Fotografia do Congresso Nacional

REFORMA TRIBUTÁRIA REDESENHA O MERCADO IMOBILIÁRIO E AMPLIA O PAPEL ESTRATÉGICO DO CORRETOR DE IMÓVEIS

Por: **Tiago Goes Damasceno**
Superintendente do Creci-DF

A maior mudança no sistema tributário brasileiro das últimas décadas já começou a sair do papel. A Reforma Tributária, consolidada pela Emenda Constitucional nº 132/2023, inaugura um novo modelo de tributação sobre o consumo e traz impactos diretos para o mercado imobiliário — tanto nos imóveis novos, especialmente lançamentos, quanto nas operações de revenda e locação. Para corretores de imóveis, o cenário exige atenção, atualização e, sobretudo, preparo para transformar mudanças em oportunidades.

O QUE MUDA NO SISTEMA TRIBUTÁRIO

A reforma substitui cinco tributos atuais por dois novos impostos no modelo de IVA (Imposto sobre Valor Agregado): a CBS, de competência federal, e o IBS, compartilhado entre estados e municípios. A proposta central é simplificar o sistema, eliminar distorções e tornar a tributação mais transparente, com crédito amplo ao longo da cadeia econômica.

A transição será gradual. A partir de 2026 começa uma fase de testes, seguida de um período de convivência entre os tributos antigos e os novos até 2032. A vigência plena do novo sistema está prevista para 2033. Apesar disso, decisões tomadas hoje — especialmente em lançamentos imobiliários — já precisam considerar as novas regras.

IMÓVEIS NOVOS: TRANSPARÊNCIA E REGIME ESPECÍFICO

No segmento de imóveis novos, a reforma reconheceu oficialmente as particularidades do setor imobiliário. O texto constitucional prevê um regime específico para bens imóveis, abrindo espaço para redutores de base de cálculo e evitando que o setor seja tratado como um serviço comum.

Na prática, isso tende a reduzir a cumulatividade "invisível" de tributos que hoje encarece os preços. A expectativa é de neutralidade ou até leve redução da carga tributária efetiva, sobretudo em empreendimentos residenciais, preservando o acesso à moradia e a viabilidade econômica dos projetos.

REVENDA E PESSOA FÍSICA: ESTABILIDADE MANTIDA

Para quem atua com imóveis usados, o impacto é bem menor. A venda eventual de imóveis por pessoas físicas permanece fora do alcance do novo IVA. Nessas operações, continuam valendo as regras do Imposto de Renda sobre ganho de capital, sem criação de novos tributos. Isso garante estabilidade ao mercado de revenda, que segue operando de forma semelhante à atual.

O CORRETOR NO CENTRO DAS DECISÕES

Com um sistema mais transparente, o papel do corretor de imóveis se torna ainda mais estratégico. Precificação, explicação de custos, orientação ao cliente e leitura correta dos contratos ganham peso. O profissional bem informado passa a atuar não apenas como intermediador, mas como consultor imobiliário, especialmente em lançamentos e investimentos.

A ATUAÇÃO DECISIVA DO COFECI

Esse cenário mais equilibrado não surgiu por acaso. Ao longo da tramitação da Reforma Tributária, o Conselho Federal de Corretores de Imóveis (Cofeci) teve atuação institucional ativa no Congresso Nacional, participando de debates, audiências públicas e articulações técnicas com parlamentares e relatores.

O trabalho do Cofeci foi fundamental para garantir:

- o reconhecimento constitucional de regime específico para imóveis;
- a previsão de redutores de base de cálculo;
- a preservação da segurança jurídica do exercício da corretagem;
- a proteção do corretor contra equiparações indevidas a grandes prestadores de serviços.

Essa representação técnica evitou aumento desproporcional da carga tributária e assegurou tratamento compatível com a realidade do mercado imobiliário brasileiro.

OPORTUNIDADES À VISTA

A reforma impõe desafios, mas também abre portas. Corretores atualizados tendem a ganhar espaço em um mercado mais profissional, consultivo e exigente. Informação passa a ser diferencial competitivo. Quem dominar o novo cenário tributário terá mais credibilidade, mais segurança e maior capacidade de orientar clientes e investidores.

UM NOVO CICLO PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO

A Reforma Tributária não representa uma ameaça ao setor imobiliário, mas sim uma reorganização profunda do ambiente de negócios. O corretor de imóveis que compreender esse novo modelo, reconhecer o papel de sua entidade de classe e investir em conhecimento estará melhor posicionado para crescer em um mercado mais transparente, técnico e valorizado.

No novo sistema tributário, quem se antecipa não perde espaço — assume protagonismo.

GESTÃO E FUTURO

REFORMA TRIBUTÁRIA, MODERNIZAÇÃO INSTITUCIONAL E ENTREGAS CONCRETAS EM 2026

Enquanto o país se prepara para um novo modelo tributário que redesenha o ambiente econômico e imobiliário, o Creci-DF inicia 2026 com ações concretas voltadas à eficiência institucional, à segurança da informação e à transparência da gestão. As entregas já realizadas reforçam que o fortalecimento do mercado imobiliário passa, necessariamente, por Conselhos modernos, estruturados e conectados com o futuro.

Alinhado às diretrizes do Sistema Cofeci-Creci e às exigências de um ambiente regulatório cada vez mais técnico, o Creci-DF avança em frentes estratégicas que impactam diretamente os corretores de imóveis e a credibilidade da profissão perante a sociedade.

MAIS AGILIDADE NOS PROCESSOS DISCIPLINARES

A 1ª Reunião de 2026 da Comissão de Ética e Fiscalização Profissional (Cefisp) marcou o início de uma nova etapa de maior celeridade no julgamento dos processos disciplinares do Creci-DF. Com reorganização de fluxos e padronização de procedimentos, a iniciativa busca reduzir prazos e dar respostas mais rápidas à sociedade e aos profissionais. O avanço reforça a credibilidade da fiscalização e a segurança jurídica no exercício da corretagem imobiliária no Distrito Federal.

Cefisp inicia 2026 com foco em agilidade e eficiência nos julgamentos disciplinares.

TECNOLOGIA REFORÇA A SEGURANÇA DOS DADOS

Nova infraestrutura tecnológica amplia a proteção dos dados dos corretores do DF.

O Creci-DF implantou novos servidores de rede, ampliando a segurança da informação e a proteção dos dados dos corretores de imóveis. A modernização fortalece a estabilidade dos sistemas, reduz riscos cibernéticos e assegura a continuidade dos serviços institucionais. A iniciativa consolida a segurança digital como pilar da gestão e atende às boas práticas de governança e proteção de dados.

TRANSPARÊNCIA CONTÁBIL COM NOVOS SISTEMAS

Novos módulos contábeis elevam o padrão de transparência e gestão financeira.

Já em 2026, o Creci-DF colocou em operação novos módulos sistêmicos voltados a relatórios e demonstrativos contábeis. As ferramentas ampliam o controle, a precisão das informações e a qualidade da prestação de contas. O avanço fortalece a transparência, o controle interno e a tomada de decisões baseada em dados confiáveis.