

Encontro SECOVI do Mercado Imobiliário de **Piracicaba e Região**

07/05/2015

Joaquim Ribeiro – presidente da FENACI

Realização





28 anos de representação sindical

Fundada em 31 de outubro de 1986, a FENACI é uma entidade sindical de grau superior que representa cerca de 300 mil profissionais liberais Corretores de Imóveis. Com o objetivo principal de lutar pela valorização da classe, por sua formação técnica e pelo princípio da ética e lisura profissional, reúne um número cada vez maior de sindicatos (hoje são 26).

Apresentar as reivindicações de seus filiados

Incentivar a harmonia entre a classe

Propugnar pelos ideais de justiça social



Brasil

População: 201 milhões

Homens: 48,96%

Mulheres: 51,04%

Concentrada em jovens até 35 anos

Cresceu em 10 anos 12,3%

Pobreza: 26%

Ranking IDH: 73º

(Fonte: IBGE / Folha de S.Paulo)



67,6 milhões de domicílios:

90% casas

10% apartamentos

74% de imóveis próprios

18% de imóveis alugados

8% de imóveis cedidos

Fonte: IBGE 30/11/2010



Brasil

6 milhões: déficit habitacional

2012: 64 milhões de famílias:

2022: 80 milhões de famílias

Até 2022: aumento de **16 milhões** de famílias

Então necessitaremos de aproximadamente

22 milhões de novas residências



Crédito Imobiliário

Resolução 3932 do Banco Central obriga os bancos a aplicar

65% dos recursos da poupança em **crédito imobiliário**

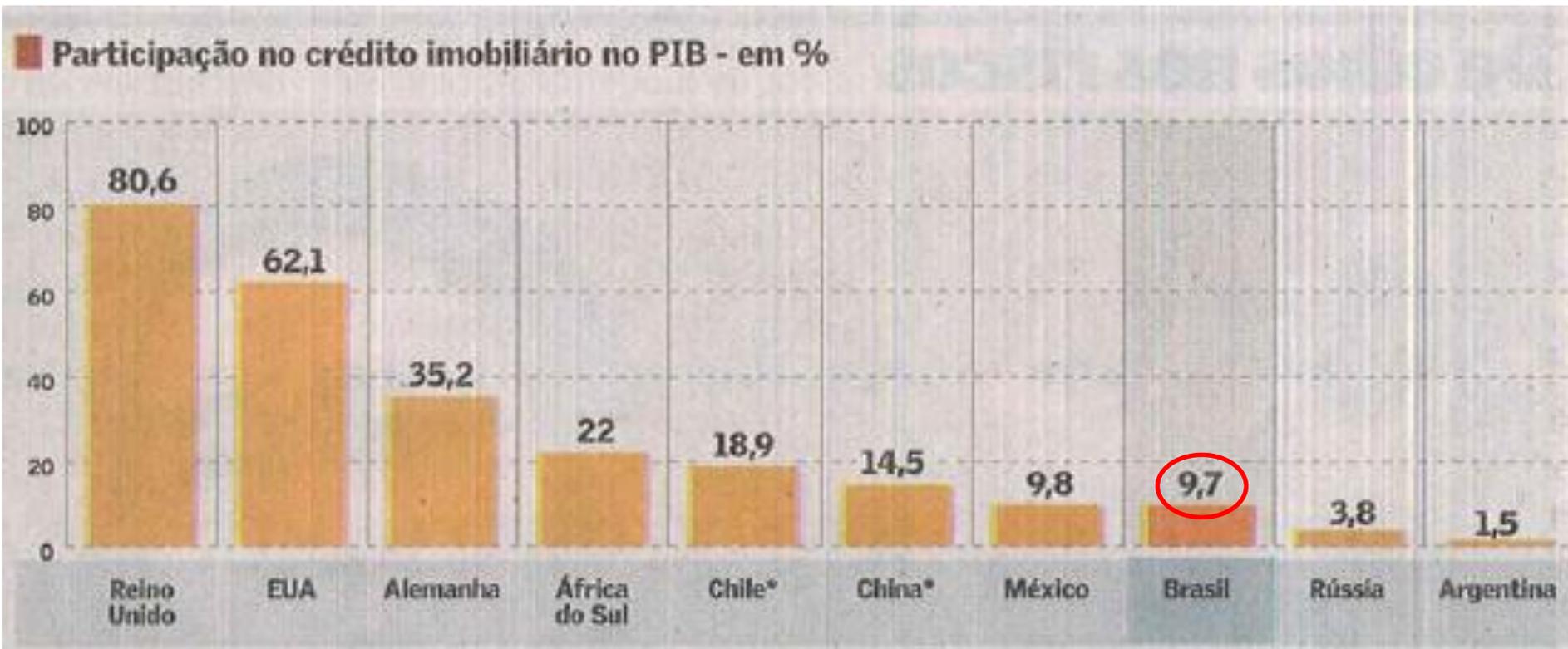
Saldo da poupança: **512 bilhões**

Saque até março: **23 bilhões**

SBPE: 65% em empréstimo imobiliário
30% em recolhimento compulsório



Crédito Imobiliário X PIB



Fonte: Valor Fev/2015



Valorização de imóvel desacelera no Brasil

Brasil (áreas metropolitanas) no Ranking mundial

Comparação entre 54 países feita por bancos centrais:

	Valorização	Posição
De 2009 a 2013	121,6%	1º lugar
De 2012 a 2013	21,6%	10º lugar
Em 2013	7,1%	16º lugar
De Jul/2013 a Dez/2013	4,6%	22º lugar

Fonte: Estadão Jan/2014



Imóveis Prontos



Ticket médio nacional:

R\$ 380.000,00



Margem de negociação

preço pedido X preço vendido:

desconto de **8,47%** em média



Avaliação Imobiliária

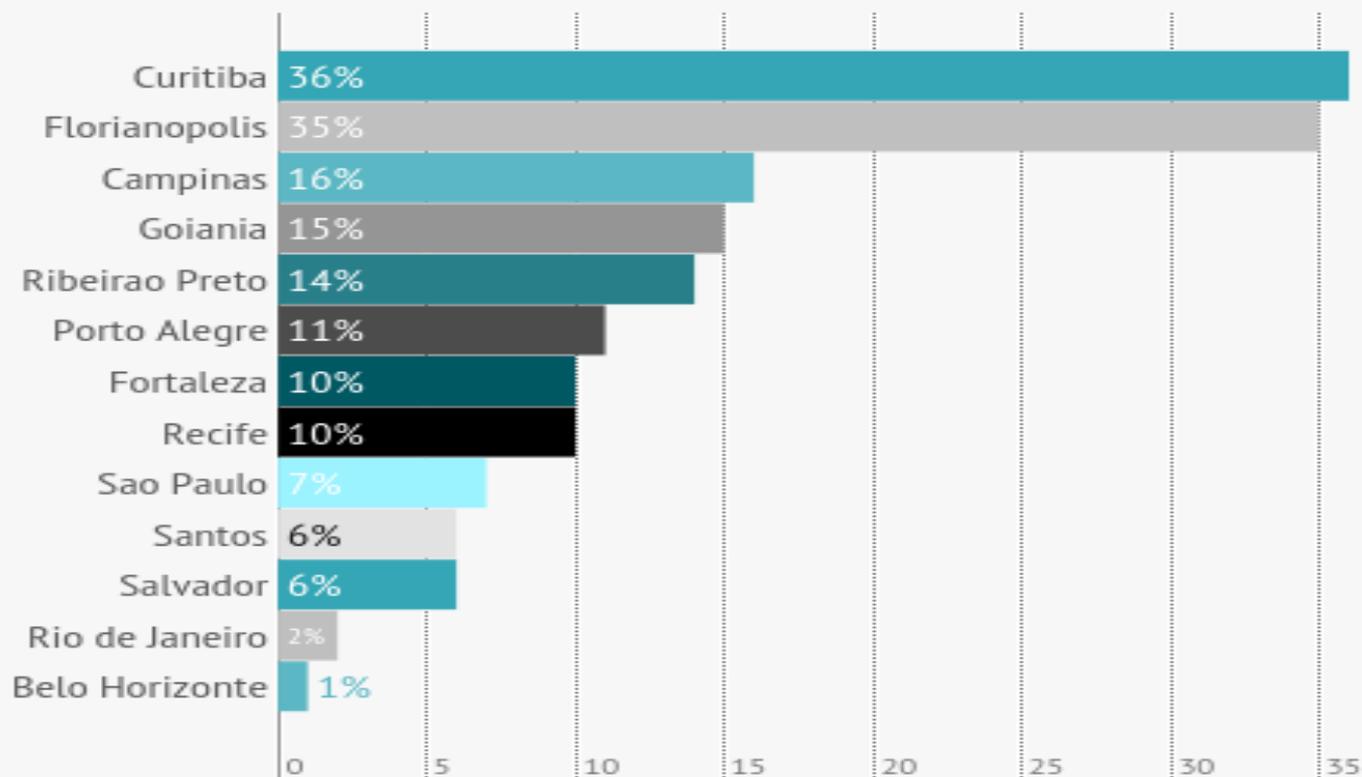
Os corretores ganharam na **justiça** o direito de avaliar imóvel.

Os engenheiros perderam.



Onde adquirir um imóvel ficou mais caro

DMI VivaReal aponta quais foram as cidades com maiores altas no valor do metro quadrado



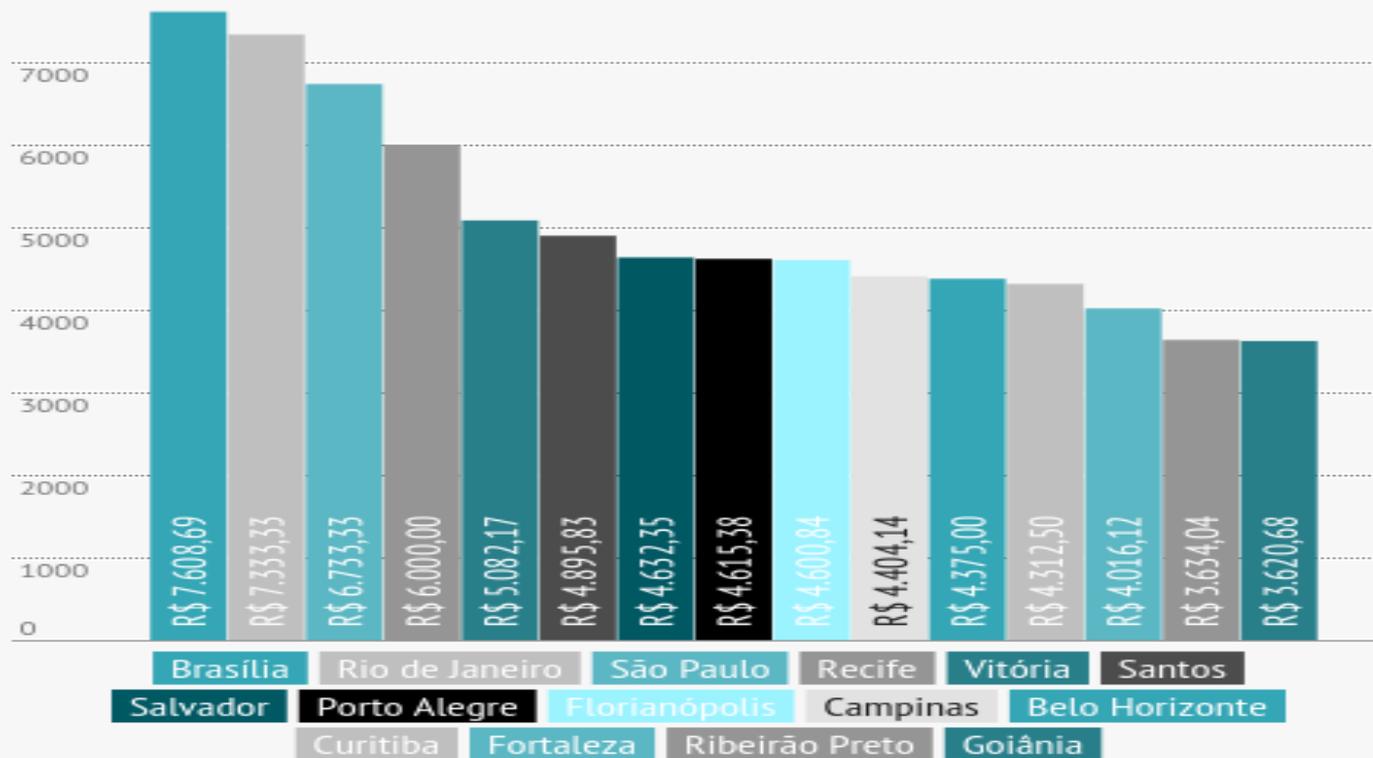
Fonte: DMI VivaReal - www.vivareal.com.br



FENACI
Federação Nacional dos Corretores de Imóveis

Preço do imóvel nas principais cidades

Veja o valor do m² nas cidades estudadas pelo DMI-VivaReal



Fonte: DMI-VivaReal - www.vivareal.com.br

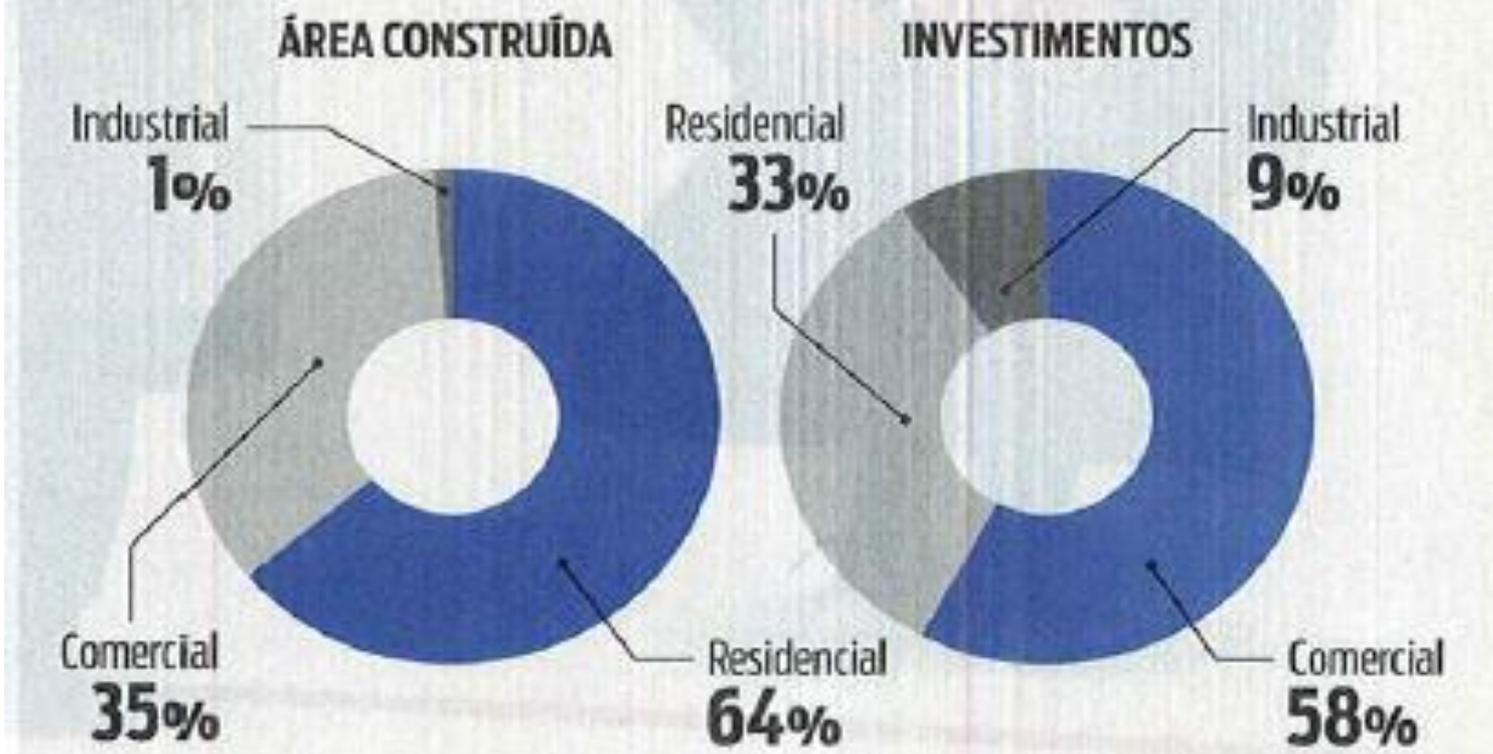


FENACI

Federação Nacional dos Corretores de Imóveis

Onde está o dinheiro?

A participação dos mercados residencial, comercial e industrial na construção civil e nos investimentos:
(de janeiro a setembro de 2014)



Fonte: Dinheiro Mar/2015



Valor de terras sobe 300% em 10 anos

Mapeamento realizado pelo Banco do Brasil mostra que o preço do hectare saltou da média de R\$ 2,6 mil para R\$ 10,6 mil entre 2002 e 2013

EM ALTA

• Desde 2002, preços das terras mais que triplicaram

Preço do hectare para agricultura dispara no País

AUMENTO EM PORCENTAGEM



FONTE: BANCO DO BRASIL

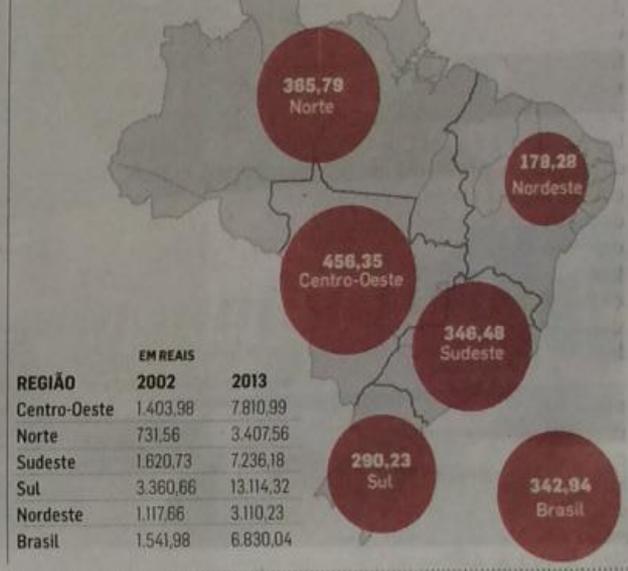
Maiores aumentos

VALOR DO HECTARE EM REAIS



Valor do hectare para pecuária cresce

AUMENTO EM PORCENTAGEM



INFOGRAFICO/ESTADÃO

Fonte: Estadão Set/2014



Brasil

Imóveis ainda são **baratos** numa comparação internacional:

Brasil = **40ª posição** num ranking de 94 países

Fonte: Global Property Guide (consultoria britânica) Jan/2015



Demanda elevada faz da locação um bom negócio

Imóveis disponíveis no mercado:

85% para venda - **65%** interessam

15% para Locação - **35%** interessam



Nas crises surgem **oportunidades**



Brasil

Brasil é um dos 12 países mais cobiçados para se morar.

Pesquisa com 65 países: foi citado em dois terços das nacionalidades.

São Paulo tem o 10º mercado imobiliário mais “aquecido” do mundo.

Brasil é o 10º país com maior número de multimilionários.

São Paulo é a 17ª cidade que mais concentra "super-ricos" no mundo.

São Paulo tem a maior frota de helicóptero do mundo: 411 aeronaves.

Brasil é o 1º no ranking mundial de cirurgias plásticas.

Brasil é o 2º lugar no mundo em número de academias.

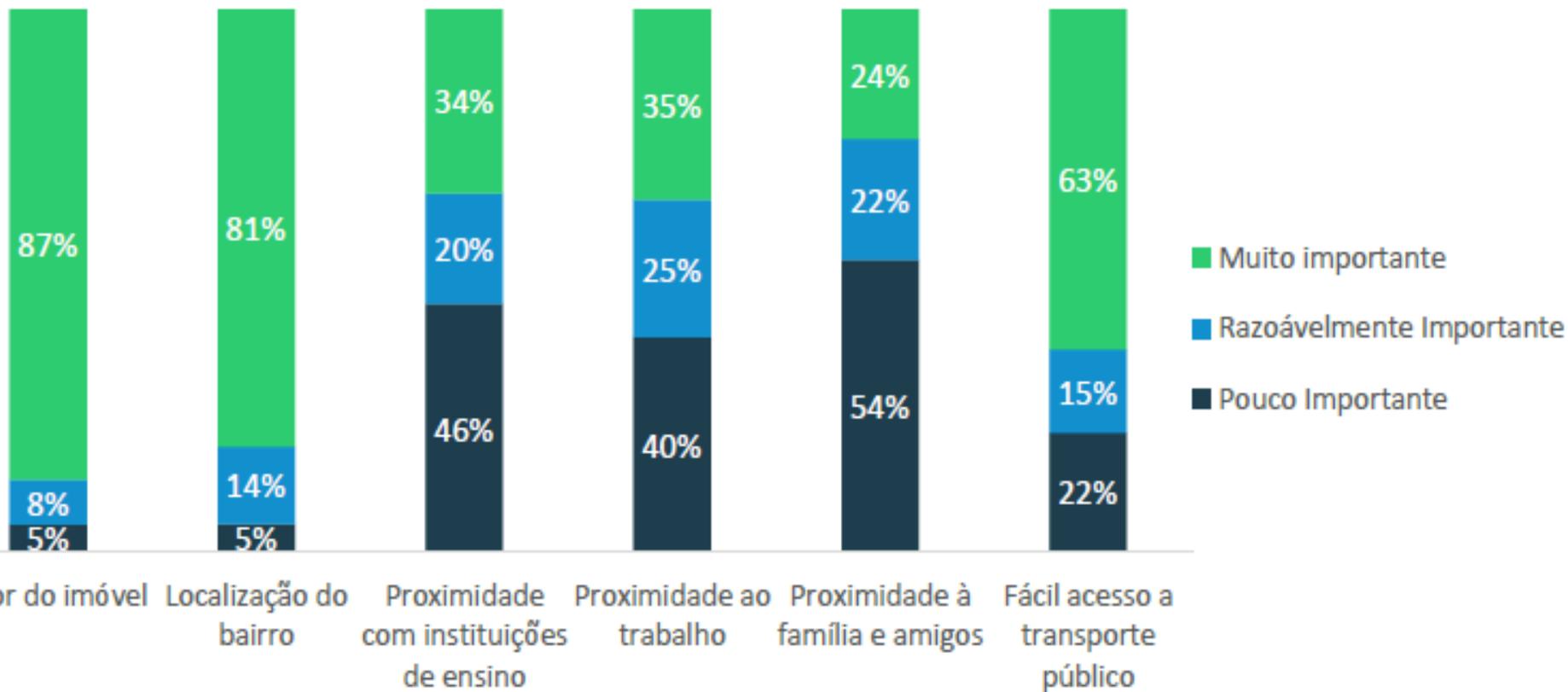
Brasil apresentou o 2º maior crescimento de usuários de internet.

Brasil é o 2º país com mais acessos a redes sociais.

Brasil é um dos países que mais realizam congressos internacionais.



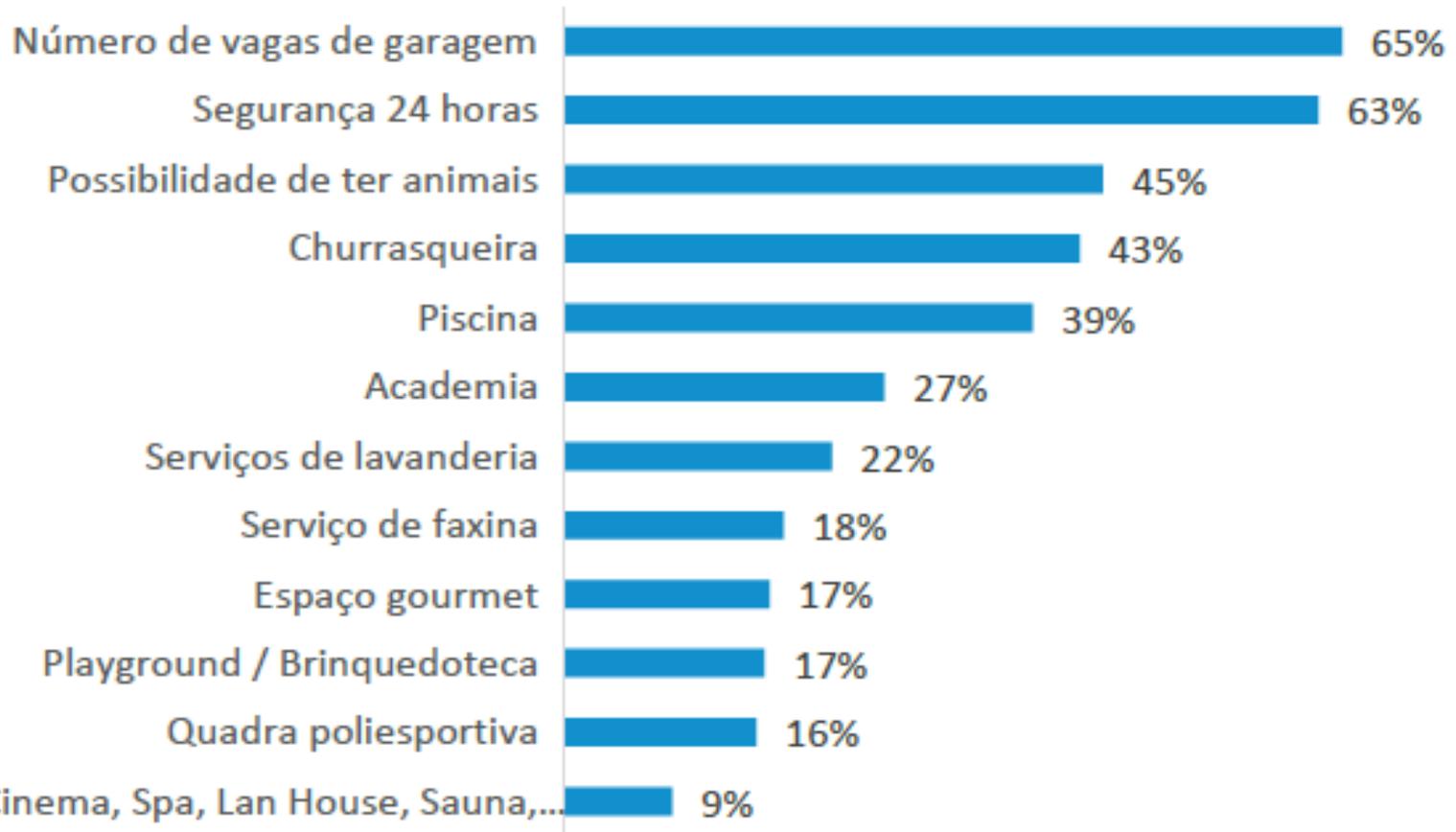
Quais os aspectos mais relevantes na busca pelo imóvel em uma região?



Fonte: DMI-Viva Real



Quais características são consideradas mais importantes em um imóvel?

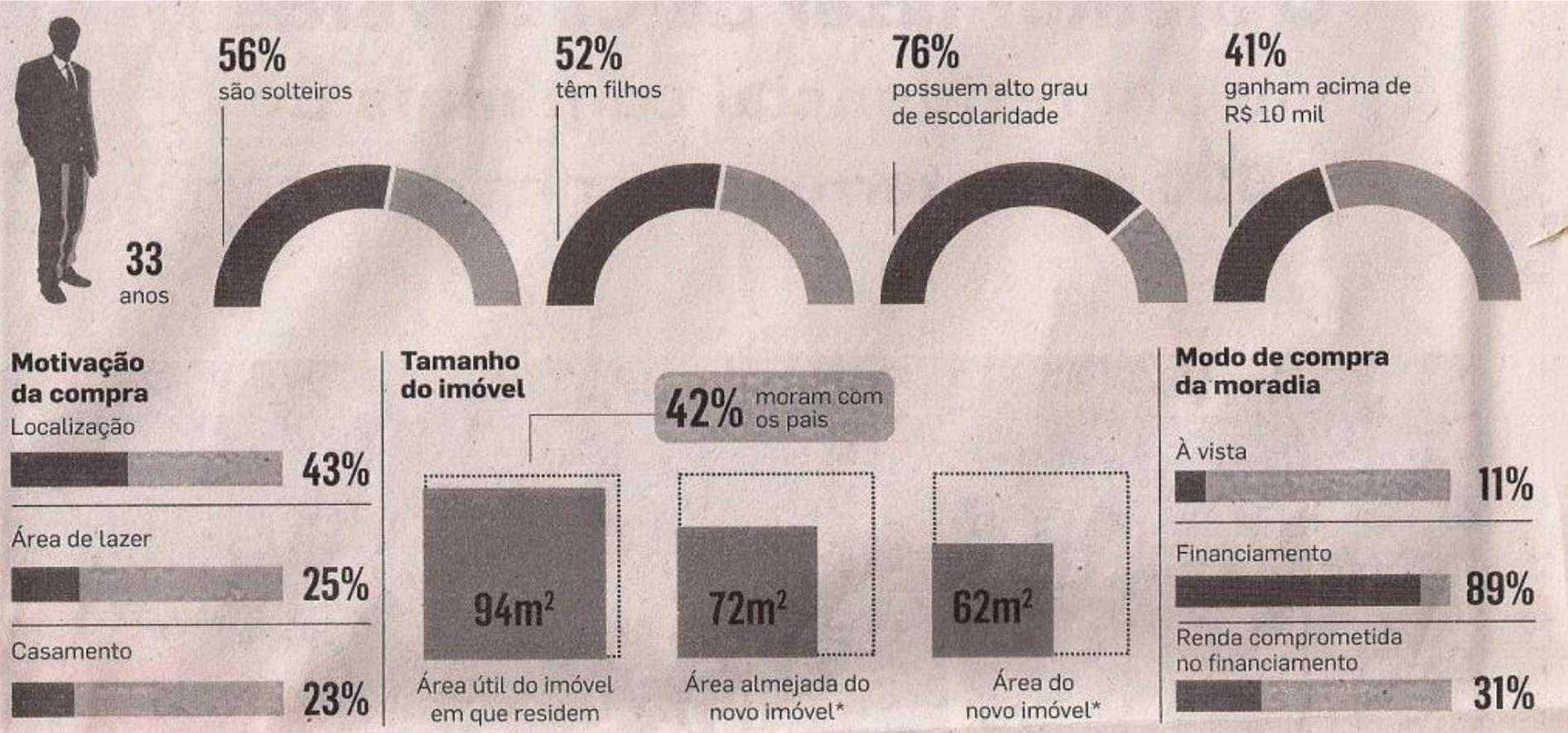


Fonte: DMI-Viva Real



Perfil do comprador médio de imóveis novos em São Paulo

Levantamento do grupo Lopes mostra que o comprador ingressa cada vez **mais cedo** no mercado imobiliário e prefere **localização** a tamanho



Fonte: Estadão Mar/2015



8 erros mais comuns cometidos pelos proprietários na venda do imóvel pronto

- 1 - Preço incorreto
- 2 - Má conservação e apresentação do imóvel
- 3 - Não receber ajuda de um profissional qualificado
- 4 - Não pré-selecionar os possíveis compradores
- 5 - Não saber dos seus direitos e obrigações
- 6 - Envolver-se direta e emocionalmente nas negociações
- 7 - Perder oportunidade de fechar com potencial comprador
- 8 - Escolhe um “corretor” que não é Corretor



Unificação de Certidões de imóveis

MP 656 de 07 de outubro de 2014 (em vigor: 07/11/2014)

- concentração de todas as informações na matrícula do imóvel
 - reduz riscos
 - reduz custos
 - reduz burocracia
- qualquer dívida não averbada à matrícula não terá validade

Fonte: O Globo 10/2014



AUTÔNOMO

- Fazer Inscrição na Prefeitura
- Fazer Inscrição no INSS (Previdência Social)

Impostos e Contribuições:

11% de INSS retido sobre o valor pago (até o limite máximo de R\$ 4.663,75)

20% de INSS patronal recolhido pela empresa tomadora do serviço

= 31%

IRPF varia de **7,5%** a **27,5%** conforme tabela progressiva

Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Parcela a Deduzir do IR (R\$)
Até 1.868,22	-	-
De 1.868,23 até 2.799,86	7,5	140,12
De 2.799,87 até 3.733,19	15	350,11
De 3.733,20 até 4.664,68	22,5	630,10
Acima de 4.664,68	27,5	863,33



EMPRESA (opção pelo Lucro Presumido)

IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

0,65% - PIS

3,00% - COFINS

2,88% - CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

4,80% - IMPOSTO DE RENDA

3,00% - ISS

TOTAL de 14,33%

Acima de R\$ 60.000,00 da base de cálculo: adicional de 10%

INSS (Previdência Social)

31% - INSS sobre o valor da retirada de Pró-Labore (se tiver), sendo:

11% para fins de benefício

20% Patronal



SIMPLES NACIONAL

Lei Complementar nº 147/2014 de 08 e agosto de 2014

Os corretores podem abrir firma como pessoa jurídica:

- 1 -) pelo regime de Sociedade Limitada, com capital social definido
- 2 -) como EIRELI (Empresa Individual de Responsabilidade Limitada), onde só uma pessoa é o titular, com capital social não inferior a 100 vezes o maior salário mínimo vigente = R\$ 78.800,00

De 140 profissionais apenas 4 foram beneficiadas: **corretor de imóveis**
corretor de seguros
advogado
fisioterapeuta

As outras 136: prazo de 120 dias para enquadramento

- Simples Nacional para **intermediação**: **Tabela III**
- Simples Nacional para administração: **Tabela V**



SIMPLES NACIONAL – Tabela III

Receita Bruta em 12 meses (em R\$)	ALÍQUOTA
Até 180.000,00	6,00%
De 180.000,01 a 360.000,00	8,21%
De 360.000,01 a 540.000,00	10,26%
De 540.000,01 a 720.000,00	11,31%
De 720.000,01 a 900.000,00	11,40%
De 900.000,01 a 1.080.000,00	12,42%
De 1.080.000,01 a 1.260.000,00	12,54%
De 1.260.000,01 a 1.440.000,00	12,68%
De 1.440.000,01 a 1.620.000,00	13,55%
De 1.620.000,01 a 1.800.000,00	13,68%
De 1.800.000,01 a 1.980.000,00	14,93%
De 1.980.000,01 a 2.160.000,00	15,06%
De 2.160.000,01 a 2.340.000,00	15,20%
De 2.340.000,01 a 2.520.000,00	15,35%
De 2.520.000,01 a 2.700.000,00	15,48%
De 2.700.000,01 a 2.880.000,00	16,85%
De 2.880.000,01 a 3.060.000,00	16,98%
De 3.060.000,01 a 3.240.000,00	17,13%
De 3.240.000,01 a 3.420.000,00	17,27%
De 3.420.000,01 a 3.600.000,00	17,42%



FENACI

Federação Nacional dos Corretores de Imóveis

MEI - Micro Empreendedor Individual

Depende do comitê gestor para aprovação

Faturamento de até R\$ 5.000,00 por mês

No máximo R\$ 44,40 de custo mensal

Entre nos sites: www.previdenciasocial.gov.br
www.portaldoempreendedor.gov.br



CORRETOR ASSOCIADO

Lei 13.097/15 de 19 de janeiro de 2015

Capítulo XIV da Profissão de Corretor de Imóveis

Art. 139. O art. 6º da Lei no 6.530, de 12 de maio de 1978, passa a vigorar acrescido dos seguintes § § 2º a 4º, renumerando-se o atual parágrafo único para § 1º: "Art. 6º.

§ 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.



CORRETOR ASSOCIADO

§ 3º - Pelo contrato de que trata o § 2º deste artigo, o corretor de imóveis associado e a imobiliária coordenam, entre si, o desempenho de funções correlatas à intermediação imobiliária e ajustam critérios para a partilha dos resultados da atividade de corretagem, mediante obrigatória assistência da entidade sindical.

§ 4º - O contrato de associação não implica troca de serviços, pagamentos ou remunerações entre a imobiliária e o corretor de imóveis associado, desde que não configurados os elementos caracterizadores do vínculo empregatício previstos no art. 3º da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei no 5.452, de 1º de maio de 1943.



**Imagem não é nada!
O importante é como nos vemos...**



FENACI

Federação Nacional dos Corretores de Imóveis

PENSE ALTO

PENSE FORTE

PENSE POSITIVO



