



Encontro SECOVI do Mercado Imobiliário de Bauru e Região

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

Corretores de Imóveis

Pesquisa realizada no Estado de São Paulo (CRECI SP)

Preferência popular:

92% bombeiros

74% professores

65% médicos

47% juízes

26% corretores de imóveis

Viva o corretor !

Famoso terreno no Rio de Janeiro (antiga boate Scala)

Em 3 meses nenhuma oferta melhor que **R\$ 130 milhões**

Em janeiro apareceu a construtora Concal e pagou **R\$ 160 milhões**

Erguerá um prédio de apartamentos de luxo

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

Brasil

67,6 milhões de domicílios:

90% casas

10% apartamentos

74% de imóveis próprios

18% de imóveis alugados

8% de imóveis cedidos

Brasil

6 milhões: déficit habitacional

2012: 64 milhões de famílias: 90% casas

10% apartamentos

2022: 80 milhões de famílias

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

Então necessitaremos de aproximadamente

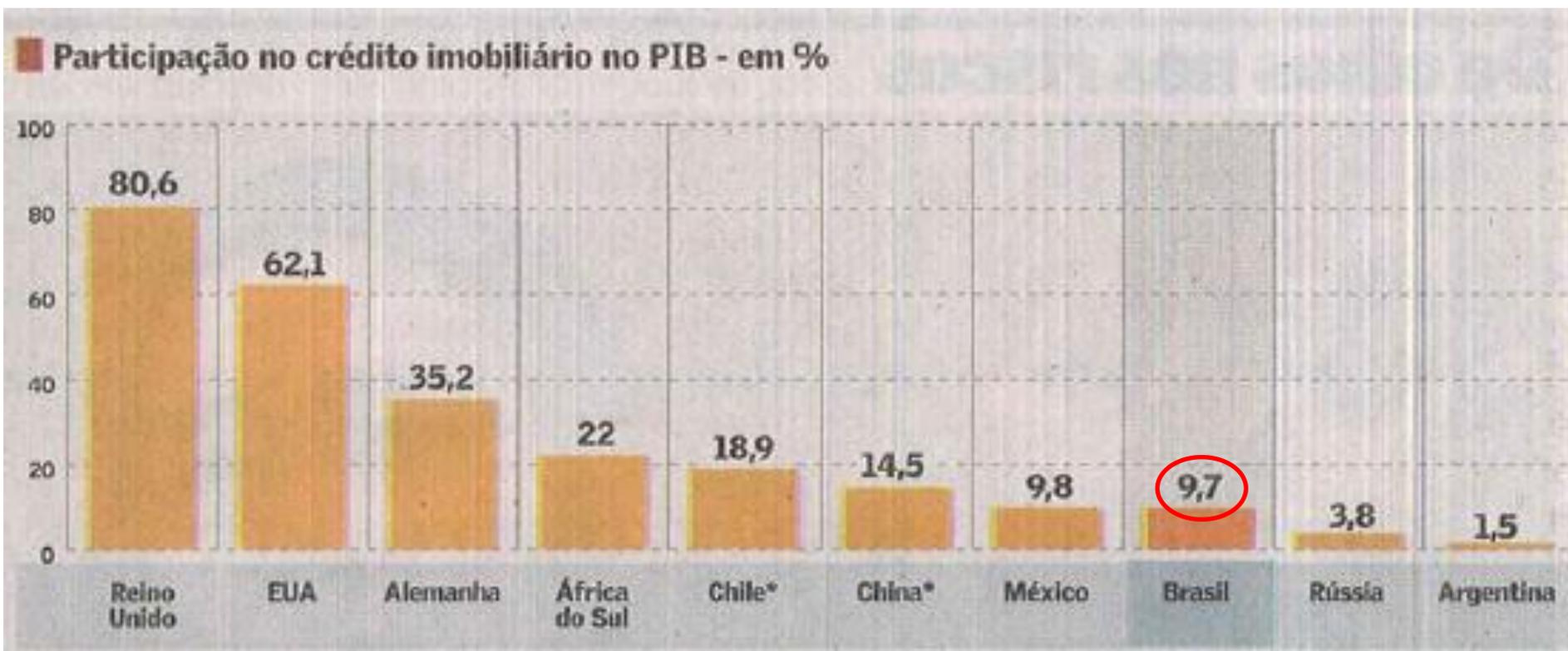
22 milhões de novas residências

Crédito Imobiliário X PIB

2014: R\$ 432,5 bilhões de saldo de crédito imobiliário

CEF: 5 mil contratos por dia

Com implantação do sistema eletrônico: operação em 5 dias



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

IMÓVEIS PRONTOS

Ticket médio nacional = **R\$ 380.000,00**

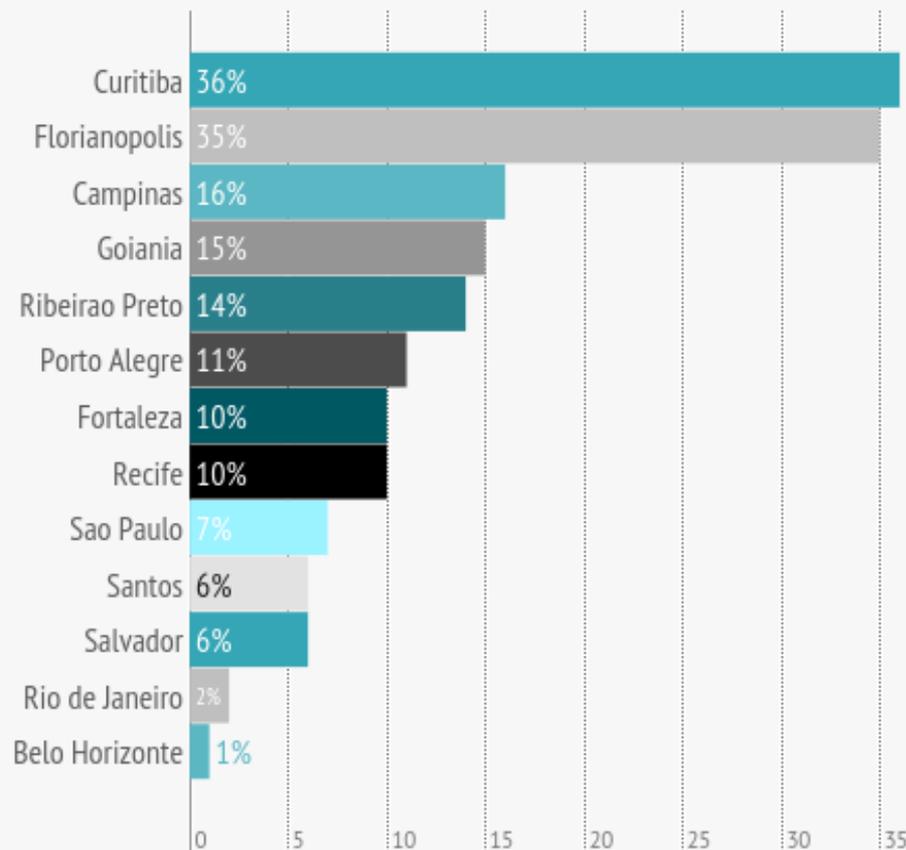
Ranking do aumento do preço de casas em 2013

**Brasil em 7º lugar:
7,4% acima da média histórica**



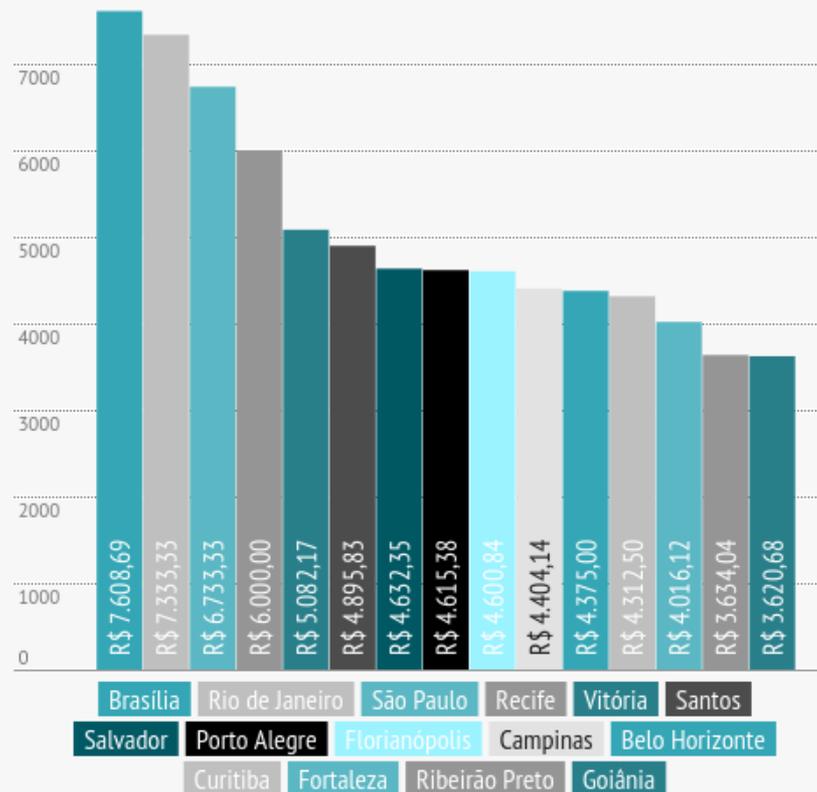
ONDE FICOU MAIS CARO ADQUIRIR UM IMÓVEL

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



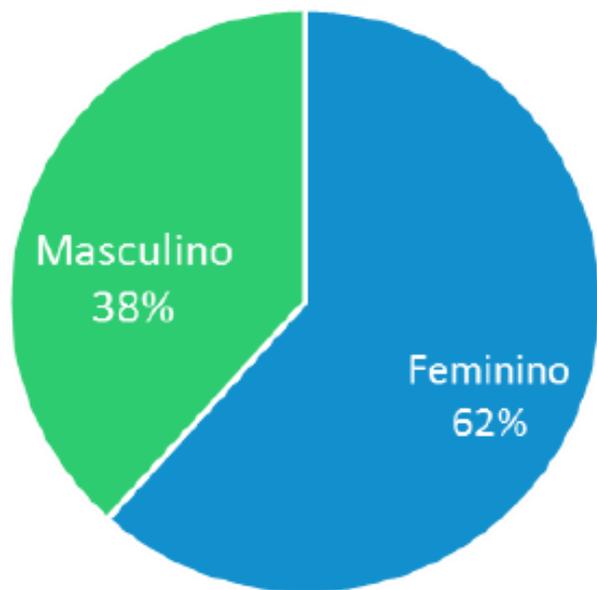
QUANTO CUSTA COMPRAR IMÓVEL NAS PRINCIPAIS CIDADES DO BRASIL?

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

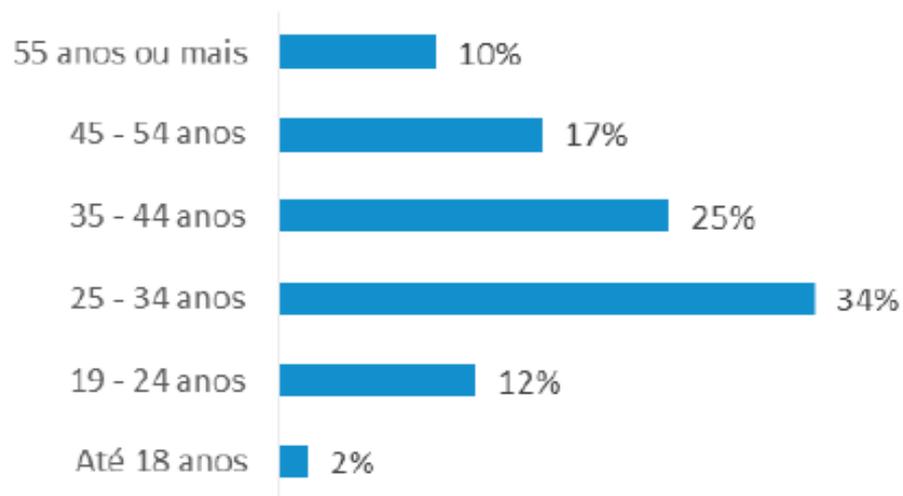


Como é o imóvel dos seus sonhos e como encontrá-lo?

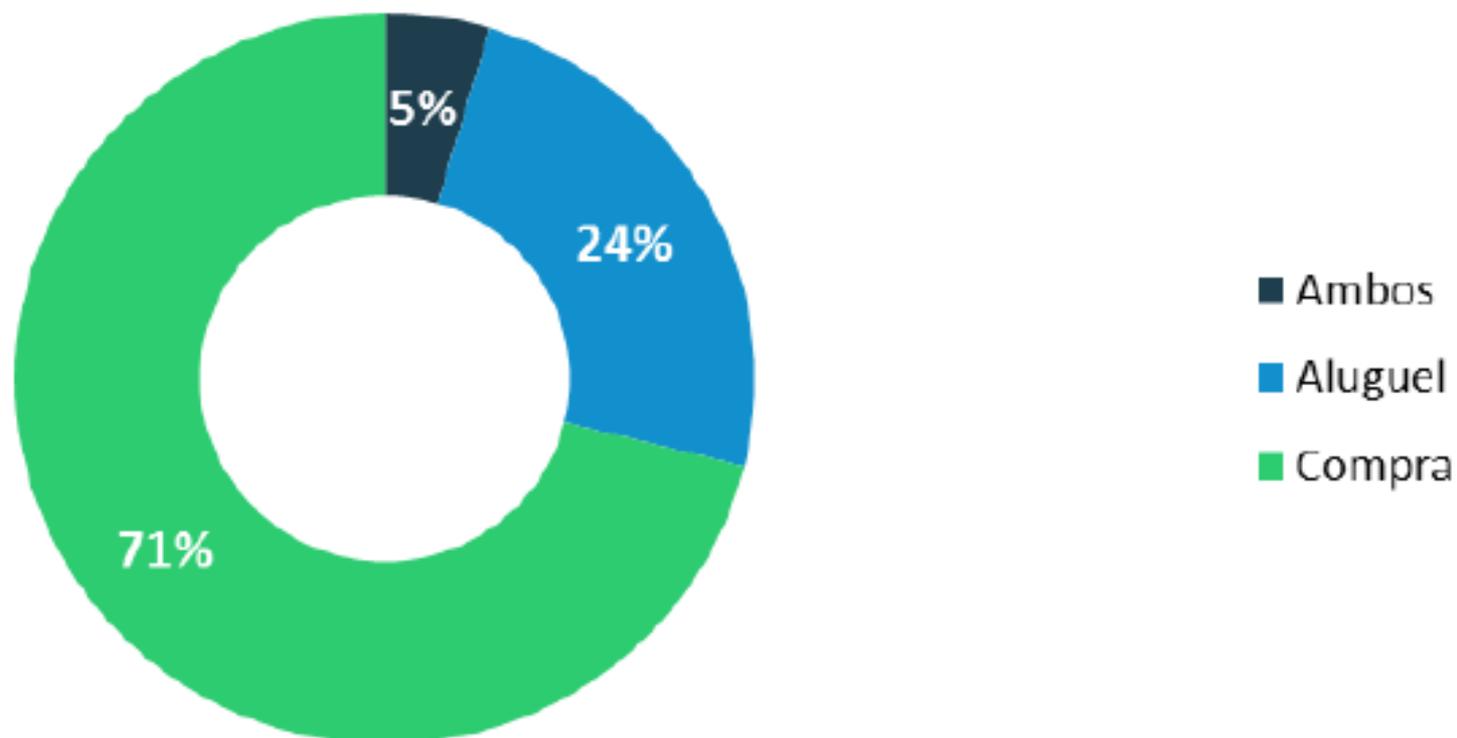
Sexo



Faixa Etária

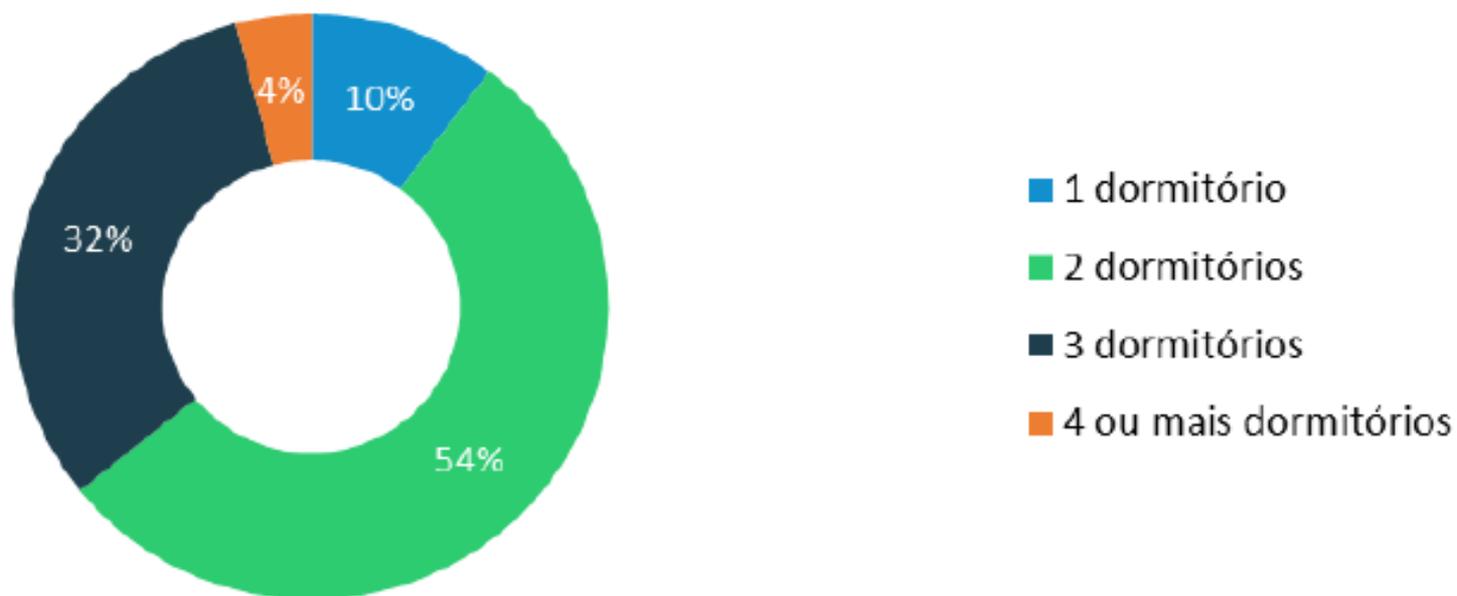


Com que finalidade você está buscando um imóvel?

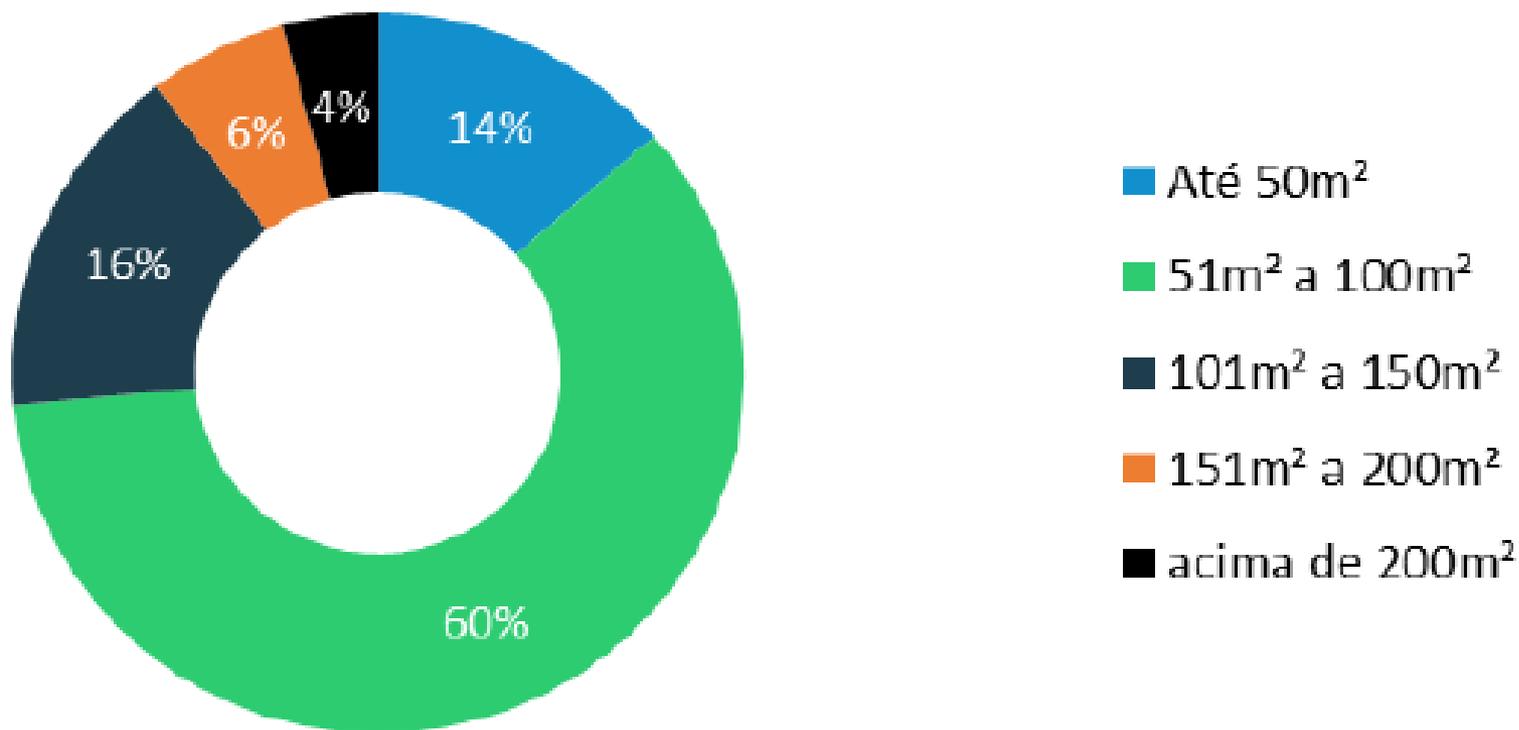


Preferência no tamanho do imóvel

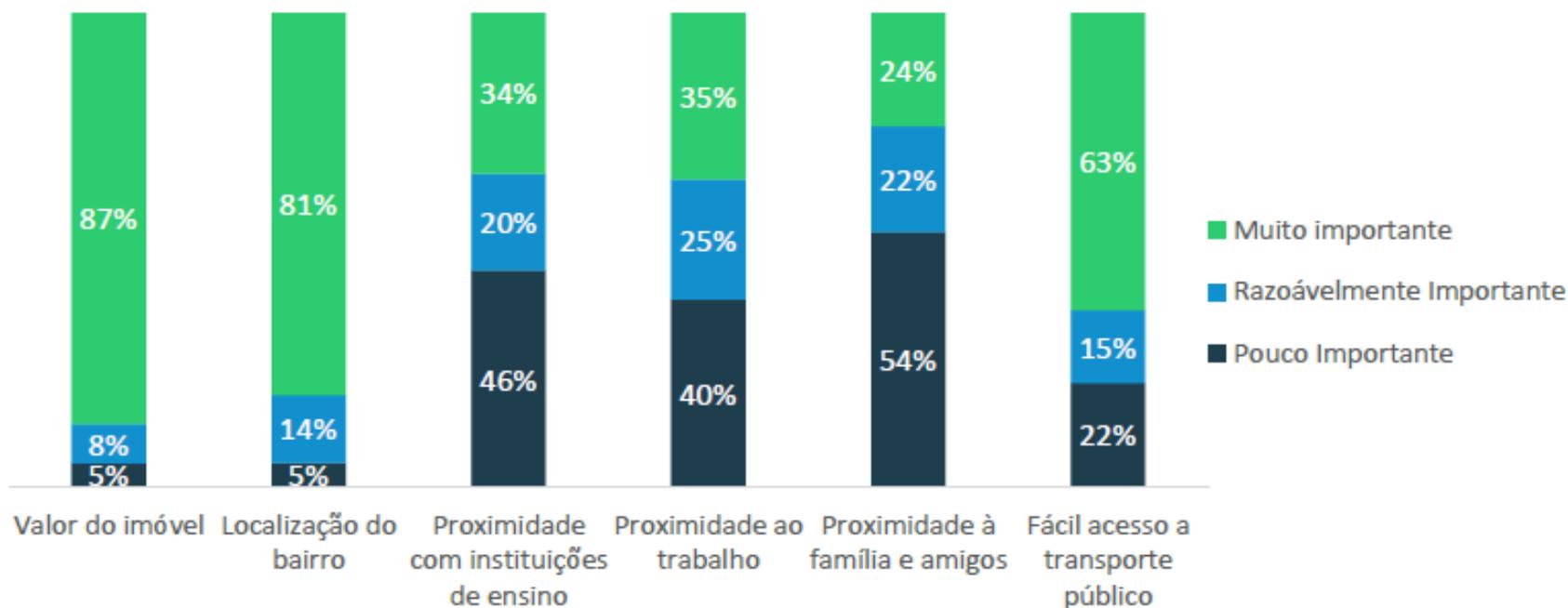
Você procura imóveis de quantos dormitórios?



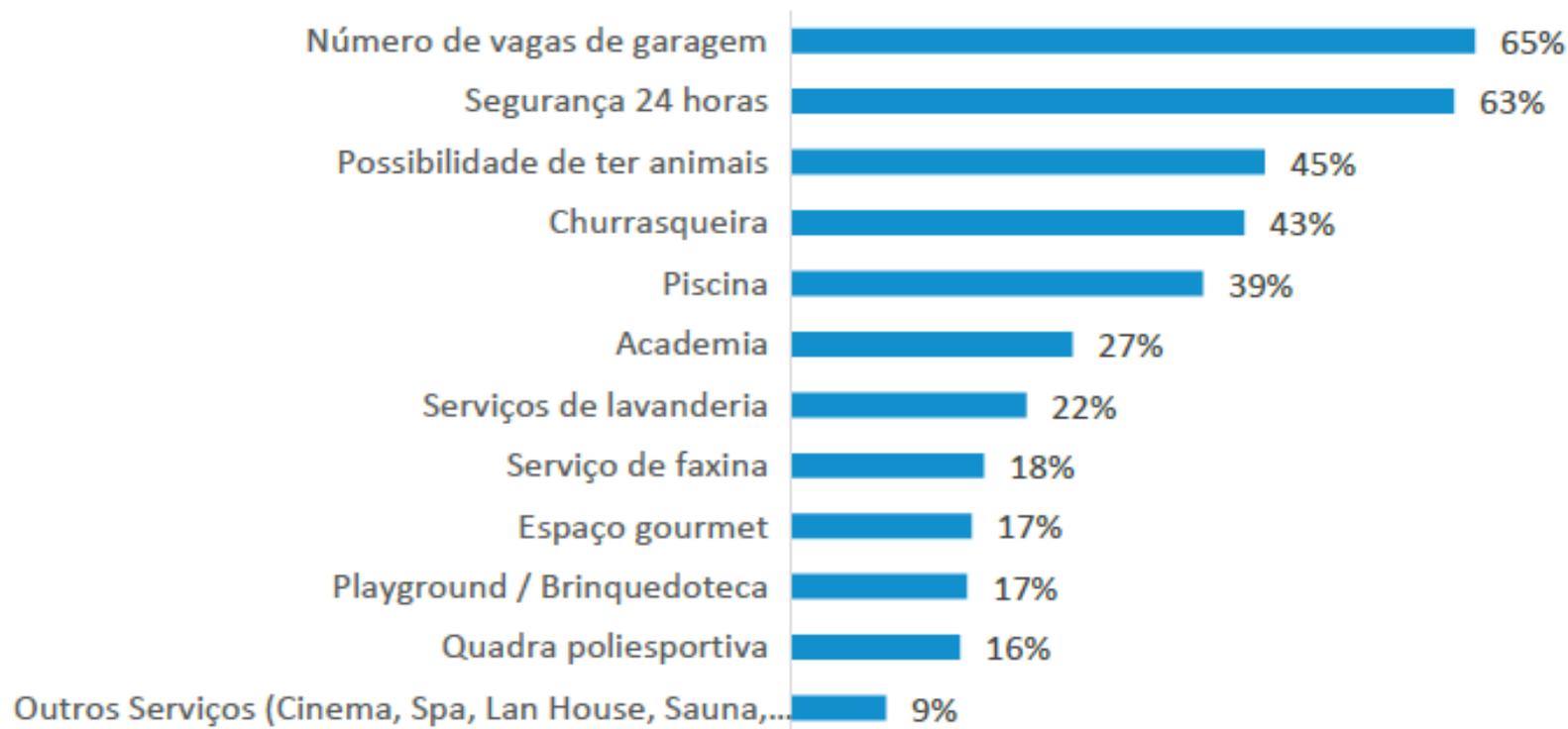
Você procura imóveis de que tamanho



Quais dos aspectos são mais relevantes na sua busca por imóvel em uma região?*



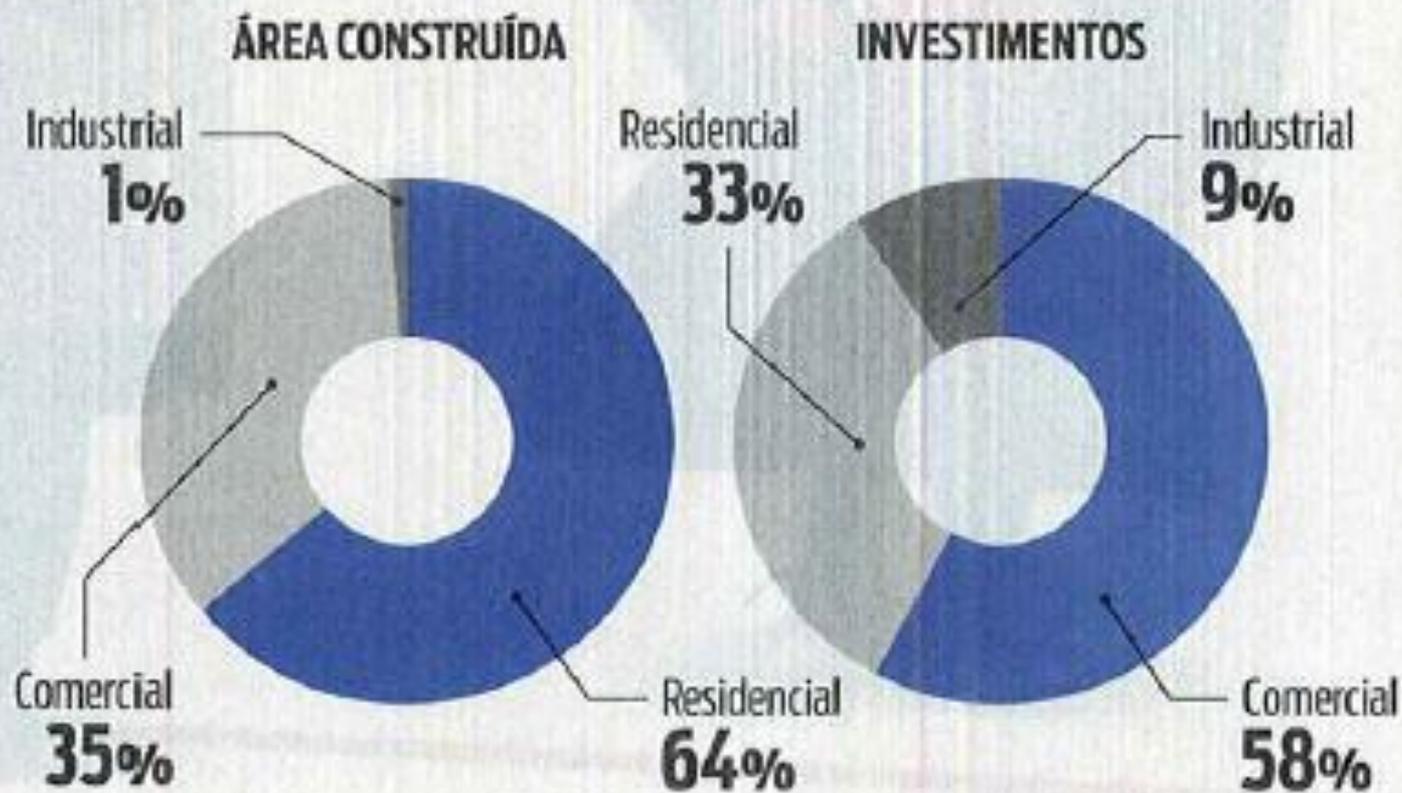
Quais serviços que você considera mais importante em um imóvel?*



ONDE ESTÁ O DINHEIRO

A participação dos mercados residencial, comercial e industrial na construção civil e nos investimentos:

(de janeiro a setembro de 2014)



Valor de terras sobe 300% em 10 anos

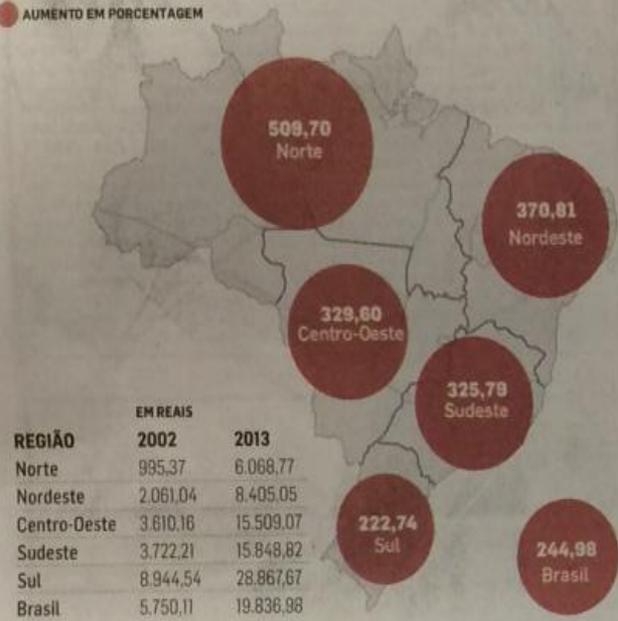
Mapeamento realizado pelo Banco do Brasil mostra que o preço do hectare saltou da média de R\$ 2,6 mil para R\$ 10,6 mil entre 2002 e 2013

EM ALTA

● Desde 2002, preços das terras mais que triplicaram

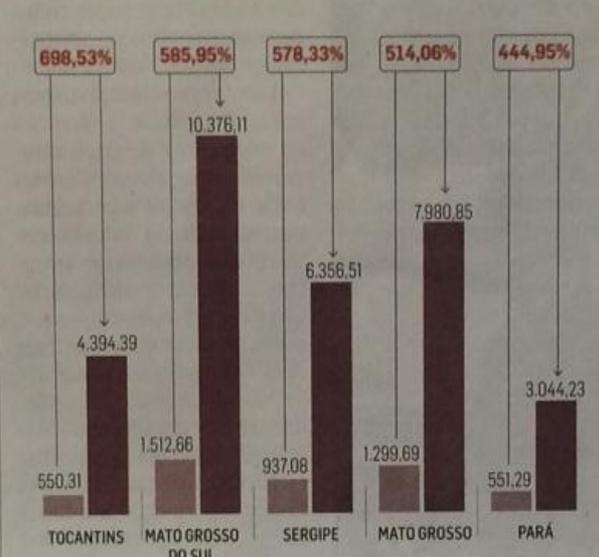
Preço do hectare para agricultura dispara no País

● AUMENTO EM PORCENTAGEM



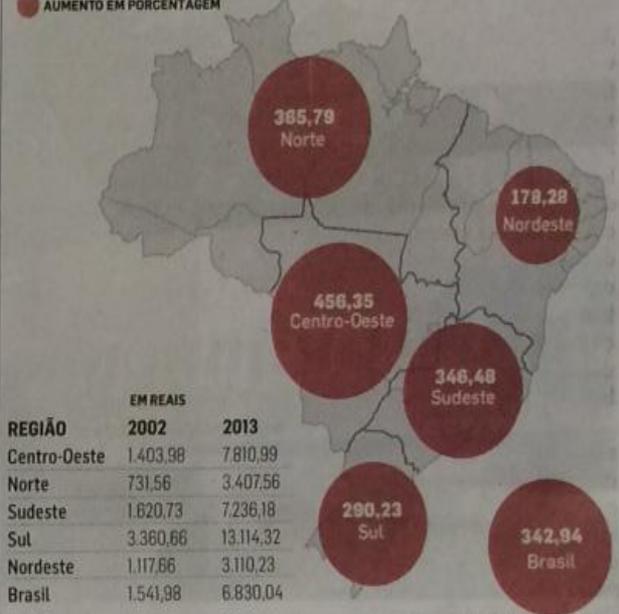
Maiores aumentos

VALOR DO HECTARE EM REAIS



Valor do hectare para pecuária cresce

● AUMENTO EM PORCENTAGEM



FONTE: BANCO DO BRASIL

INFOGRAFICVESTIDAO

BRASIL

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

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

Estoque de imóveis recorde

Queda de **35%** nas vendas e de **7%** nos novos projetos em 2014



ALUGUÉIS RESIDENCIAIS

Média de 12 meses: **caiu 4,65%** (com desconto da inflação)

Demanda elevada faz da locação um bom negócio

Imóveis disponíveis no mercado: **85%** Venda - **65%** interessam

15% Locação - **35%** interessam

Carga tributária vai acima de

40% do PIB

entre 2015 e 2016

Nas crises surgem

oportunidades

Boas perspectivas para 2015

Expectativa para São Paulo: **a melhor dos últimos anos**

- vantagens oferecidas nas unidades em estoque
- momento favorável ao comprador

Reflexo marcante no Interior

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 – 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%

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.

§ 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.

PENSE ALTO

PENSE FORTE

PENSE POSITIVO



Que Deus nos ilumine !