CARREIRA

23 mil casos de exercício ilegal em 2025

Sistema Cofeci-Creci fez 520.491 diligências no ano passado. No DF, foram 760 autos de infração por exercício ilegal desde janeiro do ano passado. Antes de fechar negócio, conselho orienta checar registro do corretor

» JOÃO PEDRO DE LARA RESENDE*



Os fiscais do Sistema Cofeci-Creci fizeram 520.491 diligências em 2025, segundo a Diretoria Nacional de Fiscalização (Dinaf) do Cofeci. Pela conta do diretor, Diego Henrique Gama, é uma a cada 61 segundos. Ele considera o número conservador, porque o relatório foi fechado antes de todos os conselhos regionais enviarem os dados. A maior parte das visitas gera autos de constatação (390.743 no ano), que registram o que o fiscal encontrou e podem resultar em orientação, notificação ou auto de infração. O relatório, com dados de 25 conselhos regionais, contabiliza, ainda, 53.010 notificações, 53.488 autos de infração e 10.793 denúncias instauradas, com 4.336 arquivadas. "Nosso objetivo não é punitivista", afirma Gama.

Em 23.250 situações, os fiscais constataram exercício ilegal da profissão, quando alguém sem inscrição no conselho faz intermediação imobiliária e se apresenta como corretor. Segundo Gama, o conselho reúne as provas e envia o caso ao Ministério Público, que trata a conduta como contravenção penal, prevista no artigo 47 da Lei das Contravenções Penais. Pela Lei 6.530/1978, só quem tem inscrição no conselho pode intermediar a compra, a venda, a permuta e a locação de imóveis. O corretor inscrito que facilita a atuação de quem não tem registro também é autuado, mas há casos, diz Gama, em que o agente ilegal age sozinho. As penas costumam ser leves, como cesta básica ou serviço comunitário, de acordo com o presidente do Cofeci, João Teodoro da Silva. No DF, o Creci-DF lavrou 760 autos de infração por exercício ilegal entre 1º de janeiro de 2025 e 3 de novembro de 2026.

Na Turma Julgadora do Creci-DF, o corretor Alexandre Langer acompanha processos como o de uma senhora que deu sinal na compra de um imóvel em Santa Maria. O corretor que intermediou o negócio assinou o contrato sem ter poderes para isso, e o imóvel acabou sendo vendido a outra pessoa. Ela entrou na Justiça e, segundo Langer, ainda não recebeu o dinheiro de volta. No conselho, o corretor teve a inscrição cancelada e recorreu ao Cofeci. A turma também julga dezenas de casos de retenção de valores, a maioria de aluguéis, diz ele.

O cliente, afirma Langer, está mais informado, mas "não sabe nos contratar". As primeiras perguntas de quem quer vender costumam ser se o corretor anuncia o imóvel e quanto cobra, perguntas "muito superficiais, muito frágeis", na avaliação dele.

Para se proteger, Teodoro recomenda ligar para o conselho regional e confirmar se o corretor está em dia e se há reclamações. O conselho informa se houve queixas, sem detalhá-las. Para ele, anúncio sem o número do Creci é motivo de desconfiança.

A corretora Alinni Santos, da imobiliária Kza, recomenda a quem encontra um profissional pelas redes sociais desconfiar de ofertas boas demais, consultar avaliações da imobiliária na internet, verificar o registro no Creci e buscar referências. "Aqui em Brasília, por exemplo, temos porteiros que trabalham há 20, 30 anos nos mesmos prédios", diz. "Eles sabem quem trabalha com seriedade, quem cumpre o que promete, quem respeita os moradores."

A segurança também vale para quem vende. Antes das gravações, a equipe de Alinni retira fotografias de família, documentos e objetos que identifiquem os moradores, e os anúncios informam a quadra, não o endereço completo. "Eu sempre digo que existe uma diferença enorme entre mostrar uma casa e expor a vida de quem mora nela", resume.

***Estagiário sob a supervisão de Ana Sá**