar um agente importante

para o crescimento do mercado de imóveis sustentáveis em nosso país, especialmente no setor residencial. Para o corretor, o mercado de imóveis sustentáveis pode se tornar uma oportunidade importante de crescimento profissional, se desde já ele se dedicar a aprender profundamente sobre esta matéria, que é complexa. Assim, ele poderá se diferenciar e oferecer seus conhecimentos aos clientes, e até mesmo aos incorporadores, pois o



**Hamilton Leite:** aprimoramento de planos diretores e leis de uso e ocupação do solo



desenvolvimento sustentável traz benefícios para toda sociedade, para o Poder Público e para o meio ambiente”, conclui Hamilton.

**Por uma nova cultura urbana** – “O Futuro das Cidades” foi o tema da conferência do arquiteto Arthur M. Parkinson, que atuou por mais de dez anos como representante do Secovi-SP e esteve engajado em uma série de importantes realizações nacionais, entre elas a integração do mercado imobiliário com o financeiro e o de capitais.

Parkinson, que é pós-graduado em engenharia econômica, tendo sido, entre outros importantes cargos, vice-presidente da Brascan Imobiliária, alertou em sua conferência no XXV Conaci para a necessidade de buscarmos soluções o quanto antes para o caos que acomete nossas cidades.

“Temos que tomar providências urgentíssimas, pois nós estamos atrasados mais de 20 anos no que diz respeito ao futuro das nossas cidades”, afirmou, destacando a necessidade de se criar uma nova cultura urbana.

“Vamos olhar para frente, mas para tanto precisamos olhar um pouquinho para trás, para quem sabe amanhã termos uma vida mais decente nas nossas cidades. O foco tem de ser na mobilidade urbana. Não existe dia, não existe conversa de botequim, não existe reunião de família onde não se fale no trânsito, na situação tenebrosa que vivemos nas grandes cidades.”

Estudioso do assunto, Arthur Parkinson lembrou que na década de 1950 Estados Unidos e Europa fizeram uma opção pelo carro no que se refere a transportes. “A opção americana foi 100% pelo carro, a ponto de os impostos fiscais do combustível serem totalmente destinados à construção de rodovias, pontes, túneis, preparando as cidades para o carro”, afirmou, lembrando que lá 85% da locomoção é feita por carro, 70% das viagens de 1,5 quilômetro são feitas de automóvel e que ocorreu uma motorização massiva da classe média após a Segunda Guerra.

A Europa, de acordo com Parkinson, entrou na onda, adotando o modelo americano, mas a partir de 1960, muitas cidades começaram a reorientar suas políticas para frear o uso do automóvel e promover o uso do transporte público, da bicicleta e da locomoção a pé.

Além disso, no continente europeu os impostos fiscais do combustível contribuem para um fundo geral, de forma que o gasto com construção de rodovias tenha de competir com outros gastos governamentais. A locomoção por carros é feita por entre 50 e 65% dos moradores. Já as viagens de 1,5 quilômetro são em 70% realizadas a pé, de bicicleta ou de transporte público.

**Fazer valer a lei** – “Já no Brasil”, afirmou o conferencista, “temos o caos generalizado. Eu cheguei a Maceió às 5 horas da tarde e levei 1 hora e 48 minutos para chegar ao hotel. Isso em Maceió! A cidade de São Paulo perdeu toda a hegemonia no que se refere ao caos urbano. Nós temos um problema seríssimo.”

O Brasil, conforme Parkinson, tem 85% da população nas cidades e ainda continua a migração campo-cidade. São 52,5% de domicílios sem a menor infraestrutura em termos de água, esgoto ou energia elétrica. Só na cidade de São Paulo são 45,5 mil pessoas a mais por ano, o que faz prever uma população de 12,2 milhões em 2030.

“As cidades precisam ter novas centralidades. Isso quer dizer encurtar as distâncias”, disse, lembrando que o Brasil tem uma legislação bastante boa, mas que precisa ser regulamentada e realmente posta em prática, como o Estatuto das Cidades, considerado por ele um marco regulatório sensacional.

Arthur Parkinson elogiou também o Plano de Mobilidade Urbana, criado em janeiro de 2012. “Uma coisa fantástica, onde as cidades com mais de 20 mil habitantes são obrigadas a fazer um trabalho de mobilidade urbana. O plano ainda prevê a criação do pedágio urbano, desde que seja usado para incrementar a mobilidade. O governo já fez uma boa parte do trabalho, cabendo a nós agora nos organizarmos e fazer valer a lei.”



Arthur Parkinson: cidades precisam ter novas centralidades, encurtar distâncias



Peter Bolton King, da RICS, falou sobre a importância da adoção de um padrão internacional de avaliação



## NOS CURSOS, LEGISLAÇÃO, NEGÓCIOS INTERNACIONAIS E PADRONIZAÇÃO NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

**T**rês cursos de capacitação ministrados por especialistas marcaram o XXV Conaci: "Arras ou sinal para compra e venda de imóveis", pelo advogado e corretor de imóveis, Paulo Xavier; "Transnational Referral Certification (TRC)", pelo doutor em ciências sociais e relações internacionais, Laerte Temple; e "Avaliação Imobiliária", pelo professor João Diniz Marcelo, corretor de imóveis, engenheiro geólogo e perito avaliador judicial. O curso do professor João Diniz Marcelo contou com a participação especial do diretor global da Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Peter Bolton King, responsável por coordenar projetos globais no setor de propriedade residencial nesta instituição independente que foi estabelecida no Reino Unido em 1868.

Em sua exposição, Peter Bolton King destacou a importância da adoção de um padrão internacional de avaliação, conhecido como International Valuation Standards (IVS) parte integrante do Red Book da RICS. King explicou que



Laerte Temple, doutor em ciências sociais e relações internacionais

as Normas Internacionais de Avaliação (IVS) são exigidas ou permitidas em mais de 100 países, os quais dependem da precisão de avaliações de ativos elaboradas em uma base comum válida em todo o mundo.

King apresentou na ocasião a recém-lançada edição em português do "RICS – Normas Profissionais de Avaliação", conhecido como "Red Book". O Red Book é um manual de práticas para profissionais e empresas que prestam serviços de avaliação e diagnóstico de empreendimentos imobiliários. Ele serve como



Professor João Diniz Marcelo e o advogado e corretor de imóveis Paulo Xavier

um balizador internacional para garantir a confiabilidade e a transparência das informações que norteiam as avaliações do setor imobiliário global.

**Inserção definitiva do Brasil** – A edição brasileira do Red Book contém um levantamento das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que regulam o mercado brasileiro, e complementa as regras nacionais às Normas de Avaliação Internacionais (IVS). Com o uso do Red Book, as empresas e profissionais que atuam no Brasil passam a adotar a mesma linguagem e metodologia reconhecida pelos investidores internacionais.

Segundo King, "desde os anos 1970, a RICS atua como guardião das normas internacionais de avaliação. Todo avaliador da RICS é obrigado a seguir os princípios éticos estabelecidos pelo Red Book. Seu uso garante maior transparência nos negócios. Trabalhando em conjunto com as normas da ABNT e as Normas de Avaliação Internacionais, o Red Book facilitará que o Brasil seja inserido, definitivamente, nos mercados internacionais dos setores imobiliário, financeiro e infraestrutura".

Depois do evento em Maceió, o executivo da RICS esteve em São Paulo e no Rio de Janeiro, onde se reuniu com entidades empresariais e associações do setor imobiliário, entre elas a Fenaci, representada pelo presidente Joaquim Ribeiro, com quem se avistou na noite de 12 de maio.



# Garanta a segurança do seu negócio imobiliário.

CONTRATE, COM  
**EXCLUSIVIDADE**

O SEU  
CORRETOR OU  
IMOBILIÁRIA.

E NÃO ESQUEÇA:  
EXIJA A CREDENCIAL DO  
SISTEMA COFECI-CRECI

**ESTA RECEITA  
NÃO TEM  
SEGREDO!**



SISTEMA  
**COFECI-CRECI**

Conselho Federal de Corretores de Imóveis  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

[www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br)





## INFORME PUBLICITÁRIO



## SEGURO É SINÔNIMO DE SOLIDEZ E VANTAGENS NAS LOCAÇÕES

O seguro-fiança contribui de forma significativa para que haja locações mais sólidas e com vantagens para proprietários e inquilinos. Estes são os principais destaques da entrevista com o advogado e especialista em direito civil, Sylvio Capanema, que fala com a propriedade de quem participou da elaboração da Lei do Inquilinato. Acompanhe:

**Como o seguro ajuda a tornar as locações mais sólidas, conforme prevê a Lei do Inquilinato?**

Criar mecanismos eficazes para garantir o locador e minimizar os riscos de inadimplência dos locatários foi um dos principais desafios na elaboração da lei. Entendemos que uma das sugestões mais eficientes é o seguro-fiança, tendo em vista a credibilidade e idoneidade econômica das seguradoras. Por isso o incluímos entre as opções de garantia locatícia, o que facilitou o acesso aos imóveis para quem não dispunha de fiador ou de recursos para realizar a caução.

**Como mudar a visão que muitos ainda têm de que "o seguro é vantajoso apenas para o proprietário"? O que fazer para tornar o produto mais atrativo também para o inquilino?**

Apesar de ser constituída em favor do credor, a garantia é benéfica para todos os que integram a locação. Se os contratos são mais seguros, por exemplo, a tendência é o aumento da oferta de unidades, o que reduz o valor dos aluguéis. E o produto é mais atrativo para o locatário pois o dispensa do constrangimento de pedir uma fiança ou descapitalizar-se, efetuando um depósito. Essas vantagens devem ser mais bem divulgadas aos pretendentes à locação.

**Agregar benefícios à apólice é uma forma de despertar um maior interesse pelo seguro? Por quê?**

Não há dúvidas de que a política da Porto Seguro de agregar benefícios à apólice, como descontos em mudanças e reparos, contribui para incrementar a adoção do seguro-fiança, incentivando locadores e locatários. No mercado competitivo em que vivemos, vencerão os que oferecerem melhores condições às partes.

**O que o corretor precisa destacar ao propor o seguro-fiança como garantia à locação?**

O que se deve destacar é a maior segurança e operacionalidade do sistema



Dr. Sylvio Capanema, sócio do escritório de advocacia Sylvio Capanema de Souza Advogados Associados. Coautor do projeto de Lei da atual Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91)

securitário, bem como a realização mais eficiente e rápida do crédito do locador, decorrente do não cumprimento das cláusulas contratuais. É importante lembrar ainda que o corretor não é mais um mero intermediário, e sim um agente impulsionador do mercado, responsável pela orientação das partes.

**Como vê o futuro desta modalidade de garantia locatícia?**

Com o aquecimento do mercado, a maior oferta de unidades e o acesso de maiores parcelas da sociedade, é certo que o seguro só tende a crescer, em razão de suas já destacadas vantagens. Muito contribuirá para isso a maior divulgação do sistema e de sua segurança. Cumprimos a Porto Seguro, que foi pioneira na concessão do seguro-fiança, pela sua contribuição excepcional para a consolidação e ampliação do mercado locatício.



**SOLUÇÃO NA  
MEDIDA CERTA  
PARA IMOBILIÁRIAS,  
PROPRIETÁRIOS  
E INQUILINOS.**

**27 de agosto.**  
Corretor de imóveis,  
parabéns pelo  
seu dia!

O Porto Seguro Aluguel é a certeza de tranquilidade para administradoras, proprietários e inquilinos. Ele substitui com vantagens o fiador, garantindo o pagamento dos aluguéis e encargos vencidos e não pagos, além de oferecer análise cadastral feita pela própria Porto Seguro. O inquilino pode pagar o seguro em parcelas mensais\* e ainda conta com serviços emergenciais ao imóvel. Para garantir a locação e os melhores negócios, conte sempre com o Porto Seguro Aluguel.



Para mais informações, consulte seu Corretor de Seguros  
ou acesse [www.portoseguro.com.br/aluguel](http://www.portoseguro.com.br/aluguel).

\*Condição de pagamento exclusiva em administradoras, informações reduzidas. CNPJ: 61.196.164/0001-40 - Processos SUSEP: 15414.000114/2006-21 e 15414.001522/2011-01. O registro deste plano na SUSEP não implica, por parte da Autarquia, incentivo ou recomendação à sua comercialização.



**PORTO  
SEGURO**  
SEGUROS

**Aluguel**



Regina Lins: amor na pré-história, presente e futuro



## AMOR NO FUTURO E EXCLUSIVIDADE NOS NEGÓCIOS IMÓBILIÁRIOS NUM FÓRUM SÓ PARA MULHERES

**A** manhã de 6 de maio foi marcada por momentos muito especiais dentro do XXV Conaci, com a realização do IV Fórum da Mulher Corretora de Imóveis. A primeira palestra do fórum, da psicanalista e escritora Regina Navarro Lins, discutiu o amor da Pré-História até os nossos dias e ainda ofereceu algumas pinceladas sobre o futuro. O fórum completou-se com a palestra da conselheira e diretora pedagógica do Creci 5ª Região (Goiás), Margoreth Alves de Castro Guimarães, que falou sobre exclusividade nos negócios com imóveis.

"Todo o meu trabalho é sobre relacionamento amoroso e sexual. Tenho 11 livros a respeito. Nas palestras, com projeções no telão, mostro como o amor foi mudando da Pré-História até hoje, passando por todos os períodos do Ocidente e mostrando como cada época nos afeta hoje. Por exemplo: o que hoje vivemos e que acontecia na Idade Média. A ideia é mostrar o que hoje as pessoas fazem, como vivem, em que aquilo de outros tempos está afetando, até chegar à atualidade, onde aponto as tendências para o futuro", explicou Regina, que ao final de sua apresentação abriu espaço para um instigante debate com a plateia sobre o que a mulher pensa atualmente a respeito de sexo e relacionamento. A psicanalista, que há 40 anos trabalha com terapia individual, de grupo e de casal, é autora, entre outros livros do best-seller "A Cama na Varanda". Para Regina o fundamental é que, a partir de palestras como a do XXV Conaci, "as pessoas reflitam sobre os valores afetivos, sobre as lições aprendidas, para poder viver melhor, porque, na verdade, um número enorme de homens e mulheres sofrem por conta de seus desejos, fantasias, medos, culpas e frustrações". "Eu sempre digo que a maior fonte de sofrimento, tirando a miséria e a doença, é o amor e o sexo", comentou a palestrante, frisando que a reflexão sobre o assunto serve para todas as profissões, pois se a pessoa está bem emocionalmente, principalmente nas relações familiares e amorosas, ela se relaciona bem com os outros e produz muito melhor no trabalho.

**Da emoção ao dia a dia** – Discutidos os problemas relacionados à emoção, o IV Fórum da Mulher Corretora de Imóveis partiu para uma questão voltada ao lado prático da vida profissional, tratando das vantagens e da necessidade de ser implementar a exclusividade nos negócios imobiliários. Para tratar do assunto,

subiu ao palco do fórum Margoreth Alves de Castro Guimarães, especialista em operações imobiliárias pela Universidade Cândido de Rondon (Unirondon) e em direito imobiliário pela Universidade Católica de Uberlândia.

Graduada em gestão de negócios imobiliários e bacharelada em direito pela Universidade Salgado de Oliveira, de Goiás, a diretora pedagógica do Creci goiano é autora do livro "Exclusividade nos Negócios Imobiliários", que foi o título de sua palestra.

**A hora e a vez das mulheres** – Sucesso do começo ao fim o IV Fórum da Mulher Corretora de Imóveis, foi coordenado por um time de primeira linha: Eliene de Freitas Sousa, presidente do Sindimóveis/BA; Isa Santos, diretora, tesoureira do Sindicato dos Corretores de Imóveis no Estado de São Paulo (Sciesp); Lucimar Alves Elias, presidente do Sindimóveis/GO; Marly da Silveira Ferreira, presidente do Sindimóveis do município do Rio de Janeiro; Maria Cristina Chaul Barbosa, presidente do Sindimóveis/CE; e Jane Picanço de Farias Lima, vice-presidente da Região Norte na atual diretoria da Fenaci.

Para Eliene de Freitas Sousa, presidente do Sindimóveis/BA, a importância do Fórum passou primeiro "pela expectativa de ver as companheiras assumindo cargos e sindicatos, conselhos e confederações".



Margoreth Guimarães: a importância da exclusividade



"Após a fala de Regina Navarro Lins, tivemos a oportunidade de interagir com todas as participantes e debater, sobretudo, a mulher como corretora do mercado imobiliário e sua atuação na vida. Afinal, a mulher está ocupando cargos, mas ainda está muito ausente nos partidos políticos encabeçando chapas", analisou Eliene, que está em seu segundo mandato à frente do Sindimóveis-BA e exerce pela primeira a 2ª vice-presidência da Fenaci.

Isa Santos, diretora-tesoureira do Sciesp, afirmou que ter um fórum específico no Conaci foi e sempre será de suma importância para as mulheres, porque hoje elas têm uma relevância muito grande nos negócios imobiliários. "Esse fórum agregou muito, propiciando contatos entre mulheres de diferentes estados, que puderam resultar até em negócios. Um intercâmbio muito salutar, que começou já entre as próprias coordenadoras do Fórum, que representaram seis diferentes regiões do país", ressaltou.

Ocupando cada vez mais espaços na vida do país, a mulher representa hoje cerca de 40% dos profissionais da área de corretagem imobiliária. Nesta edição, **Fenaci News** destaca, entre muitos outros, dois exemplos do crescimento da participação feminina na corretagem imobiliária, uma profissão que até bem pouco tempo era quase que exclusivamente masculina.



Eliene de Freitas Sousa: mais mulheres na política

Elas, que participaram ativamente do XXV Conaci, são Maria Elizabeth de Oliveira, a primeira mulher a presidir o Sindicato dos Corretores de Imóveis do Espírito Santo, e Heloísa Alves Costa Marques, que está à frente da Adelino Alves, imobiliária paulistana fundada em 1903 por seu bisavô e que possui o Creci 01-J.

**1ª mulher a presidir o Sindimóveis-ES** – Na noite de 5 de junho, no auditório do Creci-ES, em Vitória, Maria Elizabeth de Oliveira tomou posse como presidente do Sindimóveis-ES. Beth, como é conhecida, é a primeira mulher a presidir o sindicato em seus 40 anos de existência. Antes de assumir a presidência, Beth, havia sido 1ª tesoureira na gestão 2008-2011 e a 1ª secretária no período 2011-2014. Corretora de imóveis há 18 anos, Beth é formada em administração de empresas e tem MBA em gestão comercial pela FGV. Ela diz ter descoberto o Sindimóveis-ES e o Creci-ES no seu 8º ano como corretora de imóveis.

"Comecei a participar dos congressos regionais e nacionais da categoria a partir de 2004 e 2005. Em seguida me engajei no sindicato, onde fui a 1ª tesoureira, 1ª secretária e, agora, inicio como presidente", conta.

A nova presidente do Sindimóveis-ES tomou posse pensando principalmente em unir a categoria, que no estado tem pouco mais que 8 mil profissionais, sendo cerca de 1,5 mil na capital, Vitória.



Beth, entre Ary Bastos, seu vice, e Joaquim Ribeiro: 1ª mulher a presidir Sindimóveis-ES

"Quero uma diretoria participativa e comprometida com a categoria. Constituir uma classe unida, onde o objetivo comum seja o fortalecimento da categoria. Precisamos desenvolver atividades visando à proteção, ao bem-estar e à qualificação dos profissionais corretores de imóveis", afirma.

Para Beth, os principais entraves da categoria no Espírito Santo "são a dificuldade em conseguir exclusividade dos imóveis, a falta de ética entre os profissionais e o pagamento das comissões, que na maioria dos casos é reduzido pelos contratantes, o que gera o descumprimento da tabela de honorários".

Beth faz uma avaliação muito positiva do XXV Conaci: "Os assuntos foram de extrema importância, como, por exemplo, a relação dos corretores de imóveis com as imobiliárias e construtoras; o papel do profissional corretor de imóveis no desenvolvimento das cidades, da sociedade. O espaço para as mulheres discutirem relacionamentos também foi essencial. Ouvir sobre exclusividade, uma das maiores dificuldades encontradas hoje pelo profissional corretor de imóveis, foi de grande importância. Concluindo: o Conaci conseguiu levar muito conhecimento para o corretor que se fez presente no evento".

Recente reportagem de capa da revista "Exame" apontou Vitória, capital do Espírito Santo, como "uma pequena ilha de bons negócios". Beth endossa o que disse a revista, destacando que realmente Vitória é uma ilha em que há uma facilidade de acesso e locomoção entre os portos, aeroporto, indústrias, polos políticos e econômicos.

"Essas características influenciam na instalação de grandes empresas do setor imobiliário, aumentando a demanda tanto para imóveis comerciais como residenciais; na supervalorização de determinadas áreas dentro da grande Vitória; mais oportunidades para os profissionais ligados ao setor imobiliário e grande impacto nos setores socioeconômico e ambiental", diz Beth, advertindo que para continuidade desse desenvolvimento é necessário se atentar para um importante aspecto:



Isa Santos: intercâmbio muito salutar



"A mobilidade urbana pode afetar em um futuro próximo o desenvolvimento de grandes projetos no setor da construção civil, pois aumentando o número de serviços e moradores, aumenta também a população e, assim, por Vitória ser relativamente pequena, precisamos de um projeto para 'desafogar' o trânsito e incorporar esse novo projeto de cidade", adverte.

**Comandando empresa pioneira** – Formada em administração de empresas pela Fundação Armando Álvares Penteado (Faap), Heloisa Alves Costa Marques é corretora de imóveis em São Paulo, capital, atuando como diretora-administrativa na empresa fundada por seu bisavô, Adelino Alves, que veio de Portugal em 1888, então com 20 anos, para iniciar sua vida no Brasil.

Pioneiro na atividade de corretagem imobiliária, Adelino Alves criou a empresa que leva o seu nome em 1903. Com o surgimento do Sistema Cofeci-Creci, em 1962, o escritório imobiliário fundado por Adelino recebeu a inscrição 01-J. Seu filho Antonio Macuco Alves foi o portador do Creci 01-F.

**Na mesa do bar** – Segundo Heloisa, a única pessoa da quarta geração da família a trabalhar na empresa, o primeiro emprego de Adelino Alves foi como vendedor, das Indústrias Matarazzo.

"Vendendo fio, farelo e tudo que mandavam, ele ficou conhecendo muitos patrícios, comerciantes, que pediam para ele ver se achava determinado imóvel. Começou indicando e viu que poderia ganhar mais dinheiro nesta intermediação. Alugou uma mesa num bar na Praça da Sé onde anotava no mármore quem queria vender do lado esquerdo e quem queria comprar do lado direito. Cruzando informações, começou a atividade", conta Heloisa.

"Em pouco tempo", continua a bisneta de Adelino, "ele alugou o 4º andar do



minha mãe, Aída Maria Alves Costa Marques e minha tia Alice Alves. A filha menor, Ana Helena Alves e Silva, logo veio ajudar as irmãs e assumiram, melhoraram e vêm-se atualizando até hoje. As três estão em plena atividade aqui na empresa e me transmitem, além dos conhecimentos, todo o amor que receberam desde criança pelo trabalho desenvolvido. Da quarta geração, por enquanto, só eu trabalho e participo do dia a dia da empresa.

#### **Como foi o processo de desenvolvimento da empresa?**

No início não havia concorrência, era muito simples. Com o tempo teve que sempre se atualizar. Desenvolveu a área de administração de imóveis, pois passou a ser uma nova fatia interessante: quem comprava um novo imóvel, precisava alugar seu antigo e mais os clientes que há anos se dedicavam a construir para alugar. O que fez a empresa prevalecer ao longo do tempo, mesmo com tanta concorrência, foi a honestidade e a credibilidade de todo negócio que realiza.

Qual o segredo para que uma empresa seja bem-sucedida na sucessão familiar? Acredito que, primeiro, herdeiros e herdeiras foram realmente sucessores no trabalho, não só nos lucros. Segundo, que, por sorte ou educação, nunca houve disputa por dinheiro. Neste ponto sempre houve muita harmonia, uma cedendo ao que a outra gostaria.

#### **Qual a sua formação e como você vê o papel do corretor de imóveis hoje?**

Sou formada em administração de empresas pela Faap e corretora de imóveis. Acho que nos dias atuais, com a cidade de São Paulo tão grande e com tanta diversidade de opções de imóveis, a profissão passou a ser uma necessidade. Ter um corretor de imóveis de confiança, que oriente na venda ou compra, passou a ser a certeza de fazer um bom negócio. Sinto que hoje há respeito na profissão que muitos querem ser.

#### **Você esteve no XXV Conaci. O que achou do evento e qual sua visão sobre o tema do encontro, As Cidades do Futuro?**

O XXV Conaci foi maravilhoso. Nele, tive a oportunidade de conhecer novas ideias, pensamentos e visões, sobre a categoria, os negócios e seu futuro. As discussões me deixaram com a certeza de que cada vez mais o corretor de imóveis será indispensável para o desenvolvimento urbano, promovendo, através da sua atividade, conhecimento e opinião, que somente quem atua ativamente no dia a dia de sua cidade, pode ter condições de entender.



prédio onde estava o bar, na Praça da Sé, 54, contratando pessoas para ajudá-lo. Em 1954, no IV Centenário da Cidade de São Paulo, passou para sede própria, à Rua Libero Badaró, 293, 13º andar, no novíssimo arranha-céu Edifício Conde de Prates. A empresa só seria transferida para sua atual sede, à Rua Joaquim Floriano, 888, 9º andar, em 1999, pelas suas netas".

Confira o que mais Heloisa respondeu à revista **Fenaci News**:

#### **Você é a quarta geração. Quais e quem foram as pessoas importantes nas demais gerações?**

Meu bisavô preparou a sucessão dele, para o filho Antonio Macuco Alves e um sobrinho Waldomiro Macuco Alves. Aos 80 anos se afastou totalmente das atividades. O primo do meu avô morreu antes dele e os filhos não seguiram na empresa. Meu avô, Antonio Macuco Alves, conhecido como "Toneco", não preparou a sucessão e teve três filhas, das quais duas já trabalhavam com ele:





## REUNIÃO DE PRESIDENTES DE SINDICATOS EM MACEIÓ MOSTRA COESÃO DA FENACI

O XXV Congresso Nacional de Corretores de Imóveis, que aconteceu em Maceió, Alagoas, foi marcado pelo alto nível das oficinas, fóruns, conferências e cursos, bem como pelo excelente público presente ao evento: mais de 1.000 profissionais.

Mas um dos aspectos mais relevantes e gratificantes do XXV Conaci, para a diretoria da Fenaci, ficou por conta da união de propósitos demonstrada na reunião de presidentes de sindicatos, realizada na noite de 5 de maio, logo após o primeiro dia de trabalhos do evento.

Ao encontro estiveram presentes ou representados praticamente todos os presidentes de sindicatos de corretores de imóveis filiados à Fenaci, que somam 26 e estão situados nas mais diferentes regiões do país.

"A presença de todas essas lideranças sindicais, numa reunião de trabalho que correu de forma tranquila e produtiva, demonstra que a Federação Nacional dos Corretores de Imóveis está no caminho certo na sua luta pelos interesses da categoria que representa. É muito importante para a atual diretoria saber que tem esse fundamental respaldo para embasar suas ações", comentou Joaquim Ribeiro, presidente da Fenaci, ao final do encontro. Confira a lista de presenças: MARLY DA SILVEIRA FERREIRA (SINDIMÓVEIS/MUNICÍPIO DO RIO), ANTONIO MARIA SANTOS SOUSA (SINDIMÓVEIS/PA), ONILDO JOSÉ DA ROCHA MENDES (SINDIMÓVEIS/RN), DANIEL FUZETTO (SINDIMÓVEIS/PR),

MARCO ANTONIO BACARIN (SINCIL – LONDRINA/PR), PASCOAL ANSELMO SANTIAGO (SINDIMÓVEIS/MG), JAMES ANTONIO GOMES (SINDIMÓVEIS/MS), MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA (SINDIMÓVEIS/ES), ELIENE DE FREITAS SOUSA (SINDIMÓVEIS/BA), UBIRAJARA MARQUES DE A. LIMA JUNIOR (SINDIMÓVEIS/PB), ARY BARBOSA BASTOS (SINDIMÓVEIS/ES), JANE PICAÇO DE FARIAS LIMA (SINDIMÓVEIS/AM), PAULO JORGE GONÇALVES DOS SANTOS (SINDIMÓVEIS/PE), LUCIMAR ALVES ELIAS (SINDIMÓVEIS/GO), SIDNEY A. DA FONTOURA GOMES (SINDIMÓVEIS/RS), GERALDO FRANCISCO DO NASCIMENTO (SINDIMÓVEIS/DF), MARCO AURÉLIO DINIZ FERREIRA (SINDIMÓVEIS/MA), JOSIAS FRANCISCO DOS SANTOS (SINDIMÓVEIS/PETRÓPOLIS), CEZAR PIRES DA SILVA (SINDIMÓVEIS/REGIÃO DOS LAGOS), PIERRE LAFFITTE DA SILVA (SINDIMÓVEIS/AL), ANTONIO MOSER (SINDIMÓVEIS/SC), EDEGAR MOHR (SINDIMÓVEIS/SC), MARIA CRISTINA CHAUL BARBOSA (SINDIMÓVEIS/CE), ANTONIO DA ROCHA E SOUZA (SINDIMÓVEIS/ESTADO RJ), JOAQUIM A. M. RIBEIRO (SCIESP/SP). Representando a diretoria da Fenaci, JOSÉ MARIA CAVALCANTE LIMA (1º VICE-PRESIDENTE) e PAULO CESAR DIAS DE SOUZA (DIRETOR DE RELAÇÕES PÚBLICAS) Como convidados participaram da reunião NILO ZAMPIERI, PRESIDENTE DO SECOVI-AL e MARCOS AUGUSTO NETTO, PRESIDENTE DO SECOVI/MS.



**HOMENAGEM AO SINDIMÓVEIS-SC** – Os 45 anos do Sindimóveis-SC foram comemorados na Assembleia Legislativa daquele Estado. Antônio Moser, presidente do sindicato, recebe placa do deputado estadual Reno Caramori. Joaquim Ribeiro fala em nome da Fenaci, que também foi homenageada







Celso Petrucci: driblando a economia

## NEM BOLHA NEM BOOM. APESAR DA ECONOMIA, MERCADO IMOBILIÁRIO ATINGE A MATURIDADE

**D**uas oficinas do XXV Conaci se complementaram de forma a mostrar um verdadeiro raio-X do mercado imobiliário do país e a justificar as afirmações anteriores. Primeiro, Celso Petrucci, economista chefe do Secovi-SP (Sindicato da Habitação), Flavio Gonzaga Nunes, presidente mundial Federação Internacional das Profissões Imobiliárias (Fiabci), Manuel da Silveira Maia, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro (Creci-RJ) e José Augusto Viana Neto, presidente do Creci-SP, apresentaram um completo panorama do mercado de imóveis atual e suas perspectivas.

Depois, numa outra oficina, a experiência de Teotonio Costa Rezende, há 33 anos atuando no setor habitacional da Caixa Econômica Federal, foi marcante para sanar dúvidas sobre crédito habitacional, portabilidade e acabar com especulações sobre bolha imobiliária no Brasil.

"O ano de 2013 pode ser considerado como um ano de 'arrumação', em que grande parte das empresas focou na comercialização dos estoques, com vistas principalmente a fazer caixa. Por sua vez, os compradores estão mais cautelosos e exigentes, tanto em termos de qualidade quanto de preços. Portanto, poderíamos dizer que, depois de um período de euforia, o mercado imobiliário brasileiro atingiu um período de maturidade e estabilidade."

A afirmação foi feita à revista **Fenaci News** pelo diretor-executivo de Habitação da Caixa, Teotonio Costa Rezende (ver entrevista a partir da página 21). O comentário de Rezende tem muito a ver com a opinião do economista-chefe do Secovi-SP, Celso Petrucci.

**Fora da visão negativa** – Segundo Petrucci, que abriu a oficina sobre estágio atual e perspectivas do mercado imobiliário, "o setor vem se desempenhando muito bem nos últimos anos, por vezes até 'descolado' da percepção econômica negativa comum. Não há, em nosso radar, nada que nos sinalize uma mudança significativa para o mercado em curto prazo".

Petrucci fez sua palestra baseado em dados nacionais consolidados pelo Secovi-SP e outras entidades do setor no país. "O Secovi-SP acompanha o mercado residencial de lançamentos e vendas de imóveis novos da cidade de São Paulo há mais de 20 anos e, desde 2010, pesquisa também a Região Metropolitana de SP

e seis regiões do interior do estado. Os mercados regionais são acompanhados por pesquisas realizadas pelos Sinduscon e Ademi, a exemplo dos mercados de Recife, Salvador, João Pessoa e outros", explicou.

À revista, Petrucci qualificou como fundamental o papel do corretor de imóveis para o setor. "Costumo dizer que o mercado imobiliário depende de 'sua majestade, o comprador'. Os corretores são fundamentais na oferta do produto imobiliário e sua responsabilidade é muito grande, pois, segundo estatísticas, a maioria dos compradores atendidos pelos nossos corretores e imobiliárias comprará somente um imóvel na vida. Daí a necessidade de um atendimento profissional e transparente por parte desses profissionais".

**Vagas para corretores** – José Augusto Viana Neto, presidente do Creci-SP e do Fórum dos Conselhos Federais, salientou que o mercado está bom e precisando de muitos mais corretores do que tem.

"Há empresas que têm dificuldade para arrumar profissionais para trabalhar e isso é interessante para a nossa categoria. Mas o que nós estamos precisando mesmo é de corretores de imóveis, e não de vendedores. Só tem uma coisa que pode atrapalhar o nosso mercado: é o preço. Aquele investidor que for atrás do corretor querendo fazer negócio unicamente para ganhar dinheiro com imóvel deve ser atendido se for possível, mas, se não, deixado de lado, pois são pessoas assim que fazem o preço aumentar", disse Viana Neto, chamando a atenção para a responsabilidade de se avaliar uma habitação de acordo com a realidade de mercado, "pois quanto menos pessoas tiverem capacidade de comprar pior vai estar o nosso mercado".



José Augusto Viana Neto: há vagas



No entender de Viana Neto, "é um verdadeiro absurdo falar que existe bolha imobiliária no Brasil". Seria, segundo ele, o mesmo que dizer que se os bancos brasileiros não fizessem uma avaliação criteriosa do imóvel e do cliente antes de liberar o financiamento. "Sem contar que a inadimplência no Brasil está abaixo de 2%, baixíssima, mínima, enquanto o financiamento imobiliário não chega sequer a 8% do PIB.

Os papéis de financiamento imobiliário brasileiro, seguramente devem ser os mais valiosos do mundo. Não há nada para que possa existir uma bolha imobiliária. Poderemos dormir tranquilos, com muita fé no futuro, que nós teremos anos de mercado muito bons pela frente", conclamou.



Flavio Gonzaga Nunes: de olho no mundo

**De olho no mundo** – Flavio Gonzaga Nunes, presidente mundial da Fiabci, também ressaltou que o Brasil vive uma situação boa e que "apesar de muitos quererem destruir este país, ainda assim a gente consegue prosperar". Ressaltando o fato de sermos o 6º PIB mundial e de termos investidores cativos, Nunes afirmou que é necessário que quem atua nesse segmento saia do mercado doméstico e ouse um pouco mais. "Os corretores devem estar atentos às oportunidades e focar também seu trabalho no mercado internacional", disse, colocando a Fiabci à disposição de quem quiser orientação a respeito.

Manuel da Silveira Maia, presidente do Creci-RJ, abordou a questão da insegurança jurídica que durante muitos anos imperou no país, atrapalhando sobremaneira a construção civil e o mercado imobiliário. Para exemplificar esses tempos difíceis, de leis que iam e vinham e de inflação na estratosfera, falou das amarras que envolveram longamente a locação de imóveis, com aluguéis congelados e impossibilidade de despejo por longos anos. Hoje, comemorou Maia, a legislação não é alterada a torto e a direito e os contratos são respeitados à risca.

#### PERÍODO DE MATURIDADE E ESTABILIDADE

Na entrevista que concedeu à **Fenaci News**, Teotonio Costa Rezende, que atua há 39 anos no mercado financeiro, 32 dos quais no setor habitacional da Caixa, fala sobre crédito imobiliário, portabilidade e rebate com fortes argumentos o risco de bolha imobiliária no Brasil, que vira e mexe é reavivado na mídia, pontos detalhadamente explorados em sua palestra no XXV Conaci. Confira:

**Como o Sr. analisa o mercado imobiliário no momento em nosso país?**

O mercado imobiliário brasileiro, depois de um longo período de estagnação, retomou seu crescimento principalmente a partir de 2004 e manteve-se em ascensão, de forma bastante acelerada até por volta do final de 2011 ou início de 2012. A partir de 2012 ocorreu uma estabilização, com moderada redução no volume de novos lançamentos e, também, da velocidade de vendas. O ano de 2013 pode ser considerado como um ano de "arrumação", em que grande parte das empresas focou na comercialização dos estoques, com vistas principalmente a fazer caixa. Por sua vez, os compradores estão mais cautelosos e exigentes, tanto em termos de qualidade quanto de preços. Portanto, poderíamos dizer que, depois de um período de euforia, o mercado imobiliário brasileiro atingiu um período de maturidade e estabilidade.



Teotonio Costa Rezende: sem chance de bolha.

**Quais são suas expectativas em relação ao crédito imobiliário no país? E a questão da portabilidade, como pode ser analisada?**

Acreditamos que o ciclo virtuoso verificado ao longo desses últimos anos ainda deve ter continuidade, porém, com crescimento mais modesto, tanto em termos de oferta quanto de demanda.

A portabilidade do crédito imobiliário, que a partir deste mês de maio passa a ter um modelo operacional padrão entre todas as instituições financeiras, bem como um processo operacional bastante simples e quase todo ele sustentado em sistemas automatizados, além da forte redução de custos cartorários, certamente ficará bem mais acessível aos mutuários e, conseqüentemente, será bem mais fácil a mudança de uma para outra instituição financeira.

Certamente a portabilidade será um indutor à concorrência entre os bancos e será uma importante ferramenta para segurar a elevação das taxas de juros. Porém, nosso entendimento é que uma das principais conseqüências da portabilidade do crédito imobiliário será vista no chamado "pós venda", ou seja, as instituições financeiras investirão, cada vez mais, na busca da satisfação do



cliente e na melhoria de processos para atendê-lo ao longo do período de retorno do financiamento, buscando fidelizar os clientes do crédito imobiliário. Isso porque, a tendência é que a diferença das taxas de juros entre as instituições financeiras deixe de ser muito expressiva e, portanto, um cliente satisfeito com o atendimento dificilmente estará disposto a mudar de banco apenas por uma pequena diferença.

No caso da Caixa, que detém mais de 68% do mercado de crédito imobiliário, o foco principal continuará sendo a originação de novos créditos e, por conseguinte, a contribuição para o combate ao déficit habitacional, bem como para a geração de renda e emprego.

#### **Existe algum risco de bolha imobiliária no Brasil no momento?**

É inquestionável que, nos últimos anos, principalmente entre 2007-2012, o preço dos imóveis no Brasil teve forte elevação e, mesmo descontada a inflação do período, a valorização dos imóveis, em grande parte dos grandes centros urbanos, superou a 120%. Aos olhos de analistas internacionais, que não têm pleno conhecimento da realidade brasileira, é natural que haja essa preocupação com a eventual existência de uma bolha imobiliária no mercado brasileiro. Nesse particular, importa destacar que o crescimento de 25% no valor dos imóveis ao longo dos últimos cinco anos, na Alemanha, levou o governo daquele país a adotar medidas rigorosas para conter os preços dos aluguéis e dos imóveis, com temor de que pudesse resultar em uma bolha imobiliária. No caso brasileiro, o primeiro ponto a destacar em relação à escalada dos preços dos imóveis é que, durante mais de uma década de economia desestabilizada e com hiperinflação, os preços dos imóveis estiveram mais do que comprimidos e, não muito raramente, o valor de venda dos imóveis sequer cobria o custo de produção destes. Portanto, boa parte da recente valorização dos imóveis pode ser atribuída à recomposição de valores. Outros pontos relevantes a serem destacados, por exemplo: 1) o déficit habitacional brasileiro ainda é muito expressivo, próximo a 6 milhões de unidades habitacionais, além da demanda vegetativa, valendo destacar a mudança na composição das famílias brasileiras, fazendo que o crescimento destas seja de praticamente o dobro da atual taxa de natalidade. Portanto, ainda temos que fazer um grande esforço na produção de imóveis para atender tanto ao estoque do déficit quanto à demanda vegetativa; 2) diferentemente da maioria dos países que conviveram recentemente com bolhas imobiliárias, a quase totalidade dos imóveis residenciais comercializados no Brasil destina-se à moradia das famílias e não para investimentos; 3) a relação crédito imobiliário versus PIB, que na grande maioria dos países supera 50%, no Brasil agora que superamos 8% e, até recentemente, essa relação era inferior a 3%; 4) parte significativa dos imóveis produzidos no Brasil, principalmente a partir de 2009, é destinada à baixa e baixíssima renda, com forte carga de subsídios e, inclusive, boa parte desses imóveis não são comercializados com financiamentos, mas sim em programas de transferência de subsídios, sem qualquer risco para o sistema financeiro; 5) o total da carteira imobiliária de todos os bancos brasileiros não atinge R\$ 500 bilhões, ou seja, mesmo em um cenário de "terra arrasada", em que os imóveis perdessem quase 100% de seu valor, não seria suficiente para causar transtornos econômicos similares àqueles ocorridos nos EUA e em alguns países europeus, muito embora não seja razoável desprezar os prejuízos ao patrimônio individual e ao emprego, caso tivéssemos um cenário de caos no setor imobiliário brasileiro; 6) as instituições financeiras brasileiras são extremamente rigorosas na análise quando

da concessão de financiamentos de crédito imobiliário e, ainda, a LTV (relação dívida/garantia), no caso brasileiro, se situa entre 65 e 70%, portanto, muito abaixo da média verificada nos países que conviveram com bolhas imobiliárias e, assim, somente se ocorresse uma queda muito acentuada nos valores dos imóveis é que se correria o risco de os valores desses imóveis se tornarem inferiores aos valores dos saldos devedores dos financiamentos.

Importa destacar que, a partir de 2013 verifica-se, salvo raras exceções, uma estabilidade na evolução dos valores dos imóveis e tudo indica que essa estabilidade nos preços se manterá ao longo dos próximos anos, não se vislumbrando espaços, no curto prazo, para uma nova aceleração nos preços dos imóveis.

No entanto, em que pese podermos afirmar que não existe uma bolha imobiliária no Brasil, isso não quer dizer que não corremos o risco de que isso possa ocorrer no futuro e, também, não podemos ignorar ou menosprezar os prejuízos que isso traria para a economia e para o patrimônio de pessoas e de empresas. Portanto, é importante que os órgãos reguladores, principalmente o Banco Central, estejam sempre atentos às tendências do mercado e ao comportamento dos agentes econômicos, no sentido de agir, de forma proativa e tempestiva, de forma a garantir a normalidade desse importante segmento do mercado.

#### **Como o Sr. analisa o papel do corretor de imóveis no contexto do mercado imobiliário atual e em especial em relação ao segmento de habitação da Caixa?**

A Caixa sempre manteve importante parceria com os corretores de imóveis, bem como com as entidades de classe que os representam. Em nossa avaliação, entre diversas ações positivas que decorrem da atividade dos corretores de imóveis, além de ser um elo imprescindível entre vendedores e compradores, estes exercem o papel de "consultores de negócios" e, ainda, podem ter um papel relevante em prol da maior transparência nas transações imobiliárias.



**Manoel da Silveira Maia:** novos tempos



Com troféus nas mãos, a equipe Google (Pedro, Karina e Gustavo), mais Paulo Cesar Dias de Souza, diretor de Relações Públicas da Fenaci; Pascoal Anselmo Santiago, presidente do Sindimóveis/MG; e James Antonio Gomes, presidente do Sindimóveis/MS



## QUEM NÃO APARECE ON-LINE NÃO EXISTE PARA O COMPRADOR. XXV CONACI MOSTRA POR QUÊ

**N**a área de comunicação multimídia, três experts da Google São Paulo marcaram presença no XXV Conaci: Pedro Grilo, líder sênior de operações de aquisições, Karina de Lima Maia, líder de operações de aquisições, e Gustavo Cordeiro, executivo de grandes contas da empresa.

"Soluções Google para o Mercado Imobiliário" foi o tema da oficina por eles apresentada. Na ocasião, Karina destacou o case "Outlet Digital Rossi", quando em 2013 a empresa fez uma parceria com a Google, que resultou em R\$ 130 milhões em comercialização de imóveis.

Para mostrar que não é necessário investir fortunas nem ser organização de grande porte para alavancar negócios com a tecnologia digital, Karina relatou ainda o caso de uma pequena empresa, que com apenas 500 mil por mês, obteve 300 mil contratos, num incremento de 60.000%.

**O futuro hoje** – De acordo com Karina, hoje em dia, as pessoas se informam por meio da internet, seja para procurar uma promoção ou comprar um novo imóvel. "Estar sempre presente quando o consumidor buscar por você é o que importa na decisão da compra. Quem não aparece on-line, não existe aos olhos do comprador. São coisas inimagináveis há 20 anos. Mas isso não é o futuro. É o presente, e quem está de fora já está atrasado", provocou Karina. A proposta da oficina apresentada no Conaci de Maceió foi aproximar ainda mais o corretor de imóveis da chamada "Era Digital", que estamos vivendo graças à internet e à sofisticadíssima tecnologia de nossos dias.

"Nosso time dá suporte a clientes interessados em abrir uma nova conta de AdWords. Por um período máximo de três meses, podemos auxiliar na elaboração



Karina de Lima Maia, da Google: o futuro é hoje

da estratégia on-line de seus anúncios, além de otimizar os resultados e educá-los em relação à ferramenta", explicou Karina, que é formada em publicidade e propaganda e está na Google desde 2011, gerenciando atualmente uma equipe de mais de 100 pessoas.

**Onde o cliente estiver** – O Google AdWords, segundo o palestrante Pedro Grilo, é a principal ferramenta de publicidade do Google.

"Por meio dele é possível mostrar anúncios a potenciais clientes, na Rede de Pesquisa, justamente quando eles estão pesquisando o que você oferece. Também é possível anunciar na Rede de Display, maior rede de publicidade do mundo e YouTube, segundo maior buscador da internet."

Formado também em marketing e publicidade entre Lisboa (IADE) e o Rio de Janeiro (ESPM), Pedro, que é natural de Portugal, está na Google desde 2010. Para o corretor imobiliário, reforça Gustavo Cordeiro, executivo de grandes contas da empresa, as ferramentas mostradas na apresentação são fontes importantes para trazer mais contatos qualificados e futuros compradores de imóveis, além de reforçar sua imagem de marca.



Gustavo Cordeiro: novos clientes e reforço da marca



Pedro Grilo: Google AdWords, é a principal ferramenta



Marcos Augusto Netto, presidente do Secovi-MS



## EM DEBATE A RELAÇÃO DO CORRETOR DE IMÓVEIS COM IMOBILIÁRIAS, INCORPORADORAS E CONSTRUTORAS

O fórum que abriu o primeiro dia de trabalho do XXV Conaci, 5/5, trouxe à tona questões relativas ao corretor associado, ao desamparo dos profissionais em relação à Previdência Social, aos entraves econômicos na relação com as empresas do setor imobiliário, à excessiva carga tributária que pesa sobre a categoria e às possíveis saídas para reduzir esse ônus, como a aprovação do projeto, à época prestes a ser votado pelo Congresso nacional, atualizando a Lei da Micro e Pequena Empresa e incluindo o corretor de imóveis no Simples Nacional.

Imóveis. O assunto não é de fácil abordagem, frisou Bacarin, pois envolve uma série de fatores, entre os quais a legislação, daí a oportunidade de se discutir o tema no XXV Congresso Nacional de Corretores de Imóveis.

O assunto foi discutido durante cerca de duas horas pelas seguintes personalidades: Carlos Alberto Schmitt Azevedo, presidente da Confederação Nacional das Profissões Liberais (CNPL); Pedro José Maria Fernandes Wähmann, presidente do Secovi-Rio; Pierre Laffitte da Silva, então presidente do Sindimóveis-AL; Marcos Augusto Netto, presidente do Secovi-MS; e a advogada Zilmara Alencar.

Participação acirrada nos debates sobre o tema



Marco Antonio Bacarin, presidente do Sindicatos dos Corretores de Imóveis de Londrina (PR), que coordenou os trabalhos do fórum "Relação entre o Corretor de Imóveis e Imobiliárias, Incorporadoras e Construtoras", qualificou o tema como dos mais importantes para os profissionais que atuam no segmento. Bacarin destacou o bom momento vivido pelo mercado imobiliário nos últimos anos, onde, segundo ele, principalmente as construtoras, as incorporadoras e algumas grandes imobiliárias tiveram grande êxito financeiro, sem que o corretor de imóveis tivesse efetivamente participado da divisão desse bolo, "desse dinheiro todo que correu durante esse período de boom imobiliário". De acordo ainda com Bacarin, ao longo dos anos, a relação com as empresas do setor tem sido o grande entrave na vida dos profissionais corretores de



Pedro Wähmann, presidente do Secovi-Rio



Caio Portugal, Flavio Amary e Daniel Fuzetto



## LOTEAMENTO HABITACIONAL E LOCAÇÃO TAMBÉM FORAM PAUTAS EM MACEIÓ

**C**aio Portugal, presidente da Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano (Aelo), Flavio Amary, vice-presidente do Interior do Secovi-SP, trataram de um tema muito importante para o mercado imobiliário, os loteamentos habitacionais. Participaram também dessa oficina o 1º vice-presidente da Fenaci, o cearense José Maria Cavalcante Lima, e o diretor financeiro da Federação, o paranaense Daniel Fuzetto. Destacando que o loteamento tem de ser entendido com um "composto de vontades", Caio Portugal buscou demonstrar como o mercado desse segmento vem ajudando a combater a questão do déficit habitacional.

Citando a Lei nº 6.766/1979, considerada o marco regulatório do segmento de loteamento, Caio enumerou uma série de novas responsabilidades que o empreendedor tem para proceder no formato de parcelamento do solo. Ressaltou por fim que, apesar de toda complexidade que envolve a atividade é um mercado cada vez mais profissional e que atrai cada vez mais interessados. O vice-presidente do Interior do Secovi-SP, Flavio Amary, alinhou uma série de informações demográficas do país, ressaltando que estudar o crescimento da população e a economia que o envolve é muito importante para o setor. Entre outros números destacou a taxa de urbanização do Brasil, que em grandes cidades está crescendo a 95%, o que abre grandes possibilidades para negócios na área de loteamento. Fez também algumas projeções, alertando que no mercado imobiliário é importante buscar antecipar tendências.

**Bom negócio para o corretor** – Numa outra oficina também bastante concorrida,



José Maria Cavalcante Lima



Mark Turnbull

Mark Turnbull, gerente sênior de Novos Negócios da CB Richard Ellis, falou sobre locação de imóveis. Segundo Turnbull, apesar do grande volume de financiamento voltado para a compra da casa própria e da falta de uma legislação que incentive o investimento empresarial na produção de unidades voltadas especificamente para o segmento, a locação ainda continua representando uma boa opção de negócios para o corretor de imóveis.

Com base em números sobre casamentos, divórcios e outras situações, Turnbull alertou que só a cidade de São Paulo vai necessitar de 72 mil de novas moradias por ano para atender os novos casais e arranjos familiares. Se a proporção de ocupação seguir a atual distribuição, será necessária a criação de aproximadamente 16,9 mil domicílios por ano somente para atender a demanda por locação.

Segundo o executivo, apesar de todo apoio governamental ao setor e de os bancos oficiais e particulares terem aberto os cofres para o crédito imobiliário, propiciando um crescente atendimento à demanda por casa própria, grande parte da população, mesmo com a ascensão das classes C e D, ainda recorre ao aluguel para morar. Lembrando dados de 2010, ele diz que residências de um e dois dormitórios correspondem a 85% do total de imóveis alugados.



Vibração e certeza do dever cumprido



## PRÓXIMO CONGRESSO SERÁ EM CAMPO GRANDE OU BONITO, NO MATO GROSSO DO SUL. ATÉ LÁ!

**Q**uem não foi ao XXV Congresso Nacional de Corretores de Imóveis, realizado de 4 a 7 de maio, em Maceió, Alagoas, perdeu uma grande oportunidade de debater temas importantes para o seu dia a dia, ouvir palestras sobre o futuro das cidades, discutir o papel do corretor no processo de desenvolvimento urbano, bem como aprimorar e reciclar seus conhecimentos por meio de cursos de nível internacional.

Com mais de 1.000 inscrições, o XXV Conaci reuniu, entre palestras, conferências e cursos, 26 especialistas do país e até do exterior nos mais variados assuntos, com foco para o mercado imobiliário e atividade do corretor de imóveis. Tratou-se desde a relação dos corretores de imóveis com as empresas, o panorama e as expectativas do mercado imobiliário, modelos sustentáveis de desenvolvimento urbano, motivação, até ferramentas do mundo da internet que podem ajudar os profissionais do setor a incrementar seus negócios.

No último dia do evento, 7/5, pela manhã, foram definidas as moções do Congresso e também lida, pelo presidente da Fenaci, Joaquim Ribeiro, a "Carta de Maceió", que faz um resumo dos principais aspectos tratados no XXV Conaci. Na oportunidade, também ficou definido que o XXVI Conaci, que acontecerá em 2017, deverá acontecer no Mato Grosso do Sul, ficando em aberto se será na cidade de Campo Grande ou em Bonito.

A íntegra da "Carta de Maceió" e os enunciados das moções, podem ser vistos em [www.conaci.com.br](http://www.conaci.com.br). Ainda no encerramento, o presidente Joaquim Ribeiro fez uma surpresa aos congressistas, lendo uma carta onde se simulava uma homenagem a uma determinada pessoa, que na verdade eram os próprios corretores de imóveis presentes ao evento.



Confraternização entre os participantes do Congresso



Joaquim Ribeiro faz leitura da "Carta de Maceió"



Francisco, Elaine, Olívia e Ivan, colaboradores da Fenaci, foram homenageados no final do evento



Despedida de Pierre Laffitte, presidente da comissão organizadora do XXV Conaci





**UGT**  
UNIAO GERAL DOS  
TRABALHADORES  
BRASIL

## **SINDICALISMO CIDADÃO, ÉTICO E INOVADOR.**

*A UNIAO GERAL DOS TRABALHADORES - UGT, é uma Central Sindical, organizada em todos os estados brasileiros, através das UGT's Estaduais e representa trabalhadores de todas as categorias.*

*É uma entidade de grau máximo de representação sindical, com atuação em todos os conselhos da nação e tem a finalidade de coordenar, representar e defender os direitos e os interesses dos trabalhadores.*

*A representação hoje da UGT é de mais de 5 milhões de trabalhadores - na base de mais de 1.200 sindicatos filiados, das áreas urbana e rural - sendo a central sindical que mais tem crescido em representatividade durante os sete anos de existência.*

***Filie a sua entidade à UGT e venha lutar numa central que pratica um sindicalismo cidadão, ético e inovador, como alternativa para conquistar melhores condições de trabalho e bem estar social para toda a sociedade.***



**Sede Nacional - Rua Aguiar de Barros, 144- Bela Vista - São Paulo/SP**

**Telefone: 11 2111 - 7300 Fax: 11 2111 - 7301 - [www.ugt.org.br](http://www.ugt.org.br)**



**Se o seu sonho  
tem um endereço,  
existe alguém que  
sabe encontrar**



**27 de Agosto**

**Dia do Corretor de Imóveis**

HOMENAGEM:



**ESTADÃO**