

CRECI^{SP} Summit

Especial – Setembro/2026

A revista direcionada para o corretor de imóveis





EVENTO PROMOVE ATUALIZAÇÃO PROFISSIONAL E APROXIMA CORRETORES DAS TRANSFORMAÇÕES QUE JÁ INFLUENCIAM O SETOR

O mercado imobiliário atravessa uma fase de mudanças aceleradas. Novas tecnologias, alterações na legislação tributária e a necessidade de maior segurança nas relações profissionais estão

redefinindo a rotina de corretores, imobiliárias e administradoras.

Foi nesse cenário que o CRECISP realizou, em 13 de agosto, o Summit CRECISP Bauru, na sede da 21ª Subseção da OAB. Com programação voltada à capacitação e



à modernização da atividade, o encontro reuniu profissionais para discutir contratos digitais, blockchain, tokenização de imóveis, reforma tributária, segurança em visitas e padronização das práticas imobiliárias.

A abertura foi conduzida pelo presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, que destacou a importância de acompanhar as transformações do setor e de fortalecer a atuação dos corretores diante de novos modelos de negócios. O evento também contou com a participação do Sebrae,

representado pelo gerente regional Wilson Nishimura, reforçando a parceria institucional em ações de capacitação e inovação.

Dentre os presentes, o conselheiro Giasone Albuquerque Candia, e o delegado regional, Daniel Carvalho de Andrade.

Mais do que apresentar ferramentas e conceitos, o Summit incentivou uma mudança de postura: o profissional que se atualiza amplia sua capacidade de proteger negócios, orientar clientes e identificar novas oportunidades de receita. ➤





CONTRATOS EM BLOCKCHAIN: TECNOLOGIA APLICADA À SEGURANÇA PROFISSIONAL

A primeira palestra do evento foi conduzida por Marco Aurélio Rios, chefe do Departamento de Apoio às Delegacias do CRECISP. O tema foi o sistema de registro e documentos desenvolvido pelo sistema COFECI-CRECI, apresentado como uma plataforma criada especialmente para atender às necessidades dos corretores de imóveis.

A ferramenta permite a assinatura digital de documentos, o armazenamento de arquivos e o re-

gistro de atividades profissionais. Entre os recursos destacados estão o contrato padrão de corretagem, registros de visitas, interações com clientes, parcerias entre corretores e documentos relacionados a locações, vendas e vistorias.

Um dos principais diferenciais apresentados foi a utilização da tecnologia blockchain. Em linguagem acessível, Marco explicou que a blockchain funciona como um sistema distribuído de registro, no



qual as informações são validadas por diversos computadores. Uma vez registrado, o histórico de um documento ou de uma ação não pode ser simplesmente apagado ou alterado sem que fique registrada a ocorrência da mudança.

A tecnologia pode ser especialmente útil em situações de conflito sobre a origem de um cliente, a realização de uma visita ou a existência de determinada negociação. Conversas e atos profissionais que antes poderiam exigir uma ata notarial, com custos elevados, passam a contar com uma alternativa de registro digital.

O palestrante também ressaltou que o sistema não exige conhecimento técnico aprofundado por parte do usuário. Na prática, o corretor utiliza a plataforma para inserir, preencher e assinar documentos, enquanto os registros tecnológicos são realizados automaticamente.

A assinatura eletrônica avançada, com mecanismos de au-

tenticação e biometria facial, foi apresentada como instrumento de reforço da validade jurídica dos documentos. A plataforma também permite o armazenamento de arquivos que nasceram digitalmente, embora tenha sido feita a distinção entre simplesmente guardar um documento digitalizado e produzir um documento originalmente assinado em meio eletrônico.

Outro ponto abordado foi a proteção de dados. Segundo a explicação apresentada, o registro em blockchain utiliza uma identificação criptográfica, conhecida como hash, sem expor diretamente o conteúdo sensível dos documentos. Dessa forma, busca-se conciliar a preservação do histórico com as exigências da Lei Geral de Proteção de Dados.

A mensagem central foi direta: a tecnologia não substitui o corretor, mas pode oferecer mais organização, credibilidade e proteção para sua atuação. ➤



ANHOU?

OS:

PARA TRÁS.

SP



TOKENIZAÇÃO DE IMÓVEIS TRANSFORMA PROPRIEDADES EM ATIVOS DIGITAIS FRACIONADOS

O advogado Paulo Carpegiani apresentou a tokenização de imóveis como uma tendência que já se tornou realidade em diferentes mercados. A proposta consiste em representar digitalmente direitos relacionados a um imóvel e fracioná-los em unidades menores, os tokens, que podem ser negociados em plataformas digitais.

Durante a exposição, o palestrante explicou que token não é sinônimo de criptomoeda. Embora utilize a mesma infraestrutura tecnológica, um token imobiliário pode estar vinculado a um ativo real, como um imóvel, uma unidade residencial ou uma participação econômica em determinado empreendimento.

A base tecnológica é a blo-



ckchain, rede que permite registrar e validar transações sem depender de uma única autoridade central. Com o uso de contratos inteligentes, ou smart contracts, regras de emissão, transferência, distribuição de rendimentos e eventual encerramento da operação podem ser programadas e executadas de forma automatizada.

A fragmentação permite que pessoas com menor capacidade financeira construam gradualmente uma carteira de ativos imobiliários. Em vez de adquirir uma propriedade inteira, o investidor pode comprar pequenas frações de diferentes imóveis, diversificando sua exposição e ampliando o acesso ao mercado.

A tokenização também pode ser uma alternativa para aumentar a liquidez de imóveis usados, unidades recebidas por construtoras ou empreendimentos que necessitam de recursos para conclusão. Em determinadas estruturas, a captação pode permanecer em uma conta de garantia até que seja atingida a meta estabelecida. Caso o objetivo não seja alcançado, os recursos podem retornar aos compradores e os tokens podem ser cancelados, conforme as regras do negócio.

Carpegiani destacou, porém, que a tecnologia não elimina as exigências jurídicas brasileiras. No país, a transferência da propriedade imobiliária continua dependendo do registro no cartório competente. Por essa razão, o token deve ser cuidadosamente vinculado ao imóvel por meio de contratos, instrumentos públicos

e, quando possível, averbações na matrícula.

A governança da operação também exige atenção. O modelo pode contar com administrador, custodiante, regimento interno e regras para manutenção, locação, distribuição de receitas, substituição do lastro e eventual venda do imóvel. Quanto mais pulverizada for a titularidade, mais importante será a clareza dessas regras.

Na hipótese de geração de aluguel, os rendimentos podem ser convertidos em ativos digitais estáveis e distribuídos proporcionalmente às carteiras dos investidores. A tributação, contudo, acompanha a natureza do ativo subjacente: o token é o meio de representação, não altera automaticamente as regras aplicáveis ao imóvel ou à renda obtida.

Outro aspecto ressaltado foi o potencial de atuação dos corretores. Além da venda tradicional, o profissional poderá participar da captação de imóveis, da estruturação de projetos, da administração, da custódia e da venda dos tokens. Também foi mencionada a possibilidade de comissão recorrente em transações realizadas no mercado secundário, conforme a estrutura contratual adotada.

A palestra alertou ainda para os riscos regulatórios, tecnológicos e de expectativa. Projetos que configurem valores mobiliários ou contratos de investimento coletivo podem estar sujeitos às regras da Comissão de Valores Mobiliários. Por isso, a análise jurídica e a diligência do imóvel são indispensáveis antes da oferta ao público. ➤



REFORMA TRIBUTÁRIA EXIGE REVISÃO DE CONTRATOS E PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO

A advogada e mediadora Raquel Rogano de Carvalho encerrou o ciclo principal de palestras com uma análise dos impactos da reforma tributária sobre corretores, imobiliárias, administradoras e proprietários de imóveis.

A exposição mostrou que a mu-

dança não se limita à substituição de tributos. Ela altera a forma de documentar operações, acompanhar receitas, estruturar contratos e avaliar os efeitos financeiros de uma compra, venda, locação ou intermediação.

Entre as principais alterações apresentadas está a substituição



do PIS e da Cofins pela Contribuição sobre Bens e Serviços, a CBS, e a unificação do ISS e do ICMS no Imposto sobre Bens e Serviços, o IBS. A transição ocorrerá gradualmente até 2033, com períodos de teste e mudanças progressivas na participação de cada tributo.

Para o setor imobiliário, a recomendação central foi revisar os contratos existentes. Devem ser analisados contratos de locação, intermediação, administração, fornecimento e prestação de serviços. A definição clara da remuneração, da responsabilidade pelo pagamento dos tributos e da separação entre aluguel, condomínio, IPTU e taxa de administração será cada vez mais relevante.

No caso das administradoras, a orientação destacada foi que a nota fiscal deve refletir a taxa de administração efetivamente recebida, e não valores que apenas passam pela empresa para serem repassados ao proprietário. A separação correta dos valores ajuda a evitar uma tributação indevida e melhora a rastreabilidade da operação.

A palestrante também explicou que a pessoa física, como regra, não será contribuinte do IBS e da CBS, mas poderá ser alcançada em situações específicas, especialmente quando houver habitualidade na compra e venda ou na locação de imóveis. Foram mencionados critérios relacionados à quantidade de imóveis e ao volume anual de receitas de aluguel.

Esse cenário torna necessário conhecer o histórico patrimonial do cliente. Antes de intermediar

uma venda, o corretor poderá precisar verificar há quanto tempo o imóvel foi adquirido, quantas propriedades o proprietário vendeu e como os bens estão declarados. A classificação tributária dependerá não apenas da operação isolada, mas também do conjunto de atividades desenvolvidas pelo proprietário.

A constituição de uma pessoa jurídica para gestão de patrimônio próprio foi apresentada como uma alternativa que pode ser analisada em determinados casos. A vantagem potencial está na possibilidade de compensação de créditos tributários, inexistente para a pessoa física em diversas situações. A decisão, entretanto, exige estudo individualizado e acompanhamento contábil e jurídico.

A reforma também reforça a importância da formalização. Contratos de locação deverão ser celebrados por escrito, e operações informais ou recebimentos sem correspondência documental poderão gerar riscos. A palestrante chamou atenção para a responsabilidade tributária de quem contribui, por ação ou omissão, para o descumprimento das obrigações, incluindo situações de confusão patrimonial ou ocultação do valor da operação.

Outro tema abordado foi o Cadastro Imobiliário Brasileiro, o CIB, que deverá atribuir uma identificação própria a cada imóvel e ampliar o cruzamento de informações entre registros, cartórios, instituições financeiras, serviços públicos e declarações fiscais.



Nesse contexto, avaliações técnicas poderão ganhar relevância. Caso o valor atribuído a um imóvel pelo poder público não corresponda às suas características reais, o proprietário poderá apresentar contestação administrativa acompanhada de parecer técnico elaborado por profissional habilitado.

A palestra ainda tratou de permutas, locações por temporada, imóveis mantidos em pessoa física e jurídica, sucessão patrimonial e integralização de bens em empresas. Em todos os casos, a mensagem foi a mesma: não bas-

ta observar a alíquota nominal. É necessário considerar base de cálculo, redutores, créditos, documentação e responsabilidade de cada participante.

Para os corretores, a reforma representa também uma oportunidade de ampliar os serviços oferecidos. O profissional que souber identificar riscos, organizar documentos e encaminhar o cliente para uma análise especializada poderá atuar como importante elo entre o patrimônio, o negócio imobiliário e o planejamento tributário. ➤





INFORMAÇÃO COMO FERRAMENTA DE COMPETITIVIDADE

O Summit CRECISP Bauru mostrou que a transformação do mercado imobiliário não está concentrada em uma única tecnologia ou em uma alteração legislativa. Ela ocorre pela combinação de ferramentas digitais, novos modelos de investimento, maior rigor documental e mudanças na tributação.

Nesse ambiente, a atualização deixa de ser apenas um diferencial e passa a integrar a própria estratégia de sobrevivência e crescimento profissional. O corretor que registra suas atividades, protege seus documentos, compreende os impactos fiscais e acompanha novas formas de comercialização estará mais preparado para pres-

tar um serviço completo.

A programação também reforçou que inovação não significa abandonar a relação pessoal com o cliente. Ao contrário, recursos como contratos digitais, registros seguros, avaliações técnicas e planejamento tributário podem fortalecer a confiança e dar mais clareza às decisões.

Realizado em parceria com instituições como a OAB e o Sebrae, o encontro cumpriu o papel de aproximar os profissionais de temas que já estão modificando o setor. Em Bauru, o debate deixou uma mensagem objetiva: o futuro do mercado imobiliário será digital, documentado, regulado e cada vez mais orientado por informação. ➤

Quer ter acesso a informação de qualidade, conteúdo exclusivo e as últimas novidades do mercado imobiliário de um jeito dinâmico e na palma da sua mão?

**Siga o CRECISP
nas redes sociais.**

f @crecisp **ig** @crecispoficial

X @portalcrecisp **td** @crecisp

in crecisp_oficial **yt** @crecisp

