

EXTRATO DA ATA DA REUNIÃO DE DIRETORIA Nº 038/2023

(Gestão 2022/2024)

DATA: 11 de agosto de 2023

INÍCIO: 14:00 horas

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

PRESIDÊNCIA: PRESIDENTE MARCELO SILVEIRA DE MOURA

I - PRESENCAS REGISTRADAS: MARCELO SILVEIRA DE MOURA - Presidente, JOÃO EDUARDO LEAL CORRÊA - 1º Vice-Presidente, RICARDO NOGUEIRA MONTE - 2º Vice-Presidente, MONIQUE ALVES DE ALMEIDA - Diretora 1ª Secretária, ZALDO NATZUKA JUNIOR - Diretor 2º Secretário, MARIO SERGIO PITOMBO - Diretor 1º Tesoureiro e DARLAN CARLOS DE SOUZA - Diretor 2º Tesoureiro.

II - ABERTURA. O Senhor Presidente, Marcelo Silveira de Moura, após cumprimentar os presentes, agradeceu por mais uma Reunião de Diretoria, rogou a proteção de Deus para que dê sabedoria e humildade ao tomar decisões, e deu início à Trigésima Oitava Reunião Ordinária de Diretoria do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis - CRECI - 1ª Região/RJ - Gestão 2022/2024, de forma virtual, no dia 11 de agosto de 2023, às 14:00h. Em seguida, aproveitou a oportunidade para parabenizar a todos os advogados do Brasil pelo "Dia do Advogado" em nome da Diretoria e do CRECI/RJ, pela importância destes profissionais no mercado imobiliário. Na sequência, concedeu a palavra à **Diretora 1ª Secretária, Monique Alves de Almeida**, que comunicou a existência de quórum regimental.

III - LEITURA, DISCUSSÃO E APROVAÇÃO DA ATA 037/2023 - REALIZADA EM 17 DE JULHO DE 2023. O Diretor 2º Secretário, Zaldo Natzuka Junior, propôs a dispensa da leitura da ata, haja vista todos os diretores terem recebido com antecedência. Após votação da Diretoria, a leitura da ata foi dispensada. Em seguida, o Presidente colocou em discussão e em votação, e não havendo quem discordasse, foi aprovada por unanimidade.

IV - LEITURA, DISCUSSÃO E APROVAÇÃO DA ATA 003/2023 - REALIZADA EM 28 DE JULHO DE 2023. O Diretor 2º Secretário, Zaldo Natzuka Junior, propôs a dispensa da leitura da ata, haja vista todos os diretores terem recebido com antecedência. Após votação da Diretoria, a leitura da ata foi dispensada. Em seguida, o Presidente colocou em discussão e em votação, e não havendo quem discordasse, foi aprovada por unanimidade.

V - LEITURA, DISCUSSÃO E APROVAÇÃO DA ATA 004/2023 - REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2023. O Diretor 2º Secretário, Zaldo Natzuka Junior, propôs a dispensa da leitura da ata, haja vista todos os diretores terem recebido com antecedência. Após votação da Diretoria, a leitura da ata foi dispensada. Em seguida, o Presidente colocou em discussão e em votação, e não havendo quem discordasse, foi aprovada por unanimidade.

VI - LEITURA, DISCUSSÃO E DELIBERAÇÃO SOBRE (228) PROCESSOS ADMINISTRATIVOS RELACIONADOS PELO SETOR DE INSCRIÇÃO E BAIXA. O Presidente, Marcelo Silveira de Moura, concedeu a palavra à **Diretora 1ª Secretária, Monique Alves de Almeida**, que fez a leitura dos extratos, em que os integrantes das COAPIN's e CAS examinaram os processos encaminhados pela Diretora 1ª Secretária no dia 28 de julho,



08 e 09 de agosto de 2023 na Sede do CRECI-RJ. A seguir, o total de processos para apreciação em Reunião de Diretoria, na presente data. Setor de Inscrição e Baixa: Item 1 – 165 Processos de Inscrição Principal de Pessoa Física; Item 2 – 5 Processos de Inscrição Principal de Pessoa Jurídica; Item 3 – 37 Processos de Inscrição de Estagiário; Item 4 – 10 Pedidos de Reingresso de Inscrição de Pessoa Física; Item 5 – 4 Pedidos de Cancelamento de Inscrição de Pessoa Física; Item 6 – 4 Pedidos de Transferência de Inscrição de Pessoa Física do CRECI 1ª Região/RJ para Outros Regionais; Item 7 – 2 Pedidos de Transferência de Inscrição de Pessoa Física de Outras Regionais (RS e AM) para o CRECI 1ª Região/RJ; Item 8 – 1 Pedido de Inscrição de Secundária de Pessoa Física de Outro Regional (MG) para o CRECI 1ª Região/RJ, totalizando 228 processos. Em seguida, o Presidente colocou em discussão e em votação, e não havendo quem discordasse, foram aprovados por unanimidade.

VII – LEITURA, DISCUSSÃO E DELIBERAÇÃO SOBRE (161) PROCESSOS DA COMISSÃO DE ANÁLISE SITUACIONAIS: O Presidente, **Marcelo Silveira de Moura**, concedeu a palavra ao **Diretor 2º Secretário, Zaldo Natzuka Junior**, que fez a leitura dos extratos da Comissão de Análise Situacional – CAS – Item 1 – 13 Isenções por Idade Deferidas, Resolução COFECI nº 1.484/2022; Item 2 – 1 Isenção por Idade Indeferida, Resolução COFECI nº 1.484/2022; Item 3 – 147 Cancelamentos de Inscrição por Óbito, ressaltando a cobrança dos débitos existentes até a data do falecimento, totalizando 161 processos na Comissão de Análise Situacional. Em seguida, o Presidente colocou em discussão e em votação, e não havendo quem discordasse, foi aprovada por unanimidade.

VIII - TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA ENTRE CRECI-RJ E ABADI: O Presidente, **Marcelo Silveira de Moura**, colocou em discussão o Termo de Ajustamento de Conduta entre CRECI-RJ e ABADI, porém, frente a impossibilidade temporária na leitura do presente, por motivo de força maior, colocou em votação para retirada de pauta para que seja discutida na próxima Reunião de Diretoria com maior precisão de detalhes. Deste modo, o Presidente fez uma síntese abordando o assunto que será discutido. Mencionou que desde o início de sua gestão foi criada uma fiscalização ostensiva sobre as administradoras de imóveis, pois era uma reclamação recorrente por parte dos corretores no qual diziam que o CRECI/RJ somente fiscalizava compra e venda e, não fiscalizava as administradoras de imóveis. Por consequência disso, iniciou-se as atuações nas administradoras de imóveis, inclusive de funcionários com CTPS assinada, pois o vínculo empregatício não descaracteriza a profissão de corretor de imóveis. Fato é que, no Decreto 81871/78 do Art. 3, Parágrafo Único, diz o seguinte: *“O atendimento ao público interessado na compra, venda, permuta ou locação de imóvel, cuja transação esteja sendo patrocinada por pessoa jurídica, somente poderá ser feito por Corretor de Imóveis inscrito no Conselho Regional da jurisdição.”* O Presidente mencionou que em diálogo com o Presidente da ABADI, foi informado que o funcionário com CTPS assinada, que faz o atendimento para dizer o preço, é o mesmo que trata do boleto de condomínio, de problemas relacionados a locação, e que trabalha com a administração da locação do imóvel como: cobranças, pagamento de aluguel e IPTU. Porém, quando existe uma visita local, há a necessidade de um corretor de imóveis ou até mesmo a própria pessoa interessada deixa a identidade na imobiliária e vai fazer a visita no imóvel sozinha. Por este motivo, há de se fazer presente o Termo de Ajustamento de Conduta, que é um termo onde a Fiscalização examina de perto a administradora de imóveis de tal forma que há a obrigatoriedade de um corretor de imóveis presente. Mencionou que no momento em que a fiscalização estiver no estabelecimento da administradora de Imóveis e, também, estiver presente um corretor de imóveis, a fiscalização fará seu papel como de costume fiscalizando o corretor e deixando a parte de funcionários registrados operando normalmente sem problemas. Porém, se a Fiscalização comparece na administradora de imóveis e não encontra nenhum corretor de imóveis, fará a atuação, pois não há no momento nenhum responsável para realizar o trabalho. Ressaltou que este é um parâmetro do documento para quando a Diretoria fizer a leitura do Termo, tenham



um discernimento melhor do que está escrito para todos chegarem em um denominador comum. Informou que quando for discutido em Reunião de Diretoria, mesmo que haja algum tipo de ajuste, será levado ao Plenário para em seguida ser levado para ABADI e então em concordância fecharem o Termo. Em seguida, o Presidente concedeu a palavra ao **1º Vice-Presidente, João Eduardo Leal Corrêa**, que informou que o determinado Termo será debatido na próxima Reunião de Diretoria, tomando muita cautela do que será discutido. O Presidente mencionou que o Termo de Ajustamento de Conduta tem um prazo de 6 meses de maturação entre as administradoras. Informou que o parágrafo do decreto ora mencionado é muito criticado e há de ter uma mudança no decorrer do tempo com relação às administradoras imobiliárias. Logo após, o Presidente colocou em votação para a retirada de pauta e não havendo quem discordasse, foi aprovada por unanimidade.

IX - PRONUNCIAMENTO DA DIRETORIA: O Presidente, **Marcelo Silveira de Moura**, concedeu a palavra ao **1º Vice-Presidente, João Eduardo Leal Corrêa**, que agradeceu a dispensa da Reunião de Diretoria para participar da Reunião da Sessão Plenária Federal em Palmas/TO. Mencionou que foi aprovado o GEAF (Grupo de Fiscalização) com as alterações do Presidente Marcelo Moura, em que o GEAF somente trabalhará com o exercício ilegal da profissão e com os loteamentos clandestinos sendo os fiscais prerrogativa do Presidente de cada CRECI. Mencionou que na presente data tomou posse do cargo de Diretor de Assuntos Internacionais. Logo após, finalizou agradecendo a todos. Em seguida, o Presidente concedeu a palavra ao **Diretor 1º Tesoureiro, Mario Sergio Pitombo**, que mencionou a última Reunião de Diretoria Extraordinária para aprovação dos Processos Jurídicos, enfatizou que foi de grande valia para classe. Mencionou que muitos corretores entraram em contato para agradecer a atenção da Diretoria em realizar a Reunião Extraordinária e prontamente fazer a aprovação atingindo assim o objetivo que é a inscrição. Também deixou registrado sobre o episódio que houve no Airbnb, o qual alugaram o apartamento e furtaram o que havia nele. Enfatizou que é o tipo de situação para ser estudada e averiguada para posteriormente não prejudicar a Instituição e a classe. Ressaltou que referente a ABADI e a administração de imóveis, tudo está relacionado a operação imobiliária, por este motivo, seja ABADI ou administradora, comprando ou vendendo, alugando ou fazendo permuta; qualquer situação referente ao mercado imobiliário, o Conselho precisa abraçar, estar presente e dar o parecer. Finalizou mencionando que a instituição é para fortalecer e a sociedade saber. Agradeceu a dispensa da Reunião de Diretoria para participar da Reunião da Sessão Plenária Federal em Palmas/TO. Em seguida, o Presidente concedeu a palavra a **Diretora 1ª Secretária, Monique Alves de Almeida**, que cumprimentou a todos e parabenizou a grande força-tarefa das Comissões e da Secretaria de Inscrição e Baixa na realização das grandes Solenidades que aconteceram no auditório do DER no dia 03/08/23 (quinta-feira). Mencionou que foram dias de muita perseverança junto aos funcionários da Secretaria, a Coordenadora Regina, o Supervisor David e o setor de Marketing. Parabenizou, também, a Delegada e conselheira suplente Sheila Chantre - CRECI Nº 39081, pelo jantar de abertura em comemoração ao Dia dos Corretores de Imóveis. Elogiou, também, à Fiscalização pelo noticiário que viralizou em todas as redes sociais. Agradeceu e desejou que Deus abençoe e dê direção a todos. Em seguida, o Presidente, Marcelo Silveira de Moura, concedeu a palavra ao **Diretor 2º Secretário, Zaldo Natzuka Junior**, que cumprimentou a todos e informou que neste mês de agosto é celebrado os 61 anos de comemoração da classe de corretores de imóveis. Ressaltou a agenda com as datas da Confraternização. Informou que no dia 02/08/23 foi o jantar de abertura das comemorações em Copacabana, agradeceu a Delegada Sheila Chantre e também a todos os envolvidos na organização. Informou que dia 15/08/23 será em Itaperuna; 16/08/23 em Campos dos Goytacazes, 18/08/23 em Barra do Pirai; 21/08/23 em Rio das Ostras, 22/08/23 em Macaé, 23/08/23 na Zona Oeste, 24/08/23 em Teresópolis, 25/08/23 em Campo Grande, 27/08/23 em Petrópolis, 30/08/23 no Rio de Janeiro, 01/09/23 em Cabo Frio, 11/09/23 em Itaboraí, 12/09/23 em Duque de Caxias, dia 15/09/23 em



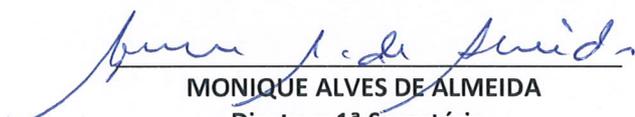
Niterói. Destacou que nesta programação haverá a Missa de Ação de Graças no dia 30/08 às 11:00 na Igreja São José no Centro do Rio de Janeiro. Informou que o edital de credenciamento da Caixa Econômica Federal que tinha um prazo até o dia 08/08/23 foi suspenso e em breve será divulgada nova data. Finalizou desejando paz, saúde, sucesso com ordem e progresso. Em seguida, o Presidente, Marcelo Silveira de Moura, concedeu a palavra ao **Diretor 2º Tesoureiro, Darlan Carlos de Souza**, que cumprimentou a todos, e mencionou que não apresentará os números da Dívida Ativa e relatórios devido a inoperância no sistema e enfatizou que por este motivo o setor vem passando por dificuldades. Mencionou que a Dra. Magda e o Presidente Marcelo Moura fizeram várias reclamações e estão empenhados em resolver de forma célere, pois muitas pessoas estão contactando para entrarem em acordo. Mencionou que no dia 28/07/23, houve uma crítica por parte de alguns conselheiros, em relação ao envio de prestação de contas e os relatórios das COAPIN's. Apontou que a prestação de contas foi enviada dia 27/07/23, um dia antes da Sessão Plenária, e alguns conselheiros aprovaram sem ao menos ler. Pediu ao Presidente para entrar em contato com o Setor de Contas à Pagar para que seja entregue com antecedência a fim de que haja tempo hábil para ser aprovada. Por fim, agradeceu a todos e desejou saúde, paz e prosperidade. Em seguida, o Presidente, concedeu a palavra ao **2º Vice-Presidente, Ricardo Nogueira Monte**, que cumprimentou a todos e enalteceu a repercussão positiva que teve no RJTV e na Record sobre a operação da Polícia Civil junto a Fiscalização do CRECI/RJ, a guarda municipal e a Secretaria de Urbanismo de Saquarema. Parabenizou a toda fiscalização e, também, a Delegada de Copacabana Sheila Chantre pelo excelente evento. Mencionou sobre o evento de confraternização em Cabo Frio (Região dos Lagos) dia 01/09/23 às 19:30. Agradeceu o apoio à Márcia do Marketing, à Patrícia da UNICRECI na parte das palestras, e desejou que seja uma comemoração de excelência. Citou uma passagem da Bíblia Sagrada para meditação de todos, que se encontra em Filipenses, capítulo 4, versículo 8 que diz o seguinte: "Finalmente, irmãos, tudo que é verdadeiro, tudo que é respeitável, tudo que é justo, tudo que é puro, tudo que é amável, tudo que é de boa fama, se alguma virtude há e se algum louvor existe, seja isso o que ocupe nosso pensamento." Por fim, agradeceu a oportunidade.

VIII - PRONUNCIAMENTO DA PRESIDÊNCIA. O Presidente, **Marcelo Silveira de Moura**, fez uso da palavra, destacando alguns assuntos a serem abordados como o sistema, que apresenta problemas a quase 60 dias, embora seja detectada uma diminuição nesse inconveniente. Mencionou que há problemas crônicos destacando os parcelamentos. Esclareceu que não há problemas com relação ao corretor que pretende fazer o parcelamento no momento e o corretor que está com o parcelamento em dia gerando o boleto; porém, há problemas administrativos com relação àquele corretor que fez o parcelamento e não pagou a devida parcela no prazo determinado e deseja reparcelar gerando um novo boleto. Enfatizou que a nova Resolução do Conselho Federal é clara e resumiu: uma vez que o corretor não cumprir com a obrigação de pagar, não tem a prerrogativa de fazer um novo parcelamento, ou seja, terá que pagar tudo à vista. Outro problema é referente aos custos administrativos. Mencionou que o funcionário Limão (Chefe da Fiscalização) ainda não consegue identificar os autos de constatação no sistema para poder cobrar a pena pecuniária. Destacou que foi informado ao Setor Jurídico para realizar uma preparação de notificação extrajudicial por descumprimento do contrato e pagamento de multa para resolução do problema. Confessou que vislumbrava uma expectativa no sistema e informou que possivelmente só haverá solução para o final de outubro; não somente a parte de cobranças, como também, em outros aspectos que precisam evoluir, como exemplo, os processos serem totalmente de forma digital. Destacou que o foco no momento está na Dívida Ativa, pois em dois meses com problemas no sistema, a arrecadação caiu excessivamente, além do que era esperado com relação a cobranças e pagamentos. Enfatizou que, surpreendentemente, o número de inscrições aumentaram, e que inclusive haverá mais duas Solenidades de entrega de Registro Profissional no presente mês, totalizando quatro Solenidades no mês de agosto. A



Diretora 1ª Secretária, Monique Alves de Almeida, fez um aparte para mencionar que há pessoas contactando-a e ressaltou que separou um texto pronto com as devidas informações para ser encaminhado obtendo uma resposta e auxílio direto do CRECI/RJ diante das dificuldades ocorridas. Dando sequência à Reunião, o Presidente, ressaltou que verificará com a Contabilidade se poderá ser entregue a prestação de contas no prazo de 48h ou 72h de antecedência. Enfatizou que qualquer Conselheiro que tiver dúvidas poderá expôr na Sessão Plenária que será respondido de imediato, inclusive referente ao plano de contas. Reforçou que sempre que os conselheiros tiverem dúvidas ou haja qualquer problema, o gabinete estará aberto para esclarecimentos que se fizerem necessários. O Presidente mencionou que estará presente em todos os jantares exceto na comemoração de Barra do Piraí, pois terá um compromisso particular. Ressaltou a presença da Dra. Melina que está trabalhando diretamente no gabinete cuja função é assessorar o Presidente. Destacou que qualquer documento para ser assinado e contas para pagar, primeiramente é entregue à Dra. Melina para fazer a análise e em seguida entregue ao Presidente. Lembrou que todo o trabalho com relação ao gabinete poderão contar com as funcionárias Lenita (Chefe do Gabinete), Joyce e Carolina. Elogiou a matéria em que o Limão (Chefe da Fiscalização) participou e expressou seu orgulho pela Fiscalização do CRECI/RJ e, também, diante do projeto do GEAF (Grupo Especial de Agentes Fiscais) que trabalharam em conjunto com outros CRECI's formando a Comissão, da qual o Presidente foi Coordenador do GEAF. Informou que conseguiram mudar de forma exclusiva chegando em um consenso de que o Presidente tem a melhor capacidade e competência para fazer a escolha sobre os fiscais em cada Regional. Informou que o ponto de destaque nos fiscais é exatamente pelo combate ao exercício ilegal da profissão autuando os contraventores e as empresas que porventura contratam os mesmos. Deste modo, levando essa posição para o COFECI e sido aprovado em Plenária, é prova da capacidade da gestão e comprovação de que estão no caminho certo. Aconselhou aos diretores para que todos se mantenham unidos e para os conselheiros que mantêm alguma dúvida, dirigirem-se ao gabinete para que tudo seja esclarecido e não haja divergências. Mencionou que estão mantendo a unanimidade na Plenária e que assim continue com a cooperação de todos. Logo após, o Presidente concedeu a palavra a Dra. Melina que pela primeira vez participa da Reunião de Diretoria. A assessora do Presidente, Dra. Melina, agradeceu pela oportunidade de fazer parte da Presidência e mencionou que tem estudado e pesquisado para que seja feito o melhor trabalho. Informou que está a disposição de todos e que espera dar continuidade ao que tem de excelência na Administração Pública. Em seguida, o Presidente, concedeu a palavra para Diretora 1ª Secretária, Monique Alves de Almeida, que parabenizou a Dra. Melina e ressaltou a presença de quatro mulheres empenhadas trabalhando no gabinete, dedicando-se ao Conselho.

IX - ENCERRAMENTO. Nada mais havendo a tratar, a **Presidência** agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a Reunião, da qual para constar, eu, **Monique Alves de Almeida - Diretora 1ª Secretária**, lavrei a presente ata que assino, bem como o Senhor Presidente, estando a gravação integral em meio digital à disposição de todos.



MONIQUE ALVES DE ALMEIDA
Diretora 1ª Secretária



MARCELO SILVEIRA DE MOURA
Presidente