

Fiscalização

Fiscalizar: esta continua sendo a meta

O Creci realizou em 87 mais de 17 mil visitas com o objetivo de fiscalizar o exercício da profissão, nas quais foram lavradas 5.783 notificações, por infrações que vão desde o atraso das anuidades até a existência de corretor não credenciado nas empresas imobiliárias, e 431 autuações, em geral pela não regularização dos problemas detectados em primeira visita. Assim, o Conselho totalizou, em dois anos e meio (julho/85 a dezembro/87), 50.075 visitas com 17.032 notificações e 1.034 autuações.

Apesar das dificuldades pelas quais o Creci passou este ano, principalmente pela inadimplência de grande número de corretores, "entendemos que foi possível atender às necessidades da categoria e cumprir a missão essencial do Conselho, que é de órgão fiscalizador", avalia Ademar Antônio de Almeida, assessor da diretoria e um dos coordenadores da fiscalização. Segundo ele, o Creci realizou em 87 mais fiscalizações que o total dos conselhos de outras profissões no Estado de São Paulo.

"Talvez não tenhamos atendido a todos os desejos dos corretores, mas dentro dos nossos poucos recursos visitamos quase todos os municípios do Estado, alguns distantes até 700 quilômetros da Capital", diz Almeida. O custo operacional dessas viagens, que incluem veículos, estadia e combustível, é bastante elevado e Almeida lamenta que o corretor do Interior não se utilize mais dos serviços das delegacias sub-regionais, que possuem infra-estrutura para todos os serviços que o Creci presta. As 14 delegacias mantidas pelo Conselho dispõem de funcionários, inspetor, advogado e o próprio delegado.

"Ainda assim muitas vezes os corretores preferem dirigir suas reivindicações a São Paulo, desprestigiando sua sub-regional, que para o Creci hoje tem um custo bastante elevado", lamenta o assessor, lembrando que o delegado, em sua cidade e região, representa a figura do presidente Roberto Capuano com autonomia para tomar iniciativas e tentar solucionar os problemas dos corretores locais. O mesmo acontece com o delegado que faz plantões nas delegacias "preparado para dirimir quaisquer dúvidas de corretores e assessorando os grupos de trabalho formados por corretores que prestam serviços às comunidades locais", explica Almeida acrescentando que os corretores, encaminhando suas reivindicações a São Pau-

lo, muitas vezes não são atendidos prontamente, o que aconteceria caso procurassem as sub-regionais.

TRISTE CONSTATAÇÃO

Dentro das fiscalizações realizadas, segundo Almeida, "a triste constatação" é que o maior índice de irregularidades é encontrado dentro das próprias imobiliárias, "principalmente na figura dos chamados colaboradores, elementos que vão para dentro dos escritórios, usam todo o potencial das empresas e saem a campo dizendo ser corretores, às vezes praticando as maiores barbaridades". Quando esses são localizados, segundo Almeida, "são autuados e seus facilitadores também são punidos". Mas antes da punição aos colaboradores, com o enquadramento no exercício ilegal da profissão, são dadas as condições para que se regularizem, sendo encaminhados aos diversos cursos de Técnicos de Transações Imobiliárias existentes em todo o País. "Quanto ao responsável pela empresa, dependendo da gravidade da infração, a autuação pode tornar-se um processo administrativo, com penas de advertência, multa e até cassação".

INTENSIFICAR A FISCALIZAÇÃO

Em 1988, a diretoria do Creci pretende realizar um combate mais intenso ao mau profissional, visando em especial ao "pirata" e ao Interior. Para tanto será formada uma equipe de inspetores (aproximadamente 20) que irá percorrer todo o Estado, "principalmente atuando contra as malditas 'pedras' (lugar onde se reúnem os 'picaretas' no interior)", explica o assessor. Segundo ele, a infra-estrutura das delegacias sub-regionais será de extrema importância para o bom desempenho desse trabalho, "pois vamos solicitar apoio junto às autoridades locais, como delegacias, prefeitura e promotores, para que dêem às equipes de blitz condições para cumprir a lei, enquadrando o falso corretor no exercício ilegal da profissão e também punindo os maus profissionais, que normalmente acobertam os 'piratas'".

O Creci vai ainda exigir das prefeituras locais o cumprimento da lei quanto às "empresas fantasmas", que não possuem alvará de funcionamento e nem o devido credenciamento junto ao Conselho. "Essas firmas acabam funcionando e sonogando principalmente aos cofres das municipalidades locais."

Creci apura irregularidades

A comunicação de irregularidades praticadas pelos corretores, sejam eles credenciados ou não, pode ser feita por qualquer pessoa, por carta ou pessoalmente, ou ainda através de um formulário específico, fornecido pelo departamento jurídico do Creci. Nesse impresso deverão estar relacionados de forma clara e legível todas as informações relativas ao denunciante — nome, endereço e documentação — e ao denunciado — dados de identificação da pessoa física ou jurídica, endereço — e um breve boletim de ocorrência dos fatos.

A partir desses dados são elaborados estudos e as partes chamadas a prestar esclarecimentos para apurar as informações. Se essas forem comprovadas, inicia-se a instauração de processos disciplinares ou administrativos.

Após a abertura dos processos a Co-

missão de Ética e Fiscalização Profissional, dividida em duas câmaras e compostas de cinco membros cada uma, se encarrega de julgar os casos e aplicar as penalidades cabíveis. A primeira câmara da Comissão, que avalia os processos disciplinares, relativos aos corretores credenciados, pode decidir-se pela simples advertência verbal até o cancelamento da inscrição, dependendo da gravidade da infração cometida.

Já a segunda câmara, responsável pelos processos administrativos, envolvendo não credenciados, poderá multar os contraventores em até 50 OTNs — pessoas físicas — e de 1 a 100 OTNs — pessoas jurídicas — e, diante da ocorrência de não pagamento, solicitar a quitação junto à Justiça Federal. Se, ainda assim, houver descumprimento, instaura-se processo contravençional.

O principal trabalho do Creci

Colaboradores, "piratas", anuidades em atraso, e mesmo ausência de irregularidades, orientação e esclarecimento, notificações, autuações e boletins de visita. Tudo isso faz parte do dia-a-dia dos inspetores do Departamento de Inspeção e Fiscalização (DIF) do Creci, que adota, três formas de fiscalização: a de rotina, na qual os inspetores visitam tudo o que se refere a intermediação imobiliária em pontos isolados; de expediente, quando é feita uma visita de retorno às empresas ou pessoas físicas que já tenham sido notificadas; e as blitz, que consistem numa "operação pente-fino" reunindo todo o corpo de fiscalização em determinada cidade ou bairro; além do atendimento a denúncias que sejam feitas por escrito e no Creci, não sendo aceitas aquelas feitas por telefone.

No dia 5 de novembro passado, a reportagem do Creci Informativo acompanhou o inspetor Luiz Carlos Nasser numa fiscalização para dar continuidade a expedientes em Guarulhos. Com eles nas mãos, Nasser vai procurar o primeiro: José Mestrenner, notificado por ter sido encontrado em seu escritório de intermediação um colaborador não credenciado, Lauro Kazuo, que alegou já ter tentado tirar o Creci, não tendo sido aprovado nos exames de Técnico de Transações Imobiliárias, embora cuidasse da administração. Para solucionar a irregularidade, Mestrenner constituiu firma, a Mestre Organização Imobiliária, incluindo Kazuo como sócio administrativo. Lavrados os boletins de visita indicando a regularização, para dar baixa no processo, o trabalho estava terminado ali.

DUPLA NOTIFICAÇÃO

David Paes João de Deus foi notificado em 1986 por ter sido encontrado exercendo a intermediação imobiliária sem ser credenciado, quando alegou que iria tirar o Creci, ou encontrar uma pessoa que já o tivesse para se associar. Não fez nem uma nem outra coisa: abriu uma empresa, Maremar Empreendimentos Imobiliários, cuja sócia é sua esposa, com objetivo de compra e venda de lotes, construção e compra de material de construção, "próprios", segundo ele. Mas o inspetor entendeu que o objetivo social do contrato dá margem à intermediação imobiliária de terceiros e David de Deus foi novamente notificado.

Depois de muitos esclarecimentos do inspetor sobre como tirar o Creci, ou deixar o objetivo social mais claro, David de Deus, a princípio relutante, concordou em assinar o recebimento da segunda via do termo de notificação, no qual consta o prazo para regularizar a situação, sujeitan-



Fechando o cerco contra irregulares



Renival já está atuando legalmente

do-se a um possível auto de infração caso não tome as providências.

Uma pequena pausa para o almoço, e uma pessoa não localizada: Benedicta Lemos, notificada por fazer captação de imóveis sem inscrição no Creci, mudou-se e os vizinhos não souberam informar para onde.

Depois, dois "colaboradores" trabalhando junto com o corretor Adalberto Fujita. Um não trabalha mais no local; o outro, Renival dos Santos, prestou os exames e está atuando no mercado imobiliário já com sua carteira profissional.

Fato curioso: Renival dos Santos tirou seu Creci na Bahia, para onde havia se mudado no ano passado, porque lá "corretor não credenciado não consegue trabalhar, pois os credenciados não facilitam o exercício ilegal da profissão e mesmo a população sempre procura alguém com o Creci para realizar seus negócios". C.C.

Anuidade ainda com desconto

Já estão sendo enviadas a todos os corretores as correspondências com a anuidade referente ao exercício de 1988, que deverão ser pagas somente nas agências do Banespa. Em cumprimento à lei, os valores das anuidades foram fixados em duas MVRs (Maior Valor de Referência). No entanto, quem efetuar o pagamento até o dia 31 de janeiro pagará 1,6 MVR; até 28 de fevereiro, 1,7; e até 31 de março, 1,8. A partir de 1º de abril, a anuidade, conforme determinação da lei, será convertida em OTN, vigente à época do pagamento.

Cabe lembrar que este ano haverá eleição para a diretoria do Conselho, cujo comparecimento é obrigatório a todos os credenciados, incorrendo em multa de uma anuidade àqueles que não votarem. E só estarão aptos a votar aqueles que estiverem em dia com suas anuidades.