

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – 17ª REGIÃO
CONCURSO PÚBLICO PARA PROVIMENTO DE CARGOS E FORMAÇÃO DE CADASTRO RESERVA
EDITAL Nº 01/2020

Professional Analista Superior (PAS)
Agente fiscal

Leia estas instruções:

- 1** Confira se os dados contidos na parte inferior desta capa estão corretos e, em seguida, assine no espaço reservado.

Este Caderno contém **40 questões** de múltipla escolha, assim distribuídas: **01 a 10** ⇒ Língua Portuguesa; **11 a 20** ⇒ Matemática/Raciocínio lógico; **21 a 40** ⇒ Legislação Específica.
- 3** Quando o Fiscal autorizar, verifique se o Caderno está completo e sem imperfeições gráficas que impeçam a leitura. Detectado algum problema, comunique-o, imediatamente, ao Fiscal.
- 4** Cada questão apresenta quatro opções de resposta, das quais apenas uma é correta.
- 5** Interpretar as questões faz parte da avaliação, portanto não adianta pedir esclarecimentos aos fiscais.
- 6** A Comperve recomenda o uso de caneta esferográfica de tinta preta, fabricada em material transparente.
- 7** Utilize qualquer espaço em branco deste Caderno para rascunhos e não destaque nenhuma folha.
- 8** Os rascunhos e as marcações que você fizer neste Caderno não serão consideradas para efeito de avaliação.
- 9** Você dispõe de, no máximo, **três horas** para responder às questões e preencher a **Folha de Respostas**.
- 10** O preenchimento da Folha de Respostas é de sua inteira responsabilidade.
- 11** Antes de se retirar definitivamente da sala, **devolva** ao Fiscal **este Caderno e a Folha de Respostas**.

Assinatura do Candidato: _____

O texto abaixo servirá de base para responder às questões de 1 a 10 desta prova.

Sustentabilidade atrai investimentos para o mercado imobiliário brasileiro

Por Fabiano Cordaro

A preocupação com melhores práticas ambientais, sociais e de governança (ESG, na sigla em inglês) é uma tendência mundial que vem ganhando força no Brasil e movimentando a indústria de gestão de ativos. Segundo estimativas, um terço dos ativos em nível global já é voltado para investimentos sustentáveis. O conceito leva em conta questões corporativas, como emissão de carbono, impacto ambiental, cidadania e desenvolvimento de capital, para a tomada de decisão sobre investimentos. Os critérios ESG também funcionam como moderadores de risco, pois dão mais credibilidade aos investidores sobre as companhias em que estão alocando capital, o que garante o retorno do investimento.

Para as empresas, a preocupação com o meio ambiente e com as políticas sociais também reflete em uma reputação mais positiva entre os consumidores e, com isso, em melhor desempenho financeiro. E, para o mercado imobiliário, não é diferente. Após um período de crise, o setor começou a se recuperar este ano e vive uma janela de oportunidade. Apenas no estado de São Paulo houve 575.043 operações de compra e venda de imóveis nos últimos 12 meses até junho de 2019, montante 1,55% maior do que no acumulado dos 12 meses encerrados em junho de 2018, de acordo com o levantamento Indicadores de Registro Imobiliário, divulgado pela Associação dos Registradores de Imóveis de São Paulo (Arisp) em parceria com a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe).

Aliado a esse cenário, outro dado também chama a atenção: o Brasil está entre os cinco países com maior déficit habitacional do mundo. Segundo pesquisa da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), em parceria com a Fundação Getúlio Vargas FGV), seria necessário construir 1,2 milhão de imóveis ao ano para atender a demanda por moradia na próxima década. O déficit em unidades habitacionais cresceu 7% em apenas 10 anos, de 2007 a 2017, atingido 7,78 milhões em 2017.

Aproveitando esse movimento, o ESG pode ser um importante aliado da indústria de imóveis para conquistar investimentos e impulsionar o setor. Inclusive, investidores estrangeiros já apostam nesse diferencial. Um relatório publicado pela Harvard Business Review apontou que, a partir do início de 2018, a cada US\$ 4 trilhões investidos nos EUA, US\$ 1 trilhão foi encaminhado para investimentos sustentáveis. No ano passado, esse valor chegou a US\$ 11,6 trilhões, um aumento de US\$ 9 trilhões em comparação a 2010. E não só a economia ganha com esses investimentos, mas a sociedade também. O crescimento da adoção de princípios ESG traz à tona a melhoria do sistema como um todo, já que aumenta a entrega de práticas sociais e ambientais positivas.

Pensando no mercado imobiliário, esse retorno para a população chega ao oferecer residências que aliam arquitetura, tecnologia, sustentabilidade e práticas de engajamento social. Já pensou viver em um condomínio hi-tech, com uma série de serviços e soluções integradas no âmbito do imóvel e do prédio, como sensores e medidores inteligentes, Wi-Fi em todos os ambientes, horta urbana, gestor social, biblioteca e até creche para as crianças? Esse novo conceito tem como foco a economia compartilhada, que faz com que os moradores tenham maior interação. O objetivo é entregar um novo tipo de moradia, que tem como centro principal melhorar a vida das pessoas com projetos inteligentes, ao mesmo tempo que atrai novos investidores e fortalece a economia.

E engana-se quem acredita que esses imóveis são voltados apenas para classes mais altas. Pelo contrário, hoje já é possível financiar um apartamento com esse conceito até pelo programa Minha Casa Minha Vida, da Caixa Econômica Federal. Isso porque, com a aposta em inovação e tecnologia, essas moradias contam com soluções que não são normalmente aplicáveis aos produtos de interesse social. Há menos desperdício de materiais e maior agilidade nos processos, o que reduz os custos de construção de uma forma geral. A inovação também permite, inclusive, diminuir os gastos com condomínio, internet, energia e até TV a cabo.

Em um mundo globalizado essas iniciativas estão cada vez mais presentes e o desafio é que todas as pessoas possam ter acesso a esse novo jeito de viver de agora em diante. O investimento nesses novos empreendimentos desencadeia um grande potencial de crescimento para todos os envolvidos, e essa é a verdadeira sustentabilidade.

- 01.** A intenção comunicativa prioritária do texto é
- A) revelar que o mercado imobiliário adotou o conceito de sustentabilidade a fim de ganhar competitividade e atrair mais clientes.
 - B) elencar os principais motivos de o Brasil estar entre os países de maior déficit habitacional do planeta.
 - C) defender que a venda de imóveis no Brasil entrou em crise porque inexistiam projetos que levassem em conta o conceito de sustentabilidade.
 - D) divulgar empreendimentos que aliam arquitetura, tecnologia, sustentabilidade e práticas de engajamento social.
- 02.** A ideia que sintetiza o quarto parágrafo está
- A) explícita no 1º período.
 - B) implícita no parágrafo.
 - C) explícita no 4º período.
 - D) diluída no parágrafo.
- 03.** Considerando a progressão discursiva do texto, avalie as afirmações abaixo.

I	A introdução restringe-se aos dois primeiros parágrafos, em que o autor contextualiza e anuncia o tema a ser desenvolvido.
II	Os dois últimos parágrafos apresentam uma conclusão a partir da retomada de informações apresentadas no decorrer do desenvolvimento do texto.
III	No desenvolvimento, são apresentados dados estatísticos a fim de comprovar o déficit habitacional do Brasil.
IV	A partir do primeiro parágrafo, o autor começa a problematizar a questão da sustentabilidade e o mercado imobiliário brasileiro.

Entre as afirmações, estão corretas

- A) II e III.
 - B) I e III.
 - C) I e IV.
 - D) II e IV.
- 04.** Considere o excerto abaixo.

Há menos desperdício de materiais e maior agilidade nos processos, o que reduz os custos de construção de uma forma geral.

Se o verbo “haver” for substituído por “existir”, o novo verbo deverá ser flexionado no

- A) singular, visto que o sujeito “desperdício de materiais” está no singular.
- B) singular, visto que a oração não possui sujeito.
- C) plural, visto que concorda com a expressão “menos desperdício”.
- D) plural, visto que sujeito é composto.

05. Considere o excerto abaixo.

Em um mundo globalizado essas iniciativas estão cada vez mais presentes e o desafio é que todas as pessoas possam ter acesso a esse novo jeito de viver de agora em diante.

Considerando a norma-padrão do português escrito e o uso da vírgula, uma correta reescrita do excerto é:

- A) Essas iniciativas estão cada vez mais presentes e o desafio é que todas as pessoas possam ter acesso, a esse novo jeito de viver de agora em diante, em um mundo globalizado.
- B) Em um mundo globalizado, essas iniciativas estão cada vez mais presentes e o desafio é que todas as pessoas possam ter acesso a esse novo jeito de viver de agora em diante.
- C) Em um mundo globalizado, essas iniciativas estão cada vez mais presentes, e o desafio é que todas as pessoas possam ter acesso a esse novo jeito de viver de agora em diante.
- D) Essas iniciativas, estão cada vez mais presentes, em um mundo globalizado e o desafio é que todas as pessoas possam ter acesso a esse novo jeito de viver, de agora em diante.

Para responder às questões 06, 07, 08 e 09, considere o excerto abaixo.

Esse novo conceito tem como foco a economia compartilhada, **que[1]** faz com que os moradores tenham maior interação. O objetivo é entregar um novo tipo de moradia, **que[2]** tem como centro principal melhorar a vida das pessoas com projetos inteligentes, **ao mesmo tempo que[3]** atrai novos investidores e fortalece a economia.

06. Em relação aos termos em destaque,

- A) [1] e [2] introduzem orações de valor adjetivo.
- B) [1] e [2] introduzem orações de valor adverbial.
- C) [1] introduz uma oração adjetiva explicativa restritiva.
- D) [2] introduz uma oração adverbial consecutiva.

07. A expressão [3] em destaque

- A) acrescenta uma informação e expressa uma ideia de simultaneidade.
- B) acrescenta uma informação e expressa uma ideia de proporcionalidade.
- C) repete uma informação e expressa uma ideia de causa
- D) repete uma informação e expressa uma ideia de consequência.

08. Se o segundo período for flexionado no pretérito imperfeito do indicativo, os verbos terão, respectivamente, a seguinte flexão:

- A) foi, teve, atraiu e fortaleceu.
- B) seria, teria, atraía e fortalecia.
- C) era, tinha, atraía e fortalecia.
- D) fora, tivera, atraía e fortalecera.

- 09.** No excerto, existem informações implícitas que são recuperadas por alguns elementos linguísticos. Uma dessas informações é recuperada pela expressão
- A)** “os moradores”.
 - B)** “novos investidores”.
 - C)** “tipo de moradia”.
 - D)** “a economia”.
- 10.** No primeiro parágrafo, há uma informação sob a forma de
- A)** citação direta cuja ideia é desconstruída no terceiro parágrafo.
 - B)** citação indireta cuja ideia é confirmada integralmente ao longo do texto.
 - C)** citação direta cuja ideia é reiterada no segundo parágrafo.
 - D)** citação indireta cuja ideia é negada parcialmente ao longo do texto.

11. No lançamento de um empreendimento residencial, qualquer apartamento do prédio era vendido por 180 mil reais antes de a construção começar. Durante a construção, os apartamentos ainda não vendidos tiveram seu preço reajustado em 10%. Quando concluído o empreendimento, o preço das unidades remanescentes sofreu um novo reajuste, agora de 20% em relação ao preço imediatamente anterior. A partir dessas informações, conclui-se que
- A) um desconto de 30% em relação ao último preço de venda desses apartamentos já existia no lançamento
 - B) um apartamento passou a custar 234 mil reais, depois de construído o empreendimento.
 - C) o preço de um apartamento construído é superior ao preço no lançamento em mais de 30%.
 - D) a soma dos reajustes nos preços dos apartamentos foi menor que 30% do valor negociado no lançamento.
12. Um corretor agendou encontros com cinco clientes, em uma segunda-feira, para visitar um imóvel. No domingo anterior, ele perdeu sua agenda onde estava anotada a ordem na qual atenderia cada um dos clientes. O corretor decidiu reordenar essa lista de clientes, mas lembrava apenas qual deles era o primeiro e qual era o último. Os outros ele ordenou aleatoriamente. A probabilidade de ele ter reordenado conforme estava na agenda perdida é
- A) $1/4$.
 - B) $1/24$.
 - C) $1/180$.
 - D) $1/6$.
13. Para vender rapidamente um terreno, seu proprietário recorreu a um corretor de imóveis que, inicialmente, cobrou uma comissão de 10% sobre 31 mil reais, que seria o preço anunciado. O corretor orientou o dono do imóvel a vender a uma pessoa interessada, que pagaria 1 mil reais a menos, e aceitou reduzir sua comissão de modo que, para o proprietário, restariam os mesmos 90% da negociação antes acordada. Supondo que o dono do terreno aceitou tais condições, a comissão do corretor foi de
- A) 7%.
 - B) 8%.
 - C) 6%.
 - D) 9%.
14. Uma corretora entregou o contrato de compra e venda de um imóvel a um de seus clientes. Supondo que o contrato contenha, exatamente, 1.200 palavras e que o cliente necessita de 1,5 segundo para ler cada palavra, o tempo mínimo necessário para que esse cliente possa ler todo o contrato é de
- A) 30 minutos.
 - B) 45 minutos.
 - C) 1 hora.
 - D) 15 minutos.
15. Em uma entrevista com 70 corretores de imóveis, 56 deles disseram atuar na cidade de Parnamirim, e 50% dos entrevistados disseram atuar em Natal. Supondo que todos os entrevistados atuam em, pelo menos, uma das duas cidades citadas, conclui-se que

- A) dois terços dos entrevistados atuam somente em Parnamirim.
 B) metade dos entrevistados atua nas duas cidades.
 C) o número de entrevistados que atua em Parnamirim é o dobro do que atua em Natal.
 D) um quinto dos entrevistados atua somente em Natal.
16. Um corretor de imóveis se diz insatisfeito com a concorrência desleal provocada por alguns colegas da mesma imobiliária para a qual trabalha. Segundo ele, que cobrou 5% de comissão sobre o preço do imóvel, três colegas cobraram comissões menores: um cobrou 4,5%, outro, 4% e o último, 3,5%. Tomando esses percentuais na ordem crescente, se o preço do imóvel é 150 mil reais, os valores, em reais, das comissões citadas anteriormente formam uma
- A) progressão geométrica de razão 0,5.
 B) progressão aritmética de razão 750.
 C) sequência que não é progressão aritmética nem geométrica.
 D) sequência infinita de números reais.
17. O quadro abaixo mostra a quantidade mensal de imóveis vendidos por uma corretora de imóveis no segundo semestre de 2019.

Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.
2	0	1	1	3	4

- A média da quantidade mensal de vendas dessa corretora é
- A) menor que 2.
 B) um valor entre 2 e 3.
 C) maior que 3.
 D) igual a 2.
18. O proprietário de uma casa decidiu reajustar o aluguel do imóvel em 2020 com base no Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM – acumulado no ano de 2019. Assim, ele aplicou um reajuste de 7,32% sobre o valor do aluguel X, em 2019, para obter o novo valor reajustado Y. A expressão que descreve esse reajuste é
- A) $Y = 0,732X$.
 B) $Y = 1,0732X$.
 C) $Y = 7,32X$.
 D) $Y = X + 7,32$.
19. O quadro abaixo descreve os cinco imóveis comerciais de um mesmo dono, mostrando os valores, em reais, dos aluguéis de apenas quatro deles.

Imóvel 1	imóvel 2	Imóvel 3	Imóvel 4	Imóvel 5
2.500	4.300	1.250	1.700	x

Se a mediana dos valores dos aluguéis desses cinco imóveis é 1,7 mil reais, conclui-se que

- A) o valor do aluguel do Imóvel 5 é 3 mil reais.
 - B) o Imóvel 5 é aquele cujo aluguel tem maior valor.
 - C) o valor do aluguel do Imóvel 5 é, no máximo, 1,7 mil reais.
 - D) o aluguel do Imóvel 5 custa mais de 2,5 mil reais.
20. Em um loteamento, cada terreno tem preço diretamente proporcional à sua área em metros quadrados. Se um terreno de formato retangular, medindo 10 m x 20 m, custa 32 mil reais, então, o preço, em reais, de outro terreno, com mesmo formato, nesse loteamento, medindo 20 m x 25 m, é
- A) 64 mil.
 - B) 80 mil.
 - C) 110 mil.
 - D) 48 mil.

- 21.** O pagamento da anuidade por parte do corretor de imóveis credenciado ao respectivo Conselho Regional a que se vincula é condição essencial para o exercício das suas atividades de corretagem. Sabe-se que a manutenção dos controles cadastrais dos inadimplentes junto ao conselho geram alto custo operacional, o que certamente compromete o empenho e a realização de ações mais efetivamente produtivas em prol tanto da estrutura da instituição como dos adimplentes. Visando à otimização e ao melhor aproveitamento do suporte oferecido pelo conselho, a Resolução nº 761/2002 foi editada para disciplinar os procedimentos a serem adotados diante da inadimplência contumaz do corretor registrado. A referida legislação prescreve que
- A)** o procedimento de cancelamento da inscrição tem natureza jurídica de punição disciplinar, devendo, portanto, constar na ficha prontuária da pessoa física ou jurídica.
 - B)** o inscrito – pessoa física ou jurídica – será notificado para que regularize o débito no prazo de 15 dias, sob pena de cancelamento da inscrição, ficando apenas de posse da identidade profissional.
 - C)** o procedimento e o cancelamento da inscrição são irreversíveis, dado o prejuízo à instituição, e a quitação do débito apenas extinguirá a ação executiva e retirará a inscrição do CADIN.
 - D)** o inscrito – pessoa física ou jurídica – estará sujeito ao cancelamento de sua inscrição desde que esteja devendo, junto ao Conselho, duas ou mais anuidades, sem considerar a do exercício em curso.
- 22.** O Conselho Federal, por meio da Resolução Nº 315/91, fixou parâmetros para determinação de pena pecuniária aplicável às pessoas físicas e jurídicas que sejam autuadas e respondam processos disciplinares. Assim, consoante as regras estabelecidas nessa resolução, essas pessoas receberão punições quando
- A)** cometerem qualquer tipo de infração, sendo aplicadas multas com base na anuidade do dia do cometimento da infração.
 - B)** anunciarem um negócio capciosamente, configurando infração grave, punível com multa de 6 anuidades.
 - C)** forem responsáveis por um negócio que não são capazes de realizar, configurando infração leve, punida com multa de 1 a 3 anuidades.
 - D)** mascararem defeitos do imóvel, sendo a multa reduzida em 50%, caso seja efetuado o pagamento em cinco dias contados do julgamento do recurso.
- 23.** Com o objetivo de uniformizar os atos administrativos dos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis, a Resolução Nº 013/1978-COFECI enumerou e definiu cada um desses atos, explicitando sua definição e utilidade bem como ressaltando que a sua observância tem caráter obrigatório para os Conselhos Federais e Regionais. Tomando como referência a resolução mencionada, analise as afirmativas abaixo.

I	RESOLUÇÃO é o ato normativo exclusivo do plenário do COFECI, que explicita a legislação e expede normas, para sua correta execução, bem como disciplina os casos omissos.
II	DECISÃO é o ato de competência das Comissões dos Conselhos sobre assuntos submetidos à sua manifestação.
III	DELIBERAÇÃO é o ato de competência do Plenário dos Conselhos para instrumentar sua manifestação em casos concretos.
IV	AUTO DE INFRAÇÃO é o documento que os Conselhos Regionais lavram contra infratores, descrevendo uma ou mais transgressões de qualquer preceito legal ou regulamentar.

Das afirmativas, estão corretas

- A) II e IV.
 - B) I e IV.
 - C) II e III.
 - D) I e III.
24. Marta, corretora com registro no CRECI da sua região, incorreu em vários atos infracionais durante a realização de uma feira de imóveis. Todos os atos têm sanções previstas no Código de Processo Disciplinar. Em posse de todas as informações necessárias para a lavratura do respectivo auto de infração, Pedro – agente de fiscalização – está ciente de que deverá
- A) lavrar o auto de infração em instrumento próprio, numerado e em duas vias.
 - B) lavrar um auto de infração em instrumento próprio para cada infração cometida.
 - C) lavrar o auto de infração e entregar uma via ao autuado, que, em caso de recusa de assinatura, terá seu registro suspenso temporariamente.
 - D) lavrar o auto de infração no próprio stand onde foi constatada a infração, já que esse local também é considerado seu estabelecimento.
25. Entre as normas que regulamentam a atividade do corretor, a Lei Civil disciplina sobre o procedimento a ser adotado diante de mais de uma pessoa participando como mediador na mesma negociação. Tendo em vista as especificidades dessa lei, é
- A) impossível a participação de mais de um corretor, dada a natureza personalíssima do contrato de corretagem, que obriga a participação de apenas um mediador.
 - B) impossível a participação de mais de um corretor, dada a impossibilidade de mensurar com precisão o nível de participação efetiva de cada um na concretização do negócio.
 - C) possível a participação de mais de um corretor, desde que ambos celebrem contrato de parceria, com registro lavrado no cartório de registro de imóvel.
 - D) possível a participação de mais de um corretor na mesma negociação, devendo a remuneração ser paga em partes iguais, salvo ajuste em contrário.
26. O devido pagamento das anuidades aos conselhos constitui dever do corretor de imóvel, sujeitando o inadimplente à perda de sua inscrição. Não sem motivo, o legislador deu esse enfoque na imprescindibilidade do pagamento da anuidade de forma regular. Fixaram-se as anuidades como uma das principais fontes de receita dos conselhos. No entanto, de forma razoável, a lei prevê a exceção a essa obrigatoriedade bem como o procedimento a ser adotado pelo beneficiário. Nos termos da Resolução Nº 162/83-COFECI, o corretor de imóveis
- A) deverá, caso deseje se beneficiar da isenção, comprovar que é beneficiário de algum programa de auxílio do governo e apresentar declaração de vizinhos que atestem sua precariedade.
 - B) deverá, caso deseje se beneficiar da isenção, comprovar que se encontra em precária situação financeira, impedindo-lhe de atender às necessidades pessoais e às de sua família.
 - C) instruirá um requerimento com uma declaração de dois profissionais da assistência social para que obtenha essa isenção, que será definitiva.
 - D) instruirá um requerimento com uma declaração de três profissionais da assistência social para que obtenha essa isenção, que será temporária.
27. A Lei Nº 11.788/2008 define estágio como ato educativo escolar supervisionado, desenvolvido no ambiente de trabalho. Essa lei aponta outras características fundamentais do estágio que o diferenciam do vínculo efetivo. Nesse contexto, o estágio

- A) deve ser proporcionado ao educando a partir do início do ensino fundamental.
- B) proporciona atividades que não se equiparam às de extensão e monitoria.
- C) prevê atividades que são aplicáveis somente aos estudantes pobres segundo a lei.
- D) visa preparar o educando para exercer trabalho profissional produtivo.
28. O CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis – tem natureza de pessoa jurídica de direito público com poderes para fiscalizar, orientar e disciplinar o exercício da profissão de corretor de imóvel no território do Estado. Tem autonomia administrativa, operacional e financeira com vistas a representar os legítimos interesses de seus inscritos, em juízo ou fora dele. Outra característica do CRECI é
- A) a composição da sua estrutura, formada por plenário, diretoria e conselho financeiro.
- B) a atuação em ações de natureza deliberativa, administrativa e supervisora.
- C) a constituição de seu quadro, composto por vinte e sete representantes.
- D) a fixação improrrogável de mandato de dois anos para os Conselheiros Regionais.
29. É devido, ao corretor com registro no CRECI e COFECI, o pagamento da contribuição anual aos conselhos. Entretanto, a legislação vigente prevê a possibilidade de isenção dessa contribuição por parte dos inscritos idosos, desde que obedecidos alguns critérios específicos. Atinente ao regramento que rege esse benefício, sabe-se que
- A) o(a) idoso(a) deve ter completado 70 anos de idade até o vencimento da contribuição e pago, no mínimo, por 20 anos.
- B) a liberação do pagamento é obrigatória e irrenunciável, por se tratar de um benefício constitucional dado ao(à) idoso(a).
- C) a liberação do pagamento dar-se-á de forma automática, bastando a confirmação da idade de 70 anos.
- D) o(a) idoso(a) deve entrar com requerimento específico solicitando a isenção, desde que esteja em dia com as obrigações financeiras junto ao conselho.
30. Mévio, negociador nato, porém, sem registro profissional, trabalha há 10 anos comprando, vendendo e administrando, com grande expertise, imóveis locados. Sua habilidade é tão notória que alguns corretores o consultam com frequência tanto em busca de informações técnicas como para lhe pedir indicações de clientes. Frequenta os eventos do Conselho como convidado e é reconhecido como corretor pela grande maioria dos corretores e dos clientes. No mês de março de 2020, o Conselho Regional iniciou uma campanha nacional de fiscalização. Mévio foi autuado por praticar o exercício irregular da profissão. De acordo com a Resolução Nº 316/91, que dispõe sobre o procedimento a ser aplicado às pessoas físicas ou jurídicas autuadas por exercício irregular da profissão, Mévio
- A) não será punido por lei pelo fato de já atuar como corretor por período igual ou superior a 10 anos, desde que esteja isento de irregularidade negocial.
- B) deverá efetuar o pagamento no prazo de dez dias, contados da decisão, e, nessa hipótese, o valor da multa será reduzido em 80%.
- C) deverá pagar entre uma e cinco anuidades, se for julgada procedente a autuação fiscal e se houver condenação por multa.
- D) não poderá entrar com recurso quando condenado à pena de multa, se for configurado o dolo do infrator em ludibriar o Conselho.
31. A lei que regula a atividade do profissional do corretor de imóvel autoriza o exercício da corretagem tanto por pessoa física quanto por pessoa jurídica. No entanto, embora não seja regra, há alguns aspectos que não são aplicáveis a ambas. Considerando o regramento aplicável à pessoa jurídica no âmbito da corretagem, esta

- A) deverá ter um contador como sócio-gerente ou diretor.
 - B) terá a sua inscrição obrigatoriamente efetuada no Conselho Federal.
 - C) está dispensada do pagamento da anuidade por não ser um corretor de imóvel, embora esteja devidamente registrada no Conselho, caso em que o corretor que representa a pessoa jurídica registrada no Conselho terá sua anuidade aumentada em 90%.
 - D) pode patrocinar uma transação imobiliária de um cliente interessado na negociação de um imóvel, desde que o atendimento a este somente possa ser feito por um corretor de imóveis inscrito no Conselho Regional da jurisdição.
32. O programa de estágio direcionado para cursos técnicos e superiores foi criado visando ao maior aperfeiçoamento do aluno e à melhor preparação deste para o mercado de trabalho, uma vez que o expõe ao dia a dia da profissão em que deseja atuar, oferecendo a possibilidade de discernir a melhor forma de aplicar o conhecimento teórico adquirido. A legislação aplicada aos corretores de imóveis também contempla regramento específico voltado ao registro de estágio nos Conselhos Regionais. Sobre o tema, a legislação determina que
- A) o estágio não poderá, em nenhuma circunstância, subsistir após a conclusão do curso.
 - B) o aluno interessado no registro de estágio deve estar cadastrado no CIEE da sua região.
 - C) o registro de estágio somente será concedido após os primeiros 30 dias do curso, desde que a frequência do interessado, nesse período, tenha sido devidamente atestada pela escola.
 - D) o período do estágio, nos cursos técnicos (Técnico em Transações e Serviços Imobiliários) e nos superiores (Ciências Imobiliárias e Gestão de Negócios Imobiliários), não poderá exceder 2 anos.

O texto abaixo servirá de base para as questões de 33 a 37.

Maverick planeja casar-se com Cláudia no próximo ano. Sabendo dessa intenção do casal, Paulo, que presta serviço de consultoria e assessoria contábil à empresa de Maverick, o contacta informando conhecer uma corretora de imóveis que pode ajudar.

Paulo apresenta Luciana, corretora de imóveis, que lhe presta excelente atendimento, mostrando ao casal o imóvel dos seus sonhos. Iniciam, assim, o processo de negociação da compra do imóvel. Por coincidência, o referido imóvel pertence a um parente de Paulo, que, prontamente, se oferece para ajudar na negociação, auxiliando Luciana tanto no contato com os proprietários como na argumentação com eles sobre a possibilidade de fecharem o negócio pelo valor proposto por Maverick.

Finalmente, o negócio foi fechado, e Maverick decide comprar o imóvel. Foi, então, apresentado a ele um contrato de promessa de compra e venda junto à imobiliária, firmando os direitos e deveres dos contratantes. Maverick foi informado ainda da comissão de corretagem. Embora, no contrato, não estivesse prevista, expressamente, a porcentagem dessa comissão, era de praxe (de amplo conhecimento na região e de conhecimento do próprio Maverick) a cobrança de 5% a título de comissão de corretagem. Ao final, Maverick pagou um total de 8% de comissão, sendo 5% para Luciana e 3% para Paulo, visto que ele foi determinante para a concretização da venda.

No entanto, uma semana após a concretização do negócio, Maverick terminou seu noivado e, já que não iria mais se casar, desistiu da compra do imóvel. Diante da não devolução do valor pago antecipadamente a título de comissão de corretagem à imobiliária, Maverick ingressou com ação judicial questionando alguns pontos da negociação.

Primeiro, pedia a devolução dos 5% pagos, sob o argumento de que, como ele havia desistido da compra antes da transferência do imóvel somente uma semana após a assinatura do contrato, não teria havido qualquer prejuízo por parte da imobiliária, já que o imóvel poderia ser facilmente vendido para outro interessado.

Questionou ainda a abusividade da porcentagem cobrada a título de comissão de corretagem, sob o argumento de que esse ônus não lhe cabia, uma vez que Luciana, como corretora da imobiliária, deveria receber desta e não do comprador. Ainda nessa esteira, frisou que Luciana não fez jus ao recebimento da comissão, visto que grande parte da negociação fora facilitada por Paulo. Portanto, sustentou que o contrato deveria ser declarado nulo de pleno direito pelas razões por ele expostas.

33. O Diploma Civil orienta os corretores quanto à forma de exercer as suas funções. Diante do argumento de Maverick de que não seria cabível o pagamento da comissão de corretagem a Luciana, essa comissão é
- A) devida, haja vista que ela executou a mediação com diligência e prestou bom atendimento ao casal, participando do início ao desfecho do negócio.
 - B) indevida, pois ela não apresentou, no atendimento inicial, suas credenciais junto ao CRECI, atestando sua regularidade como corretora.
 - C) indevida, já que a facilitação de contato e a argumentação de convencimento que levaram à venda do imóvel foram feitos somente por Paulo.
 - D) devida, mas apenas 50%, uma vez que é equivalente ao grau de participação na mediação, devendo a outra metade ficar retida pela imobiliária.
34. A lei dispõe sobre a possibilidade de arrependimento na compra e venda de imóvel e os reflexos disso na remuneração do corretor por serviço reconhecidamente prestado. Atinente à desistência de Maverick, este

- A) não poderia ter desistido do contrato, a não ser que apresentasse outro comprador em sua substituição, que atendesse a todas as exigências da imobiliária vendedora.
- B) não poderia ter desistido do contrato, visto que a justificativa por ele apresentada não encontra guarida na lei, que só ampara o arrependimento decorrente do falecimento de um familiar.
- C) poderia se eximir do ônus de pagar a comissão se a imobiliária fosse formalmente comunicada dentro dos 7 dias que o Código de Defesa do Consumidor permite o arrependimento.
- D) poderia desistir da compra, mas, se a mediação fosse efetivamente executada, não sendo concluído o negócio em razão do seu arrependimento, a remuneração do corretor lhe seria devida.
35. Com relação à participação de Paulo no processo de negociação do imóvel, à luz do que prescreve o Código Civil sobre a figura do corretor de imóvel, Paulo
- A) está, devidamente, habilitado, já que atuou acompanhado de Luciana, corretora registrada no CRECI, o que chancela a sua atuação como corretor.
- B) não poderia figurar como corretor de imóvel, visto que se encontra ligado a Maverick pelo serviço que lhe presta como consultor/assessor contábil.
- C) está, devidamente, habilitado como corretor, já que tem habilidades de negociação que automaticamente lhe permitem exercer a função.
- D) não poderia figurar como corretor de imóvel, visto que a sua formação como bacharel em Ciências Contábeis gera incompatibilidade com a corretagem.
36. Conforme as regras sobre corretagem previstas no Código Civil, a cobrança de 5% de comissão é
- A) incorreta, pois a comissão de corretagem segue uma padronização de 3%, estabelecida pelo órgão regulador.
- B) incorreta, pois a porcentagem da comissão deve vir expressa no contrato de promessa de compra e venda.
- C) correta, pois a imobiliária tem total autonomia para cobrar qualquer taxa, já que ela está vendendo o imóvel.
- D) correta, mesmo sem constar expressamente no contrato, já que essa porcentagem era praticada comumente.
37. Com base, exclusivamente, nos fatos narrados no texto em cotejo com as disposições do Código Civil sobre corretagem, os pedidos de Maverick devem ser julgados
- A) parcialmente improcedentes, pois o julgamento cabe ao CRECI, e não ao judiciário.
- B) totalmente improcedentes, já que não têm razão em nenhum dos pedidos.
- C) totalmente procedentes, pois todos os seus pedidos encontram respaldo legal.
- D) parcialmente procedentes, já que dois de seus pedidos têm amparo legal.
38. A Lei Nº 6.530/78 prevê, como competência do Conselho Federal, elaborar contrato padrão para os serviços de corretagem de imóveis. Assim, visando regulamentar o formato desse contrato padrão, a Resolução Nº 005/78-COFECI determinou os dados obrigatórios que deveriam constar no contrato. Entre esses dados, há
- A) assinaturas do Presidente, do Diretor e do 1º Secretário do Conselho Regional.
- B) fotografia e impressão datiloscópica do corretor.
- C) autorização expressa para receber, ou não, sinal de negócio.
- D) denominação do Conselho Regional que efetuou a inscrição do corretor.

- 39.** Em consulta ao CRECI de sua região em busca de informações sobre a possibilidade de fazer parcerias com imobiliárias da cidade, Igor é informado que a lei permite celebrar, entre ele e as imobiliárias do seu interesse, um contrato de associação. Foi exortado ainda que essa relação contratual possuía alguns enquadramentos legais a serem cumpridos, entre eles o de que
- A)** as partes devem coordenar entre si o desempenho de funções correlatas à intermediação imobiliária e ajustar os critérios para a partilha dos resultados da atividade de corretagem.
 - B)** a assistência do Conselho Federal é obrigatória no acerto das funções de cada um na intermediação imobiliária e nos ajustes de critérios necessários para a partilha dos resultados.
 - C)** o contrato de associação deverá contemplar a forma como serão feitas as trocas de serviços, pagamentos ou remunerações entre a imobiliária e o corretor de imóveis associado.
 - D)** as assistências do Conselho Regional e do sindicato são obrigatórias no acerto das funções de cada um na intermediação imobiliária, como também nos ajustes de critérios necessários para a partilha dos resultados.
- 40.** Considerando a evolução do ensino profissional brasileiro em cotejo com o grande número de escolas que se habilitam para oferecer a formação adequada aos aspirantes a corretores de imóveis, é imprescindível a criação de regramento visando padronizar a formação técnica do corretor e, assim, homogeneizar os conhecimentos de corretagem em todo o território nacional. Nesse cenário, os Conselhos Regionais passaram a aceitar inscrições de pessoas físicas portadoras de diploma em Curso de Formação Técnica em Transações Imobiliárias, desde que
- A)** a matriz curricular do curso contemple a disciplina "Introdução ao Direito Imobiliário".
 - B)** a matriz curricular preveja estágio obrigatório de, no máximo, 25% das horas estabelecidas.
 - C)** a instituição apresente portaria de autorização de funcionamento emitida pelo Conselho Regional.
 - D)** a instituição que expede o diploma seja reconhecida pelos órgãos educacionais competentes.