



**ACORDO OPERACIONAL E DE RESPONSABILIDADES, ENTRE CONVENIENTE E CONVENIADA, DECORRENTE DO PROCESSO DE CHAMADA PÚBLICA Nº 01/2022, REALIZADO PELO SISTEMA COFECI-CRECI PARA SELEÇÃO DE EMPRESA OU GRUPO DE EMPRESAS INTERESSADAS EM DESENVOLVER, SOB RISCO, UM SISTEMA DE GOVERNANÇA E REGISTRO DE CONTRATOS E DOCUMENTOS PARA O SISTEMA COFECI-CRECI.**

**CONVENIENTE: CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - Cofeci**, pessoa jurídica de direito público, que funciona sob a égide da Lei 6.530/78, com sede no SDS, Edifício Boulevard Center, Conj. 210, CEP 70391-900, Brasília, DF, CNPJ nº 62.658.737-53, representado neste ato por seu presidente eleito para o mandato de 1º de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2024, Cl João Teodoro da Silva, e

**CONVENIADA: CONTA FÁCIL SERVIÇOS DE TECNOLOGIA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede no SCN 05, Bloco A, Brasília Shopping and Towers, Ala Sul, Sala 1001, Brasília-DF, CNPJ 34.112.023/0001-00, representada neste ato por seu presidente, Demetrio Carneiro da Cunha Oliveira.

Considerando a necessidade de formalização dos direitos, obrigações e compromissos assumidos pelas partes (Conveniente e Conveniada) no processo de Chamada Pública nº 01/2022, sob a égide do qual se institui no Sistema Cofeci-Creci o SGR – Sistema de Governança e Registro de Contratos e Documentos Imobiliários, as partes acima, em comum acordo, firmam o presente documento, para que surta jurídicos e especiais efeitos relativo à manifestação de plena ciência do conteúdo integral referente a demanda tecnológica fundamentadora da Chamada Pública nº 01/2022.

#### **CONTEXTUALIZAÇÃO DA DEMANDA**

A pandemia de COVID-19 acelerou o processo de digitalização das relações de trabalho e prestação de serviços que, há muito, evoluía em ritmo acelerado no mercado imobiliário. Dois marcos legais ocorridos nesse período, e por ele impostos, evidenciam esse processo:



1. a Lei nº 14.063/2020, que organiza as definições relativas a assinaturas eletrônicas; e
2. o Provimento nº 100/2020 do Conselho Nacional de Justiça, que versa sobre a emissão de escrituras e procurações no formato eletrônico, com autenticação pelo Sistema E-Notariado.

Em que pese serem relevantes, esses novos marcos legais apenas organizam necessidades latentes do mercado, viabilizam maior dinamismo e fornecem instrumentos evolutivos à própria Administração Pública, de forma a não se criar empecilhos ou dificuldades desnecessárias à prática das atividades econômicas.

Nesse cenário, em comparação com seus similares, o Sistema Cofeci-Creci encontra-se em aparente defasagem no uso da tecnologia, ao mesmo tempo em que seus inscritos são expostos às mais disruptivas evoluções, que vão desde a comunicação por formatos digitais à negociação integral de imóveis on-line.

Como exemplos no uso de tecnologias, temos o CAU e o Confea, que possuem sistemas digitais de registro de atividades profissionais em funcionamento há alguns anos, com bons resultados práticos, utilizados não apenas para o registro e emissão de documentação obrigatória da prática profissional, como também de sua autenticação e validação, o que permitiu a criação de amplo e rico repositório de dados e documentos para as ações de fiscalização. Há, também, o Conselho de Medicina, com o sistema eletrônico para emissão e validação de receitas médicas, integrado com farmácias e redes hospitalares, além de outros Sistema profissionais, como o de contabilidade, administração etc.

É importante notar que a digitalização das atividades profissionais concernentes à corretagem imobiliária teve início há longa data. Remonta ao processo de substituição dos anúncios classificados em formato físico pelos anúncios digitais, acompanhados por amplo conjunto de soluções on-line e de novos formatos de comunicação e interação entre profissionais, imobiliárias e clientes.

Se, por um lado, essa nova realidade se coloca como promissora, por outra representa desafios à forma usual, e analógica, de fiscalização e controle da atuação profissional e empresarial. Deve-se, nesse cenário, viabilizar mecanismos digitais que permitam a potenciais clientes aferir a autenticidade e



a legitimidade da documentação de emissão obrigatória ao exercício profissional, de forma a se minorar os riscos de fraude e se melhorar a segurança das transações e negociações.

Hoje, nesse novo ambiente digital de divulgação e interação, produz-se um volume cada vez maior de dados e informações que precisam ser acompanhados e processados pela fiscalização. E, na falta do auxílio de inteligência de dados apropriada, tem-se não apenas a redução da eficácia na ação fiscal, mas também a constante impressão de que faltam recursos para análise e acompanhamento do mercado, o que poderia resultar em excesso da estrutura administrativa do Sistema, bem como na burocratização desmedida da prática profissional.

Nesse ambiente, a fiscalização não deve apenas monitorar o que é informado, mas também construir mecanismos e soluções para acompanhamento das ações profissionais e ofertas públicas de imóveis que permitam diagnosticar em quais situação se verifica a prática profissional ilegal ou irregular. No entanto, a capacidade de acompanhamento puramente analógico é limitada. A dispersão de mecanismos de divulgação, anúncios e interações origina complicadores adicionais que reduzem a capacidade do Sistema em garantir a devida proteção à sociedade. Como exemplos, há o novo mercado de tokenização de ativos imobiliários, as negociações em espaços virtuais (metaverso), as possibilidades de trocas de riscos em contratos dentre outros. Ou seja, a não digitalização do processo de controle e fiscalização das atividades de intermediação imobiliária termina por limitar a segurança provida pelo Sistema ao cidadão e aos seus inscritos.

Em um mundo onde a evolução da tecnologia impõe ao mercado a possibilidade de transações eletrônicas, cada vez mais comuns, a conferência da legitimidade das partes, dos profissionais e da autenticidade de documentos, ainda baseada em instrumentos físicos, termina por induzir riscos e dificultar ações de controle, seja para o Sistema Cofeci-Creci, seja para as partes contratuais.

Não se deve olvidar o fato de que a inscrição no Creci informa a Sociedade que aquele profissional ou imobiliária tem sua atividade acompanhada pelo Conselho, sendo este um importante elo de confiança, base fundamental que justifica a própria existência da estrutura de controle do exercício profissional.

A tecnologia oferece oportunidades, como a automação de procedimentos analíticos que garantem elevada qualidade no serviço profissional, segregando



competências e prerrogativas, o que permite a mitigação de conflitos. Por outro lado, representa desafios e riscos que devem ser mensurados ao se desenvolver soluções tecnológicas. A integração de diferentes tecnologias é um dos principais exemplos.

Esse atraso relativo, combinado com a evolução do mercado é desafiador. Ele obriga a construção de soluções integradas, capazes de lidar com os desafios comuns, do registro de documentos obrigatórios ao exercício da profissão, perpassando pela geração digital de diagnósticos, assinaturas eletrônicas, pareceres e avaliações; pelo novo mundo dos contratos digitais inteligentes, dos ativos digitais e do blockchain, culminando com a necessidade de uma fiscalização informatizada, moderna e autônoma.

Há, portanto, considerável risco tecnológico envolvido na construção de uma solução integral e, necessariamente, integrada. Todavia o retorno e o benefício ao Sistema e à sociedade não são apenas desejados, mas necessários. Eles são a melhor forma de manter as obrigações legais do Sistema Cofeci-Creci plenamente atendidas em ambiente no qual não apenas a comunicação é cada vez mais ágil, mas também a geração de dados e informações cresce de forma exponencial. É necessária a introdução de mecanismos e soluções digitais para que as ações fiscalizatórias sejam executadas com produtividade e eficiência, sem criar limitações ao mercado, ao mesmo tempo em que se protegem as prerrogativas profissionais dos inscritos.

Como exemplo desse novo universo tecnológico, há o segmento do mercado de ativos digitais imobiliários que, sem a modernização do Sistema Cofeci-Creci, terminará ensejando ação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com risco de alijar os profissionais e empresas do mercado imobiliário de sua organização e operacionalização. A referência aqui é à tokenização do mercado imobiliário.

Assim, o lançamento do processo específico de Chamada Tecnológica, realizado pelo Cofeci por meio da Chamada Pública nº 01/2022, pode oportunizar a apresentação de novas soluções que respondam a um conjunto, ainda difuso, de necessidades, que precisam ser integradas em um ambiente único, para viabilizar a ação eletrônica de fiscalização e controle do exercício profissional.



**DESAFIOS ESPECÍFICOS:**

- a) criação de instrumentos que aumentem a segurança nas transações on-line.
- b) criação de mecanismos que permitam o efetivo controle da emissão de Contratos de Intermediação de celebração compulsória, com ou sem cláusula de exclusividade.
- c) construção de soluções que permitam assinatura eletrônica em nível avançado aos clientes do mercado imobiliário.
- d) criação de formatos ágeis de colaboração comercial por meio eletrônico, e de celebração de acordos entre corretores e entre estes e imobiliárias.
- e) soluções digitais (on-line) para agilização das atividades de intermediação imobiliária, com garantia de segurança.
- f) prevenção à fraude na comercialização on-line de imóveis e seus direitos.
- g) automação e aperfeiçoamento de pareceres e laudos avaliativos de imóveis, em especial os relativos a estado de conservação (construção de parâmetros orientadores ao mercado).
- h) disponibilização ao público de sistema de consulta e autenticação da documentação lavrada por corretores e imobiliárias no âmbito de suas atribuições.
- i) automação e uso de ferramentas eletrônicas de análise avançada de dados para a avaliação de imóveis (construção de parâmetros orientadores ao mercado).
- j) formação de banco de dados e outros indicadores estatísticos de mercado, para uso do Sistema-Cofeci-Creci e de seus inscritos.
- k) integração entre documentação eletrônica de Corretores e Imobiliárias e outras estruturas governamentais, como os Cartórios.
- l) estruturação de base tecnológica e regulatória para a atuação de Corretores e Imobiliárias no mercado de ativos digitais:



m) introdução de ferramentas de Inteligência de Negócios e Inteligência Artificial, como ferramentas auxiliares à fiscalização:

n) garantia de integração da fiscalização nas múltiplas dimensões das operações digitais e de automação.

### **DIVISÃO DE RISCOS NO DESENVOLVIMENTO TECNOLÓGICO**

Considerando as incertezas tecnológicas envolvidas, e que a especialização técnica estará a cargo das empresas selecionadas pela Chamada Pública, estas assumem a integralidade dos riscos de desenvolvimento, sem contrapartida do Sistema Cofeci-Creci. Estas serão remuneradas apenas pela operacionalização das soluções, e em valor que seja inferior a 30% do valor cobrado pela Sistema CAU para registro de documento de responsabilidade técnica, ressalvado para soluções automatizadas de avaliação imobiliária, cujo valor não poderá ser superior a 50%.

As porcentagens em questão referem-se ao dispêndio máximo. Entretanto, com a evolução e ganhos de produtividade das soluções apresentadas, a proposta é que haja redução do valor em questão para até 15% do valor cobrado pelo Sistema CAU para registro de responsabilidade. Estes parâmetros valorativos presumem-se suficientes para o custeio da operação e eficiente remuneração do parceiro privado do projeto, vedado o aporte de recursos por parte do Sistema Cofeci-Creci.

### **NÍVEL DE MATURIDADE TECNOLÓGICA:**

Quando da seleção do parceiro privado, recomendam-se os seguintes níveis de prontidão tecnológica:

- a) Sistemas de avaliação e emissão de pareceres: TRL/MRL 6;
- b) Sistemas de gestão e registro de documentos: TRL/MRL 7; e,
- c) Inteligência de Negócios para fiscalização: TRL/MRL 2.

O nível de maturidade tecnológica deve ser avaliado em relação ao Sistema em si, desconsiderada a necessidade de customização para atendimento específico das necessidades do Sistema Cofeci-Creci.





Após 12 (doze) meses da publicação de Resolução regulamentadora, o Sistema deverá obter TRL/MRL 9 em todas as funcionalidades originalmente demandadas, inclusive as customizações específicas para o Sistema Cofeci-Creci.

### **DA GESTÃO DE BANCO DE DADOS, CRIPTOGRAFIA E LGPD**

O Banco de Dados e as informações nele ou por ele geradas pertencem ao Sistema Cofeci-Creci.

Considerando a LGPD, a empresa ou empresas selecionadas devem apresentar atestação técnico-operacional que demonstre experiência na gestão de informações com complexidade e risco similares às que serão geradas no âmbito da solução para o Sistema Cofeci-Creci.

Deve-se exigir um volume mínimo de informações processadas. Como inexistem parâmetros objetivos para a escolha, recomenda-se não menos que 5.000 processos e não mais de 15.000, por mês, em prazo mínimo de 12 meses de gerenciamento, sem que se constate falha relevante na proteção dos dados dos usuários (aquelas que não comprometem o sigilo de informações protegidas).

Brasília-DF, 14 de abril de 2022.

De acordo:

  
\_\_\_\_\_  
**João Teodoro da Silva**  
Presidente – Cofeci – Conveniente

  
\_\_\_\_\_  
**Demétrio Carneiro da Cunha Oliveira**  
CEO – Conta Fácil Soluções Tecnológicas - Conveniada