

GRECISP Summit

Especial - fevereiro/2026

A revista direcionada para o corretor de imóveis



**REVISTA
INTERATIVA**

Clique nos links
para ser direcionado





CRECISP Summit Franca destaca tokenização, nova tributação e futuro do mercado imobiliário

O CRECISP realizou, no dia 10 de fevereiro, em Franca, o “CRECISP Summit – Edição Franca”, encontro de capacitação que reuniu cerca de 150 corretores de imóveis da região no auditório da OAB. Ao abrir o evento, o presidente do Conselho, José Augusto Viana Neto, destacou que a cidade foi escolhida pela pujança do mercado imobiliário local, impulsionado pelo crescimento econômico, instalação de indústrias e geração de empregos formais, e elogiou o trabalho da conselheira Ana Maria Faleiros Diniz e do delegado regional Pedro Agnelo Bernardes de Sá

na mobilização da categoria.

Viana agradeceu ainda o apoio da presidente da OAB Franca, Luiziza Gouvêa, fundamental para a realização do encontro na Casa da Advocacia, e cumprimentou as demais autoridades presentes, entre elas o vice-presidente da OAB Franca, Denilson Carvalho; a diretora-superintendente da Etec Dr. Júlio Cardoso, professora Rita Lombardi Vilela Vitoriano, instituição parceira do CRECISP na formação em TTI; representantes da Abifran (Associação das Administradoras de Bens Imóveis de Franca); o consultor do Sebrae, Flávio Augusto da Silva, que representou o geren-



te regional do Sebrae, Jorge Felipe Gonçalves Anete; além de delegados municipais do Conselho e dirigentes de entidades locais.

Ao longo do dia, os participantes puderam se atualizar sobre temas que vêm transformando o mercado imobiliário, como tokenização, inteligência artificial, Sistema de Governança e Registro (SGR), contratos em blockchain, reforma tributária, Programa Golden Visa Brasil, normas da ABNT e os novos cursos da plataforma EAD do CRECISP. O economista e professor da Universidade de Brasília José Carneiro, especialista em cidades inteligentes, apresentou duas palestras sobre tokenização e contratos em blockchain, explicando o funcionamento do SGR e dos tokens imobiliários como forma de investimento fracionado em direitos econômicos ligados a imóveis. Já o advogado tributarista Caio Bartine abordou a nova tributação

nas operações de compra, venda e locação, esclarecendo impactos da reforma tributária e reforçando a necessidade de combater desinformações sobre o tema.

Segundo Viana, o objetivo principal do Summit foi manter o corretor na vanguarda do mercado imobiliário, dominando as novas tecnologias e legislações. Ele ressaltou que a tokenização tende a se tornar um importante “funding” para o setor, pulverizando investimentos entre pequenos poupadores e abrindo novas possibilidades de atuação para os corretores. O presidente também apresentou o Programa Golden Visa Brasil, atualizou os profissionais sobre a implantação das normas da ABNT no segmento, os cursos disponíveis na Plataforma EAD e as funcionalidades do aplicativo CRECISP, reforçando o compromisso da entidade com a capacitação contínua e o fortalecimento da profissão.





Tokenização e contratos inteligentes: o futuro digital do mercado imobiliário

O palestra do professor José Carneiro, da Universidade de Brasília, mostrou que a transformação digital no mercado imobiliário já é realidade – e que o corretor precisa entender a nova linguagem dos contratos inteligentes, dos tokens e das plataformas digitais se quiser permanecer protagonista nesse cenário.

Especialista em cidades inteligentes, Carneiro explicou que a tecnologia está “impondo uma transformação muito forte no mercado imobiliário”, exigindo uma nova discussão sobre fronteiras de competência entre os

diversos agentes do setor. Um dos pontos centrais de sua exposição foi o Sistema de Governança e Registro (SGR), plataforma digital criada pelo Sistema COFECI-CRECI por meio da Resolução nº 1.487/2022. Gratuito para os corretores, o SGR permite registrar, assinar e gerenciar contratos e documentos em ambiente eletrônico seguro, com autenticação via Gov.br, oferecendo uma infraestrutura tecnológica alinhada às exigências legais, inclusive às normas de prevenção à lavagem de dinheiro que obrigam a guarda de registros das transações.

A partir desse alicerce tecnoló-



gico, o professor introduziu dois conceitos que vêm ganhando espaço no vocabulário do mercado: contratos inteligentes (*smart contracts*) e tokens. Contrato inteligente, explicou, “nada mais é do que código computacional que automatiza elementos de um contrato jurídico”. Ele não tem valor legal por si só, mas executa, de forma automática, aquilo que as partes já pactuaram no contrato tradicional. Carneiro ilustrou com um exemplo prático: numa obra, as partes podem estipular que, ao concluir determinado estágio – como a construção de um muro de arrimo –, o pagamento de 20% do valor será liberado automaticamente. Em vez de alguém entrar no aplicativo do banco e fazer um PIX, o contrato inteligente, atrelado a uma moeda digital estável, executa essa transferência assim que as condições acordadas forem comprovadas.

Já o token foi apresentado como uma representação digital de um direito de natureza econômica ou contratual, originado sempre de um contrato jurídico celebrado no “mundo real”. “Token per se não existe no éter”, explicou. No contexto imobiliário, isso significa que o token não é a própria escritura ou a matrícula do imóvel, mas um espelho, em forma digital, de um direito previsto em contrato – por exemplo, parte do fluxo de aluguel, um compromisso de compra e venda ou uma participação em determinado empreendimento. Esse mecanismo permite fracionar direitos e viabilizar investimentos com valores menores, ampliando

o acesso de pequenos poupadores ao mercado.

Entre os exemplos trazidos por Carneiro, um dos que mais chamou a atenção foi o do token de locação. Ele descreveu uma situação em que o proprietário de um apartamento em Balneário Camboriú coloca o imóvel para alugar na alta temporada e, antes mesmo do Natal e Ano-Novo, vende o “token” referente ao direito de receber o aluguel desse período. Quando o imóvel é efetivamente alugado, o valor não vai para o dono do bem, mas para quem adquiriu o token. Em outras palavras, o fluxo de caixa futuro do aluguel é antecipado e comercializado em mercado secundário, sem que o investidor precise ser dono do imóvel.

Outro caso prático é o token aplicado a promessas de compra e venda. Como esses instrumentos têm natureza obrigacional, regidos pelo Código Civil, eles podem ser usados para organizar e dividir direitos entre vários interessados, ajudando a resolver situações complexas, como imóveis de espólio com muitos herdeiros. Também foram citados tokens lastreados em contratos de *built-to-suit* (BTS) – como no caso de um galpão da Porsche, tokenizado para captar recursos destinados à construção e posterior locação – e tokens de duplicata eletrônica, alinhados às normas do Banco Central para antecipação de recebíveis.

Essas operações, destacou o professor, costumam estar conectadas ao uso de *stablecoins*, moedas digitais estáveis emitidas por instituições financeiras. Ele lem-



brou o projeto Drex, do Banco Central, concebido como infraestrutura para esse tipo de transação, e explicou que, com a mudança de rota do Banco Central, o desenvolvimento de *stablecoins* passou a ser conduzido diretamente por bancos, como BTG e outros. Na prática, esses ativos funcionam como “moedas inteligentes” que circulam em redes capazes de conversar com contratos inteligentes, permitindo que pagamentos sejam feitos de forma automática, sem necessidade de intermediários manuais.

Ao longo da exposição, Carneiro enfatizou os desafios regulatórios da tokenização, especialmente quando se trata de direitos reais sobre imóveis, fração de matrícula e produtos que tangenciam a atuação de órgãos como o Conselho Nacional de Justiça, o Registro de Imóveis, o Banco Central e a CVM. Ele abordou o debate em torno de resoluções recentes que tratam da matéria, mostrando como diferentes grupos disputam espaço nesse novo mercado – ora buscando ampliar suas competências, ora tentando restringir a atuação de outros atores.

Para o corretor de imóveis, a mensagem foi clara: compreender essas ferramentas não é opcional. Segundo o professor, o Sistema COFECI-CRECI, por meio do SGR, oferece uma base tecnológica que garante interoperabilidade, segurança e rastreabilidade, ao mesmo tempo em que preserva as prerrogativas profissionais e protege a sociedade. Nesse ambiente, o corretor pode se posicionar como agente qualificado para estruturar operações mais sofisticadas, ajudar clientes a navegar nesse novo universo de contratos e tokens e participar de modelos inovadores de financiamento e investimento imobiliário.

A palestra de José Carneiro mostrou, em síntese, que a tokenização e os contratos inteligentes não substituem o direito, mas o complementam e o automatizam. Cabe ao corretor, agora, apropriar-se desses conceitos, compreender seus limites legais e enxergar nas novas tecnologias não uma ameaça, mas um conjunto de oportunidades para ampliar sua atuação e agregar valor às transações que intermedeia.





Contratos, impostos e imóveis: os impactos da reforma tributária

A palestra do advogado tributarista Caio Bartine trouxe ao CRECISP Summit – Edição Franca um alerta direto: a reforma tributária “já está em vigor” e o mercado imobiliário não pode mais tratá-la como algo distante ou meramente teórico. Com linguagem clara e exemplos práticos, ele chamou atenção para o “grau de desconhecimento generalizado” sobre as mudanças, não apenas entre profissionais do setor imobiliário, mas em todos os segmentos da economia.

Logo no início, Bartine desfez uma das principais ilusões que cercam o tema. Reforma tributária, enfatizou, não é sinônimo de redução de impostos. Historicamente, no Brasil, ela tem servido para simplificar o sistema, reorganizar bases de incidência e, muitas vezes, até am-

pliar a arrecadação, já que não há, em paralelo, uma política consistente de corte de gastos públicos. Enquanto a despesa não diminui, a tendência é de manutenção ou aumento da carga, sobretudo sobre o consumo — justamente o tipo de tributação que mais penaliza as camadas de menor renda.

A partir daí, o palestrante contextualizou o caminho até a atual mudança: a unificação das PECs 45 e 110 resultou na Emenda Constitucional 132/2023, que promove a chamada reforma sobre o consumo. Ela substitui o emaranhado de tributos atuais por um modelo de Imposto sobre Valor Agregado (IVA), adotado em vários países, no qual o tributo incide apenas sobre o valor agregado em cada etapa da cadeia, com direito amplo a créditos. No Brasil, essa lógi-



ca foi adaptada para o chamado “IVA dual”: de um lado, a CBS, de competência federal; de outro, o IBS, de competência compartilhada entre estados e municípios, facilitando a repartição de receitas.

Outra novidade destacada por Bartine foi o Imposto Seletivo, inspirado em modelos como o canadense, criado para incidir sobre bens e serviços considerados prejudiciais à saúde e ao meio ambiente. Embora, à primeira vista, pareça distante do dia a dia do corretor, ele faz parte do redesenho do sistema e tende a influenciar cadeias produtivas, custos e, indiretamente, preços de bens e serviços consumidos pela população.

Um dos pontos que mais chamaram a atenção do público foi a mudança do critério de incidência dos tributos: sai a tributação na origem (onde a riqueza é produzida) e entra a tributação no destino (onde a riqueza é consumida). Na prática, isso altera a lógica de arrecadação de estados e municípios. Cidades que hoje concentram indústrias ou produção, como Franca no setor calçadista, podem ver sua participação relativa mudar a médio prazo, enquanto municípios com alto consumo tendem a se beneficiar. Essa nova dinâmica exige que gestores públicos revejam estratégias e que empresas compreendam onde estarão, efetivamente, sendo tributadas.

Para o mercado imobiliário, porém, o recado mais urgente veio na parte final da exposição. Bartine foi enfático ao dizer que a reforma exige revisão ampla dos contratos de compra, venda, locação

e prestação de serviços. Cláusulas de repasse de tributos, reajustes e equilíbrio econômico financeiro precisam ser reavaliadas para que locadores, locatários, incorporadoras, imobiliárias e corretores saibam com clareza quem suportará os novos encargos e de que forma esses custos serão transferidos, evitando conflitos futuros.

Segundo ele, todos os contratos “vão ser reavaliados”, e ignorar essa necessidade é abrir espaço para disputas judiciais e autuações fiscais. A recomendação é investir em governança, compliance e no uso de meios extrajudiciais de solução de conflitos, como mediação e arbitragem, especialmente em contratos de maior valor. Ao mesmo tempo, o profissional do mercado imobiliário deve acompanhar as normas que serão editadas pelo Comitê Gestor do IBS e pela Receita Federal, pois delas dependerá a aplicação prática da nova legislação.

Ao encerrar, Bartine reforçou que o foco não deve ser apenas se a alíquota será maior ou menor, mas a capacidade de adaptação de cada empresa e profissional às novas regras. No contexto do CRECISP Summit, sua palestra evidenciou que, assim como as inovações tecnológicas apresentadas na parte da manhã, a reforma tributária também redesenha o ambiente de negócios. E que o corretor preparado — informado sobre o novo modelo de IVA, atento às mudanças contratuais e alinhado com boas práticas de governança — terá vantagem competitiva num cenário em que desconhecimento não é mais uma opção.



Tecnologia, Golden Visa e capacitação: os eixos da mensagem do presidente do CRECISP

Na abertura do CRECISP Summit – Edição Franca, o presidente do Conselho, José Augusto Viana Neto, traçou um panorama claro de onde está e para onde caminha o mercado imobiliário brasileiro – e deixou um recado direto aos corretores: tecnologia, nova legislação e qualificação contínua já não são diferenciais, mas requisitos de sobrevivência na profissão.

Viana destacou que o encontro em Franca tinha como foco colocar o corretor “na fronteira” das transformações que estão em curso no mundo todo. “Hoje, os corretores

estão recebendo informações sobre a tokenização da propriedade imobiliária, que é uma nova forma de investimentos que está acontecendo no mundo inteiro, além de contratos digitais, assinatura eletrônica e blockchain, serviço disponibilizado gratuitamente aos corretores por meio do SGR”, afirmou. Ao mencionar o Sistema de Governança e Registro (SGR), ele reforçou que a ferramenta, desenvolvida pelo Sistema COFECI-CRECI, permite ao profissional operar com contratos digitais e assinaturas eletrônicas avançadas em ambiente seguro, com validade jurídica, sem custo adicional.



Outro ponto de destaque da apresentação foi o Programa Golden Visa Brasil, novidade que abre uma frente internacional de oportunidades. Viana explicou aos participantes que o programa permite a estrangeiros obter visto de residência no País mediante aquisição de imóveis, com valores de referência de R\$ 1 milhão nas regiões Sul e Sudeste e R\$ 700 mil nas regiões Norte e Nordeste. Segundo ele, trata-se do “Golden Visa mais barato do mundo”, o que coloca o Brasil em posição competitiva frente a outros destinos. O presidente ressaltou que essa possibilidade amplia o campo de atuação do corretor, que passa a poder intermediar negócios com investidores estrangeiros interessados em morar, empreender ou recomençar a vida no Brasil, inclusive em situações de conflito em seus países de origem.

A fala do presidente também dialogou com a pauta da refor-

ma tributária, tema aprofundado em palestra específica na programação do Summit. Viana lembrou que a mudança no sistema de tributos sobre o consumo – com a adoção do chamado IVA dual, por meio da CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços) e do IBS (Imposto sobre Bens e Serviços) – impactará diretamente todas as operações do mercado imobiliário, da compra e venda à locação. Por isso, alertou, é fundamental que os profissionais compreendam como a nova tributação incidirá sobre contratos, precificação e repasse de custos, evitando surpresas e conflitos futuros.

Ciente de que esse novo cenário exige um corretor mais preparado, o presidente destacou a ampliação da oferta de cursos na Plataforma EAD do CRECISP. São formações em áreas como documentação imobiliária, fotografia, gestão de tempo, prevenção à lavagem de dinheiro, avaliação imobiliária, matemática finance-





ra e temas ligados às inovações tecnológicas, entre outros. Viana incentivou os presentes a utilizarem esses recursos, lembrando que a capacitação contínua é a melhor resposta às mudanças trazidas tanto pela tecnologia quanto pela legislação. Ele também mencionou o aplicativo oficial do Conselho (APP CRECISP), que reúne serviços, informações e funcionalidades para apoiar o dia a dia do profissional.

No campo da regulação técnica, o presidente atualizou os corretores sobre o andamento da implantação das normas da ABNT no setor imobiliário, reforçando que a padronização de procedimentos, laudos e avaliações tende a elevar o nível de segurança e de qualidade das operações, além de proteger o consumidor e valorizar o trabalho do corretor que atua em conformidade com as boas práticas.

Por fim, Viana fez questão de reconhecer o apoio institucional

que viabilizou o evento em Franca, agradecendo à presidente da OAB local, Luísa Gouvêa, à Etec Dr. Júlio Cardoso, ao Sebrae, à Câmara de Dirigentes Lojistas (CDL), a delegados regionais e municipais do CRECISP e a demais representantes de entidades parceiras. Para ele, a presença dessas instituições demonstra que a modernização do mercado imobiliário – com tokenização, contratos digitais, Golden Visa, reforma tributária e normas técnicas – é um esforço coletivo, que exige diálogo entre o Conselho, o poder público, o meio empresarial e a sociedade.

A apresentação de José Augusto Viana Neto, assim, cumpriu o papel de costurar os grandes eixos do CRECISP Summit – tecnologia, legislação e capacitação – e de mostrar, em linguagem direta, que o corretor de imóveis que souber se apropriar dessas ferramentas e conhecimentos terá mais condições de se posicionar na vanguarda de um mercado em rápida transformação.



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 **📷** @crecispoficial

X @portalcrecisp **🎵** @crecisp

in crecisp_oficial **▶** @crecisp

