

Como gerir a
sua carreira na
era **digital?**



Olá!

Sou Francisco Lima

Corretor, Avaliador, Perito e Palestrante Imobiliário.

@consultoriaimobiliariadigital



O que fazer para ser um profissional no mundo **digital**?



AUTOCONHECIMENTO!

Você já sabe claramente qual a sua vocação no mercado imobiliário?

Já fez uma análise das suas potencialidades que vão gerar resultados em curto prazo?

Já identificou os pontos que precisam de reais ajustes?

Já fez uma lista de conhecimentos que precisam ser adquiridos?

1. Nicho de Mercado.

Vendas de lançamentos, novos ou avulsos

Locação Residencial, não residencial ou temporada

Loteamentos de baixo, médio ou alto padrão

Avaliação e/ou Perícia Imobiliária

Documentação Imobiliária

Broker Corporativo ou Personal Broker...etc.



2. Sua Persona.

Como você vai se apresentar a partir de então para o seu público de interesse?

Como você quer que eles te enxerguem, te entendam e convivam com você no ambiente virtual?

Como você irá responder coerentemente às solicitações que serão geradas após as suas ofertas?

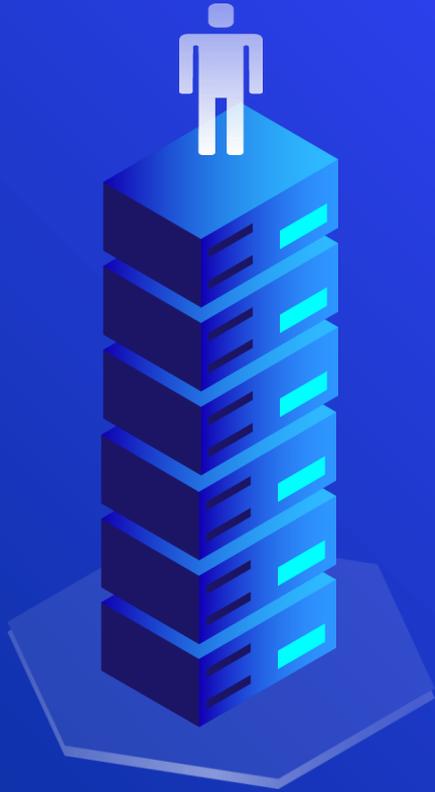


3. Gestão.

Como serão tratadas as informações receptivas?
Você vai precisar de automação para o atendimento?
Quais serão seus indicadores para que você possa saber se está na direção certa?
Como você saberá se suas ações irão gerar **LUCRO?**



O Corretor de Imóveis pode ser MEI?



Art. 162 do CC. As empresas individuais são equiparadas às pessoas jurídicas (Decreto-Lei nº 1.706, de 23 de outubro de 1979, art. 2º).

§ 1º São empresas individuais:

I - os empresários constituídos na forma estabelecida no art. 966 ao art. 969 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

II - as pessoas físicas que, em nome individual, explorem, habitual e profissionalmente, qualquer atividade econômica de natureza civil ou comercial, com o fim especulativo de lucro, por meio da venda a terceiros de bens ou serviços (Lei nº 4.506, de 1964, art. 41, § 1º, alínea “b”; e Decreto-Lei nº 5.844, de 1943, art. 27, § 1º); e....

§ 2º O disposto no inciso **II** do § 1º não se aplica às pessoas físicas que, individualmente, exerçam as profissões ou explorem as atividades de:¹

I - médico, engenheiro, advogado, dentista, veterinário, professor, economista, contador, jornalista, pintor, escritor, escultor e de outras que lhes possam ser assemelhadas (Decreto-Lei nº 5.844, de 1943, art. 6º, caput, alínea “a”; Lei nº 4.480, de 14 de novembro de 1964, art. 3º; e Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil, art. 966, parágrafo único); (...)

Vamos entender as Naturezas Jurídicas

“

MEI é a sigla para Microempreendedor Individual. Consiste em um tipo de empresa com apenas um proprietário, cujo faturamento anual não pode ultrapassar R\$ 81 mil. Optando por esta natureza jurídica, o empreendedor não poderá ter sócios, nem ter participação em outra empresa. Além disso, esse modelo empresarial permite a contratação de apenas 1 funcionário que deve receber, no mínimo, o piso salarial da sua categoria.

E.I ou Empresa Individual. Trata-se de uma atividade composta apenas pelo proprietário da empresa. Ou seja, assim como a SLU, não precisa de sócios. Também como a Sociedade Limitada Unipessoal, não é preciso integrar um valor mínimo de Capital Social. Por outro lado, o patrimônio pessoal do empreendedor fica atrelado ao patrimônio da empresa. Isso quer dizer que, no caso de dívidas ou falência, todos os seus bens podem ser usados para quitação desses déficits. Quanto ao número de funcionários que podem ser contratados, diferentemente do MEI, não há limite.

“ Vamos entender as Naturezas Jurídicas

Eireli ou Empresa Individual de Responsabilidade Limitada. Como mencionado anteriormente, o que difere neste modal é há a necessidade de Capital Social correspondente a 100 salários mínimos vigentes na época da abertura da empresa, mas como as demais naturezas jurídicas descritas até agora, a Empresa Individual de Responsabilidade Limitada também não exige sócios, também pode se enquadrada no Simples Nacional, e o patrimônio pessoal se mantém separado do patrimônio da empresa.

UNIPESSOAL ou SLU - Sociedade Limitada Unipessoal. Nada mais é que uma mescla das principais vantagens dos outros tipos de empresa. Isso porque ela dispensa sócios, não exige valor mínimo para abertura, abrange diversas profissões, permite adesão ao Simples Nacional, entre várias outras vantagens. Com essas ações, o Governo busca combater um comportamento muito comum na sociedade empresária antes dessas movimentações: tirar da informalidade uma gama interessante de contribuintes e acabar com os “sócios fantasmas”. Aquela pessoa de confiança, amigo ou parente, que se tornava sócio da empresa com uma cota mínima (geralmente 1%), apenas para atender às exigências legais.

Declarando o IR sobre os Honorários

Tabela de Cálculo Mensal do IRPF-2021

Base de Cálculo	Alíquota	Deduções
de 0,00 até 1.903,98	ISENTO	0,00
de 1.903,99 até 2.826,65	7,50%	142,80
de 2.826,66 até 3.751,05	15%	354,80
de 3.751,06 até 4.664,68	22,50%	636,13
a partir de 4.664,68	27,50%	869,36



Simulação do Recolhimento do IRPF-2021

HONORÁRIOS	ALÍQUOTA	IMPOSTO	DEDUÇÕES	INSS (20%)	SALDO
R\$ 4.664,68	27,50%	R\$ 1.282,79	R\$ 869,36	R\$ 932,94	R\$ 3.318,31

Imposto à pagar R\$ 1.346,37!





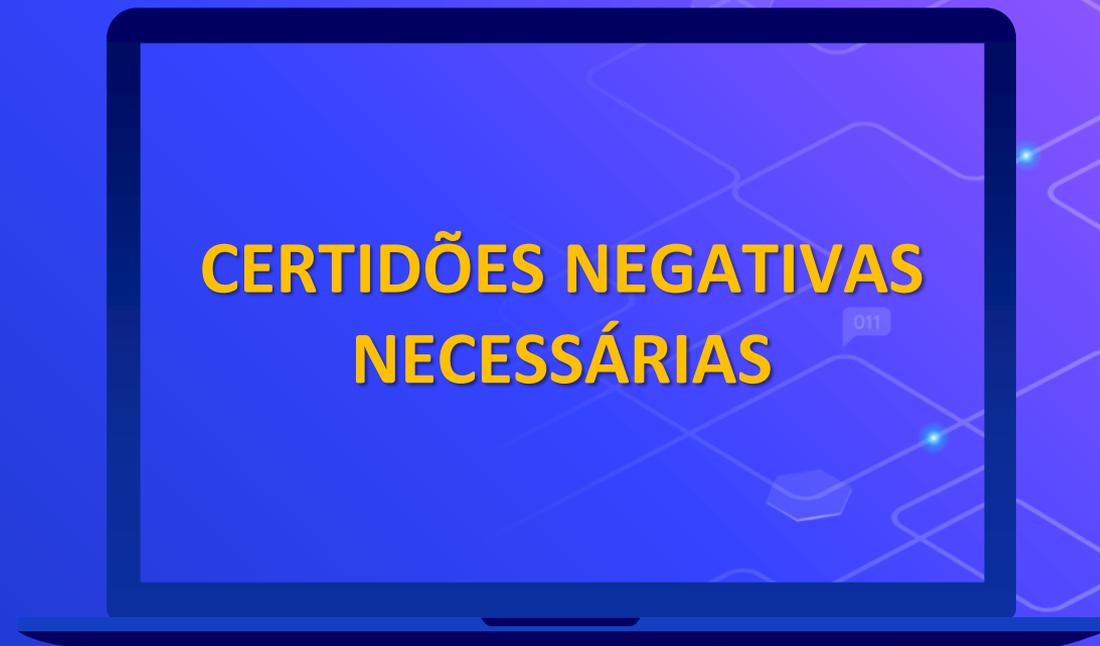
Simulação do Recolhimento do IRPJ-2021

PLANO COMPARATIVO PARA EMPRESA IMOBILIÁRIA - SIMPLES NACIONAL - ANEXO III (SERVIÇOS) - ANO BASE 2021

Receita Bruta em 12 meses	FAIXA	IRPJ	CSLL	Cofins	PIS/Pasep	CPP	ISS	ALÍQUOTA	Em Valor	Despesas PJ	Total a Pagar	REFERENCIAL S/ FATURAMENTO
R\$ 21.453,24	até 360 K	0,00%	0,00%	1,42%	0,00%	4,00%	2,79%	8,21%	R\$ 1.761,31	1.363,00	R\$ 3.124,31	15%
R\$ 32.151,48	até 540 K	0,45%	0,43%	1,43%	0,35%	4,07%	3,50%	10,23%	R\$ 3.289,10	1.363,00	R\$ 4.652,10	14%
R\$ 42.869,16	até 540 K	0,45%	0,43%	1,43%	0,35%	4,07%	3,50%	10,23%	R\$ 4.385,52	1.363,00	R\$ 5.748,52	13%
R\$ 53.565,72	até 720 K	0,53%	0,53%	1,56%	0,38%	4,47%	3,84%	11,31%	R\$ 6.058,28	1.363,00	R\$ 7.421,28	14%
R\$ 55.976,18	até 720 K	0,53%	0,53%	1,56%	0,38%	4,47%	3,84%	11,31%	R\$ 6.330,91	1.363,00	R\$ 7.693,91	14%

Principais:

- Certidão negativa de Ações Trabalhistas;
- Certidão negativa da Justiça Federal;
- Certidão negativa de Ações Cíveis;
- Certidão negativa das Ações da Fazenda Estadual;
- Certidão negativa das Ações da Fazenda Municipal;
- Certidão negativa das Ações em Família;
- Certidão negativa do Cartório de Protestos;
- Certidão negativa da Dívida Ativa da União/Negativa do Imposto de Renda.
- Certidão negativa de débitos condominiais



Como avaliar o crédito sem ferir a LGPD?



- 1° Solicite ao proponente que autorize por escrito a consulta do seu cadastros nas bases de dados de proteção ao crédito.
- 2° Caso o proponente nege-se a assinar a autorização, ofereça ao mesmo a relação de certidão a serem apresentadas...
- 3° adicione uma cláusula nos contratos informando que as partes estão cientes da autorização expressa de inclusão e negativação dos nomes dos locatários e fiadores em caso de inadimplência.
- 4° Crie uma política em envio e registro de informes que deixe o cliente ciente de que em 30 dias o nome dele será negativado nas bases de proteção ao crédito e nos cartórios de títulos de protestos.

Como sugestão, conheça a nossa plataforma de Gestão Imobiliária **Digital**. Quem sabe ela não possa te ajudar em sua carreira e com os seus processos?

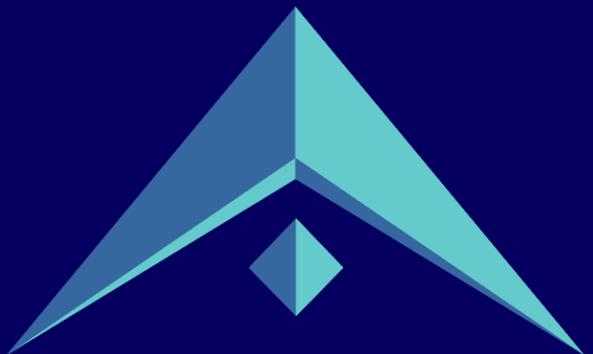
 <https://www.housecapital.com.br>

 https://www.instagram.com/housecapital_software

 atendimento@housecapital.com.br

 [\(85\) 99730-1070](tel:(85)99730-1070) | [99277-8783](tel:99277-8783)





FRANCISCO LIMA & Co.
Consultoria Imobiliária Digital

 <https://www.franciscolima.com.br>

 <https://www.instagram.com/consultoriaimobiliariadigital>

 <https://www.facebook.com/franciscolimaconsultorias>

 [https://t.me/Francisco Lima Educacional](https://t.me/Francisco_Lima_Educacional)

 [\(85\) 99730-1070 | 99277-8783](tel:(85)99730-1070)