

CRECI^{SP} Summit

Especial - Agosto/2026

A revista direcionada para o corretor de imóveis


**EDIÇÃO
UBATUBA**




**REVISTA
INTERATIVA**
Clique nos links
para ser direcionado




Summit Ubatuba reúne informação, inovação e valorização profissional

Realizado em 22 de julho, em Ubatuba, o Summit CRECISP reuniu profissionais do mercado imobiliário para um dia de capacitação, troca de experiências e debates sobre os principais desafios e oportunidades do setor.

O encontro contou com pales-

tras técnicas, participação de representantes do sistema CRECISP e momentos de integração entre corretores de imóveis de Ubatuba, Caraguatatuba, São Sebastião, Ilhabela e outras cidades do litoral paulista.

A agenda abordou temas diretamente relacionados à transfor-



mação da atividade imobiliária: contratos digitais registrados em blockchain, tokenização de imóveis, reforma tributária, locação de veraneio, ética profissional, avaliação imobiliária, combate à lavagem de dinheiro e valorização da categoria.

Na abertura, o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, destacou a importância de os profissionais acompanharem as mudanças tecnológicas e legis-

lativas que já afetam o cotidiano das imobiliárias e dos corretores. O delegado regional de Caraguatatuba, Pedro Toyota, e a subdelegada, Nurimar de Almeida, prestigiaram o encontro, ao lado do conselheiro Wagner Artuzo. A mensagem central do evento foi clara: atualização profissional deixou de ser um diferencial e passou a ser uma necessidade para quem deseja permanecer competitivo e seguro no mercado. ➤



CONTRATOS EM BLOCKCHAIN: TECNOLOGIA PARA MAIS SEGURANÇA E ORGANIZAÇÃO

A primeira palestra foi conduzida por Marco Aurélio Rios, chefe do Departamento de Apoio às Delegacias do CRECISP e responsável por pesquisas mercadológicas, pelo aplicativo e por iniciativas de apoio aos profissionais.

Com o tema **"Contratos em Blo-**

ckchain: a resposta do Cofeci-Creci à transformação do mercado", a apresentação mostrou como os recursos digitais podem simplificar a rotina dos corretores e oferecer maior segurança na formalização dos negócios.

O destaque foi o Sistema de Governança e Registro — SGR, plata-



forma desenvolvida para o mercado imobiliário. A ferramenta permite criar, assinar, armazenar e consultar documentos digitais, incluindo contratos de corretagem e outros arquivos utilizados na atividade profissional.

Segundo a apresentação, o sistema utiliza assinatura eletrônica avançada, com identificação por biometria facial, além do registro em blockchain. A tecnologia possibilita preservar o histórico dos documentos, permitindo identificar quando foram criados, assinados ou eventualmente alterados.

A palestra também ressaltou a importância de utilizar documentos completos e alinhados às resoluções profissionais. Modelos de

contratos, autorizações de intermediação, laudos e vistorias devem ser adaptados às características de cada negócio, sem deixar de contemplar as informações necessárias para garantir segurança jurídica.

Outro ponto abordado foi o armazenamento de documentos e registros de interações profissionais. A utilização de uma plataforma própria pode contribuir para preservar evidências de negociações, visitas, parcerias e comunicações realizadas no exercício da corretagem.

Para Marco Aurélio, a tecnologia não deve ser vista como um obstáculo. O maior risco está em permanecer afastado das ferramentas que já estão modificando a atividade imobiliária. ➤

GRECISP
Summit

EDIÇÃO
UBATUBA

WWW.GRECISP.GOV.BR



TOKENIZAÇÃO DE IMÓVEIS ABRE NOVAS POSSIBILIDADES PARA O MERCADO

O advogado Marcelo Roitman apresentou o painel sobre **tokenização de imóveis**, tema que vem ganhando espaço nas discussões jurídicas, financeiras e imobiliárias.

A tokenização consiste na representação digital de um ativo, direito ou participação por meio de um token registrado em uma rede blockchain. No mercado imobiliário, esse token pode representar diferentes situações: a propriedade de um imóvel, uma

fração de uma sociedade proprietária, um crédito, o direito de receber aluguéis ou ainda o direito de utilizar determinado imóvel em períodos específicos.

A palestra destacou que, no Brasil, é fundamental diferenciar a propriedade formal do imóvel de outros direitos relacionados a ele. Conforme explicado, a propriedade imobiliária somente é transmitida com o registro do título na matrícula do imóvel. Assim, a compra de um token não significa



automaticamente a aquisição da propriedade registrada.

A blockchain foi apresentada como uma infraestrutura digital descentralizada, capaz de registrar transações de forma permanente e rastreável. Já o smart contract foi descrito como um programa que executa automaticamente determinadas condições, como a transferência de um token após a confirmação do pagamento ou a distribuição periódica de valores de aluguel.

Entre as possibilidades discutidas estão o fracionamento de imóveis, a negociação de participações, a distribuição de rendimentos e a aquisição gradual de uma propriedade. Um imóvel poderia ser dividido em diversos tokens, permitindo que diferentes investidores participem economicamente do ativo ou adquiram direitos proporcionais sobre ele.

Apesar do potencial de agilidade e redução de burocracia, a tokenização exige análise cuidadosa. O

interessado precisa compreender o que o token representa, quem é o proprietário formal do imóvel, de onde vêm os rendimentos, como ocorre a administração, quais são os custos envolvidos e de que maneira é possível vender ou resgatar o investimento.

Também foram abordados riscos relacionados à plataforma, à existência de dívidas, penhoras, administração do imóvel, tributação, convenções condominiais e eventual enquadramento da operação como valor mobiliário. A orientação apresentada foi de que cada estrutura deve ser examinada individualmente, com atenção aos aspectos jurídicos e econômicos.

Para os corretores, a tokenização representa uma nova frente de atuação. A tecnologia pode modificar a forma de intermediar negócios, mas não elimina a necessidade de profissionais capazes de analisar documentos, explicar riscos e orientar compradores e vendedores. ➤





REFORMA TRIBUTÁRIA EXIGE PLANEJAMENTO DE CORRETORES E CLIENTES

O painel sobre **tributação no mercado imobiliário** foi apresentado pelo contabilista Fabiano Ramiro Cota, responsável pela gestão operacional da Fiscotec Contabilidade.

A palestra tratou dos impactos da reforma tributária nas operações de compra, venda e locação de imóveis, destacando a importância da regularização fiscal e

do planejamento.

A reforma prevê a unificação de tributos e a criação do Imposto sobre Bens e Serviços — IBS e da Contribuição sobre Bens e Serviços — CBS, dentro de um modelo de IVA dual. A transição deverá ocorrer de forma gradual, com mudanças distribuídas ao longo dos próximos anos.

Para os profissionais do setor,



uma das principais preocupações é o cruzamento de informações. Declarações de imposto de renda, movimentações financeiras, dados bancários, informações de imóveis e contratos de locação poderão ser analisados de forma integrada pelos órgãos de fiscalização.

Durante a apresentação, foi ressaltada a diferença entre atuar como pessoa física e pessoa jurídica. O corretor autônomo pode exercer sua atividade como pessoa física, mas também pode avaliar modelos empresariais, como o empresário individual ou a sociedade limitada unipessoal. A escolha deve considerar faturamento, custos, obrigações, riscos e orientação contábil.

O palestrante alertou que o regime do Microempreendedor Individual — MEI não se aplica à atividade de corretor de imóveis, embora ainda existam profissionais que utilizem essa forma de maneira inadequada. A empresa de corretagem, por sua vez, deve observar as exigências de registro profissional e tributação correspondentes.

Na compra e venda de imóveis, foram abordadas regras já conhecidas, como o imposto sobre ganho de capital, a isenção para venda de único imóvel dentro dos limites legais e a possibilidade de aplicação do valor da venda na aquisição de outro imóvel residencial, observadas as condições e prazos previstos na legislação.

A reforma poderá criar novas obrigações para pessoas físicas que atuem de maneira recorrente na compra e venda de imóveis, apro-

ximando sua tributação daquela aplicável às atividades imobiliárias. Também foi destacada a possibilidade de exigência de emissão de documentos fiscais e aproveitamento de créditos tributários, conforme a estrutura utilizada.

Na locação, a palestra apresentou a distinção entre pequeno e grande locador, considerando principalmente a receita anual. O pequeno locador tende a permanecer sujeito às regras atuais do carnê-leão, enquanto o grande locador poderá ser enquadrado em novas obrigações, inclusive com necessidade de CNPJ técnico e emissão de nota fiscal.

Outro tema importante foi o tratamento de valores de condomínio e IPTU. Quando esses valores são incluídos em um pacote único de locação, o total recebido pode ser considerado na base de cálculo dos tributos. Por isso, a elaboração dos contratos deverá ser revista para separar corretamente aluguel, encargos e demais despesas.

O Cadastro de Imóveis Brasil — CIB também foi apontado como uma possível fonte de oportunidades para os corretores avaliadores. A criação de uma base nacional de informações poderá gerar discussões sobre valores atribuídos aos imóveis e abrir espaço para avaliações mercadológicas e recursos administrativos.

A principal recomendação da palestra foi antecipar decisões, organizar documentos, buscar orientação especializada e evitar que a regularização seja feita somente após uma notificação fiscal. ➤



UM MERCADO EM TRANSFORMAÇÃO

O Summit CRECISP Ubatuba mostrou que o mercado imobiliário atravessa uma fase de mudanças profundas. A digitalização dos contratos, o uso da blockchain, a tokenização, a reforma tributária e o fortalecimento das regras de ética e compliance já fazem parte da agenda profissional.

Mais do que apresentar novas ferramentas, o evento reforçou a necessidade de o corretor compreender o ambiente jurídico, tecnológico e fiscal em que atua. A atualização

contínua, o uso responsável da tecnologia e o cumprimento das obrigações profissionais foram apontados como caminhos para aumentar a segurança dos negócios e fortalecer a imagem da categoria.

O encontro também evidenciou a importância da cooperação entre profissionais, entidades, instituições públicas e empresas do setor. Em um mercado cada vez mais digital e fiscalizado, conhecimento e responsabilidade passam a ser elementos essenciais para a atuação imobiliária. ➤

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

