

## JOAQUIM RIBEIRO

\*presidencia@fenaci.org.br



DIVULGAÇÃO

## Consultoria de bons negócios

O mercado imobiliário brasileiro vive um momento de estabilidade. O que aconteceu nos três últimos anos, e que alguns chamaram de boom, foi motivado por uma demanda superaquecida, pelo equilíbrio macroeconômico e de emprego e renda, bem como crédito farto e segurança jurídica. A baixa oferta de imóveis, agravada pelo enorme déficit habitacional, que beira 6 milhões de moradias, também contribuiu para criar aquele cenário.

Trata-se de um mercado que tem pela frente muito a ser desbravado. Para se ter uma ideia, a participação do financiamento imobiliário na composição do PIB do País, que era

da ordem de 3% há três anos, hoje representa 7,1%. Um porcentual irrisório, se levarmos em conta que em países mais desenvolvidos essa participação ultrapassa a casa dos 60% dos PIB. Outro levantamento mostra que o brasileiro compra 1,2 casa por vida, enquanto nos Estados Unidos essa relação vai a 2,8 imóveis.

Vê-se, portanto, que temos muito espaço para crescer em termos de indústria da construção e mercado imobiliário. E, nesse contexto, tem papel preponderante o corretor de imóveis.

Há 35 anos na profissão, tive a oportunidade de acompanhar boa parte de sua evolução em nosso País. Se antes quem atuava na área tinha receio até de preencher a ficha do hotel como

“corretor de imóveis”, hoje, nos diversos cursos ministrados pelas entidades deste segmento, nota-se uma procura intensa por parte de pessoas com ótima escolaridade e, inclusive, mais de uma graduação no currículo.

A exemplo dos EUA, onde é tratado como se fora um médico de família, o corretor de imóveis no Brasil está se tornando cada vez mais um consultor de bons negócios. Mas para tanto tem de dispor e utilizar-se de uma série de conhecimentos necessários ao bom exercício profissional, como contabilidade, economia, avaliação de imóveis, fundamentos jurídicos, domínio de outras línguas, entre outros requisitos.

Num mercado que atrai a atenção de investidores nacionais e internacio-

nais, com uma expectativa de crescimento que estimamos em 8% para este ano, o corretor tem de estar em constante aprimoramento, pois a palavra-chave para ser bem-sucedido é informação. Propiciar meios para que essa capacitação ocorra é um dos pontos primordiais do trabalho que estamos iniciando como presidente da Federação Nacional dos Corretores de Imóveis (Fenaci).

Com sede em Brasília, é uma entidade sindical de grau superior que representa os profissionais do segmento desde 1986, coordenando as atividades de 26 sindicatos de corretores imobiliários. Somos País 270 mil pessoas no País, 130 mil atuando no Estado de São Paulo e 38 mil na capital paulista.

Entendemos que o caminho dessa ampla qualificação passa necessariamente pela nossa universidade corporativa, a Unimóveis Brasil. Acompanhando as principais tendências na área, ela já pode oferecer ensino a distância aos seus alunos por meio dos sindicatos filiados. Sem contar eventos como o Fórum Regional dos Profissionais Corretores de Imóveis (Foreci), neste dia 2 de julho em São Paulo, e o Conaci, congresso anual da categoria, previsto para ocorrer de 4 a 8 de maio de 2014, em Maceió (AL).

Vamos ainda incentivar a participação em eventos de outros países, como o Congresso da National Association Realtors (NAR), nos EUA, e o Consórcio Internacional de Profissões Imobiliárias (Icrea), bem como trazer cursos como o Transnational Referral Certification (TRC), que habilita o corretor a fazer operações e negociações internacionais.

Nas esferas políticas, temos de acompanhar e batalhar por matérias de relevante interesse da categoria. Uma delas é o enquadramento do corretor no Simples Nacional, possibilitando sua inclusão como microempreendedor individual.

Outro projeto importante, entre série de proposições feitas ao Legislativo, é o que dá isenção de IPI aos carros comprados por corretores de imóveis, ferramenta indispensável para seu trabalho. No que se refere à Fenaci como entidade, vamos incentivar o fortalecimento e a criação de novos sindicatos, sem perder de vista o trabalho pela valorização da categoria e a defesa da ética e da transparência no exercício profissional.

\*NOVO PRESIDENTE DA FEDERAÇÃO NACIONAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS

## Emprego na construção fica estável em maio

Criação de postos de trabalho em SP apresentou queda de 0,07% no mês em relação a abril. Redução foi de 0,05% em todo o Brasil

O nível de emprego na construção paulista recuou, no mês em maio, 0,07% em relação a abril, segundo pesquisa elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon-SP) em parceria com a Fundação Getúlio Vargas (FGV). O número de trabalhadores contratados no Estado pelas empresas do setor chegou a 901,1 mil pessoas. 656 a menos do que o verificado pelas entidades no mês anterior.

No período, a capital apresentou crescimento, com a contratação de 700 trabalhadores. Também apresentaram elevação as cidades de Bauru, com 269 novas vagas, Presidente Prudente, com 197, Campinas, com 97, e Santo André, com 77.

Sorocaba apresentou o maior corte de postos de trabalho no mês (895), seguida de São José do Rio Preto (723). Os municípios de Ribeirão Preto, com 180 vagas a menos, São José dos Campos e Santos, ambas



TIAGO QUEIROZ/ESTADÃO

**Município.** Empresas da capital abrem 700 postos

com 99 completam a lista de baixas no mês de maio.

Considerando o resultado acumulado do ano, a construção paulista expandiu, empregando mais 34,4 mil trabalhadores, o que representa alta de 3,97%. Em 12 meses, houve acréscimo de 8,7 mil pessoas no

● **Do Oiapoque ao Chuí**  
**3,486 mi**  
Foi o número de trabalhadores formais na construção brasileira no mês de maio, segundo pesquisa do SindusCon-SP e da FGV

quadro das companhias do setor, avanço de 0,98%.

**Nacional.** No Brasil, o nível de emprego na construção civil recuou 0,05% em maio na comparação com abril, com a fechamento de 1.751 vagas. O desempenho é bem inferior ao registrado em maio de 2012, quando a construção civil registrou 17,2 mil novas contratações.

Nos primeiros cinco meses do ano, o setor empregou mais 112,5 mil trabalhadores, o que representa crescimento de 3,34%. No acumulado dos últimos 12 meses, foram contratadas 21,4 mil pessoas, acréscimo de 0,62%.

Com o resultado, em maio o setor empregava 3,486 milhões de trabalhadores em todo o país. Segundo o presidente do SindusCon-SP, Sergio Watanabe, “a estagnação do ritmo de emprego no setor decorre da diminuição dos investimentos no País e, assim, reflete um momento de inflexão, que esperamos reverter nos próximos meses”.

Em maio, as regiões Sul e Centro-Oeste registraram elevação no nível de emprego. Ao final do mês, o Sudeste concentrava 1,764 milhão de trabalhadores da construção civil no País; seguida pelo Nordeste (729,2 mil); Sul (491,8 mil); Centro-Oeste (285,6 mil) e Norte (215,2 mil). /AGÊNCIA ESTADO

## Simpósio debate construções verdes

Evento vai discutir a importância do setor para as cidades e o impacto da sustentabilidade sobre a qualidade de vida

Estão abertas as inscrições para o 6º Simpósio Brasileiro de Construção Sustentável (SBCS13), que terá como tema as soluções para a sustentabilidade em edifícios, bairros e cidades. Entre os assuntos que os especialistas vão debater no encontro, marcado para 17 de setembro, das 8h às 18h, estão os retrofit, a contribuição do se-

tor para o desenvolvimento de municípios sustentáveis e os impactos na qualidade de vida das pessoas.

O SBCS13 é voltado para pesquisadores e estudantes da área, arquitetos, engenheiros, projetistas, construtores, incorporadores e outros profissionais interessados no tema.

As vagas são limitadas e as inscrições podem ser feitas pelo e-mail [simpósio@cbcs.org.br](mailto:simpósio@cbcs.org.br).

O evento será realizado na sede da Fecomércio, na rua Dr. Plínio Barreto, 285, Jardim Paulista. O simpósio é organizado pelo Conselho Brasileiro de Construção Sustentável (CBCS).

## Leed chega a cem prédios no País

O Brasil ultrapassou a marca dos cem empreendimentos sustentáveis certificados LEED (da sigla Leadership Environmental and Energy Design), selo que mede a eficiência energética, o uso racional da água e de recursos ambientalmente corretos. Com isso, o País se torna o quarto com maior número de construções nesta modalidade.

Segundo a Greenbuilding Brasil, entidade que faz a gestão do LEED no País, dos 105 empreendimentos com este certificado, 80 estão localizados no estado de São Paulo. Os benefícios da adoção das medidas sustentáveis na construção representam uma economia operacional mínima de 8% para o administrador do imóvel.

## ÍNDICE FIPEZAP DE PREÇOS ANUNCIADOS

● O indicador é resultado da associação entre a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) e o site Zap Imóveis. É atualizado mensalmente

## Variação do índice de venda (maio/2013)

EM PORCENTAGEM

Venda	NO MÊS	NO ANO	12 MESES	36 MESES
Brasil	n/d	n/d	n/d	n/d
São Paulo	1,0	4,8	14,1	76,7
Belo Horizonte	-0,1	4,7	6,4	59,3
Brasília	0,2	0,3	-0,8	n/d
Curitiba	3,3	10,1	n/d	n/d
Florianópolis	-0,2	6,6	n/d	n/d
Fortaleza	0,5	5,8	12,8	49,3
Porto Alegre	0,4	5,1	n/d	n/d
Recife	2,9	3,8	8,7	n/d
Rio de Janeiro	1,2	6,2	14,5	104,8
Salvador	0,4	3,5	12,6	n/d
Vitória	1,9	5,8	n/d	n/d

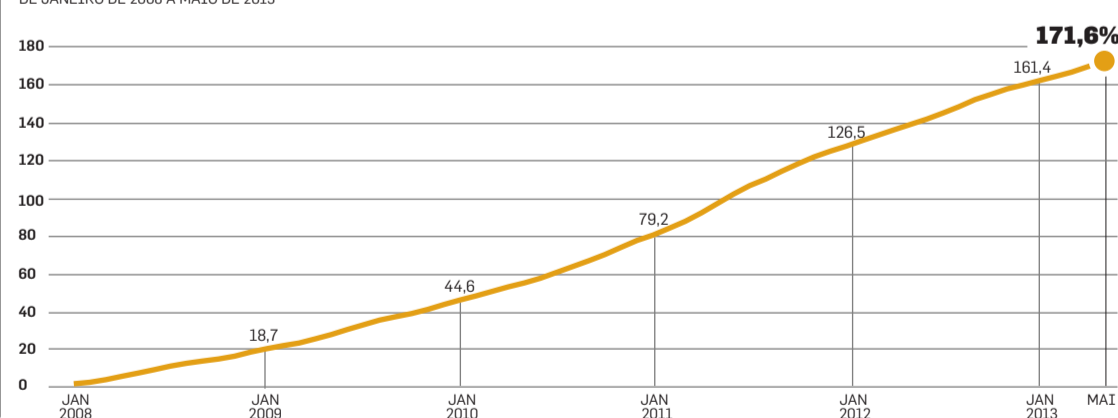
Obs.: n/d = não disponíveis \*São Paulo, venda, número de quartos indiferentes

FONTE: FIPE E ZAP

Aluguel	NO MÊS	NO ANO	12 MESES	36 MESES
Brasil	n/d	n/d	n/d	n/d
São Paulo	0,4	3,2	7,6	36,4
Belo Horizonte	n/d	n/d	n/d	n/d
Brasília	n/d	n/d	n/d	n/d
Curitiba	n/d	n/d	n/d	n/d
Florianópolis	n/d	n/d	n/d	n/d
Fortaleza	n/d	n/d	n/d	n/d
Porto Alegre	n/d	n/d	n/d	n/d
Recife	n/d	n/d	n/d	n/d
Rio de Janeiro	0,6	7,3	11,9	65,5
Salvador	n/d	n/d	n/d	n/d
Vitória	n/d	n/d	n/d	n/d

## Valorização em São Paulo\*

DE JANEIRO DE 2008 A MAIO DE 2013



INFOGRÁFICO/ESTADÃO

## Vida coletiva

Envie sua dúvida para [imoveis.estado@grupoestado.com.br](mailto:imoveis.estado@grupoestado.com.br)

## Preciso da declaração de quitação de despesas de condomínio ao comprar imóvel em um edifício?

“Se não conseguir o documento (que comprove o adimplemento), o comprador será responsável por pagar todas as despesas referentes à unidade”

Um imóvel só pode ser comprado se for bem analisada a sua documentação. Em uma unidade em condomínio, são necessárias ainda mais cautelas. É crucial obter a prova de quitação das obrigações do vendedor para com o condomínio. Essa prova se faz com uma declaração do síndico de que a unidade não

é devedora de rateios de despesas condominiais. Para dar validade à declaração, é preciso saber se quem a assinou é mesmo o síndico e, para isso, deve ser obtida uma cópia da ata da assembleia que o elegeu.

Se a pessoa não conseguir o documento, o comprador será responsável pelo pagamento de

todas as despesas referentes à unidade, mesmo as vencidas antes da aquisição. Nem se pense em prever, no contrato de compra e venda, que o comprador não seria responsável, pois essa cláusula não teria validade diante do condomínio (o credor).

Cuidado: a responsabilidade existe inclusive nas situações em que o imóvel é arrematado em leilão judicial, certeza reiterada em julgamentos pelo País. O objetivo de impor essa responsabilidade é garantir o

equilíbrio econômico e financeiro do condomínio, que, de outro modo, poderia ficar abalado sem esse pagamento.

A cota-parte atribuível a cada unidade é uma obrigação *propter rem*, significando a vinculação da despesa ou obrigação (como ocorre com o IPTU) ao imóvel em si, e não à pessoa que o possui.

Resta um consolo a quem adquirir unidade sem tomar cuidado: após pagar o devido ao condomínio, o comprador poderá promover ação judicial

contra o vendedor para recuperar o valor gasto – a chamada “ação de regresso”. É óbvio que, após amargar algum tempo no trâmite de algum processo, o incauto comprador precisará localizar bens do antigo dono, que serão penhorados para fazer frente ao débito.

\*JAQUES BUSHATSKY, ADVOGADO, MEMBRO DO CONSELHO JURÍDICO DO SECOVI-SP E COORDENADOR DO PROGRAMA QUALIFICAÇÃO ESSENCIAL DO SINDICATO.