



RESOLUÇÃO-COFECI Nº 1.487/2022

(Publicada no D.O.U nº 245, de 29/12/22, Seção 1, fls.1077-1078)

Institui o Sistema de Governança e Registro (SGR) de Contratos e Documentos no âmbito do Sistema Cofeci-Creci.

O **CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS-COFECI**, no uso das atribuições legais e regimentais, estabelecidas no art. 16, inciso XVII da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, cc com o art. 10, III, do Decreto nº 81.871/78;

CONSIDERANDO:

1. a necessidade de modernizar o processo de fiscalização do exercício da atividade de intermediação imobiliária ante às novas tecnologias utilizadas pelo mercado imobiliário;
2. que os anúncios imobiliários ocorrem sob a forma virtual, o SGR possibilitará o registro de autorizações de intermediação de negócios imobiliários e permitirá que os fiscais atuem igualmente de forma virtual, com mais eficiência e economia, evitando o constrangimento da fiscalização presencial.
3. que o SGR possibilita vistoria e emissão de pareceres com metodologia científica, além do registro dos pareceres e documentos correlatos, com toda a segurança, para a sociedade e para os Corretores de Imóveis e imobiliárias, reduzindo substancialmente os conflitos no mercado imobiliário;
4. que o SGR permite o registro criptografado de contratos e documentos, com a segurança da tecnologia *blockchain*, com a vinculação automática de aditivos contratuais e documentos sequenciais, os quais poderão ser acessados a qualquer momento pelos responsáveis pelo registro, inclusive com a obtenção de cópias autenticadas.
5. que os preços a serem praticados para registro de contratos e documentos no SGR, independentemente do valor constante do documento, se houver, será apenas o necessário para ressarcimento dos custos operacionais, mais uma pequena margem de lucro para a empresa gestora e armazenadora dos dados.
6. a decisão adotada pelo Egrégio Plenário do Cofeci na Sessão realizada dia 18 de novembro de 2022, em Porto Alegre/RS;

RESOLVE:

Convenção:

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis;
CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis;



Sistema Cofeci-Creci – Designação conjunta do Cofeci e dos Crecis;
Corretor de Imóveis – Corretor ou Corretora de Imóveis regularmente inscrito(a) no Sistema Cofeci-Creci;
SGR – Sistema de Governança e Registro de Contratos e Documentos;
LGPD – Lei Geral de Proteção de Dados;
RDI – Registro de Documentos Imobiliários;
BNI – Banco de Negócios Imobiliários;
RAD – Registro de Ativos Digitais;
FAI – Fiscalização de Atividades Imobiliárias;
DOE-SCC – Diário Oficial Eletrônico do Sistema Cofeci-Creci;
LVE – Laudo de Vistoria de Entrega;
LVR – Laudo de Vistoria de Recebimento;
PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;
RTEC – Relatório Técnico do Estado de Conservação;
DIN – Documento de Interesse Negocial;
DVP – Documento de Visita Presencial;
DIG – Documento de Interesse Geral;
CIE – Contrato de Intermediação Imobiliária com Exclusividade;
CIS – Contrato de Intermediação Imobiliária Sem Exclusividade;
CLI – Contrato de Locação Imobiliária;
CFL – Contrato de Fiança Locatícia;
CCV – Contrato de Compromisso de Compra e Venda;
CPI – Contrato de Parceria para a Intermediação Imobiliária;
CPC – Contrato de Parceria para Intermediação Imobiliária via Chat (CPC);
PP – Proposta de Parceria;
AC – Aceite de Parceria;
BI – Inteligência de Negócios.

CAPÍTULO I **DO SISTEMA DE GOVERNANÇA E REGISTRO (SGR)**

Art. 1º - Instituir o Sistema de Governança e Registro (SGR) de Contratos e Documentos, que possibilita a elaboração de pareceres, registro e autenticação de documentos produzidos no âmbito das relações entre Corretores de Imóveis, imobiliárias e clientes, bem como a fiscalização virtual das atividades de intermediação imobiliária.

Art. 2º - Poderão ser usuários do SGR Corretores de Imóveis e imobiliárias regularmente inscritos no Sistema Cofeci-Creci.

Parágrafo Único - O acesso às funcionalidades do SGR observará as competências de cada usuário, estabelecidas de acordo com sua formação específica.

Art. 3º - O SGR oferecerá, no mínimo, as seguintes funcionalidades, que poderão ser acrescidas de outras a serem criadas:

- I. Registro de Documentos Imobiliários (RDI);



- II. Banco de Negócios Imobiliários (BNI);
- III. Registro de Ativos Digitais (RAD);
- IV. Fiscalização de Atividades Imobiliárias (FAI);
- V. Diário Oficial Eletrônico do Sistema Cofeci-Creci (DOE-SCC).

CAPÍTULO II

DO REGISTRO DE DOCUMENTOS IMOBILIÁRIOS (RDI)

Art. 4º - O RDI permitirá ao usuário elaborar, registrar e autenticar documentos relacionados às suas atividades profissionais, conforme o caso, por meio de:

- I. Laudo: documento no qual são descritos fatos verificados mediante pesquisas:
 - a) Laudo de Vistoria de Entrega (LVE): para registro do estado físico do imóvel, para efeito de transmissão da posse;
 - b) Laudo de Vistoria de Recebimento (LVR): para registro do estado físico do imóvel, para efeito de restituição da posse.
- II. Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM): documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel;
- III. Relatório Técnico do Estado de Conservação (RTEC): documento no qual é descrito o estado de conservação do imóvel;
- IV. Documento: declaração reconhecida como prova de um estado, condição, habilitação, fato ou acontecimento:
 - a) Documento de Interesse Negocial (DIN): documento no qual é registrado o interesse do cliente na compra, venda ou locação de imóvel;
 - b) Documento de Visita Presencial (DVP): documento no qual é registrada a visitação a imóvel pelo interessado na compra, venda, permuta, locação ou outro tipo de operação;
 - c) Documento de Interesse Geral (DIG): documento no qual é registrada qualquer atividade de interesse do usuário, no âmbito das competências do Sistema Cofeci-Creci (ex.: atos, reuniões, acordos e outros documentos).
- V. Contrato: documento no qual é firmado acordo de vontades entre as partes, com o fim de adquirir, resguardar, transferir, modificar, conservar ou extinguir direitos:
 - a) Contrato de Intermediação Imobiliária com Exclusividade (CIE): instrumento firmado entre o cliente e o Corretor de Imóveis ou imobiliária no qual são estabelecidos direitos e obrigações recíprocas com exclusividade, ao Corretor de Imóveis ou



imobiliária, para realização de intermediação para compra, venda, permuta ou locação de imóvel;

b) Contrato de Intermediação Imobiliária Sem Exclusividade (CIS): instrumento firmado entre o cliente e o Corretor de Imóveis ou imobiliária no qual são estabelecidos direitos e obrigações recíprocas sem exclusividade, ao Corretor de Imóveis ou imobiliária, para realização de intermediação para compra, venda, permuta ou locação de imóvel;

c) Contrato de Locação Imobiliária (CLI): instrumento firmado entre locador e locatário no qual são estabelecidos direitos e obrigações recíprocas relativos a locação de imóvel;

d) Contrato de Fiança Locatícia (CFL): instrumento firmado entre as partes no qual são estabelecidas garantias de cumprimento de direitos e obrigações recíprocas estabelecidos no CLI;

e) Contrato de Compromisso de Compra e Venda (CCV): instrumento firmado entre promitentes vendedores e compradores no qual são estabelecidos direitos e obrigações recíprocas relativos a compromisso de compra e venda de imóvel;

f) Contrato de Parceria para a Intermediação Imobiliária (CPI): instrumento firmado entre Corretores de Imóveis, entre estes e imobiliárias ou entre imobiliárias no qual são estabelecidos direitos e obrigações recíprocas, em regime de coparticipação, para realização de intermediação para compra, venda, permuta ou locação de imóvel;

g) Contrato de Parceria para Intermediação Imobiliária via Chat (CPC): instrumento firmado entre Corretores de Imóveis, entre estes e imobiliárias ou entre imobiliárias por meio de comunicação eletrônica entre as partes (chat), no ambiente do SGR, no qual são estabelecidos direitos e obrigações recíprocas, em regime de coparticipação, para realização de intermediação para compra, venda, permuta ou locação de imóvel.

§ 1º - Para efeitos de emissão de Documento de Visita Presencial (DVP), clientes interessados na compra, venda, permuta ou locação de determinado imóvel, não poderão ser novamente registrados, por usuário diverso daquele que fez o primeiro registro. O sistema emitirá um aviso de tentativa de novo registro para todas as partes anteriormente registradas.

§ 2º - O Contrato de Intermediação Imobiliária com Exclusividade (CIE) não poderá ser registrado mais de uma vez. O sistema emitirá um aviso de tentativa de novo registro para todas as partes anteriormente registradas.

§ 3º - O Contrato de Intermediação Imobiliária sem Exclusividade (CIS) poderá ser registrado mais de uma vez, por mais de um usuário. Todavia o sistema emitirá aviso de existência de novo registro para todas as partes registradas.



§ 4º - Corretores de Imóveis poderão registrar contratos sob sua responsabilidade, vinculando-os à imobiliária de sua escolha.

CAPÍTULO III **DO BANCO DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS (BNI)**

Art. 5º - O BNI permitirá ao usuário elaborar, registrar, propor, aceitar e autenticar parcerias de intermediação imobiliária, conforme o caso, por meio de:

- I. Proposta de Parceria (PP): divulgação de propostas de parcerias de intermediação imobiliária;
- II. Aceite de Parceria (AC): manifestação do usuário interessado em coparticipar da intermediação imobiliária proposta (PP).

Parágrafo único - O acordo de parceria dentro do BNI terá força contratual.

CAPÍTULO IV **DO REGISTRO DE ATIVOS DIGITAIS (RAD)**

Art. 6º - O RAD permitirá o registro, organização, indexação e autenticação de documentação comprobatória de direitos imobiliários que possibilite o lançamento de ativos ou de contratos digitais a eles vinculados.

Parágrafo único - O SGR permitirá a troca de informações entre o RAD e a tecnologia adotada pelo emissor do ativo ou do contrato digital.

CAPÍTULO V **DA FISCALIZAÇÃO DAS ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS (FAI)**

Art. 7º - Dados pessoais, documentos e contratos registrados no SGR acessados por meio da FAI serão utilizados exclusivamente para fins de fiscalização.

§ 1º- Cada unidade integrante do Sistema Cofeci-Creci será um agente controlador, a quem cabe indicar o agente operador e decidir as finalidades e a maneira pela qual os dados serão acessados.

§ 2º - O acesso dar-se-á por meio de agente operador previamente cadastrado e compromissado com a preservação do sigilo de dados, com a utilização das informações somente para as atividades que lhe compete exercer, não podendo, sob responsabilidade civil e criminal, direta ou indiretamente, dar conhecimento a terceiros das informações acessadas por meio do SGR.

Art. 8º - Dados de acesso e dos agentes operadores da FAI deverão ser preservados por prazo não inferior a 05 (cinco) anos, contendo as seguintes informações:

- I. Identificação do Controlador;
- II. Identificação do Operador;



- III. Data e hora do acesso;
- IV. Dados acessados.

Art. 9º - A FAI fornecerá ferramentas para elaboração de relatórios para a fiscalização com Inteligência de Negócios (BI).

Parágrafo Único - Para efeitos de direitos referentes ao exercício profissional, considerar-se-á o primeiro contrato registrado.

CAPÍTULO VI **DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO DO SISTEMA COFECI-CRECI (DOE-SCC)**

Art. 10 - Para efeitos de publicação de comunicações e atos oficiais emanados dos órgãos integrantes do Sistema Cofeci-Creci, o SGR manterá um Diário Oficial Eletrônico do Sistema Cofeci-Creci, que será identificado pela sigla DOE-SCC.

CAPÍTULO VII **DO CADASTRAMENTO DE DADOS**

Art. 11 - Para a utilização das funcionalidades do SGR é necessário que o usuário efetue o cadastramento de dados, elabore, capture e registre documentos e contratos relacionados às suas atividades profissionais, em especial:

- I. Dados das partes envolvidas na intermediação imobiliária;
- II. Dados cadastrais e registrais do imóvel;
- III. Condições e características físicas do imóvel;
- IV. Condições negociais estabelecidas entre as partes;
- V. Documentos e contratos relacionados com a negociação.

§ 1º - Cada usuário é um agente controlador, a quem cabe indicar o agente operador.

§ 2º - O cadastramento de dados pessoais das partes envolvidas na intermediação imobiliária somente será possível com seu consentimento.

§ 3º - O usuário é o único responsável por colher o consentimento das partes envolvidas na intermediação imobiliária.

Art. 12 - A retirada do consentimento ou a eliminação de dados cadastrados não afetará atos administrativos e jurídicos praticados sob amparo de consentimento anteriormente manifestado.



Art. 13 - Documentos registrados no SGR possuem imutabilidade de conteúdo, mas podem ser aditados mediante registro de documentos complementares a eles vinculados.

CAPÍTULO VIII **DA ASSINATURA ELETRÔNICA E AUTENTICAÇÃO DIGITAIS**

Art. 14 - Todos os tipos de documentos registrados no SGR devem ser passíveis de assinatura e autenticação por meios eletrônicos e digitais.

Parágrafo único - A autenticação digital é o processo *online* pelo qual se prova a identificação do autor por meio de um documento expedido eletronicamente.

Art. 15 - Atos praticados por usuários Corretores de Imóveis e imobiliárias terão de ser firmados por meio de “Assinatura Eletrônica Avançada”, nos termos da Lei n.º 14.063/2020.

Art. 16 - Atos praticados por usuários que não integram o Sistema Cofeci-Creci poderão ser firmados por meio de “Assinatura Eletrônica Simples”, nos termos da Lei n.º 14.063/2020.

Parágrafo único - O SGR oferecerá a possibilidade de geração de “Assinatura Eletrônica Avançada” para usuários não integrantes do Sistema Cofeci-Creci, com garantia de identificação unívoca do assinante.

Art. 17 - Havendo previsão legal, poderá ser exigida “Assinatura Eletrônica Qualificada” em atos praticados por usuários.

Art. 18 - O SGR oferecerá alternativas de assinatura e autenticação para partes localizadas em regiões de difícil acesso tecnológico.

Art. 19 - A validade de assinaturas eletrônicas e a autenticação de conteúdo documental são legalmente reconhecidas no âmbito do SGR, por serem atestadas pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis, autarquia federal de fiscalização profissional regulamentada pela Lei n.º 6.530/78 (Sistema Cofeci-Creci) combinada com o Decreto n.º 81.871/78, e por estarem de acordo com a Lei n.º 14.063/2020.

CAPÍTULO IX **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 20 - O SGR garantirá a plena observância das regras estabelecidas pela Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

Art. 21 - Os emolumentos para utilização das funcionalidades do SGR serão estabelecidos em comum acordo com o Cofeci.



Art. 22 - O SGR será implementado de forma gradativa, em harmonia com o processo de assimilação pelos Corretores de Imóveis e imobiliárias.

Parágrafo único - O SGR poderá oferecer novas funcionalidades não relacionadas na presente Resolução.

Art. 23 - Cumpre ao Presidente do Cofeci estabelecer, por meio de Portaria:

- I. O cronograma das etapas de implantação do SGR;
- II. Os requisitos de acesso e operação do SGR;
- III. Os requisitos para inserção de dados, documentos e contratos;
- IV. Os modelos de relatórios, certidões e autenticações;
- V. O manual de utilização do SGR;
- VI. Regras para registro de documentação legalmente obrigatória ao exercício profissional;
- VII. Outros elementos cuja regulamentação se mostre necessária durante a evolução do Sistema;
- VIII. O aditamento de novas funcionalidades ao SGR.

Art. 24 - Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília (DF), 18 de novembro de 2022.

ORIGINAL ASSINADO
JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

ORIGINAL ASSINADO
RÔMULO SOARES DE LIMA
Diretor Secretário