



84º ENIC

**Encontro Nacional da
Indústria da Construção**



Coordenação das Câmaras Brasileiras do Comércio
Câmara Brasileira de Comércio e Serviços Imobiliários

COMISSÃO DE VENDAS NOS LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS

Local: 84º ENIC – Belo Horizonte - MG

Data: 28/06/2012

**Debatedor: Marcos Augusto Netto – Presidente do
Secovi/MS**



Coordenação das Câmaras Brasileiras do Comércio
Câmara Brasileira de Comércio e Serviços Imobiliários

✓ ENFOQUES

- **Código Civil;**
- **Legislação Tributária, 3 níveis: a) Incorporadora;
b) Imobiliária;
c) Corretor de Imóveis.**
- **Legislação Trabalhista;**
- **Código de Defesa do Consumidor;**
- **Programa MCMV (recursos públicos para subsídio).**



Coordenação das Câmaras Brasileiras do Comércio
Câmara Brasileira de Comércio e Serviços Imobiliários

✓ SITUAÇÃO ATUAL



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR
Rua Riachuelo 115, sala 130 – Centro – São Paulo/SP - CEP 01007-904
Fone: 3119-9061 / Fax: 3119-9060

Inquérito civil nº 14.161.713/12-6

Conforme recomendação do Egrégio Conselho Superior do Ministério Público proferida nos autos do inquérito civil nº 14.161.268/09, - no qual foi celebrado termo de ajustamento de conduta com as empresas Abyara Brokers Intermediação Imobiliária S.A. e Abyara – Assessoria, Consultoria e Intermediação Imobiliária Ltda., a fim de proibir a prática de exigir do consumidor o pagamento da comissão de corretagem -, necessário que se busque a mesma proibição com relação às demais empresas atuantes no setor de intermediação imobiliária.



Coordenação das Câmaras Brasileiras do Comércio Câmara Brasileira de Comércio e Serviços Imobiliários



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS COFECI

ACORDO DE COOPERAÇÃO OPERACIONAL QUE
ENTRE SI CELEBRAM A CAIXA ECONÔMICA
FEDERAL E O CONSELHO FEDERAL DE
CORRETORES DE IMÓVEIS.

Por este particular instrumento, de um lado **CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**, autarquia federal, com sede no SDS, Edifício Boulevard Center, salas 201/210, na cidade de Brasília, DF e inscrito no CNPJ sob nº 095.048.855-00., por seu Presidente João Teodoro da Silva, adiante designado simplesmente **COFECI** e, de outro **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública unipessoal, dotada de personalidade jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no SBS, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília, DF, neste ato representada pelo seu Vice-Presidente José Urbano Duarte, brasileiro, casado, portador do CPF 355.375.236-04 e Carteira de Identidade 1376490-MG, doravante designada simplesmente **CAIXA**.

CONSIDERANDO a existência de várias denúncias sobre indícios de irregularidades envolvendo agentes do mercado imobiliário, que estariam obtendo vantagens indevidas na operacionalização do programa "Minha Casa Minha Vida";

CONSIDERANDO a necessidade de estrutura de grande porte para que seja apurada com toda eficiência e celeridade possíveis a procedência ou não dessas denúncias e, ainda, para que seja fiscalizada com rigor a conduta dos agentes que operacionalizam o programa "Minha Casa Minha Vida" em todo território nacional;

CONSIDERANDO que o **CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS** é o órgão de disciplina e fiscalização da profissão de corretor de imóveis e, através de seus Conselhos Regionais, possui a necessária estrutura para esse desiderato.

**CLAUDEMIR
NEVES**

claudemirneves@cnc.com.br



Fiscalização do 'Minha Casa'

O ano traz uma novidade para o Minha Casa, Minha Vida. O sistema Cofeci-Creci (Conselho Federal e Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis) passará a fiscalizar a regularidade de conduta de corretores de imóveis, empresas do mercado imobiliário e outros agentes na comercialização de imóveis beneficiados com recursos oriundos do programa.

A incumbência resulta de um convênio firmado entre nós (o sistema Cofeci-Creci), uma autarquia federal, e a Caixa Econômica Federal, entidade encarregada pelo governo da gestão financeira do programa. A convite da Caixa, a estrutura de fiscalização de todos os Crecis, presente em 25 Estados, passa a atuar também para evitar desvios nos recursos e nas

metas da atual política de redução do déficit habitacional brasileiro, ainda estimado em sete milhões de unidades pelo Ministério das Cidades.

O principal objetivo do Minha Casa, Minha Vida é facilitar à base da pirâmide social a aquisição da casa própria e, assim, reduzir o déficit habitacional no País. São bandeirolas compartilhadas por nossa categoria, cerca de 240 mil corretores de imóveis em atividades e 35 mil empresas imobiliárias.

A estrutura do Sistema Cofeci-Creci irá atuar na ponta da comercialização, no contato entre quem vende imóveis incluídos no programa e o mercado consumidor específico: famílias com renda de zero a dez salários mínimos que buscam crédito para adquirir sua moradia. Teremos a responsabilidade de verifi-

car em imobiliárias, construtoras, incorporadoras e profissionais se os contratos firmados com o consumidor estão dentro das regras estabelecidas pelo Minha Casa, Minha Vida.

Desde 1967, cabe ao sistema Cofeci-Creci regulamentar e fiscalizar a profissão de corretores de imóveis, a abertura e a atuação de empresas imobiliárias e o funcionamento do mercado imobiliário como um todo. Além de credenciar profissionais com a devida formação a atuar como corretores de imóveis, cuidamos de manter equilibradas as relações entre o segmento e a sociedade, tendo como primeiro plano as necessidades do cidadão brasileiro.

Em todas as regiões e Estados, atuamos pelo cumprimento da lei e pela sua evolução em defesa das necessidades

da população. Nosso departamento de fiscalização está inserido nesse contexto. Temos uma rede nacional de agentes fiscais eficientes, com alta credibilidade e legalmente investidos de autoridade para o exercício de suas funções. Por isso, prontamente, atendemos o chamado da Caixa, que resultou no acordo assinado no ano passado.

Em linhas gerais, nossa equipe irá averiguar se o valor de comercialização do imóvel, que varia conforme a cidade em que se localiza, está dentro dos limites estabelecidos pela Caixa; se o comprador se adequa ao perfil socioeconômico do público-alvo do programa; e se há algum tipo de cobrança indevida do comprador (o beneficiado pelo programa Minha Casa, Minha Vida).

É importante salientar que os honorários do corretor de imóveis devem ser pagos por quem coloca o imóvel à venda. Em qualquer circunstância, com nua ênfase ainda no contexto do Minha Casa, Minha Vida, o comprador nada deve ao corretor imobiliário.

Atribuições como a averiguação da qualidade, celeridade ou pontualidade das obras, idoneidade dos construtores, conteúdo do contrato entre os executores dos projetos e o agente financeiro, entre outras situações anteriores e posteriores à fase da comercialização, não compõem o escopo da nossa parce-

ria com a Caixa.

Além de atuar proativamente na fiscalização, estaremos também recebendo denúncias da população. Iremos averiguar as condições de comercialização de projetos habitacionais em todo o País. Todo material publicitário e todo plantão de vendas que tiver uma placa Minha Casa, Minha Vida será checado e poderá ser visitado. Para viabilizar um canal específico com o público, o Cofeci orientou todos os Crecis a criar um link em sua home-page para receber informações, processá-las e providenciar a checagem in loco.

Ao constatar irregularidade, nossa fiscalização irá lavrar um documento descrevendo a situação encontrada e encaminhá-lo para uma comissão interna do Creci do respectivo Estado, formada por três conselheiros e batizada de Pró-Caixa. Caberá a essa comissão fazer uma apuração prévia e enviar relatório das irregularidades constatadas para a Caixa Econômica e para o Ministério Público Federal, que tomarão as medidas cabíveis para cada caso.

DIRETOR NACIONAL DE FISCALIZAÇÃO
DO CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES
DE IMÓVEIS (SISTEMA COFECI-CRECI)



Coordenação das Câmaras Brasileiras do Comércio Câmara Brasileira de Comércio e Serviços Imobiliários

PORTARIA Nº 542, DE 23 DE NOVEMBRO DE 2011

Dá nova redação ao art. 4º da Portaria nº 363, de 11 de agosto de 2011, do Ministério das Cidades, que dispõe sobre as operações de crédito com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, contratadas no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV.

O MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES, no uso de suas atribuições legais, e considerando a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e os arts. 6º, 7º e 11 do Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011, resolve:

Art. 1º O art. 4º da Portaria nº 363, de 11 de agosto de 2011, do Ministério das Cidades, publicada no Diário Oficial da União, em 12 de agosto de 2011, Seção 1, página 51, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 4º (...)

§ 3º O valor total do preço de venda dos imóveis será aquele constante do contrato de financiamento, observados os limites de investimento ou avaliação definidos para os programas de aplicação do FGTS, vinculados à área orçamentária de Habitação Popular, vedada a cobrança, ao comprador, de quaisquer outros valores adicionais, em particular aqueles referentes aos honorários e custos de eventual intermediação da venda."

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

MÁRIO NEGROMONTE



Coordenação das Câmaras Brasileiras do Comércio
Câmara Brasileira de Comércio e Serviços Imobiliários

✓ O GRANDE PROBLEMA

PF - Tabela recolhimento quando da emissão RPA		
Imposto	Alíquota	observação
INSS desconto prestador (corretor)	11,00%	
ISS desconto prestador (corretor)	5,00%	
Imposto de renda	de 7,5 a 27,5%	Tabela IR
INSS pago contratante (empresa imobiliária)	20,00%	
Total	63,50%	

Tabela de Imposto de Renda		
Base de cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Parcela a deduzir (R\$)
Até 1.637,11	-	isento
De 1.637,12 até 2.453,50	7,5	122,78
De 2.453,51 até 3.271,38	15	306,8
De 3.271,38 até 4.087,65	22,5	552,15
Acima de 4.087,65	27,5	756,53



Coordenação das Câmaras Brasileiras do Comércio

Câmara Brasileira de Comércio e Serviços Imobiliários

PJ - Tabela lucro presumido - Prestação de Serviço- 32%

Imposto	Alíquota	base de cálculo
IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica)	4,80%	faturamento
CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido)	2,88%	faturamento
PIS (Programa de Integração Social)	0,65%	faturamento
CONFINS (Contribuição Financeira Social)	3,00%	faturamento
ISS (Imposto sobre serviço)	5%	
Total	16,33%	

As alíquotas são aplicadas sobre o percentual de 32%, ou seja, sobre a base de cálculo será aplicado, no caso do IR, a alíquota de 15% (quinze por cento), **exemplificando: 32% * 15%(IR) = 4,8%**

PJ - Tabela lucro presumido - Prestação de Serviço- 32% (excesso)

Imposto	Alíquota	base de cálculo
IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica)	8,00%	faturamento
CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido)	2,88%	faturamento
PIS (Programa de Integração Social)	0,65%	faturamento
CONFINS (Contribuição Financeira Social)	3,00%	faturamento
ISS (Imposto sobre serviço)	5%	
Total	19,53%	

Caso o lucro líquido exceda R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) em cada trimestre, haverá incidência do Adicional de Imposto de Renda. A alíquota é de 10% (dez por cento) ou seja, será aplicado sobre a base de cálculo a alíquota de 25% (vinte e cinco por cento). **Exemplificando: 32% * 25%(IR) = 8%**



Coordenação das Câmaras Brasileiras do Comércio
Câmara Brasileira de Comércio e Serviços Imobiliários

➤ **AÇÕES**

- **RET na Comercialização;**
- **Corretores Associados;**
- **Corretagem de Bens Imóveis no Simples Nacional:**
 - a) **Empresas;**
 - b) **Corretor de Imóveis (Empreendedor Individual);**



Coordenação das Câmaras Brasileiras do Comércio
Câmara Brasileira de Comércio e Serviços Imobiliários

➤ RET NA COMERCIALIZAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº , DE 2012

Dá nova redação ao arts. 1º e 4º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que trata do patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias; **dispõe sobre o tratamento tributário a ser dado às receitas mensais auferidas pela comercialização imobiliária** e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O arts. 1º e 4º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias **e suas comercializações**, em caráter opcional e irreatável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

Art. 4º Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora **e a imobiliária** ficarão sujeitas ao pagamento equivalente a 6% (seis por cento) da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições:”

.....
§ 9º Nas notas fiscais relativas à venda de que trata o caput deste artigo, deverá constar a expressão “Venda efetuada com o regime especial de tributação na comercialização de incorporação imobiliária”, com a especificação do dispositivo legal correspondente.”

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.



Coordenação das Câmaras Brasileiras do Comércio
Câmara Brasileira de Comércio e Serviços Imobiliários

➤ **CORRETORES ASSOCIADOS** **PROJETO DE LEI Nº 1.872, DE 2007**

PROJETO DE LEI Nº , DE 2007
(Do Sr. EDINHO BEZ)

Acrescenta dispositivo à Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, a fim de dispor sobre o corretor de imóveis associado.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 6º da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que "dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências", passa a vigorar acrescido do seguinte § 2º, convertendo-se o atual parágrafo único em § 1º:

"Art. 6º.....

.....
§ 2º O corretor de imóveis pode se associar a imobiliárias, sem vínculo empregatício, mediante contrato específico, registrado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis local."

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.



Coordenação das Câmaras Brasileiras do Comércio
Câmara Brasileira de Comércio e Serviços Imobiliários

➤ **CORRETAGEM DE BENS IMÓVEIS NO SIMPLES NACIONAL**

EMENDA Nº 4

Dê-se ao art. 1º do Projeto de Lei do Senado nº 90, de 2010 – Complementar, a seguinte redação:

Art. 1º Os §§ 5º-B e 5º-C do art. 18 da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, passam a vigorar acrescidos, respectivamente, do inciso XVI e dos incisos VII, VIII e IX, com a seguinte redação:

“Art. 18
.....
§ 5º-B
.....
XVI – transporte predominantemente turístico.
§ 5º-C
.....
VII – escritórios de engenharia e arquitetura;
VIII – corretagem de bens imóveis;
IX – escritórios de desenho industrial;
X – escritórios de design de interiores.
.....” (NR)



Coordenação das Câmaras Brasileiras do Comércio
Câmara Brasileira de Comércio e Serviços Imobiliários

➤ **CORRETOR DE IMÓVEL - Empreendedor Individual**

- Empreendedor Individual será enquadrado no Simples Nacional e ficará isento dos tributos federais (Imposto de Renda, PIS, Cofins, e CSLL).
- Pagará apenas o valor fixo mensal de **R\$ 36,10** (prestação de serviços), que será destinado à **Previdência Social e ISS**.
- Com essas contribuições, terá acesso a benefícios como auxílio maternidade, auxílio doença, aposentadoria, entre outros.
- Entre as vantagens oferecidas por essa lei está o **registro no CNPJ**, o que facilitará a abertura de conta bancária, o pedido de empréstimos e a emissão de notas fiscais.

Fonte: Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior



Coordenação das Câmaras Brasileiras do Comércio
Câmara Brasileira de Comércio e Serviços Imobiliários

➤ **ENCAMINHAMENTOS**

- 1) UNIFICAÇÃO DO DISCURSO: CBIC, SECOVIS, ADEMIS, FENACI, CAIXA.**

- 2) CRIAÇÃO DE UM GRUPO DE TRABALHO:**
 - a) DEFINIÇÃO DE TEXTO;**
 - b) ESTRATÉGIA DE ATUAÇÃO JUNTO AOS PODERES EXECUTIVO E LEGISLATIVO.**



Coordenação das Câmaras Brasileiras do Comércio
Câmara Brasileira de Comércio e Serviços Imobiliários

Obrigado



84º ENIC

**Encontro Nacional da
Indústria da Construção**