

A formação do profissional corretor de imóveis nos níveis médio e superior: uma abordagem comparativa

Marco Paulo Andrade de Oliveira, Camila Soares, Alan Almario

Universidade Ibirapuera

Av. Interlagos, 1329 – São Paulo/SP

alan.almario@ibirapuera.edu.br

Resumo

A profissão do Corretor de Imóveis no Brasil vem desde o tempo da colonização, quando as pessoas ganhavam a vida arrumando pousadas para os desbravadores deste país. Como se trata de uma atividade que visa ao desenvolvimento, o progresso e a concretização dos ideais, é possível afirmar, de maneira figurada, que Pero Vaz de Caminha deu início às atividades de corretagem ao escrever para Portugal descrevendo o Novo Mundo, atuando assim como um Corretor de Imóveis. Durante os anos os profissionais deste setor tiveram seu perfil modernizado para atender às exigências de mercado e criaram conselhos regionais e órgão federal para a regulamentação da profissão. Na busca da qualidade do atendimento foram criados cursos técnicos a distância para formação deste profissional, que hoje conta também com um curso presencial de nível superior na área de transações imobiliárias. Muito tem se discutido para saber se o mercado hoje precisa de um profissional de nível superior ou de nível médio, e, afinal, quais serão as diferenças entre as duas modalidades? Há diferença de atuação entre os profissionais formados em nível técnico (médio) ou tecnólogo (superior) no dia-a-dia do trabalho?

Palavras chaves: corretor de imóveis, nível técnico, educação

Abstract

The profession of the Real estate broker in Brazil comes since the time of the colony, when the people gained the life arranging shelters for the tammers of this country. As if it deals with an activity that aims at the development, the progress and the concretion of the ideals, it can be affirmed, in appeared way, that Pero Vaz de Caminha began the activities of brokerage when writing for Portugal describing the New World, actuating as a Real estate broker. During the years the professionals of this sector had been having their modernized profile to attend to the market requirements, and had created regional councils and federal agency for the regulation of the profession. In the search of the quality of the attendance had been created technician courses in the distance for formation of this professional, who today has also with an active course of college level in the area of real estate transactions. It has been argued so much to know if the market today needs a professional of college level or high school level, and after all, which will be the differences between the two modalities? It there difference of performance between the formed professionals in level technician (high school) or technologist (college) in day-by-day of the work?

Keywords: Real estate broker, level technician, education

1.Introdução

Apesar de parecerem simples, atividades de compra, venda, aluguel e permuta de imóveis necessitam de pessoal bem preparado, pois não basta colocar em contato pessoas que querem vender e pessoas que querem comprar imóveis, sejam eles residenciais, comerciais ou rurais, a responsabilidade do corretor é bem mais ampla nesta transação comercial.

Segundo a lei que disciplina o exercício da profissão (Lei nº 6.530), “compete ao corretor exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto a comercialização imobiliária”.

Esta profissão, em seu princípio, teve o nome de “agente de comércio” aqui no Brasil. Em 1942 o Ministério do Trabalho, em sua carta sindical, designou-os como “corretores de imóveis” e hoje são mais conhecidos como “Técnicos em Transações Imobiliárias”, nome este dado também ao curso de nível técnico a distância que forma este profissional.

A Lei nº 4.116 de 1962 reconheceu e regulamentou a profissão, mas com o passar do tempo foi necessário a criação do diploma legal, então o Congresso Nacional revogou a lei anterior e promulgou a Lei nº 6.530 de 1978, consolidando a profissão e concedendo a seus integrantes o título de Técnico em Transações Imobiliárias.

Com a criação de cursos de nível superior na área de Ciências e Gestão de Negócios Imobiliários, o Conselho Federal de Corretores de Imóveis (Cofeci) admitiu também a inscrição nos CRECIs (Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis) dos concluintes deste curso. Estes cursos estão ainda sendo iniciados nas universidades e tem tido pouca procura, formarão o profissional em dois anos e são denominados cursos tecnológicos.

2.Educação Profissional

A formação profissional até a década de 80 limitava-se ao treinamento para a produção em série e padronizada, buscando a criação de um “elo privilegiado de comunicação entre esses dois mundos aparentemente tão distantes: o da socialização dos conhecimentos (a escola) e o da produção de mercadorias (a fábrica)” (PETITAT, 1994).

Este ensino profissional, denominado inicialmente “de artes e ofícios” conservava um perfil mais artesanal do que propriamente industrial, com caráter eminentemente instrumental, preparava para um ofício particular. Após a década de 80, com as mudanças no mundo do trabalho advindas de novas formas de gestão e organização, foi se estabelecendo um novo conceito de profissionalização que atendessem as exigências do mercado, que passou a buscar pessoal polivalente que fosse capaz de interagir em situações novas e em constante mutação.

Como objetivo de atender a demanda, escolas e instituições de educação profissional buscaram diversificar programas e cursos profissionais, atendendo as novas áreas e elevando os níveis de qualidade, buscando inclusive atender o setor de prestação de serviços que se encontrava em plena ascensão. Conforme assinala Pero (1995) o período em questão no Brasil é marcado por uma forte queda do emprego industrial acompanhado de um elevado incremento na produtividade, havendo, como contraponto, o crescimento da participação do setor terciário e a informalização das atividades ocupacionais.

A educação profissional passou a ser vista como uma importante estratégia para que os cidadãos tenham efetivo acesso às conquistas científicas e tecnológicas da sociedade, deixando de lado o conceito de que seria seu papel única e exclusivamente preparar o educando para a execução de um determinado conjunto de tarefas.

Segundo a LDB (Lei de Diretrizes e Bases da Educação – Lei 9394/96), educação profissional é concebida como integrada às diferentes formas de educação, ao trabalho, à ciência e à tecnologia, conduzindo ao permanente desenvolvimento de aptidões para a vida produtiva. (Art. 39). Ela é acessível ao aluno matriculado ou egresso do ensino fundamental, médio e superior, bem como ao trabalhador em geral, jovem ou adulto. (Parágrafo único – Art.39), desenvolvendo-se em articulação com o ensino regular ou por diferentes formas de educação continuada, em instituições especializadas ou no ambiente de trabalho. (Art. 40). O conhecimento adquirido, inclusive no trabalho, poderá ser objeto de avaliação, reconhecimento e certificação para prosseguimento ou conclusão de estudos (Art. 41).

A legislação favorece e estimula ainda que o trabalhador, jovem ou adulto que, na idade própria não pode efetuar estudos, tenha oportunidades educacionais apropriadas, consideradas as suas características, seus interesses, condições de vida e de trabalho, mediante cursos e exames, inclusive os de caráter supletivo (Art. 37 e 38 da LDB).

O Decreto nº 2208 de 17/4/97, regulamenta a educação profissional prevista nos artigos 39 a 42 da Lei 9394/96 e fixa os objetivos da educação profissional:

- promover a transição entre a escola e o mundo do trabalho, capacitando jovens e adultos com conhecimentos e habilidades gerais e específicas para o exercício das atividades produtivas;
- proporcionar a formação de profissionais aptos a exercerem atividades específicas no trabalho, com escolaridade correspondente aos níveis médio, superior e de pós-graduação;
- especializar, aperfeiçoar e atualizar o trabalhador em seus conhecimentos tecnológicos;

- qualificar, reprofissionalizar e atualizar jovens e adultos trabalhadores, com qualquer nível de escolaridade, visando a sua inserção e melhor desempenho no exercício do trabalho.

Vale, no entanto, ressaltar que todas as modalidades de cursos superiores previstos no Art. 44 da Lei 9394/96 podem ter características profissionalizantes.

Art. 44. A educação superior abrangerá os seguintes cursos e programas:

I - cursos seqüenciais por campo de saber, de diferentes níveis de abrangência, abertos a candidatos que atendam aos requisitos estabelecidos pelas instituições de ensino;

II - de graduação, abertos a candidatos que tenham concluído o ensino médio ou equivalente e tenham sido classificados em processo seletivo;

III - de pós-graduação, compreendendo programas de mestrado e doutorado, cursos de especialização, aperfeiçoamento e outros, abertos a candidatos diplomados em cursos de graduação e que atendam às exigências das instituições de ensino;

IV - de extensão, abertos a candidatos que atendam aos requisitos estabelecidos em cada caso pelas instituições de ensino.

(Diretrizes e Bases da Educação Nacional - Lei 9394-96, 20/12/1996)

Não obstante, o Decreto 2208/97 prevê em seu Artigo 3º, educação profissional em nível tecnológico, correspondente a cursos de nível superior na área tecnológica, destinados a egressos do ensino médio e técnico. Tais cursos de nível superior, correspondentes à educação profissional de nível tecnológico, prevê ainda o Decreto, deverão ser estruturados para atender aos diversos setores da eco-

nomia, abrangendo áreas de especializadas e conferirão diploma de Tecnólogo.

3. Educação Tecnológica

É chamada de educação tecnológica a graduação de nível superior, que pode habilitar para concursos, para a pós-graduação, para o emprego e para o empreendedorismo e que é realizada em um tempo médio de 2 anos, pois está totalmente voltada ao desenvolvimento das competências e habilidades que interessam ao mercado de trabalho. A Educação Tecnológica é regulamentada pelo Ministério da Educação através da Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional, de 1996 e pela Resolução CNE/CP3 do Conselho Nacional de Educação.

O tecnólogo é um profissional de nível superior que tem como característica o foco nas habilidades e competências requeridas pelo mercado e no saber fazer, pensar e inovar, conquistando cada vez mais espaço no mundo empresarial.

Este profissional deve estar apto a desenvolver, de forma plena e inovadora atividades em uma determinada área profissional e deve ter formação específica para:

- a) aplicação, desenvolvimento, pesquisa aplicada e inovação tecnológica e a difusão de tecnologias;
- b) gestão de processos de produção de bens e serviços; e
- c) o desenvolvimento da capacidade empreendedora.

Ao mesmo tempo, essa formação deverá manter as suas competências em sintonia com o mundo do trabalho e ser desenvolvida de modo a ser especializada em segmentos (modalidades) de uma determinada área profissional.

Estas características somadas à possibilidade de terem duração mais reduzida das que os cursos de graduação, atendendo assim ao interesse da juventude em dispor de credencial para o mercado de trabalho, podem conferir a estes cursos uma grande atratividade, tornando-se um potencial de sucesso.

Quanto à sua duração, os cursos de formação de tecnólogos ou cursos superiores de tecnologia poderão comportar variadas temporariedades, condicionadas ao perfil da conclusão que se pretenda, à metodologia utilizada, às competências constituídas no ensino médio, às competências adquiridas por outras formas, como nos Cursos Técnicos, nos Cursos Superiores e mesmo no Trabalho, ainda que o curso possa apontar para uma carga horária definida para cada modalidade, por área profissional.

Estas áreas profissionais foram delimitadas através do parecer CNE/CES 436/2001 publicado no Diário Oficial da União de 06/04/2001.

Segundo dados do Censo de Educação Profissional (MEC, 1999), a rede de educação profissional e tecnológica é composta de 3.948 instituições de ensino, sendo 67,3% mantidas pelo setor privado e 32,7%, pelo setor público. O setor privado compreende diferentes tipos de entidades: o Sistema S (Sesi, Senai, Senac), as entidades de ensino profissional livre e organizações da sociedade civil, como sindicatos de trabalhadores, de empresários, ONGs, associações comunitárias leigas ou confessionais.

Os cursos tecnólogos apresentam a vantagem da obtenção da formação de nível superior em curto prazo, dando subsídios para a entrada no mercado de trabalho dentro da área de interesse do estudante, porém apresentam a desvantagem de estarem limitados a somente alguns perfis profissionais. Caberá ao aluno dar prosseguimento a sua carreira e atualizar-se através de uma pós-graduação ou mesmo realizando a graduação tradicional para desen-

volver-se plenamente dentro de sua área de atuação.

4. Corretor de Imóveis

Segundo o site do CRECI-SP (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo), o primeiro Sindicato de Corretores de Imóveis a ser reconhecido foi o do Rio de Janeiro, em janeiro de 1937. Só em 1956 o Sindicato dos Corretores de Imóveis apresenta uma proposta para formação de curso técnico. Em 12 de maio de 1978, foi sancionada pelo então presidente Ernesto Geisel a Lei nº 6.530, que deu nova regulamentação à profissão de corretor de imóveis – tendo em vista que a Lei nº 4.116/62 foi julgada parcialmente inconstitucional e teve de ser revogada, uma vez que não especificava o currículo de um curso técnico para a formação dos que viriam a ingressar na profissão. Era na ocasião Ministro do Trabalho Arnaldo da Costa Prieto, que havia participado do IX Congresso de Corretores de Imóveis, na capital paulista, em maio daquele ano. Cerca de 1.500 profissionais do setor haviam apresentado então, ao ministro, a reivindicação de reenquadramento dos corretores. O Decreto nº 81.871, de 29 de junho de 1978, regulamentou a Lei nº 6.530/78 – que disciplinou também o funcionamento dos órgãos responsáveis pela fiscalização do exercício da profissão.

O Cofeci (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis de Brasília) – é o órgão federal que representa e regulamenta a profissão de corretor de imóveis no Brasil. O Cofeci é representado nos estados pelo Creci (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis). O Creci é uma Autarquia que tem a finalidade de fiscalizar e disciplinar o exercício da intermediação imobiliária, de modo a coibir as práticas antiéticas e ilegais.

Antes da Lei Federal 6.530, qualquer pessoa podia exercer livremente a profissão de corretor de imóveis, bastando que algum cliente lhe confiasse a compra, venda ou locação de um imóvel.

Com a aprovação da chamada Lei dos Corretores de Imóveis, aprovada em 1978, a profissão passa a ser regulamentada e os profissionais foram reunidos nos Conselhos Regionais, entidades normalmente instaladas nas capitais dos Estados e responsáveis pela fiscalização do exercício da profissão.

Hoje, o corretor de imóveis está ainda mais preparado para o mercado uma vez que tem a oportunidade de aprofundar seus conhecimentos no curso superior de Gestão Imobiliária.

- Certificado de Aprovação no Exame de Proficiência
- Formação escolar de nível médio (antigo 2º grau)
- Formação no curso de Técnico em Transações Imobiliárias
- Opção pelo curso de Ciências Imobiliárias ou Gestão Imobiliária
- Inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis

5. Comparativo entre os dois formatos de cursos

Fator	Curso Técnico em Transações Imobiliárias	Curso Tecnólogo em Gestão Imobiliária
Modalidade	Educação a distância	Presencial
Carga Horária	800 horas	1600 horas
Nº de disciplinas	9 (nove)	25 (vinte e cinco)
Estágio Supervisionado	130 horas	Não obrigatório
Investimento Médio Mensal	R\$ 130,00	R\$ 300,00
Investimento Médio Total	R\$ 800,00	R\$ 7.200,00

Tempo para Conclusão	Mínimo: 2 meses Médio: 6 meses	2 anos
Principais Vantagens	Flexibilidade de tempo Valor reduzido	Titulação de nível superior Maior carga horária
Principais Desvantagens	Formação mais enxuta Titulação de nível médio	F r e q ü ê n c i a presencial Investimento financeiro alto

O perfil do profissional desta área, em sua maioria, é de pessoas já adultas e de meia idade, já atuantes na profissão e que deixaram os estudos há muitos anos. Tal perfil colabora para a opção pelo curso técnico a distância, pois estes alunos acabam tendo dificuldades em se readaptarem à rotina escolar e também dificilmente dispõem de tempo livre para as atividades escolares presenciais.

Os cursos tecnólogos estão iniciando e ainda não há indicadores de desempenho dos profissionais formados neste nível superior, segundo as faculdades que o oferecem a demanda é pequena, tanto que algumas abriram o processo seletivo, porém não iniciaram turmas por falta de inscritos.

6. Considerações Finais

Comparando os dois cursos oferecidos ao futuro profissional da área de corretor de imóveis, podemos perceber que ambos primam pela qualificação e pela preparação para o desenvolvimento de suas funções no mercado de trabalho. O curso tecnólogo apresenta uma maior carga horária (1600 horas, exatamente o dobro do curso técnico) e conseqüentemente consegue aprofundar temas e desenvolver mais a questão técnica junto a seus alunos, porém analisando o ementário de suas matérias percebe-se ainda que não haja grandes diferenças quanto à preparação para o mercado de trabalho. O curso técnico prima mais pela qualificação prática, fornecendo subsídios para o corretor efetivamente atuar em uma imobiliária ou de forma autônoma, visto que apresenta em seu conteúdo programático formas e métodos de trabalho usuais do dia-a-dia da profissão.

Por ser mais rápido, o curso técnico ainda consegue agregar profissionais que já se encontram no mercado, porém atuando de forma irregular e que precisam urgentemente regularizar sua situação funcional junto ao órgão de classe, pois senão acabam autuados e sendo multados pelo exercício ilegal da profissão.

Somando-se a estes aspectos a questão financeira também tem fator preponderante frente a opção pelos dois modelos de ensino, enquanto o curso técnico gira em torno de R\$ 800,00 de investimento total, o de nível superior tem investimento médio de R\$ 7.200,00 somente em mensalidades, sem incluir materiais didáticos.

Baseado nestas considerações tende-se a concluir que o curso tecnólogo deva continuar existindo, porém tende a se tornar uma opção de aperfeiçoamento do profissional bem sucedido na área e já formado no curso técnico, que pretenda ampliar seus horizontes e se qualificar melhor ao mercado de trabalho, sendo procurado também por profissionais que pretendam desenvolver cursos de capacitação aos funcionários de sua empresa que tenham o certificado em nível médio ou ainda como forma de oferecer serviços de treinamento autônomos. O curso técnico deverá, portanto, continuar sendo a melhor opção para o profissional que já atua na área e que precisa regularizar sua situação funcional e para os aspirantes à profissão que desejam conhecer este ramo de trabalho, mas que não tem certeza se vão se adaptar a ele.

Concluindo, acredito que o curso de nível superior veio para ser uma nova opção para capacitar o corretor de

imóveis, porém não deverá, pelo menos em médio prazo, substituir o curso técnico em EAD pelas razões apresentadas neste trabalho.

7.Referências Bibliográficas

PETITAT, André, (Produção da escola/ Produção da sociedade. Porto Alegre: Artes Médicas, 1994, para o caso europeu, e FONSECA, Celso Suckow da. História do Ensino Industrial no Brasil. Rio de Janeiro: SENAI/DN, 1986. 5 v

PERO, Valéria. Terciarização e qualidade do emprego: uma análise da região metropolitana de São Paulo no início dos anos 90. ILDEFES, São Paulo, n. 8, jul., 1995

LOBO NETO, Francisco José da Silveira - Texto: Regulação da educação a distância: caminhos e descaminhos, 2003

Anuário Brasileiro Estatístico de Educação Aberta e a Distância ABRAED – 2013, Instituto Monitor Ltda. São Paulo – 2013

GUTIERREZ F. e PRIETO, D. A mediação pedagógica – educação a distância alternativa. Papyrus Editora. Campinas, 1994.

POZO, J. I., Teorias cognitivas da aprendizagem. 3. ed. Porto Alegre : Artes Médicas, 1998