

EXTRATO DA ATA DA REUNIÃO DE DIRETORIA Nº 02/2019

(Gestão 2019-2021)

DATA: 18 de Fevereiro de 2019

INÍCIO: 14 horas

LOCAL: Dependências do CRECI-RJ na cidade do Rio de Janeiro

PRESIDÊNCIA: MANOEL DA SILVEIRA MAIA

I – PRESENCAS REGISTRADAS: MANOEL DA SILVEIRA MAIA, Presidente; JOÃO EDUARDO LEAL CORREA, 1ª Vice-Presidente; GLAUBER SANTOS GODOY, 2º Vice-Presidente; LINDA DOS SANTOS CALIL, 1ª Diretora-Secretária; EDUARDO SILVÉRIO, 2ª Diretor-Secretário; LAUDIMIRO DE SOUZA CAVALCANTI, 1º Diretor-Tesoureiro e CAMILO EDUARDO ABICALIL, 2º Diretor-Tesoureiro.

II – ABERTURA

II. 1. QUORUM: A Secretária Linda dos Santos Calil informou haver quorum suficiente.

II. 2. ATA DA REUNIÃO ANTERIOR: Abrindo a reunião, o Presidente confirmou a verificação de quórum e colocou em discussão e votação a Ata da 1ª (primeira) Reunião Ordinária de Diretoria realizada em 21 de Janeiro de 2019.

O PRESIDENTE MANOEL MAIA ordenou a leitura da ata para a 1ª Diretora-Secretária, e esta dispensou a leitura, informando que todos haviam recebido. O Presidente formalizou que a leitura foi dispensada, por já ter sido recebida por todos.

III - O Presidente anunciou a seguinte **ORDEM DO DIA**:

III.1. CONHECER, DISCUTIR E DELIBERAR SOBRE **583** (quinhentos e oitenta e três) PROCESSOS ADMINISTRATIVOS RELACIONADOS PELO SETOR DE INSCRIÇÃO E BAIXA. Colocou em discussão o item IV da Pauta. Em seguida, em votação e, não havendo quem discordasse, foi aprovado por unanimidade.

III.2. CONHECER, DISCUTIR E DELIBERAR SOBRE **147** (cento e quarenta e sete) PROCESSOS DIVERSOS RELACIONADOS PELO SETOR DE PROCESSOS ESPECIAIS. O Presidente colocou o item V da pauta em discussão. Em seguida, em votação e, não havendo quem discordasse, foi aprovado por unanimidade.

Total de processos da Secretaria: 730.

IV – PRONUNCIAMENTOS DA DIRETORIA

O PRESIDENTE MANOEL MAIA solicitou o pronunciamento do 1º VICE-PRESIDENTE, Sr. JOÃO EDUARDO LEAL CORREA, dando início a sua palavra, desejou boa tarde a todos. Em seguida, informou ter surgido uma dúvida durante uma conversa informal com um proprietário de uma

1 

empresa de locação e gostaria de saná-la, essa empresa possui diversas lojas de frente de rua e funcionários no regime CLT dos quais não são Corretores de Imóveis e fazem o trabalho de atendimento telefônico e balcão repassando informações sobre os imóveis, e além disso, nem sempre a amostragem é realizada por um Corretor de Imóveis, entretanto toda parte burocrática, de documentação e de fechamento é garantido ser sempre realizado por um Corretor de Imóveis, desse modo, a referida empresa foi autuada e multada em 4 (quatro) anuidades em vista de tais condutas, e seu proprietário busca entender o real motivo, já que segundo ele, existem empresas que agem da mesma maneira. Em esclarecimentos, o Presidente informou ter administradoras e possui 125 (cento e vinte e cinco) funcionários em regime CLT, sendo o setor de locação composto por 3 (três) funcionários Corretores de Imóveis, dentre os quais realizam entre outras funções referentes à locação a função de amostragem do imóvel e Citou o Artigo 3º da Lei 6.530/78 *“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária. Parágrafo único. As atribuições constantes deste artigo poderão ser exercidas, também, por pessoa jurídica inscrita nos termos desta lei.”* E explicou a necessidade da empresa pontuar estritamente as funções de cada funcionário no Livro de Registro de Funcionários, e destacou que essas empresas autuadas, costumam estabelecerem suas defesas utilizando-se deste critério. Destarte, atividades puramente inerentes à Profissão de Corretores de Imóveis definidas em Lei como sendo a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, subentende-se: a amostragem do imóvel, por exemplo, consta dentre suas atribuições exclusivas, não podendo, entretanto, ser feita através de profissional não habilitado. O Presidente aprofundou sua explicação afirmando que o fato do funcionário que realiza trabalhos como: pagamentos de recibos de condomínio e/ou locação não caracteriza função de intermediação na compra/venda/locação, e sim, comparativamente, meros despachos de expediente. Afirmou que o tema foi discutido em um evento do Conselho Federal, onde, na ocasião participou como membro do Conselho Federal, atuando como Coordenador, ajudou a elaboração do Código das Resoluções, o qual não foi votado e aguarda votação até os dias atuais, após, foi convocado também como Coordenador, para uma reunião jurídica, composta apenas por advogados, onde, na oportunidade, pôde expor sua opinião a respeito do Artigo 6º da Lei 6.530/78 *“As pessoas jurídicas inscritas no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sujeitam-se aos mesmos deveres e têm os mesmos direitos das pessoas físicas nele inscritas. Parágrafo único. As pessoas jurídicas a que se refere este artigo deverão ter como sócio-gerente ou diretor um Corretor de Imóveis individualmente inscrito”*. Esclarecendo que não concorda, porém respeita, a opinião que muitos possuem quanto a comparação entre Responsável Técnico e Sócio-Gerente, colocando-os no mesmo patamar, e explica que isso diminui a profissão do Corretor, visto que a Lei diz expressamente “Sócio-Gerente”, e esta nomenclatura diz respeito à Sociedade de pessoas, sendo a nomenclatura “diretor” referente à Sociedade de Capitais, destarte, outra pessoa não poderá figurar em hipótese alguma como Sócio-Gerente/Diretor, sem estar legalmente inscrito no Conselho de Corretor de Imóveis. O 1º Vice-Presidente inteirou a respeito do referido caso, informando que o notificado em questão realizou sua defesa embasado nesses termos citados pelo Presidente, afirmando que os funcionários possuem todos carteira assinada e que em todas as lojas possuem Corretor de Imóvel responsável pelo fechamento do negócio, e, ainda assim, foi autuado em 4 anuidades. Sendo assim, o Diretor concluiu que há uma necessidade em se firmar exatamente o que é objeto de autuação junto aos fiscais, citou como exemplo as empresas *Startups* e Administradoras, as quais podem tornar esse trabalho de fiscalização complicado. O Presidente informou que justamente, visando melhorar o conhecimento e instruções, será realizado um curso para todos os Conselheiros efetivos e suplentes, a fim de



2


que os membros dessa nova gestão estejam devidamente treinados e aperfeiçoados, e em maio também haverá junto aos Delegados, um congresso com esse propósito. Explicou o quão importante é cada membro do Conselho ter o conhecimento adequado sobre as Leis que regem sua profissão, para não passar a frente informações e posturas inverídicas, manchando dessa forma, a imagem da Profissão de Corretor de Imóveis. Voltando a palavra, o 1º Vice-Presidente frisou que considera interessante nesses treinamentos haver relatos de experiências com situações diversas, visto que muitos membros são novatos e ainda não possuem vivência com alguns fatos, e disse que na Turma de Julgamento, a qual faz parte, o 2º Diretor-Tesoureiro, coordenador da turma, já na primeira turma, iniciou esse trabalho de conscientização e relatos de situações pertinentes que podem vir acontecer e serem possíveis causas de dúvidas. Após, manifestando-se sobre a importância no aumento da divulgação do Conselho em relação à sociedade em geral. Elogiou o trabalho de divulgação nas ruas que vem sendo feito pelo setor da Fiscalização, trabalho esse que ajuda na fiscalização aos falsos Corretores, pois a sociedade sabendo e conhecendo a regulamentação da Profissão, passa a procurar Corretores Legalmente inscritos e denunciando os ilegais. Concluiu agradecendo a todos e deu por encerrada sua palavra. O **2º VICE-PRESIDENTE, Sr. GLAUBER SANTOS GODOY** inicialmente saudou todos os companheiros de Diretoria. Em seguida, pronunciou-se a respeito dos Convênios e Parcerias, afirmando que a administração dos mesmos a princípio será voltada para as renovações, visto que o trabalho que vinha sendo realizado pela antiga Diretora Ana Luíza Anderson, era organizado e muito correto. Dentre essas renovações, o Diretor traz ao conhecimento da Mesa Diretora o Contrato da Empresa SESI/Firjan, o qual será levado ao Setor Jurídico do Conselho para a devida apreciação. Apresentou para estudo e discussão, o contrato de convênio a nível Federal enviado pelo COFECI do Plano de Saúde Unimed. Facultado a adesão pelos Crecis Estaduais, e já firmado nos Crecis dos Estados de Santa Catarina e Paraíba e em análise no Estado de Alagoas. Tendo em vista que, a atual intermediária de Planos de Saúde do Creci-RJ é a Qualicorp e oferece somente o Plano de Saúde Unimed Rio, não sendo ofertado nas outras regiões do Estado. O Presidente solicitou ao 2º Vice-Presidente, Gauber Godoy, Diretor de Convênios, que convoque uma reunião com a Administradora Qualicorp. Após, o 2º Vice-Presidente, falou que devido o avanço da tecnologia aliado com a falta de vontade do Corretor de Imóveis em conhecer as Leis da profissão, o Diretor identificou um crescimento, nas regiões de Campo Grande e Costa Verde, das placas com os dizeres "Direto com o Proprietário", afirmou que esse crescimento se dá em decorrência de três fatores, são eles: - aplicativos atuais que oferecem imóveis direto ao proprietário, - pela falta de conhecimento técnico, - e pelo número ainda pequeno de fiscais principalmente nessas áreas. Dando continuidade, sugeriu para adicionar aos treinamentos que serão realizados para os Conselheiros e Delegados uma introdução à Lei nº 6.530/78, explicando o que é o Creci e qual a função do Conselheiro e do Delegado dentro do Conselho, visto que estes trabalham como Representantes da Instituição e tem visto desconformidades nas ações destes. Em aparte, o Presidente frisou que o curso terá esse foco, e solicitou ao Diretor para que mande a sugestão por escrito, para ser apresentada aos palestrantes. O 2º Vice-Presidente prosseguiu dizendo que acompanha as redes sociais do Conselho e tem um perfil 'fake' atacando o Conselho com comentários maldosos, o que configura crime cibernético e deveria ser levado à Polícia Federal. Nada mais havendo a tratar, a palavra foi dada **A 1ª DIRETORA-SECRETÁRIA. A Sra. LINDA DOS SANTOS CALIL**, inicialmente desejou boa tarde a todos. Em seguida, afirmou que a Secretaria do Conselho é um grande desafio, e de imediato, sabendo dos problemas que iria enfrentar, a Diretora vem pautando seu trabalho sobre a ética e o equilíbrio, procurando evitar conflitos no Setor. A Diretora está na coordenação de duas turmas de Processos Especiais e duas turmas COAPIN – Comissão de Processos de Inscrição, dos quais são estudados muitos processos para

aprovação, citando, por exemplo no mês atual de fevereiro que foram 780, fora outros diversos pedidos, como os pedidos de certidões, declarou que escolheu muito bem os membros destas turmas e estão fazendo um trabalho minucioso. A diretora então comunicou aos colegas que três integrantes das Comissões afirmaram que no ano anterior de 2018, haviam comparecido para as devidas aprovações dos processos, somente três vezes no ano, causando uma interrogação, visto que os respectivos processos devem ser aprovados mensalmente. Em aparte, o Presidente afirmou que será frisado o assunto, que é de extrema importância, no treinamento que será dado no mês de Maio, para finalmente este problema ser sanado, e os membros parte do Conselho trabalharem mais engajados e com mais comprometimento, visto a grande responsabilidade em suas funções. Continuando, a Diretora citou um relatório recebido através do Setor da Ouvidoria, o qual sugeriu a suspensão das cerimônias das entregas de carteiras de estagiários, com a finalidade de dispor o auditório, estes dias, para entrega da Carteira Profissional de Pessoa física, a princípio a Diretora disse não ter concordado, entretanto, concordou após análise do relatório, porquanto há um dos elevadores em manutenção a algum tempo e a ouvidoria obteve algumas reclamações nas últimas Solenidades de entregas de carteiras, a Diretora na oportunidade sugeriu que as Solenidades de Entregas de Carteiras de Pessoas Físicas, que possuem a demanda mais alta fossem divididas em algumas regiões e relatou que dentre as 252 Carteiras que serão entregues na data marcada para o dia 18 de março, 36 pessoas são da Região dos Lagos, 15 são da Baixada, 24 de Niterói e 15 de Petrópolis e regiões, das quais poderiam ser entregues nas próprias regiões respectivamente, restando 162 pessoas para o auditório da Sede, que poderiam ser divididas em três horários distintos ou ainda ser realizada no Auditório da Caixa Econômica, localizado próximo ao Conselho na Av. Almirante Barroso, 25 – Subsolo – Centro – RJ, a fim de evitar possíveis problemas. Em aparte o Presidente respondeu que aprova a ideia de descentralizar o Creci Sede, realizando Solenidades nas regiões mais distantes. A Diretora deu por encerrada seu pronunciamento e a palavra foi dada ao **2º DIRETOR-SECRETÁRIO, O Sr. EDUARDO SILVÉRIO** dando início ao seu pronunciamento, cumprimentou todos os diretores. E na oportunidade, desejou deixar registrado uma visita de Agentes do Ministério do Trabalho que realizaram uma fiscalização em um escritório imobiliário e alegaram a possível ilegalidade no que se refere aos Corretores de Imóveis liberais e não contratados. Na oportunidade, o 2º Vice-Presidente, Glauber Godoy, citou o Art 6º da Lei 6.530/78, conforme estabelece em seu § 2º—*O corretor de imóveis pode associar-se a uma ou mais imobiliárias, mantendo sua autonomia profissional, sem qualquer outro vínculo, inclusive empregatício e previdenciário, mediante contrato de associação específico, registrado no Sindicato dos Corretores de Imóveis ou, onde não houver sindicato instalado, registrado nas delegacias da Federação Nacional de Corretores de Imóveis*”. Deixando claro que não há ilegalidade alguma na situação exposta. Continuando, o 2º Diretor-Secretário afirmou que deixou claro aos fiscais este aspecto da Lei, o qual é notório quanto à autonomia do profissional Corretor de Imóveis, e após, os fiscais deixaram o local, mas prometeram verificar se havia irregularidade ou não. Em seguida, o Secretário buscando esclarecimentos a respeito de um Pedido de inscrição, referente à Sra. PRISCILA GALL DA SILVA, do qual ela alega o pagamento integral da anuidade, sendo que o pedido foi realizado no dia 07 de Fevereiro de 2019, ou seja, após o dia 15 de janeiro e antes ao dia 15 de março devendo ter abatido de seu total 1/12 avos. Para realizar a verificação, a Diretora Linda Calil entrou no sistema dos inscritos do Conselho e verificou que foi pago anuidade proporcional devendo ter havido apenas um equívoco, e que a carteira profissional da Sra. PRISCILA GALL DA SILVA será entregue na próxima Solenidade do dia 13 do mês de Março, a qual será realizada na cidade de Petrópolis. Foi dada a palavra ao **1º DIRETOR-TESOUREIRO, Sr. LAUDIMIRO DE SOUZA CAVALCANTI**, que cumprimentou todos os diretores e



4 

em seguida, discorreu sobre a sua pasta, informando o comparativo que realizou tendo como referência o mesmo período de fevereiro do ano de 2018, constatando uma arrecadação de 28,65% da previsão orçamentária anual, com uma diferença de 8% a mais em relação ao ano anterior. Continuou declarando que de acordo com essa margem o atual cenário encontra-se favorável em vista dos futuros investimentos que serão realizados. Dito isto, deu por encerrada a sua palavra desejando boa tarde a todos. **2º DIRETOR - TESOUREIRO, Sr. CAMILO EDUARDO ABICALIL**, O 2º DIRETOR - TESOUREIRO, Sr. CAMILO EDUARDO ABICALIL, desejou boa tarde ao Presidente e aos demais Diretores. Prosseguiu sua fala retomando ao assunto iniciado na Reunião de Diretoria realizada anteriormente, a respeito da Formação Profissional, nesse sentido, disse que a formação do Corretor de Imóveis, infelizmente, é falha e visa o imediatismo, haja vista a necessidade apenas de um curso Técnico em Transações Imobiliárias e não uma Graduação, além do fator: crise econômica, a qual vem se arrastando pelos últimos quatro anos passando a ser mais um motivo para escolhas de ganho imediato. Destacou as grandes e ótimas mudanças das últimas gestões visando o aprimoramento intelectual do Profissional Corretor de Imóveis, e citou como exemplo a Revista Stand, a qual possui conteúdo extremamente relevante para o desenvolvimento do Profissional, e por isso considera a ideia de produzir uma capa dura para o arquivamento dos materiais constantes das revistas, item já pontuado em Reunião Plenária no ano anterior, 2018, porém visto a importância do conteúdo, o 2º Diretor-Tesoureiro reiterou a sugestão afirmando, ainda, que, a capa dura deveria ser catalogada, com um teor de Enciclopédia do Corretor de Imóveis, podendo ter ou não um custo para quem assim desejar adquiri-la, cabendo apenas ao Setor de Comunicação realizar a formatação das páginas e matérias para a devida adequação na referida capa, para que o Corretor de Imóveis que assim desejar possa imprimir e “montar” sua Enciclopédia direto do site do Conselho. Acrescentou ainda, que tal fato enaltecerá a imagem do Corretor e marcará a presença do Creci-RJ junto ao Corretor. Em continuidade, o 2º Diretor Tesoureiro expôs assunto relativo às placas penduradas nos imóveis, muito comum de serem vistas, com os dizeres: “procure direto o proprietário”, as quais segundo o Diretor denota falta de profissionalismo. E também, apresentou outros problemas em relação às placas, quanto a quantidade destas no mesmo imóvel, por corretores distintos, causando uma competição acirrada, um desespero em vender ou alugar, que para o Diretor chega até a denegrir o corretor e desvalorizar o imóvel. Frisou a importância da participação dos Delegados perante os demais Corretores na conscientização das responsabilidades e dos danos causados ao mercado e à desvalorização da profissão. Afirmou ser um trabalho já feito na região de Nova Friburgo à época com o apoio do Delegado SIDNEY JACCOUD Creci nº11.885 – já falecido, com excelente resultado, salientando novamente a importância em manter a consciência dos envolvidos perante o assunto. Em continuidade, solicitou o retorno da produção dos manuais práticos existentes nas gestões Casimiro Vale, como por exemplo o Manual das Delegacias, a ser entregue aos Delegados e o Manual dos Corretores de Imóveis, a ser entregue nas Solenidades de Entrega de Carteiras. Esses manuais continham a Legislação, o Código de Ética e as principais Resoluções. O Diretor sugeriu, além do retorno e aprimoramento desses manuais, a criação do Manual Prático do Corretor de imóveis, incluindo as atribuições do Corretor e informações relevantes e pontuais, em assuntos que apresentam mais dúvidas e reclamações, visando em profundidade a criar conscientização sobre esses determinados assuntos de destaque, além da propagação da profissão de forma acentuada e mais objetiva em outdoor e busdoor, sugeriu também, ser gerado no ato da inscrição uma confirmação de recebimento do Manual pelo Corretor, visando resguardar o Conselho de qualquer Ato de Omissão sobre tais informações. Além disso, acrescentou a necessidade em pontuar as funções dos Delegados, pois vê muita discrepância, e abuso de autoridade entre eles. Citou que na antiga Gestão Presidida por Casimiro Vale, da



5
Alora

qual teve sua participação como 1º Diretor-Tesoureiro, o mesmo ministrava palestras sobre a real função do CRECI e atribuições do Corretor de Imóveis, e via um excelente retorno e interesse sobre o tema. Na oportunidade, se colocou à disposição para a realização do referido trabalho, contribuindo com seu conhecimento e experiência. Levou à discussão assunto que vê de extrema importância, em relação as Comissões do Conselho: COAPIN (Comissão de Processos de Inscrição), CEFISP (Comissão de Ética e Fiscalização Profissional), e dentre as outras Comissões, o Diretor afirmou ser necessário que seus membros tenham a correta consciência do papel que estão exercendo, e em decorrência do volume de processos, problemas na coordenação ou por simples falta de tempo podem ocorrer julgamentos dos quais extrapolem o limite da razoabilidade e da proporcionalidade. Solicitou assim, que seja dada relevância no seminário de treinamento de seus membros, com exemplificações de casos incomuns, tendo como efeito menos recursos nos processos e conseqüentemente melhor resultado, tornando o processo célere. E acrescentou a importância em saber, conhecer e exercer as devidas funções, estende-se aos demais membros participantes do Conselho, como os Conselheiros efetivos e suplentes, bem como os próprios Diretores. E também nesse sentido, informou que na Turma de Julgamento, a qual participa como Coordenador e fica feliz em poder participar junto com o 1º Vice-Presidente - Sr. João Eduardo, logo na primeira Audiência, ressaltou essa perspectiva, conceitos em relação a objetividade, imparcialidade e responsabilidade. Ao final, agradeceu e deu por encerrada sua fala.

VI – ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, a Presidência agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a Reunião, da qual para constar, eu, LINDA DOS SANTOS CALIL, 1ª Diretora-Secretária, lavrei a presente ata que assino, bem como o Senhor Presidente, estando a gravação integral em meio digital à disposição de todos.


LINDA DOS SANTOS CALIL
1ª Diretora-Secretária


MANOEL DA SILVEIRA MAIA
Presidente