

**CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE**  
**IMÓVEIS – 2ª REGIÃO - SP**

**DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO**



**Minha Casa**  
**Minha Vida**

**RELATÓRIO DE FISCALIZAÇÃO DO**  
**PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA**  
**NO ESTADO DE SÃO PAULO**

## **1- Introdução**

Considerando as inúmeras denúncias recebidas por diversos órgãos públicos ou pela própria sociedade referente ao uso indevido do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e que há fortes indícios de repasse dos imóveis através de locação, venda, cessão, permuta, invasão, etc, o COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), com intuito de apurar com eficiência e celeridade a procedência ou não dessas denúncias e, ainda, para que seja fiscalizada com rigor a conduta dos agentes que operacionalizam o PMCMV, firmou, junto à CEF (Caixa Econômica Federal), na data de 11/04/2011, um **"ACORDO DE COOPERAÇÃO OPERACIONAL"**, com objetivo de implantar ações conjuntas, em âmbito nacional, para fiscalização dos profissionais e empresas do ramo imobiliário, sobre a operacionalização do PMCMV faixa I, II e III.

Após firmado este acordo, o CRECISP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo) desenvolveu uma metodologia de trabalho para atingir os anseios e objetivo esperados pelo acordo. Desta forma somente no ano de 2016 fiscalizamos um total de 09 cidades que possuem condomínios do PMCMV faixa I.

## **2- Objetivo específico do acordo**

O objetivo deste acordo segue duas vertentes, sendo a primeira, a fiscalização com foco nas empresas do ramo imobiliário e corretores, que, de acordo com a faixa do imóvel, anunciam e comercializam unidades com subsídios do Governo, onde no ato da fiscalização é solicitada toda documentação para verificar, através de processo administrativo, se o profissional ou empresa responsável pela intermediação está seguindo as regras da CEF.

Na segunda vertente, o objetivo é realizar fiscalização in loco nas unidades do PMCMV, principalmente faixa I, já sorteadas e entregues aos mutuários, para verificar se estão devidamente habitadas e se não foram repassadas de forma irregular, seja por locação, venda, cessão, permuta, doação, invasão, etc.



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

### **3- Atuação do CRECISP**

Diante da parceria firmada entre CEF e COFECI, o CRECISP vem desenvolvendo com afinco as atividades de fiscalização pretendidas pelo acordo, desta forma, prestando um serviço para a sociedade, pois aqueles que realmente necessitam ser beneficiados pelo programa habitacional do governo serão protegidos e alcançados.

### **4- Modus operandi da fiscalização do CRECISP**

Após o recebimento das denúncias, ou até mesmo durante trabalho de rotina, o Agente de Fiscalização detecta imobiliárias ou corretores que intermediam unidades faixa II e III, relata e encaminha as informações através de Auto de Constatação ao Departamento Jurídico, que, por sua vez, instaura um Processo Administrativo para verificar se aquele corretor ou imobiliária estão seguindo as regras estabelecidas pela CEF para comercializar essas unidades.

A fiscalização in loco de unidades faixa I já entregues aos mutuários, o Departamento de Fiscalização do CRECI-SP criou uma metodologia própria para este tipo de Fiscalização, utilizando o trabalho de inteligência antecipada, sigilo das informações, preparação e treinamento dos agentes e principalmente a aplicação do elemento surpresa, que é fundamental para o sucesso da operação.

Já no local, visitamos unidade por unidade e solicitamos ao morador documentação da CEF e documentos pessoais que comprovem a posse do imóvel.

Caso o morador não seja o mutuário beneficiado pelo Programa, colhemos todas informações necessárias, inclusive de que forma o imóvel foi adquirido e relatamos em documento próprio, que posteriormente é enviado para a CEF, a qual tomará as devidas providências.

Ainda neste caso, se for comprovada a participação de corretores ou imobiliárias na intermediação, é instaurado no CRECISP Processo Administrativo contra os inscritos, que pode culminar no cancelamento de inscrição neste Conselho.

Se o intermediador não for inscrito no CRECI-SP, fazemos todo um trabalho de inteligência para que o mesmo seja identificado e autuado por exercício ilegal da profissão, além da comunicação ao Ministério Público pela contravenção penal capitulada no artigo 47 da Lei de Contravenções Penais (Lei Federal nº 3.688/1941).



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

## 5- Trabalhos realizados pelo CRECISP no ano de 2016

Com o acordo firmado, o CRECI-SP vem trabalhando incessantemente no cumprimento fiel do que foi acordado.

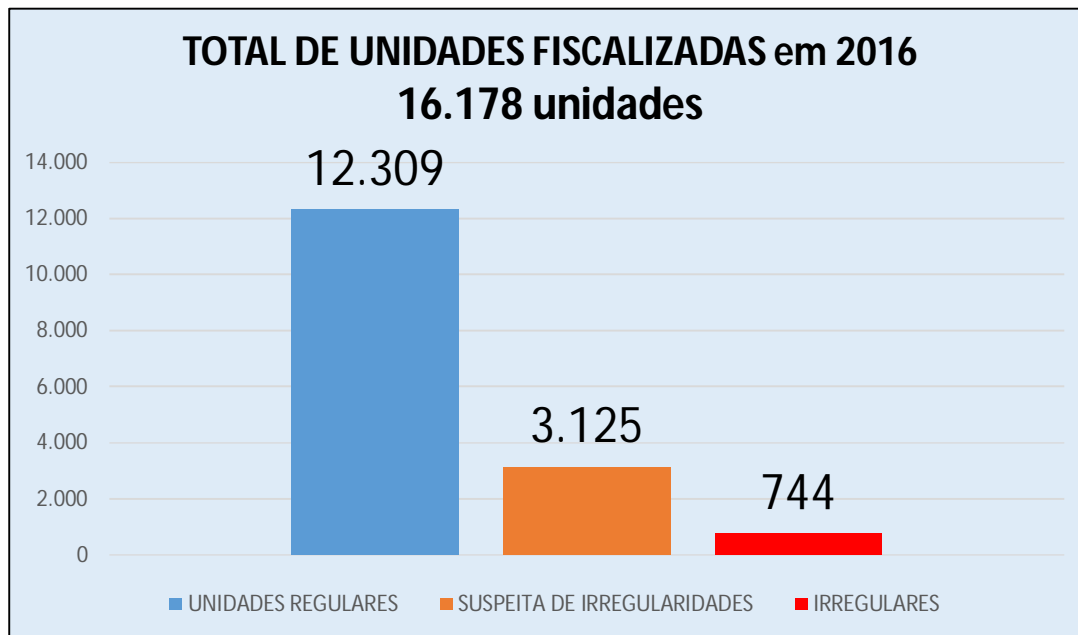
Temos recebidos diversas solicitações de Prefeituras, Ministério Público e outros órgãos públicos para fiscalizar condomínios com suspeitas de comercialização irregular. Através dessas solicitações, planejamos as fiscalizações e até o momento, no ano de 2016, já fiscalizamos um total de 09 (nove) Municípios e 21 (vinte e um) condomínios.

Somando as unidades de todos condomínios, o CRECISP fiscalizou no ano de 2016 um **total de 16.178 unidades. Desse total, 3.125 unidades havia suspeitas de irregularidades e 744 unidades a fiscalização conseguiu comprovar a irregularidade.**

Destacamos que dentre todas as irregularidades, somente três casos identificamos a participação de corretores ou imobiliárias, sendo que os mesmos estão respondendo processo administrativo no Conselho e poderão ter suas inscrições canceladas, além da responsabilização criminal.

Todas as irregularidades ou suspeitas de irregularidades encontradas durante as fiscalizações são encaminhadas para a Caixa Econômica Federal para que tomem as devidas providências.

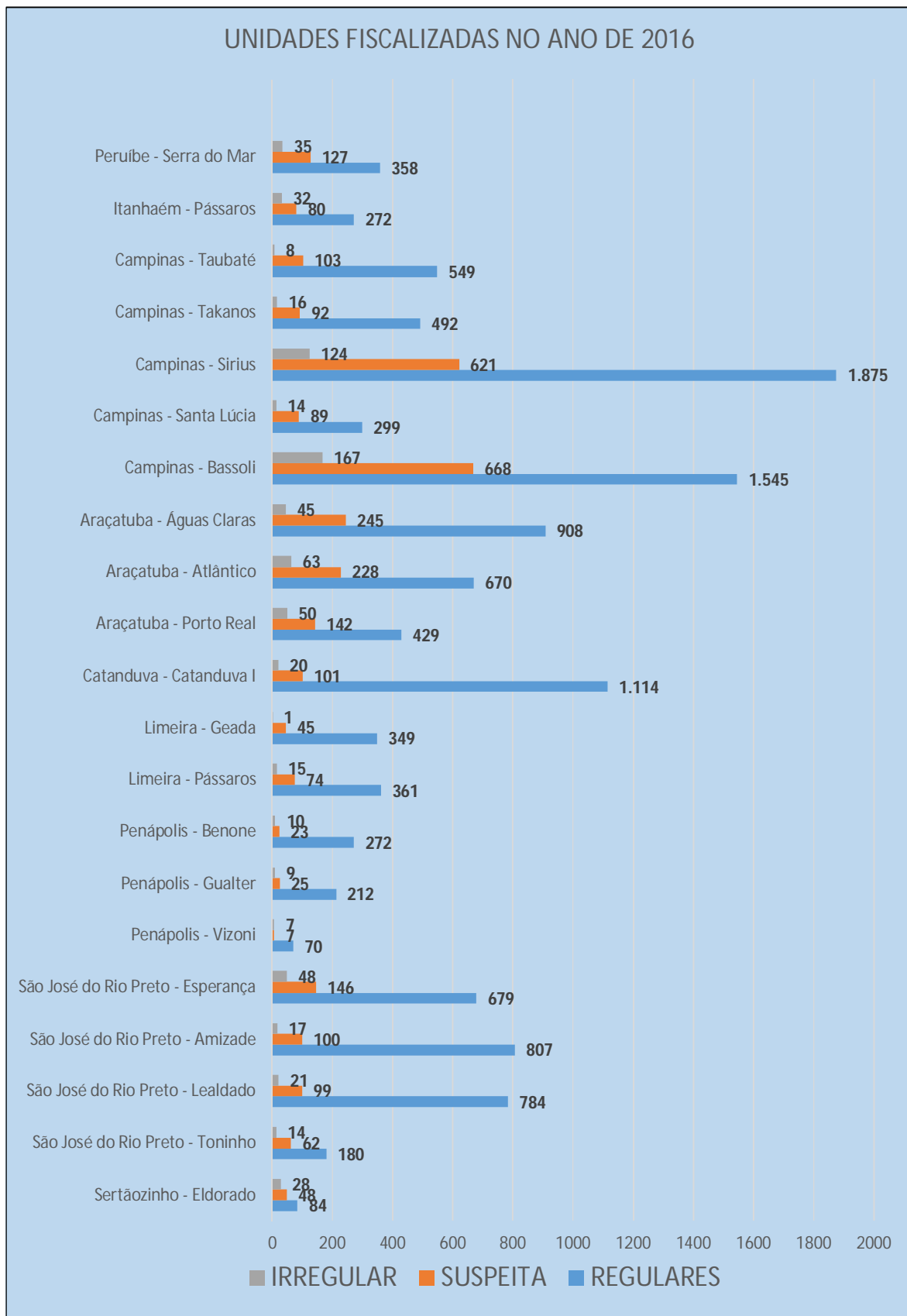
Seguem abaixo gráfico com o total de unidades fiscalizadas em 2016 e as situações constatadas:





CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo





CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

No decorrer das operações realizadas ficou evidente que a maioria das intermediações são realizadas diretamente com proprietários através de “Contrato de Gaveta”, onde o mutuário acaba repassando o imóvel que recebeu do Programa Social sem a participação de intermediadores.

## 6- Repercussão

Diante da complexidade e importância deste tipo de fiscalização, a imprensa local das respectivas regiões tem acompanhado e divulgado amplamente as operações realizadas pelo CRECISP, conforme pode ser verificado abaixo.

### **Repercussão na mídia local sobre a fiscalização do Programa Minha Casa Minha Vida em Sertãozinho-SP**

globo.com | g1 | globoesporte | gshow | famosos & etc | vídeos

MENU | G1 | RIBEIRÃO E FRANCA | EPTV

28/04/2016 06h00 - Atualizado em 28/04/2016 06h00

## Creci constata venda ilegal de imóveis do 'Minha Casa' em Sertãozinho, SP

Fiscalização achou 10 apartamentos comercializados e outros 10 alugados. Caixa vai notificar moradores; envolvidos podem perder direito aos imóveis.

Do G1 Ribeirão e Franca

FACEBOOK | TWITTER | G+ | PINTEREST

Fonte: <http://g1.globo.com/sp/ribeirao-preto-franca/noticia/2016/04/creci-constata-venda-ilegal-de-imoveis-do-minha-casa-em-sertaozinho-sp.html>





CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**Repercussão na mídia local sobre a fiscalização do Programa Minha Casa Minha Vida em Penápolis - SP**

globo.com | g1 | globoesporte | gshow | famosos & etc | videos

MENU G1 RIO PRETO E ARAÇATUBA

29/03/2016 20h15 - Atualizado em 29/03/2016 21h26

## Fiscais do Creci vistoriam casas de programa do governo em Penápolis

Intenção é buscar irregularidades dos imóveis, como venda ou locação. Durante a fiscalização foram encontradas 26 casas em situação irregular.

Do G1 Rio Preto e Araçatuba

FACEBOOK TWITTER G+ PINTEREST



A fiscalização contra a venda irregular de casas de programas habitacionais, que vem sendo realizada em cidades da região, foi feita nesta terça-feira (29) em **Penápolis** (SP). A vistoria aconteceu depois de denúncias.

Fonte: <http://g1.globo.com/sao-paulo/sao-jose-do-rio-preto-aracatuba/noticia/2016/03/fiscais-do-creci-vistoriam-casas-de-programa-do-governo-em-penapolis.html>



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**Repercussão na mídia local sobre a fiscalização do Programa Minha Casa Minha Vida em São José do Rio Preto-SP**

globo.com | g1 | globoesporte | gshow | famosos & etc | videos

MENU | G1 | RIO PRETO E ARAÇATUBA | TVT

23/02/2016 18h39 - Atualizado em 23/02/2016 20h20

## Agentes fiscalizam casas de programa do governo em Rio Preto

Operação é para combater fraudes na ocupação de casas. Vistoria começou em cerca de 250 imóveis que já haviam sido denunciados.

Do G1 Rio Preto e Araçatuba

FACEBOOK | TWITTER | G+ | PINTEREST



Agentes do Creci, Conselho Regional do Corretor de Imóveis, começaram nesta terça-feira (23) a fiscalizar casas no bairro Nova Esperança, em **São José do Rio Preto** (SP). Cerca de 100 agentes estão percorrendo o bairro, que foi construído pelo programa Minha Casa, Minha Vida.

Fonte: <http://g1.globo.com/sao-paulo/sao-jose-do-rio-preto-aracatuba/noticia/2016/02/agentes-fiscalizam-casas-de-programa-do-governo-em-rio-preto.html>





CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**Repercussão na mídia local sobre a fiscalização do Programa Minha Casa Minha Vida em Itanhaém e Peruíbe-SP no dia 26/01/2016**

MENU | G1 | SANTOS E REGIÃO TV 18

26/01/2016 20h27 - Atualizado em 26/01/2016 20h27

## CreCI notifica 13 por venda e aluguel do 'Minha Casa, Minha Vida' no litoral

Fiscalização foi realizada em mais de 900 moradias em Itanhaém e Peruíbe. Venda ou aluguel de imóveis só é permitida após dez anos de construção.

Do G1 Santos



Agentes do CRECI fiscalizaram imóveis no litoral de SP (Foto: Divulgação)

Uma força-tarefa para fiscalizar a compra, venda e locação irregular de imóveis do programa 'Minha Casa, Minha Vida', da Caixa Econômica Federal, foi realizada nesta terça-feira (26) em conjuntos habitacionais de Itanhaém e Peruíbe, no litoral de São Paulo.

Segundo o CRECI, responsável pela operação, 70 agentes conferiram a documentação de 908 moradorias desde o início da manhã, sendo que em 40 casas os 'proprietários' sorteados no programa não foram encontrados e serão notificados, em três imóveis foram constatados venda, 10 estavam alugados, quatro estavam cedidos e um deles havia sido invadido.

As regras do programa, destinado à famílias de baixa renda, indicam que, em caso de infração a fiscalização do CRECI vai encaminhar um relatório à Caixa Econômica para análise em conjunto com o Ministério Público. Se comprovada a irregularidade, a pessoa responderá por crime de fraude em programa social.

O trabalho foi feito após uma série de denúncias de que as moradias estariam sendo vendidas ou alugadas irregularmente. Isso porque o proprietário sorteado no programa só pode repassar a residência para outra pessoa após dez anos.

Tanto o conjunto habitacional dos Residencial dos Pássaros [384 moradias], em Itanhaém, quanto o Residencial Serra do Mar [528 moradias], em Peruíbe, têm menos de três anos de construídos.

Fonte: <http://g1.globo.com/sp/santos-regiao/noticia/2016/01/creci-notifica-13-por-venda-e-aluguel-do-minha-casa-minha-vida-no-litoral.html>



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo




**Repercussão na mídia local sobre a fiscalização do Programa Minha Casa Minha Vida em São José do Rio Preto-SP no dia 28/01/2016**

## CIDADES

Quinta-feira, 28.01.16 às 11:37

### Operação do Creci encontra 14 irregularidades no Minha Casa, Minha Vida

Victor Augusto

COMPARTILHE   



Operação contou com 70 fiscais do Creci SP para apurar possíveis irregularidades em imóveis do Minha Casa, Minha Vida. (Foto: Guilherme Baffi)

Os moradores do Residencial Vila Toninho, condomínio de prédios do programa do Governo Federal, Minha Casa, Minha Vida, foram surpreendidos na manhã desta quinta-feira, dia 28, com a presença de 70 fiscais do Conselho Regional de Corretores Imobiliários do Estado de São Paulo.

Os fiscais percorreram todos os 256 imóveis do empreendimento para apurar diversas irregularidades, entre elas, a venda, aluguel, cessão e invasão dos imóveis do programa habitacional do Governo Federal. No total foram encontrados sete casos confirmados de imóveis alugados, seis imóveis desocupados e um imóvel cedido (para parentes). Outras 48 casas foram consideradas suspeitas porque os moradores não estavam em casa no momento da fiscalização.

Os fiscais entraram nos imóveis e solicitaram aos moradores a documentação da casa, o documento pessoal do morador e a

última parcela paga. As pessoas que não conseguiram provar que são donos dos imóveis foram notificados e a documentação é encaminhada on-line para a Caixa Econômica Federal, responsável pelos contratos dos imóveis.

Outro objetivo da ação dos fiscais é verificar se essas irregularidades foram intermediadas por corretores ou imobiliárias. Nesses casos, os corretores e donos de imobiliárias são notificados e é aberto um processo no conselho de ética da instituição podendo acarretar o cancelamento do registro no Creci. Em nenhum dos casos ficou constatada a participação de corretores nas transações ilegais.

"Já fizemos essa mesma operação em Itanhaém e Peruibe, litoral de São Paulo. E agora, estamos apurando as irregularidades em Rio Preto. O mutuário que estiver irregular, ou seja, que tenha vendido, alugado ou cedido o imóvel poderá perder o direito do imóvel e o apartamento será entregue para outra família que não foi sorteada", disse o chefe da fiscalização do Creci, Julio Cesar Rios Fernandes.

Os moradores que não foram encontrados nos imóveis também terão o nome enviado para a Caixa e o banco voltará a fazer a fiscalização, até provar que o imóvel está realmente sendo habitado pela pessoa que foi sorteada.

"Esse condomínio tem 4 anos, os moradores são obrigados a ficar no imóvel, sem vender, alugar ou ceder, por 10 anos. Quem cometer qualquer uma dessas irregularidades, pode perder o imóvel. Vimos aqui pois recebemos diversas denúncias anônimas", explicou Júlio.

Quem souber de qualquer irregularidade em imóveis do Minha Casa, Minha Vida, pode entrar no site do Creci ([www.crecisp.gov.br](http://www.crecisp.gov.br)) e fazer a denúncia anônima.

Fonte: <http://www.diariodaregio.com.br/cidades/operacao-do-creci-encontra-14-irregularidades-no-minha-casa-minha-vida-1.397396>





CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

## 7- Fiscalização

Podemos destacar também que o CRECISP foi pioneiro neste tipo de fiscalização em todo BRASIL e devido a experiência adquirida, o CRECI-PB (Conselho Regional de Corretores de Imóveis da Paraíba) e também CRECI-MA (Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Maranhão) solicitaram apoio ao CRECISP para auxiliar na fiscalização do PMCMV naqueles Estados, o que foi feito nos meses de maio e julho de 2016, com repercussão nacional, conforme pode ser verificado abaixo.

### **Repercussão na mídia nacional (BOM DIA BRASIL) sobre a fiscalização do Programa Minha Casa Minha Vida no Estado da Paraíba**

globo.com | g1 | globoesporte | gshow | famosos & etc | vídeos

MENU | G1 | BOM DIA BRASIL

Edição do dia 05/05/2016  
05/05/2016 07h49 - Atualizado em 05/05/2016 10h30

## Imóveis do 'Minha Casa, Minha Vida' são alvo de denúncias e reclamações

No Rio, há vazamentos, infiltrações e problemas elétricos nos apartamentos entregues. Na Paraíba, o problema é o aluguel, além da venda ilegal.

FACEBOOK | TWITTER | G+ | PINTEREST

Problemas em casas e apartamentos do programa "Minha Casa, Minha Vida". Imóveis construídos em vários pontos do país são alvo de denúncias e de muita reclamação sobre a

Fonte: <http://g1.globo.com/bom-dia-brasil/noticia/2016/05/imoveis-do-minha-casa-minha-vida-sao-alvo-de-denuncias-e-reclamacoes.html>



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**Repercussão na mídia local sobre a fiscalização do Programa Minha Casa Minha Vida no Estado da Paraíba**

globo.com | g1 | globoesporte | gshow | famosos & etc | videos

MENU G1 PARAÍBA TV CABO BRANCO TV PARAÍBA

05/05/2016 15h56 - Atualizado em 05/05/2016 16h01

## CreCI encontra 79 imóveis irregulares do 'Minha Casa Minha Vida' na PB

Eles foram encontrados em João Pessoa durante fiscalização. Venda ou transferência antes de quitação do imóvel é proibida.

Do G1 PB

FACEBOOK TWITTER G+ PINTEREST



Dos 280 apartamentos do Minha Casa Minha Vida em **João Pessoa** visitados pela fiscalização do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da Paraíba (CreCI/PB), em parceria com o órgão de São Paulo, 79 estavam em estado irregular, 57 continuam sob suspeitas porque os moradores estavam ausentes e 144 estão regulares.

**As irregularidades foram constatadas durante uma operação realizada na quarta-feira (4), imóveis populares do programa Minha Casa Minha Vida que estão sendo negociados ilegalmente e, por este motivo, os proprietários podem responder administrativamente e criminalmente por fraude.**

A fiscalização prossegue nesta quinta-feira (5) na cidade de **Campina Grande**. Conforme o coordenador do CreCI/Sp, Júlio Cesar, a equipe de fiscalização visitou 288 casas do Conjunto Vila Nova da Rainha I, localizado na rua professor João Rodrigues, 94, em Bodocongó, de posse dos nomes dos proprietários para cruzar as informações se o morador do local é mesmo o proprietário. "Caso seja identificada a irregularidade vamos também buscar mais detalhes se a casa foi intermediada por algum corretor ou imobiliária", ressaltou.

Fonte: <http://g1.globo.com/pb/paraiba/noticia/2016/05/creci-encontra-79-imoveis-irregulares-do-minha-casa-minha-vida-na-pb.html>



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**Repercussão na mídia local sobre a fiscalização do Programa Minha Casa Minha Vida no Estado do Maranhão**

**O IMPARCIAL** 90.3 FM

Urbano

**VENDAS:**  
SAMPAIO MANIA • VISÓTICA • NAÇÃO RUBRO NEGRA • CALHAU CONVEN  
RIO ANIL SHOPPING TROPICAL SHOPPING SHOPPING DA ILHA AV. DOS HOLANDESES

| FISCALIZAÇÃO

## Minha Casa, Minha Vida: mais de 200 imóveis irregulares

Fiscais realizaram operação em imóveis em São Luís. Irregularidades vão desde venda a instalação de comércio

✍ Por: Douglas Cunha

🕒 Data: 02 de Julho de 2016 | Atualizada em 03/07/2016 - 21h21min

Facebook 863 Twitter WhatsApp

Fonte: [http://www.oimparcial.com.br/conteudo/2016/07/ultimas\\_noticias/urbano/192182-minha-casa-minha-vida-mais-de-200-imoveis-irregulares.html](http://www.oimparcial.com.br/conteudo/2016/07/ultimas_noticias/urbano/192182-minha-casa-minha-vida-mais-de-200-imoveis-irregulares.html)

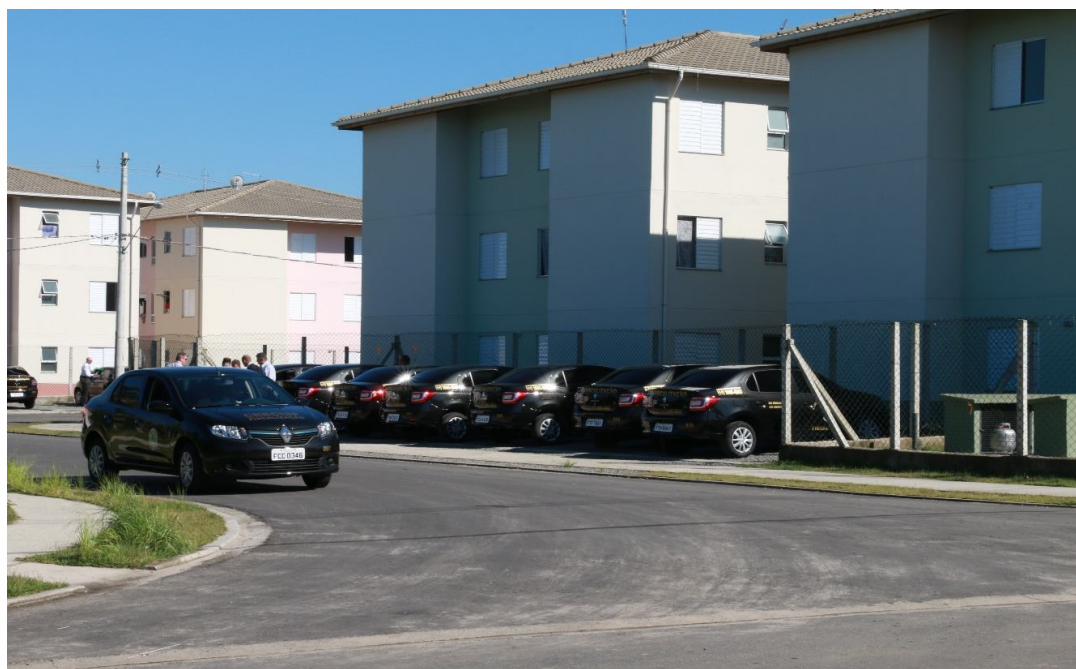




CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**Agentes de Fiscalização em ação durante fiscalização do Programa Minha Casa  
Minha Vida**





CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**Agentes de Fiscalização em ação durante fiscalização do Programa Minha Casa  
Minha Vida**







CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**Agentes de Fiscalização em ação durante fiscalização do Programa Minha Casa  
Minha Vida**





**CRECI - 2ª REGIÃO**

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

## 7- Conclusão

É evidente a importância do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, entretanto, para que o objetivo social do programa seja alcançado, é de extrema importância a fiscalização efetiva, principalmente após a entrega dos imóveis.

Sendo assim, o acordo firmado entre CEF e COFECI deu autonomia aos CRECIs de cada Estado para efetuar este tipo de fiscalização, onde temos trabalhado assiduamente para manter a lisura do PMCMV e dar fiel cumprimento ao acordo.

Com esta parceria, o CRECISP cumpre com a missão precípua desta Autarquia de proteger a sociedade em busca da cidadania, garantindo o direito àqueles que realmente necessitam ser beneficiados pelo Programa do Governo Federal.

Cabe ressaltar que, este tipo de fiscalização tira do mercado imobiliário pessoas que se aproveitam do Programa para obter vantagens indevidas, além de inibir a ação de outros aproveitadores.

São Paulo, 03 de outubro de 2016.

**Julio Cesar Rios Fernandes**  
**Assistente de Departamento**  
**Fiscalização**

**Stella Maris da Costa**  
**Assistente de Departamento**  
**Fiscalização**