



RESOLUÇÃO-COFECI Nº 1.551/2025

(Publicada no D.O.U. nº 154, de 15/08/2025, Seção 1, fls. 160)

Institui o Sistema de Transações Imobiliárias Digitais, dispõe sobre o credenciamento e funcionamento das Plataformas Imobiliárias para Transações Digitais (PITDs) e dos Agentes de Custódia e Garantia Imobiliária (ACGIs), e regulamenta as Transações Imobiliárias Digitais.

O **CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - COFECI**, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 16, XVII, da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, e o artigo 10, XX, do Decreto nº 81.871, de 29 de junho de 1978, **CONSIDERANDO**:

1. a evolução tecnológica global que permite a representação digital de direitos relacionados a bens imóveis por intermédio de tecnologias de registro distribuído (blockchain/DLT), criando novos paradigmas para a realização de transações imobiliárias;
2. que a intermediação da transação imobiliária é atividade privativa dos Corretores de Imóveis e Pessoas Jurídicas regularmente inscritos nos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis, nos termos da Lei nº 6.530/78;
3. a instituição do Sistema de Governança e Registro (SGR) pela Resolução COFECI nº 1.487/2022;
4. a necessidade inadiável de estabelecer parâmetros técnicos, operacionais e éticos para o exercício da intermediação imobiliária em plataformas que executam transações imobiliárias digitais;
5. o dever institucional do Sistema COFECI-CRECI de disciplinar e fiscalizar o exercício da profissão de Corretor de Imóveis em todas as suas modalidades, adaptando a regulamentação profissional às transformações do mercado sem abdicar dos princípios fundamentais de proteção ao consumidor;
6. as contribuições recebidas da sociedade civil, do mercado imobiliário, do setor de tecnologia e dos órgãos públicos durante o processo de elaboração desta norma;
7. a decisão unânime do Egrégio Plenário, adotada na Sessão Plenária Ordinária realizada no dia 03 de julho de 2025, na cidade de Campina Grande-PB,

R E S O L V E:

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
CAPÍTULO I – DO OBJETO E DO ÂMBITO DE APLICAÇÃO

Art. 1º. Esta Resolução dispõe sobre o credenciamento, o funcionamento e a supervisão das Plataformas Imobiliárias para Transações Digitais (PITDs) e dos Agentes de Custódia e Garantia Imobiliária (ACGIs), regulamentando as Transações Imobiliárias Digitais.



Parágrafo único. As disposições desta Resolução aplicam-se exclusivamente às Transações Imobiliárias Digitais que configurem, nos termos da Lei nº 6.530/78, atividade de intermediação imobiliária.

Art. 2º. Submetem-se a esta Resolução:

I - as Plataformas Imobiliárias para Transações Digitais (PITDs) que operam no território nacional, constituídas e registradas na forma desta Resolução;

II - os Agentes de Custódia e Garantia Imobiliária (ACGIs) constituídos e registrados na forma desta Resolução;

III - a emissão, distribuição, negociação, intermediação, transferência e extinção de Tokens Imobiliários Digitais (TIDs) representativos de Direitos Imobiliários Tokenizados (DITs) realizadas através das PITDs;

IV - a tokenização de direitos relativos a imóveis urbanos ou rurais, prontos, em construção ou objeto de incorporação imobiliária, para representação por TIDs;

V - os requisitos operacionais para que as PITDs anatem, controlem e deem transparência à existência de gravames sobre TIDs transacionados em seu ambiente, sem prejuízo das normas aplicáveis à constituição das garantias.

Art. 3º. Esta Resolução não se aplica:

I - a plataformas ou sítios eletrônicos que realizem exclusivamente a divulgação de anúncios classificados de imóveis, sem facilitação de transações digitais;

II - a atividades envolvendo ativos digitais que sejam caracterizados como valores mobiliários, em conformidade com a Lei nº 6.385/1976;

III - à prestação de serviços com ativos virtuais, conforme definida na Lei nº 14.478, de 21 de dezembro de 2022, por parte de prestadoras de serviços de ativos virtuais (VASPs) autorizadas pelo Banco Central do Brasil, exceto quando tais serviços envolverem diretamente TIDs emitidos e negociados sob esta Resolução e forem prestados por meio de PITD credenciada pelo COFECI;

IV - a plataformas digitais que possibilitem transações envolvendo ativos imobiliários ou tokens a eles relacionados, quando tais atividades, em caráter principal ou acessório, não configurem atividade de intermediação imobiliária nos termos da Lei nº 6.530/78.

CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES

Art. 4º. Para os fins desta Resolução e dos atos normativos dela decorrentes, adotam-se as seguintes definições:

I - Plataforma Imobiliária para Transações Digitais (PITD): Pessoa jurídica credenciada pelo COFECI, que disponibiliza e opera ambiente tecnológico destinado à gestão e à realização de Transações Imobiliárias Digitais envolvendo Tokens Imobiliários Digitais (TIDs);

II - Token Imobiliário Digital (TID): Representação digital de Direitos Imobiliários Tokenizados (DITs), emitida e registrada em blockchain ou tecnologia de registro distribuído (DLT) compatível, vinculada a imóvel determinado e, sendo o caso, a um Agente de Custódia e Garantia Imobiliária (ACGI);

III - Direitos Imobiliários Tokenizados (DIT): Conjunto de direitos incidentes sobre bem imóvel determinado, de natureza real ou obrigacional, passíveis de representação digital por TIDs e de transação em PITD credenciada;



IV - Transação Imobiliária Digital: Qualquer ato ou negócio jurídico realizado por meio de PITD credenciada que implique a emissão, registro, transferência, oneração, exercício de direitos, gestão ou extinção de TIDs e dos DITs correspondentes;

V - Agente de Custódia e Garantia Imobiliária (ACGI): Entidade credenciada pelo COFECI, incumbida de assegurar a correspondência e a exigibilidade dos DITs em relação ao imóvel subjacente, mediante a detenção da titularidade registral ou de garantia real ou fiduciária sobre este, atuando em benefício dos Titulares de TID;

VI - Sistema de Governança e Registro (SGR): O Sistema de Governança e Registro do Sistema COFECI-CRECI, instituído pela Resolução-COFECI nº 1.487/2022, com as funcionalidades necessárias ao suporte e registro das operações reguladas por esta Resolução;

VII - Usuário: Pessoa física ou jurídica, nacional ou estrangeira, devidamente identificada e cadastrada, que utiliza os serviços de uma PITD;

VIII - Titular de Token: Usuário que detém a titularidade de TIDs, capaz de exercer os DITs correspondentes;

IX - Blockchain ou Distributed Ledger Technology (DLT): Tecnologia de registro distribuído utilizada como infraestrutura para emissão, transferência e registro dos TIDs;

X - Smart Contract: Código computacional autoexecutável que define e automatiza regras e eventos relativos aos TIDs e DITs;

XI - KYC (Know Your Customer): Procedimentos de identificação, qualificação, verificação e validação da identidade, capacidade jurídica e situação financeira dos Usuários, incluindo coleta e confirmação de dados cadastrais, validação documental e análise de risco;

XII - PLD-FT (Prevenção à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento ao Terrorismo): Políticas, procedimentos e controles internos destinados a prevenir, detectar e comunicar operações suspeitas de lavagem de dinheiro ou financiamento do terrorismo, abrangendo classificação de risco, monitoramento contínuo, registro de operações, reporte às autoridades competentes e adoção de medidas corretivas quando necessário;

XIII - Garantia Imobiliária Digital: Direito real ou fiduciário constituído sobre TIDs e os DITs por eles representados.

Art. 5º. A interpretação e aplicação desta Resolução, bem como a constituição, o funcionamento e a supervisão das Plataformas Imobiliárias para Transações Digitais (PITDs) e dos Agentes de Custódia e Garantia Imobiliária (ACGIs), serão regidos pelos seguintes princípios:

- I - Legalidade e Conformidade Regulatória;
- II - Segurança Jurídica;
- III - Transparência nas Informações e Operações;
- IV - Proteção ao Usuário e ao Consumidor;
- V - Segregação Patrimonial e Mitigação do Risco de Contraparte;
- VI - Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Compliance (PLD/FT);
- VII - Livre Iniciativa e Inovação Responsável;
- VIII - Neutralidade Tecnológica;
- IX - Integridade do Mercado Imobiliário Digital;
- X - Boa-fé Objetiva;
- XI - Cooperação Interinstitucional.

TÍTULO II – DO ECOSISTEMA E DOS AGENTES PARTICIPANTES

CAPÍTULO I – DA ESTRUTURA DO ECOSISTEMA



Art. 6º. O ecossistema de Transações Imobiliárias Digitais, nos termos desta Resolução, organiza-se pela interação coordenada dos seguintes agentes, cujas competências e princípios de ação são fundamentais para a sua integridade e funcionamento:

- I - Plataformas Imobiliárias para Transações Digitais (PITDs);
- II - Agentes de Custódia e Garantia Imobiliária (ACGIs);
- III - Titulares de Tokens Imobiliários Digitais (Titulares de TID);
- IV - Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI);
- V - Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis (CRECIs).

§ 1º Os Corretores de Imóveis e Pessoas Jurídicas inscritas no Sistema COFECI-CRECI atuarão no ecossistema como usuários qualificados ou prestadores de serviços específicos habilitados pelas PITDs, sujeitando-se tanto às normas profissionais e éticas quanto às disposições desta Resolução, cabendo-lhes com exclusividade as atividades de intermediação de negócios jurídicos envolvendo TIDs.

§ 2º O funcionamento harmônico do ecossistema pressupõe a interação com entidades externas, como instituições financeiras, autoridades fiscais e órgãos do Poder Judiciário, a qual será regida por convênios, legislação específica e pelos princípios da cooperação e da legalidade.

Art. 7º. As relações jurídicas entre os agentes que integram o ecossistema de Transações Imobiliárias Digitais reger-se-ão precipuamente por esta Resolução e pelos atos normativos dela decorrentes ou com ela relacionados, complementadas pelos instrumentos contratuais e termos de adesão específicos, pelos smart contracts aplicáveis e pela legislação civil, empresarial e de proteção ao consumidor, observadas as seguintes naturezas e diretrizes:

I - A relação entre a PITD e seus usuários (incluindo Titulares de TID) é de índole contratual, caracterizada pela prestação de serviços tecnológicos de acesso a ambiente digital, intermediação de ordens, registro de operações e fornecimento de informações, devendo observar os princípios da transparência, da segurança e da boa-fé objetiva, sujeitando-se, quando aplicável, às normas de defesa do consumidor;

II - A relação entre o ACGI e os Titulares de TID vinculados ao imóvel sob sua responsabilidade é de natureza fiduciária e obrigacional, fundada no dever de custodiar e garantir os Direitos Imobiliários Tokenizados (DITs) em benefício exclusivo destes, atuando com lealdade, diligência e prestação de contas, conforme estabelecido no instrumento de constituição da custódia ou garantia e nesta Resolução;

III - A relação entre a PITD e os ACGIs cujos TIDs sejam transacionados em seu ambiente é de cooperação técnica e operacional, formalizada por instrumento contratual que discipline a integração sistêmica, o fluxo seguro de informações, a execução de instruções automatizadas ou humanas relativas aos TIDs e DITs, e o cumprimento das obrigações regulatórias perante o Sistema COFECI-CRECI;

IV - A relação dos Corretores de Imóveis e Pessoas Jurídicas inscritas com os demais agentes do ecossistema, ao atuarem na intermediação de negócios envolvendo TIDs, rege-se pelas normas de ética profissional, pela Lei nº 6.530/78, pelo Código Civil no que tange à corretagem, e pelas disposições específicas desta Resolução que lhes forem aplicáveis.

§ 1º O Sistema COFECI-CRECI exercerá orientação, supervisão e disciplina sobre PITDs e ACGIs operando em conformidade com esta Resolução.



§ 2º Sem prejuízo da aplicação dos princípios gerais estabelecidos no Art. 5º, as relações contratuais deverão prever mecanismos claros para alocação de responsabilidades, tratamento de dados pessoais conforme a LGPD, e procedimentos para a resolução de eventuais conflitos, preferencialmente por mediação e arbitragem.

CAPÍTULO II – DAS PLATAFORMAS IMOBILIÁRIAS PARA TRANSAÇÕES DIGITAIS (PITD)

Seção I – Do Credenciamento e Registro

Art. 8º. A operação de Plataforma Imobiliária para Transações Digitais (PITD) no território nacional depende de prévio credenciamento e registro junto ao Sistema COFECI-CRECI, por meio do Sistema de Governança e Registro (SGR), observados os seguintes requisitos mínimos a serem comprovados pela entidade requerente:

I - Ser pessoa jurídica constituída sob as leis brasileiras, com sede e administração no País;

II - Ter objeto social compatível com as atividades de operação de plataforma tecnológica para transações imobiliárias digitais, conforme definido nesta Resolução;

III - Demonstrar capacidade técnica e operacional para prover ambiente digital seguro, resiliente e eficiente, incluindo infraestrutura tecnológica adequada, sistemas de segurança e planos de contingência e continuidade de negócios;

IV - Comprovar capacidade econômico-financeira compatível com a natureza e o porte de suas operações projetadas, conforme critérios a serem estabelecidos em Ato Normativo do COFECI;

V - Apresentar estrutura de governança corporativa clara, incluindo definição de responsabilidades para a administração, gestão de riscos e conformidade normativa;

VI - Possuir políticas internas formalizadas relativas à segurança da informação, proteção de dados (LGPD), prevenção à lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo (PLD/FT), e gestão de riscos cibernéticos;

VII - Apresentar plano de negócios detalhado, incluindo descrição dos serviços a serem oferecidos, modelo de receita, público-alvo e projeções operacionais.

Art. 9º. As pessoas jurídicas que, na data de entrada em vigor desta Resolução, comprovadamente já exerciam, no território nacional, atividades essenciais de Plataforma Imobiliária para Transações Digitais, poderão requerer ao COFECI credenciamento provisório para operar em regime de sandbox regulatório, mediante procedimento simplificado.

§ 1º O requerimento para operação em sandbox será instruído com prova da atividade pré-existente e documentos básicos de identificação da pessoa jurídica e seus administradores, dispensando-se, inicialmente, a comprovação integral dos requisitos previstos no Art. 8º, conforme a ser detalhado em Ato Normativo específico do COFECI.

§ 2º Verificada a condição de entidade pré-existente e a regularidade dos documentos básicos, o COFECI emitirá um Registro Provisório de Operação em Sandbox, de caráter precário e específico, que permitirá a continuidade das operações da entidade pelo prazo de 12 (doze) meses, improrrogáveis, contados da data de publicação desta Resolução.

§ 3º Durante o período de operação em sandbox, a entidade estará sujeita à supervisão do Sistema COFECI-CRECI e deverá cumprir os princípios fundamentais e as obrigações essenciais estabelecidas nesta Resolução, conforme aplicável e orientado pelo COFECI, além de apresentar plano de adequação para cumprimento integral dos requisitos do Art. 8º.



§ 4º Para obter o credenciamento e registro definitivo, a entidade deverá, dentro do prazo estabelecido no § 2º deste artigo, apresentar novo requerimento instruído com a comprovação integral dos requisitos do Art. 8º, seguindo o processo descrito no Art. 10 desta Resolução.

§ 5º Findo o prazo estabelecido no § 2º sem a obtenção do credenciamento e registro definitivo, o Registro Provisório de Operação em Sandbox será automaticamente cancelado, devendo a entidade cessar imediatamente suas atividades como PITD, sob pena das sanções cabíveis.

Art. 10. O processo de credenciamento e registro definitivo, seja para novas entidades ou para aquelas em transição do regime de sandbox, observará as seguintes etapas:

I - O requerimento será dirigido, por meio do sistema de Governança e Registro (SGR), ao Presidente do COFECI, instruído com a documentação comprobatória dos requisitos listados no Art. 8º, ou com a comprovação de cumprimento do plano de adequação aprovado conforme § 3º do Art. 9º, além de outros documentos que venham a ser exigidos em Ato Normativo específico;

II - Caberá ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) da jurisdição da sede da requerente a análise preliminar da documentação e a realização de diligências, se necessárias, emitindo parecer de instrução quanto ao atendimento dos requisitos para registro, que deverá ser proferido no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento do requerimento devidamente instruído;

III - Compete ao COFECI a análise técnica, jurídica e de conformidade final do pedido, podendo solicitar informações e documentos adicionais, determinar novas diligências ou avocar o processo, em caso de inércia do CRECI, no prazo estabelecido no inciso anterior;

IV - A decisão final sobre o credenciamento e registro definitivo caberá ao COFECI;

V - Deferido o pedido, a autorização para funcionamento será formalizada mediante Portaria do Presidente do COFECI, publicada eletronicamente no Sistema de Governança e Registro (SGR), e averbada no registro da PITD junto ao COFECI.

§ 1º O credenciamento e registro definitivo concedido pelo COFECI terá validade em todo o território nacional, habilitando a PITD a operar em âmbito nacional, sem prejuízo da necessidade de observar eventuais normas locais complementares que não conflitem com esta Resolução, e da supervisão concorrente dos CRECIs onde a PITD atuar.

§ 2º O COFECI estabelecerá, por meio de ato normativo, os prazos e procedimentos detalhados para as etapas de análise e decisão dos pedidos de credenciamento e registro sob sua competência.

§ 3º O ato normativo mencionado no parágrafo anterior estabelecerá também o processo de acreditação de advogados e sociedades de advogados para emissão de parecer de instrução sobre o atendimento integral dos requisitos de credenciamento previstos nesta Resolução, caso em que os processos respectivos serão encaminhados diretamente para análise final do pedido pelo COFECI.

Art. 11. O credenciamento e registro da PITD terão validade por prazo indeterminado, sujeitos à manutenção contínua dos requisitos estabelecidos nesta Resolução e demais normas aplicáveis.



§ 1º O COFECI poderá, a qualquer tempo, mediante processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa, suspender ou cancelar o credenciamento e registro da PITD em caso de:

- a) Descumprimento superveniente dos requisitos de credenciamento ou das obrigações estabelecidas nesta Resolução;
- b) Constatação de irregularidades graves na operação ou governança da plataforma;
- c) Inatividade da plataforma por período superior a 24 (vinte e quatro) meses consecutivos;
- d) Decretação de falência, liquidação judicial ou extrajudicial;
- e) Requerimento da própria PITD.

§ 2º O cancelamento do registro implica imediata cessação das operações da PITD e a adoção de plano de descontinuidade, previamente aprovado pelo COFECI, para resguardar os direitos dos usuários e a integridade das informações.

§ 3º Em casos excepcionais de extrema gravidade, mediante evidências robustas de descumprimento desta Resolução que coloquem em risco iminente à segurança das transações, a integridade do mercado ou os direitos dos usuários, o Presidente do COFECI poderá, ad referendum do Plenário, determinar a suspensão cautelar imediata das atividades da PITD ou do ACGI, assegurado o exercício posterior do contraditório e da ampla defesa no prazo de 10 (dez) dias úteis, findo o qual o Plenário do COFECI decidirá pela manutenção, modificação ou revogação da medida cautelar.

Seção II – Das Obrigações Gerais e Operacionais

Art. 12. Compete à PITD manter e operar sua infraestrutura tecnológica observando, no mínimo:

I - A segurança, resiliência, escalabilidade e disponibilidade contínua dos sistemas que suportam as transações digitais;

II - A compatibilidade e a integração segura com as tecnologias de registro distribuído (DLT/Blockchain) utilizadas para a emissão e gestão dos TIDs admitidos;

III - A integração funcional e segura com o Sistema de Governança e Registro (SGR), para fins de registro, distribuição, consulta e intercâmbio de informações, conforme normas técnicas estabelecidas pelo COFECI;

IV - A implementação e gestão de smart contracts que reflitam fielmente as regras negociais, contratuais e os direitos associados aos TIDs, garantindo sua correta execução e auditabilidade;

V - A manutenção de planos atualizados de recuperação de desastres e de continuidade de negócios;

VI - A interoperabilidade com outras PITDs credenciadas, por meio do Sistema de Governança e Registro (SGR), conforme padrões a serem definidos pelo COFECI.

Art. 13. A PITD adotará políticas e procedimentos robustos para garantir a segurança da informação e a proteção contra riscos cibernéticos, incluindo:

I - A proteção contra acessos não autorizados, ataques cibernéticos, vazamentos e perdas de dados;



II - A conformidade integral com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018) no tratamento de dados de usuários e demais participantes;

III - A realização de auditorias de segurança periódicas por entidades independentes especializadas;

IV - A implementação de protocolos de resposta a incidentes de segurança.

Art. 14. A PITD deverá implementar e manter estrutura de governança corporativa e sistema de controles internos adequados à natureza, porte e complexidade de suas operações, contemplando, no mínimo:

I - Clara segregação de funções e definição de responsabilidades, especialmente para as áreas de tecnologia, operações, risco, conformidade (compliance) e atendimento ao usuário;

II - Mecanismos eficazes para identificação, avaliação, monitoramento e mitigação de riscos operacionais, legais, cibernéticos e de reputação;

III - Código de conduta ética para seus administradores e colaboradores;

IV - Procedimentos para prevenir e tratar conflitos de interesse, especialmente quando a PITD atuar como contraparte em transações ou quando houver relacionamento societário com ACGIs;

V - Programa de auditoria interna independente e periódica.

Art. 15. Além das atividades essenciais à operação da plataforma de transações digitais, a PITD poderá oferecer serviços acessórios relacionados ao mercado imobiliário, desde que:

I - Formalize expressamente tal intenção em seu pedido de credenciamento ou em aditamento posterior;

II - Demonstre capacidade técnica e operacional para a prestação dos serviços propostos;

III - Informe de maneira clara e inequívoca aos usuários a natureza distinta e opcional dos serviços acessórios, bem como seus custos e termos específicos;

IV - Possua Responsável Técnico devidamente habilitado e inscrição no Sistema COFECI-CRECI;

V - Mantenha segregação contábil e operacional entre as atividades essenciais e os serviços acessórios.

§ 1º Consideram-se serviços acessórios, entre outros, a administração de locações, gestão de recebíveis imobiliários, facilitação de avaliações, serviços de due diligence e gestão condominial digital.

§ 2º Os serviços acessórios somente poderão ser prestados em relação a imóveis que sejam objeto de TIDs admitidos na plataforma ou que estejam em processo de tokenização, vedada a prestação de serviços imobiliários gerais desvinculados do ecossistema digital regulado por esta Resolução.

§ 3º As PITDs credenciadas poderão realizar a tokenização de direitos ou ativos de natureza não imobiliária, observado que:

I - a presente Resolução aplica-se exclusivamente às transações envolvendo Tokens Imobiliários Digitais (TIDs) representativos de Direitos Imobiliários Tokenizados (DITs);



II - a tokenização, distribuição, negociação e demais operações com tokens representativos de direitos ou ativos não imobiliários submeter-se-ão ao regime jurídico específico aplicável à natureza do direito ou ativo tokenizado;

III - a PITD deverá manter clara segregação operacional e informacional entre as operações com TIDs e as operações com outros tipos de tokens;

IV - o registro concedido na forma desta Resolução não implica autorização ou manifestação sobre a regularidade de operações com tokens não imobiliários perante outros órgãos reguladores competentes.

Art. 16. São obrigações essenciais da PITD perante o Sistema COFECI-CRECI:

I - Manter seus dados cadastrais, informações societárias e administrativas permanentemente atualizados junto ao COFECI;

II - Enviar relatórios periódicos sobre suas operações, indicadores de desempenho, segurança e conformidade, na forma, conteúdo e periodicidade a serem estabelecidos pelo COFECI;

III - Franquear ao COFECI e aos CRECIs competentes acesso irrestrito às suas instalações físicas (quando houver), sistemas, registros, documentações e informações para fins de supervisão, fiscalização e auditoria;

IV - Comunicar imediatamente ao COFECI qualquer incidente relevante de segurança, operacional, legal ou de conformidade, bem como qualquer fato que possa impactar sua capacidade de cumprir esta Resolução;

V - Recolher pontualmente as taxas e contribuições regulamentares devidas; e,

VI - Registrar suas atividades no Sistema de Governança e Registro (SGR).

Art. 17. A PITD deverá manter canais de comunicação eficazes com seus usuários e implementar políticas de transparência operacional, incluindo:

I - Canal de atendimento ao usuário acessível e responsivo;

II - Sistema de notificações para comunicar aos usuários sobre manutenções programadas, atualizações de funcionalidades e alterações nos termos de uso;

III - Procedimento claro para comunicação de incidentes de segurança ou operacionais que afetem os usuários, incluindo a natureza do incidente, medidas tomadas e orientações aos afetados;

IV - Seção educacional permanente sobre o funcionamento de transações imobiliárias digitais, riscos envolvidos e boas práticas de segurança.

Parágrafo único. Os relatórios de transparência serão disponibilizados publicamente no website da PITD e encaminhados ao COFECI na periodicidade estabelecida em Ato Normativo.

Seção III – Da Admissão de Tokens Imobiliários Digitais

Art. 18. A admissão de Token Imobiliário Digital (TID) para negociação ou gestão em PITD credenciada observará o cumprimento dos seguintes requisitos:

I - Apresentação de documentação completa que comprove:

a) a regularidade jurídica do imóvel subjacente e dos direitos que compõem o TID;

b) a estrutura jurídica de tokenização adotada e seus instrumentos constitutivos;

c) o Registro no Sistema de Governança e Registro (SGR);



d) a vinculação a ACGI credenciado, quando aplicável, ou a aprovação dos mecanismos alternativos de garantia pelo COFECI, nos termos do Art. 55;

II - Disponibilização integral das informações que compõem o Dossiê Digital Imobiliário (DDI), conforme especificado no Título V desta Resolução;

III - Comprovação de inexistência de vícios, ônus ou gravames sobre o imóvel subjacente que não tenham sido adequadamente informados e que possam comprometer os DITs;

IV - Apresentação de parecer técnico ou jurídico, quando exigido pela PITD, atestando a viabilidade e regularidade da estrutura de tokenização proposta.

§ 1º A PITD realizará análise prévia da documentação e informações apresentadas, podendo solicitar esclarecimentos, documentos adicionais ou ajustes necessários ao cumprimento desta Resolução.

§ 2º A decisão sobre a admissão do TID é prerrogativa da PITD, que deverá fundamentar eventual recusa com base em descumprimento dos requisitos estabelecidos nesta Resolução ou em seus termos de uso.

§ 3º Ato Normativo do COFECI poderá estabelecer requisitos adicionais ou procedimentos específicos para a admissão de determinadas categorias de TIDs, considerando sua complexidade ou risco.

Art. 19. A PITD estabelecerá e manterá procedimento interno formalizado e transparente para análise e decisão sobre a admissão de TIDs em seu ambiente.

§ 1º Incumbe à PITD realizar diligência prévia (due diligence) para assegurar o cumprimento dos requisitos do Art. 18 antes de admitir um TID.

§ 2º A PITD manterá registros detalhados de suas análises e decisões de admissão, os quais permanecerão à disposição do COFECI e do CRECI competente para fins de supervisão.

§ 3º As decisões de admissão poderão abranger empreendimentos imobiliários completos, dispensando-se decisão individualizada para cada unidade autônoma que dele faça parte.

Art. 20. A PITD garantirá aos Usuários, para cada TID admitido em sua plataforma, acesso fácil, claro e permanentemente atualizado ao conjunto de informações e documentos essenciais relativos a:

I - Token Imobiliário Digital (TID): especificações técnicas, quantidade total emitida, endereço do smart contract na DLT e funcionalidades associadas;

II - Direitos Imobiliários Tokenizados (DITs): natureza, extensão, limitações e condições para seu exercício;

III - Regime jurídico aplicável: termos e condições de uso da plataforma, instrumentos relevantes da estrutura de tokenização e eventuais regras de governança entre titulares;

IV - Ativo imobiliário subjacente: descrição detalhada, localização, matrícula, situação registral, existência de ônus ou gravames, e informações sobre contratos que impactem os DITs.



Parágrafo único. As informações serão organizadas conforme padrões estabelecidos pelo COFECI e integradas ao Sistema de Governança e Registro (SGR), assegurando consistência e confiabilidade dos dados disponibilizados.

Art. 21. A PITD deverá suspender a negociação ou excluir o TID de seu ambiente, conforme a gravidade e a natureza da ocorrência, caso constate irregularidade superveniente ou tome conhecimento de fato que comprometa a segurança jurídica, a transparência ou a correspondência entre o TID/DIT e o ativo imobiliário subjacente, observando procedimento interno que assegure, sempre que possível, comunicação prévia aos Titulares de TID afetados e que promova o melhor atendimento de seus direitos respectivos.

§ 1º Para os fins desta Resolução, considera-se irregularidade qualquer desconformidade relevante com as disposições desta Resolução, com os atos normativos complementares do COFECI, com a legislação aplicável, ou com os termos e condições estabelecidos nos documentos constitutivos dos DITs, do TID ou nos contratos com o ACGI e a PITD.

§ 2º Configura-se perda superveniente de regularidade, apta a ensejar a suspensão ou exclusão do TID, a ocorrência posterior à admissão na plataforma de fato que comprometa de forma substancial a essência, a segurança ou a exigibilidade dos DITs ou a integridade do TID, incluindo, mas não se limitando a:

- I - vícios ou nulidades na constituição dos DITs ou na sua vinculação ao ACGI;
- II - perda da regularidade jurídica ou da idoneidade do ACGI, incluindo o cancelamento de seu credenciamento pelo COFECI ou sua insolvência;
- III - deterioração grave, perecimento, demolição não prevista ou desapropriação do ativo imobiliário subjacente que inviabilize os DITs;
- IV - constatação de fraude ou vício insanável em partes substanciais das operações que levaram à emissão do TID e sua vinculação ao ativo subjacente;
- V - ordem de suspensão ou exclusão emanada do COFECI, do CRECI competente, ou de autoridade judicial ou administrativa com competência para tal.

§ 3º A constatação, após a admissão do TID na plataforma, da existência de ônus, gravames, constringências judiciais ou outras restrições de natureza jurídica anteriores à constituição do DIT e não informadas previamente, que afetem o ativo imobiliário subjacente ou a livre disposição dos DITs, ensejará:

- I - suspensão imediata da negociação do TID;
- II - notificação aos Titulares de TID e ao ACGI, quando houver;
- III - concessão de prazo razoável para resolução da pendência;
- IV - exclusão definitiva do TID caso a irregularidade não seja sanada no prazo estabelecido.

§ 4º A incidência de penhora, arresto, bloqueio ou outras constringências legais ou judiciais que recaiam exclusivamente sobre TIDs ou DITs de titularidade de Usuário determinado, em razão de obrigações ou deveres jurídicos a este referentes, será objeto de anotação individual no registro do TID afetado, sem prejuízo da livre negociação dos demais TIDs relacionados ao mesmo ativo subjacente.

Seção IV – Da Atuação como Contraparte



Art. 22. A Plataforma Imobiliária para Transações Digitais (PITD) poderá atuar como contraparte nas transações com Tokens Imobiliários Digitais (TIDs) realizadas em seu ambiente, seja adquirindo ou alienando TIDs para sua carteira própria, atuando como formador de mercado ou provendo liquidez com recursos próprios, desde que observados os deveres de transparência e mitigação de conflitos de interesse estabelecidos nesta Resolução.

§ 1º Ao atuar como contraparte, a PITD deverá:

- a) Implementar políticas e procedimentos robustos para identificar, prevenir, gerenciar e mitigar potenciais conflitos de interesse entre suas operações por conta própria e os interesses de seus Usuários;
- b) Assegurar que a atuação como contraparte não prejudique a formação justa e equitativa;
- c) Manter registros segregados e detalhados de suas operações por conta própria, distintos das operações realizadas para seus Usuários.

§ 2º O COFECI poderá, mediante Ato Normativo, estabelecer limites operacionais, requisitos de capital adicionais ou outras salvaguardas para a atuação da PITD como contraparte, visando proteger a integridade do mercado e os Usuários.

Art. 23. Em toda e qualquer Transação Imobiliária Digital em que a PITD atue como contraparte, direta ou indiretamente, esta deverá informar de maneira clara, destacada e inequívoca ao Usuário, antes da confirmação final de qualquer operação, a sua condição de contraparte naquela transação específica, com o devido registro junto ao Sistema de Governança e Registro (SGR);

§ 1º A informação de que trata o caput deverá constar explicitamente na interface da plataforma no momento da transação, em linguagem acessível ao Usuário, permitindo sua ciência inequívoca sobre com quem está negociando.

§ 2º O descumprimento do dever de informação estabelecido sujeita a PITD às sanções administrativas cabíveis e à eventual responsabilização civil perante o Usuário prejudicado.

§ 3º Fica dispensada a informação específica de atuação como contraparte, exigida no caput, exclusivamente nas campanhas promocionais ou programas de incentivo que envolvam a distribuição de TIDs de pequeno valor ou benefícios acessórios, desde que tais ações não se configurem como atividade habitual de negociação por conta própria da PITD.

§ 4º Excetua-se do dever de informação previsto no caput a Transação Imobiliária Digital que consista em transferência unilateral de TIDs pela PITD ao Usuário, realizada a título gratuito, promocional ou como recompensa, ainda que sua efetivação esteja condicionada ao cumprimento prévio de ações de engajamento ou outras condições não financeiras por parte do usuário, desde que tais ações ou condições não configurem contraprestação onerosa direta pela aquisição dos TIDs.

CAPÍTULO III – DO AGENTE DE CUSTÓDIA E GARANTIA IMOBILIÁRIA (ACGI)

Seção I – Da Natureza Jurídica e Constituição



Art. 24. O Agente de Custódia e Garantia Imobiliária (ACGI) é a entidade credenciada pelo Sistema COFECI-CRECI, com objeto social exclusivo de assegurar a correspondência e a exigibilidade dos Direitos Imobiliários Tokenizados (DITs) em relação ao ativo imobiliário subjacente.

§ 1º A função essencial do ACGI será exercida mediante a detenção da titularidade registral ou de garantia real sobre imóvel ou ativo respectivo, atuando como garantidor dos DITs em benefício estrito dos Titulares de Tokens Imobiliários Digitais (TIDs).

§ 2º A atuação do ACGI observará os deveres de diligência, lealdade e transparência perante os Titulares de TID, nos termos desta Resolução e da legislação civil aplicável.

Art. 25. O ACGI deverá ser constituído sob as leis brasileiras como pessoa jurídica de direito privado, com sede e administração no País.

§ 1º Os atos constitutivos do ACGI deverão prever expressamente:

I - mecanismos e critérios claros para identificação e segregação contábil e operacional do patrimônio imobiliário mantido em custódia ou garantia em benefício dos Titulares de TID;

II - adoção preferencial de regimes jurídicos que configurem segregação patrimonial por efeito legal próprio;

III - estrutura de governança que assegure independência decisória em relação aos ativos custodiados.

§ 2º Quando o ACGI integrar grupo econômico do qual faça parte PITD onde seus TIDs sejam transacionados, deverá ser nomeado administrador independente ou constituído comitê específico, sem vinculação às partes relacionadas, com poderes para fiscalizar e deliberar sobre atos ou negócios jurídicos que impliquem disposição ou oneração dos ativos imobiliários subjacentes.

§ 3º Os requisitos de constituição e governança do ACGI serão detalhados em Ato Normativo do COFECI, observando proporcionalidade em relação ao porte e complexidade das operações.

Art. 26. A constituição de ACGIs é facultada a pessoas jurídicas que atuem ou tenham interesse legítimo no desenvolvimento do mercado imobiliário nacional, desde que comprovem idoneidade, capacidade técnica e operacional, e atendam aos requisitos estabelecidos nesta Resolução e em seus atos normativos complementares.

Seção II – Do Credenciamento e Registro

Art. 27. O exercício das funções de ACGI depende de prévio credenciamento e registro junto ao COFECI.

§ 1º As entidades que, na data de entrada em vigor desta Resolução, comprovadamente já exerciam atividades análogas às de ACGI, poderão requerer credenciamento provisório para operar em regime de sandbox regulatório.



§ 2º O credenciamento provisório será concedido pelo prazo de 12 (doze) meses, período no qual a entidade deverá adequar-se integralmente aos requisitos estabelecidos nesta Resolução.

§ 3º Os procedimentos, documentação simplificada e condições específicas para o credenciamento provisório serão definidos em Ato Normativo do COFECI.

Art. 28. O processo de credenciamento e registro definitivo de ACGI observará procedimento estabelecido em ato normativo do COFECI, contemplando, no mínimo, a análise de:

- I - atos constitutivos e adequação do objeto social às funções de custódia e garantia imobiliária;
- II - qualificação técnica, idoneidade e experiência dos administradores e controladores;
- III - estrutura de governança corporativa, controles internos e procedimentos de gestão de riscos;
- IV - capacidade operacional para exercer as funções de custódia e garantia;
- V - capacidade financeira, nos termos do Art. 29;
- VI - políticas e procedimentos de segregação patrimonial e proteção dos ativos custodiados.

Art. 29. O ACGI deverá demonstrar capacidade econômico-financeira adequada ao exercício de suas funções, considerando a natureza fiduciária de suas atividades e a necessidade de garantir segurança aos Titulares de TID.

Parágrafo único. Ato normativo do COFECI poderá estabelecer critérios objetivos para comprovação do atendimento ao requisito previsto no caput, incluindo formas alternativas de demonstração conforme o porte e características do ACGI.

Art. 30. O credenciamento e registro do ACGI terão validade por prazo indeterminado, sujeitos à manutenção contínua dos requisitos estabelecidos e à supervisão do Sistema COFECI-CRECI, podendo ser suspensos ou cancelados nos termos previstos em Ato Normativo.

Seção III – Dos Deveres e Obrigações

Art. 31. O ACGI cumprirá com diligência as instruções válidas recebidas por meio da PITD ou diretamente dos Titulares de TID, relativas aos DITs e TIDs sob sua responsabilidade, desde que:

- I - sejam compatíveis com esta Resolução e seus atos normativos;
- II - não conflitem com seus deveres fiduciários;
- III - estejam dentro dos limites estabelecidos nos instrumentos de constituição da custódia ou garantia; e,
- IV – Registro de sua documentação junto ao Sistema de Governança e Registro (SGR).

Art. 32. O ACGI realizará auditoria interna com periodicidade mínima anual, executada por profissional ou equipe qualificada e independente das áreas operacionais, cujo escopo abrangerá:

- I - verificação da integridade e segurança dos títulos e garantias custodiados;



- II - efetividade da segregação patrimonial e contábil;
- III - conformidade dos procedimentos internos com esta Resolução;
- IV - adequação dos registros e controles relativos aos ativos sob responsabilidade;
- V - cumprimento das políticas internas de governança e gestão de riscos.

§ 1º O relatório de auditoria interna será mantido à disposição do COFECI e dos CRECIs competentes pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos.

§ 2º Constatadas irregularidades ou deficiências, o ACGI deverá elaborar plano de ação corretiva com prazos definidos, comunicando ao COFECI em caso de falhas graves.

Art. 33. São obrigações do ACGI perante o Sistema COFECI-CRECI, realizadas por meio do Sistema de Governança e Registro (SGR):

- I - manter cadastro atualizado com informações societárias, operacionais e de contato;
- II - enviar relatórios periódicos conforme formato e periodicidade estabelecidos em Ato Normativo;
- III - prestar informações e disponibilizar documentos sempre que solicitados para fins de supervisão;
- IV - comunicar imediatamente fatos relevantes que possam afetar sua regularidade ou a segurança dos ativos custodiados;
- V - recolher taxas e contribuições regulamentares nos prazos estabelecidos;
- VI - colaborar com processos de fiscalização e supervisão, franqueando acesso quando necessário.

Parágrafo único. O descumprimento das obrigações previstas neste artigo sujeitará o ACGI às sanções estabelecidas nesta Resolução, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

Seção IV – Da Responsabilidade

Art. 34. O ACGI responderá civilmente perante os Titulares de TID por perdas e danos decorrentes do descumprimento de seus deveres legais e contratuais, ou de atos praticados com culpa ou dolo no exercício de suas funções.

Parágrafo único. Exclui-se a responsabilidade do ACGI nos casos de:

- a) Danos decorrentes de culpa exclusiva de terceiros pelos quais não seja legalmente responsável;
- b) Danos resultantes de caso fortuito ou força maior, devidamente comprovados, que extrapolem o dever razoável de cuidado e diligência exigível na custódia e garantia de ativos;
- c) Cumprimento de ordens judiciais ou determinações legais que impliquem restrição ou disposição do ativo.

CAPÍTULO IV – DOS USUÁRIOS E TITULARES DE TOKENS IMOBILIÁRIOS DIGITAIS

Seção I – Da Habilitação e Capacidade



Art. 35. A habilitação de pessoas físicas ou jurídicas como Usuários das Plataformas Imobiliárias para Transações Digitais (PITDs) pressupõe a plena capacidade civil para os atos a serem praticados e o cumprimento dos procedimentos de identificação e prevenção estabelecidos neste Capítulo.

Parágrafo único. A atuação por representação ou mandato observará as disposições da lei civil e os procedimentos de verificação de poderes exigidos pela PITD, facultado o uso de modelos-padrão e de instrumentos digitais para a sua constituição.

Seção II – Dos Procedimentos de Identificação e Verificação

Art. 36. A habilitação e as operações dos Usuários nas PITDs submetem-se aos procedimentos de identificação, qualificação e monitoramento estabelecidos na Lei nº 9.613/98, na Resolução COFECI nº 1.336/2014 e nas normas de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento do Terrorismo (PLD/FT).

Parágrafo único. As obrigações de PLD/FT aplicam-se primariamente às PITDs e, de forma complementar, aos Corretores de Imóveis e Pessoas Jurídicas que atuam na intermediação, conforme suas respectivas responsabilidades.

Art. 37. Compete às PITDs implementar e manter políticas e procedimentos eficazes de Conheça Seu Cliente (KYC) e PLD/FT, baseados em risco, abrangendo:

- I - identificação e verificação da identidade dos Usuários, preferencialmente baseadas nas ferramentas disponíveis no Sistema de Governança e Registro (SGR);
- II - qualificação e classificação de risco;
- III - identificação de beneficiários finais e pessoas politicamente expostas;
- IV - monitoramento contínuo das operações;
- V - comunicação de operações suspeitas ao COAF;
- VI - manutenção de registros pelo prazo legal.

Art. 38. Os procedimentos de KYC/PLD-FT implementados pelas PITDs observarão, no mínimo:

- I - política formalizada de PLD/FT aprovada pela alta administração;
- II - coleta e verificação de informações cadastrais completas;
- III - utilização de meios seguros de identificação, incluindo tecnologias de verificação biométrica, documental ou outras equivalentes;
- IV - classificação de Usuários por níveis de risco;
- V - aplicação de diligência reforçada para situações de alto risco;
- VI - sistemas automatizados de monitoramento e detecção de operações atípicas;
- VII - procedimentos de comunicação ao COAF conforme normas vigentes;
- VIII - programa de treinamento contínuo para colaboradores;
- IX - revisão periódica da eficácia dos controles implementados.

§ 1º Os procedimentos poderão ser simplificados para operações de baixo valor e risco reduzido, conforme parâmetros estabelecidos em Ato Normativo do COFECI.

§ 2º A PITD manterá registros de todas as análises e decisões relacionadas a PLD/FT pelo prazo mínimo estabelecido na legislação.



Art. 39. As PITDs implementarão tecnologias e processos que assegurem:

- I - identificação segura e confiável em ambiente digital;
- II - rastreabilidade completa das transações;
- III - detecção automatizada de padrões suspeitos;
- IV - integração com bases de dados de PLD/FT quando disponíveis;
- V - registro junto ao Sistema de Governança e Registro (SGR);
- VI - proteção contra fraudes de identidade e ataques cibernéticos.

Art. 40. Os Corretores de Imóveis e Pessoas Jurídicas, ao intermediarem Transações Imobiliárias Digitais, deverão:

- I - manter vigilância sobre indícios de operações suspeitas, considerando a origem dos recursos incompatível com a capacidade econômica, estruturas desnecessariamente complexas e comportamento atípico das partes;
- II - comunicar imediatamente à PITD qualquer suspeita identificada;
- III - reportar diretamente ao COAF, conforme Resolução COFECI nº 1.336/2014, quando aplicável;
- IV - colaborar com a PITD na obtenção de informações adicionais quando solicitado;
- V - manter registros próprios das diligências realizadas.

Parágrafo único. O Corretor de Imóveis atuará em regime de colaboração com a PITD na prevenção à lavagem de dinheiro, compartilhando informações relevantes e auxiliando na identificação de operações suspeitas.

Art. 41. As PITDs, ACGIs e demais agentes regulados deverão:

- I - cooperar integralmente com o Sistema COFECI-CRECI nas ações de supervisão;
- II - atender prontamente às requisições de informações das autoridades competentes;
- III - manter canal de comunicação específico para assuntos de PLD/FT;
- IV - participar de iniciativas de compartilhamento de informações sobre riscos e tipologias, quando instituídas.

Parágrafo único. O sigilo das informações e regras para seu compartilhamento serão determinados pela legislação federal vigente.

Seção III – Dos Direitos

Art. 42. São direitos essenciais dos Titulares de TID, sem prejuízo de outros previstos nesta Resolução, nos termos de uso da PITD ou nos instrumentos constitutivos dos DITs:

- I - exercer plenamente os direitos inerentes aos DITs representados por seus TIDs, conforme sua natureza e condições;
- II - transferir a titularidade de seus TIDs a outros Usuários habilitados, observado o regime jurídico aplicável e eventuais restrições ao direito respectivo;
- III - acessar todas as informações do Dossiê Digital Imobiliário (DDI) relativas aos seus TIDs;



- IV - receber rendimentos, frutos ou vantagens econômicas geradas pelos DITs, quando existentes;
- V - participar das deliberações e exercer direito de voto nas matérias relacionadas aos DITs, conforme regras de governança estabelecidas;
- VI - solicitar a desvinculação do regime de tokenização, quando previsto e atendidas as condições estabelecidas;
- VII - receber comunicações sobre fatos relevantes que afetem seus TIDs ou os ativos subjacentes;
- VIII - ter seus dados pessoais protegidos conforme a legislação aplicável.

Seção IV – Dos Deveres

Art. 43. São deveres dos Usuários e Titulares de TID:

- I - fornecer informações cadastrais verdadeiras, completas e atualizadas à PITD e aos intermediadores;
- II - manter seus dados cadastrais permanentemente atualizados;
- III - arcar com custos, taxas, tributos e encargos incidentes sobre a titularidade ou transação de TIDs;
- IV - observar os termos de uso da PITD e as regras estabelecidas para cada TID;
- V - agir com boa-fé e lealdade nas transações e interações no ecossistema;
- VI - proteger suas credenciais de acesso e dispositivos de segurança;
- VII - comunicar imediatamente à PITD qualquer suspeita de acesso não autorizado à sua conta;
- VIII - cumprir as obrigações assumidas nos instrumentos de governança coletiva, quando aplicável.

Seção V – Da Autocustódia de TIDs

Art. 44. A PITD poderá disponibilizar aos Titulares de TID a opção de autocustódia, permitindo a transferência dos tokens para endereço blockchain sob controle exclusivo do titular.

§ 1º O exercício da autocustódia está condicionado a:

- I - manifestação expressa do Titular optando por essa modalidade;
- II - assinatura de termo de ciência e responsabilidade específico;
- III - compreensão demonstrada dos riscos envolvidos; e,
- IV - registro no Sistema de Governança e Registro (SGR).

§ 2º O termo de ciência e responsabilidade deverá estabelecer que:

- I - o Titular assume integral e exclusivamente todos os riscos pela guarda e segurança dos TIDs e chaves privadas;
- II - a perda das chaves privadas pode resultar em perda definitiva e irrecuperável dos TIDs e DITs;
- III - a PITD e o ACGI ficam isentos de responsabilidade por perdas decorrentes da autocustódia;
- IV - determinadas funcionalidades ou direitos podem ficar restritos durante a autocustódia.



§ 3º A PITD deverá implementar procedimentos educacionais e alertas claros sobre os riscos da autocustódia antes de disponibilizar essa opção ao Titular.

§ 4º O retorno dos TIDs da autocustódia para a custódia da PITD observará procedimentos de segurança e verificação de titularidade estabelecidos pela plataforma.

CAPÍTULO V – DOS CORRETORES DE IMÓVEIS E PESSOAS JURÍDICAS INSCRITAS NO ECOSISTEMA DIGITAL

Seção I – Da Atuação Privativa e Habilitação Específica

Art. 45. A intermediação de negócios jurídicos envolvendo Tokens Imobiliários Digitais (TIDs) ou Direitos Imobiliários Tokenizados (DITs), quando realizada por meio de PITDs credenciadas, constitui atividade privativa de Corretores de Imóveis e Pessoas Jurídicas regularmente inscritos no Sistema COFECI-CRECI.

Seção II – Do Regime de Atuação Inicial

Art. 46. Os Corretores de Imóveis e Pessoas Jurídicas inscritos no Sistema COFECI-CRECI estão autorizados a intermediar Transações Imobiliárias Digitais, observadas as disposições desta Resolução e da legislação profissional aplicável.

§ 1º O COFECI poderá, mediante Ato Normativo, estabelecer requisitos de qualificação específica, programas de capacitação ou outras condições para o exercício da intermediação digital, considerando a complexidade e evolução do mercado.

§ 2º Enquanto não editado o Ato Normativo previsto no parágrafo anterior, os profissionais poderão atuar na intermediação digital, desde que habilitados junto ao Sistema de Governança e Registro (SGR), observadas as disposições aplicáveis sobre regras de conduta e ética profissional.

Art. 47. O COFECI poderá estabelecer diferentes regimes de atuação, incluindo modalidades simplificadas ou com limitações operacionais, visando permitir a adaptação gradual dos profissionais ao ambiente digital e garantir a segurança das transações;

Parágrafo único. O COFECI promoverá ação de requalificação dos inscritos.

Seção III – Dos Deveres e Ferramentas na Intermediação Digital

Art. 48. Na intermediação de Transações Imobiliárias Digitais, além dos deveres gerais previstos na legislação e no Código de Ética Profissional, o Corretor de Imóveis e a Pessoa Jurídica deverão esclarecer de forma didática e compreensível a natureza e características dos TIDs e DITs objeto da transação, as diferenças entre a representação digital e os direitos sobre o imóvel, e o funcionamento básico da tecnologia blockchain utilizada.

§ 1º Compete ao intermediador analisar criticamente as informações disponibilizadas no Dossiê Digital Imobiliário, verificando sua consistência com a realidade do imóvel, a adequação da estrutura de tokenização aos objetivos do cliente, e alertando sobre eventuais lacunas, inconsistências ou necessidade de diligências adicionais.



§ 2º O profissional deverá assessorar o cliente quanto aos riscos específicos das transações digitais, abordando os riscos tecnológicos inerentes ao ambiente digital e à segurança da plataforma, os riscos jurídicos decorrentes da natureza específica dos DITs e da eventual necessidade de atos complementares no registro de imóveis tradicional, os riscos relacionados ao ativo imobiliário subjacente, incluindo sua condição física e regularidade documental, e os riscos de liquidez e realização de valor que possam afetar a transação.

§ 3º Todas as orientações prestadas, alertas fornecidos, diligências realizadas e a ciência expressa do cliente sobre os riscos deverão ser adequadamente documentadas, mantendo-se registro da conclusão da transação e seus termos para fins de comprovação e eventual fiscalização.

§ 4º O profissional abster-se-á de intermediar operações que apresentem indícios claros de irregularidade ou inadequação aos objetivos lícitos do cliente, adaptando sempre a complexidade das orientações ao perfil e conhecimento do cliente.

Art. 49. É facultado ao Corretor de Imóveis ou à Pessoa Jurídica devidamente habilitados utilizar Agentes de Inteligência Artificial (AIA) como ferramenta auxiliar na prestação de serviços de intermediação de Transações Imobiliárias Digitais, desde que o AIA esteja vinculado técnica e operacionalmente a um único profissional ou pessoa jurídica habilitada, que será integralmente responsável por sua configuração, parametrização e atuação.

§ 1º Durante toda interação, o AIA deverá identificar-se clara e inequivocamente como agente de inteligência artificial, informar expressamente o nome completo e número de CRECI do Corretor de Imóveis ou a razão social e CRECI da Pessoa Jurídica responsável, e disponibilizar mecanismo visível e acessível para o usuário solicitar atendimento humano direto a qualquer momento.

§ 2º Acionado o mecanismo de atendimento humano, a interação com o AIA será imediatamente suspensa, devendo o profissional responsável prover o atendimento solicitado em prazo razoável.

§ 3º Para todos os efeitos legais, éticos e disciplinares, os atos praticados, informações prestadas e intermediações realizadas por meio do AIA serão considerados como praticados diretamente pelo Corretor de Imóveis ou Pessoa Jurídica vinculada, que responderá integral e exclusivamente perante clientes, terceiros e o Sistema COFECI-CRECI.

§ 4º Fica vedado ao AIA realizar avaliações de valor de imóveis, prestar consultoria personalizada que exija análise particular de risco ou perfil do cliente, firmar ou aceitar propostas em nome das partes, ou praticar atos privativos que demandem o julgamento profissional personalíssimo e indelegável do Corretor de Imóveis.

§ 5º O profissional que utilizar AIA deverá assegurar o tratamento de dados em conformidade com a legislação de proteção de dados pessoais, manter registro completo e auditável de todas as interações pelo prazo mínimo de 5 anos, e implementar protocolos de segurança e atualização regular da ferramenta.

§ 6º O COFECI poderá expedir Atos Normativos estabelecendo requisitos técnicos, padrões éticos e limites adicionais para o uso de inteligência artificial na intermediação imobiliária digital.



Seção IV – Da Autonomia e Responsabilidade Profissional

Art. 50. O Corretor de Imóveis e a Pessoa Jurídica, habilitados nos termos desta Resolução, poderão atuar no ecossistema de forma autônoma ou mediante vinculação operacional a uma ou mais PITDs.

Parágrafo único. A relação operacional com PITDs não configura vínculo empregatício ou subordinação técnica que afaste a autonomia profissional do Corretor de Imóveis, nem sua subordinação ética e disciplinar direta e exclusiva ao Sistema COFECI-CRECI.

Art. 51. A atuação do Corretor de Imóveis e da Pessoa Jurídica na intermediação de Transações Imobiliárias Digitais, inclusive em regime de atuação não qualificada, submete-os integralmente às normas da Lei nº 6.530/78, do Decreto nº 81.871/78, do Código de Ética Profissional, do Código de Processo Disciplinar, desta Resolução e dos demais atos normativos aplicáveis expedidos pelo Sistema COFECI-CRECI.

Parágrafo único. Os profissionais respondem, nos termos da legislação civil, penal e das normas disciplinares do Sistema COFECI-CRECI, por quaisquer danos causados a clientes ou a terceiros decorrentes de ação ou omissão culposa ou dolosa no exercício da intermediação imobiliária digital.

TÍTULO III – DA TOKENIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E DOS DIREITOS REPRESENTADOS

CAPÍTULO I – DA CONSTITUIÇÃO DOS DITs E EMISSÃO DOS TIDs

Seção I – Do Processo de Tokenização e Representação Digital

Art. 52. A tokenização, para os fins desta Resolução, consiste no processo técnico-jurídico de criação de representação digital de direitos imobiliários específicos (Direitos Imobiliários Tokenizados - DITs) por meio de Tokens Imobiliários Digitais (TIDs), unidades digitais únicas, registráveis e transacionáveis em blockchain ou tecnologia de registro distribuído (DLT) compatível, operadas em Plataforma Imobiliária para Transações Digitais (PITD) credenciada.

§ 1º A constituição válida de DITs e a emissão dos TIDs correspondentes pressupõem:

- I - negócio jurídico subjacente válido e eficaz;
- II - instrumento formal que estabeleça inequivocamente a natureza, extensão, limitações e condições de exercício dos direitos imobiliários objeto da tokenização;
- III - cumprimento dos requisitos estabelecidos nesta Resolução;
- IV - atendimento aos requisitos e termos de uso da PITD.

§ 2º A validade e eficácia da tokenização no âmbito do ecossistema regulado e perante terceiros dependem do cumprimento integral dos requisitos desta Resolução.

Art. 53. A representação digital, para os fins desta Resolução, constitui o vínculo jurídico que conecta o Token Imobiliário Digital (TID) aos Direitos Imobiliários Tokenizados (DITs), determinando que:



I - a titularidade do TID confere ao seu detentor posição jurídica para exercício dos DITs correspondentes;

II - as transações realizadas com TIDs produzem efeitos jurídicos diretos sobre os DITs;

III - os eventos registrados na blockchain ou DLT relativos aos TIDs refletem-se na situação jurídica dos DITs.

Parágrafo único. Os efeitos da representação operam nos limites definidos pela estrutura de tokenização adotada e pela natureza jurídica dos direitos representados.

Seção II – Dos Direitos Imobiliários Passíveis de Tokenização

Art. 54. Poderão ser objeto de tokenização nos termos desta Resolução os seguintes direitos relacionados a bens imóveis situados no território nacional:

I - direitos reais de propriedade plena ou limitada;

II - direitos reais sobre coisa alheia, incluindo superfície, usufruto, uso, habitação e laje;

III - direitos reais de garantia, quando vinculados à estrutura de tokenização em benefício dos titulares de TID;

IV - direitos obrigacionais decorrentes de relações jurídicas imobiliárias, especialmente:

a) direitos de promitente comprador, cessionário ou optante;

b) direitos de participação em empreendimentos imobiliários, observados os limites da Lei nº 6.385/76;

c) direitos de uso ou fruição temporal, incluindo multipropriedade;

d) direitos sobre unidades imobiliárias em incorporação.

V - outros direitos, reais ou obrigacionais, com conexão direta a bens imóveis, admitidos em lei e compatíveis com a estrutura de tokenização.

§ 1º A natureza específica dos direitos que compõem o DIT deverá ser claramente identificada e informada em todos os documentos, registros e smart contracts relativos ao TID correspondente.

§ 2º Os efeitos jurídicos decorrentes da Transação Imobiliária Digital com TIDs poderão ter natureza mediata ou indireta sobre o ativo imobiliário subjacente ou sobre os direitos reais a ele inerentes, a depender da classe e da estrutura dos DITs representados e da conformidade com a legislação de registros públicos e demais normas aplicáveis.

Seção III – Da Estrutura de Garantia e Custódia

Art. 55. A estrutura jurídica de tokenização deverá assegurar, por mecanismos juridicamente idôneos, a correspondência, integridade e exigibilidade dos direitos representados pelo TID em relação ao ativo imobiliário subjacente.

§ 1º A estrutura de tokenização poderá contemplar a atuação de Agente de Custódia e Garantia Imobiliária (ACGI) credenciado, conforme definido nesta Resolução.



§ 2º Quando houver ACGI, este assumirá, nos termos do instrumento de constituição e desta Resolução, no mínimo as seguintes responsabilidades:

I - manter posição jurídica que assegure poder de controle ou garantia sobre o imóvel subjacente, seja por meio de titularidade, direito real de garantia ou outra modalidade jurídica admitida ou que venha a ser criada em lei para estruturas fiduciárias de garantia imobiliária, exercendo-a em benefício exclusivo dos Titulares de TID;

II - monitorar a regularidade jurídica do imóvel, verificando periodicamente a inexistência de ônus, gravames ou constrições supervenientes que afetem os DITs;

III - adotar medidas necessárias para preservar a integridade do ativo imobiliário e assegurar a exigibilidade dos DITs, agindo sempre no interesse dos Titulares de TID;

IV - executar instruções válidas relativas aos TIDs e DITs, observados os limites de suas atribuições e deveres fiduciários.

§ 3º Na ausência de ACGI, a estrutura de tokenização deverá estabelecer mecanismos alternativos que garantam a correspondência e exigibilidade dos DITs, submetendo-se à análise prévia do COFECI para admissão do TID na PITD.

Seção IV – Dos Requisitos Formais e da Constituição

Art. 56. O processo de constituição do DIT e emissão do TID será instruído com documentação adequada à estrutura jurídica adotada, comprovando a regularidade do ativo subjacente, a validade do negócio jurídico constitutivo e, quando houver, a regularidade do ACGI.

Art. 57 A constituição do DIT e a emissão do TID serão consideradas aptas a gerar efeitos no ambiente regulado após o cumprimento cumulativo dos seguintes requisitos:

I - registro da operação no Sistema de Governança e Registro (SGR);

II - registro do TID na blockchain ou DLT aplicável;

III - admissão do TID pela PITD credenciada.

Parágrafo Único. Compete à PITD verificar o cumprimento das etapas previstas neste artigo antes de permitir o início das Transações Imobiliárias Digitais com o respectivo TID.

Seção V – Da Tecnologia de Registro Distribuído (DLT)

Art. 58. As PITDs poderão utilizar diferentes tecnologias de registro distribuído (DLT ou blockchain), públicas ou privadas, desde que assegurem:

I - segurança e integridade dos registros;

II - rastreabilidade das transações;

III - transparência adequada ao tipo de operação;

IV - padrões técnicos compatíveis com as funcionalidades exigidas;

V - compatibilidade com o Sistema de Governança e Registro (SGR).

Parágrafo único. O COFECI poderá estabelecer requisitos técnicos mínimos por meio de Ato Normativo.



Art. 59. A PITD deverá informar aos usuários as características da tecnologia de registro distribuído utilizada para cada TID admitido e os riscos tecnológicos associados.

CAPÍTULO II – DO REGIME JURÍDICO E GOVERNANÇA DOS DITs

Seção I – Da Natureza Jurídica e Efeitos dos DITs

Art. 60. A natureza jurídica e os efeitos dos DITs, bem como sua repercussão sobre o ativo imobiliário subjacente, serão determinados pelo instrumento de tokenização e pela estrutura jurídica adotada, observadas as disposições desta Resolução e a legislação aplicável.

Art. 61. A relação entre a titularidade de TIDs e o direito de propriedade sobre o imóvel subjacente observará o disposto na estrutura de tokenização, no ordenamento jurídico vigente e nas normas aplicáveis aos registros públicos.

Parágrafo único. O Dossiê Digital Imobiliário (DDI) deverá informar de forma clara e destacada a relação entre a titularidade do TID e os direitos sobre o imóvel, especificando se permite conversão em propriedade registral e, em caso positivo, os procedimentos necessários.

Seção II – Da Administração dos Direitos Comuns

Art. 62. A estrutura de tokenização que envolva múltiplos Titulares de TID sobre um mesmo imóvel ou empreendimento deverá estabelecer regras para administração e exercício conjunto dos direitos, incluindo procedimentos para deliberação e tomada de decisões sobre matérias de interesse comum.

§ 1º O regime jurídico aplicável à administração será expressamente definido, podendo adotar:

- I - regime legal existente, como condomínio civil, multipropriedade ou copropriedade;
- II - regime convencional estabelecido pelos titulares mediante instrumento específico.

§ 2º A admissão de TID representativo de direitos fracionários fica condicionada ao registro prévio no SGR do instrumento que discipline a administração comum ou da indicação precisa do regime legal adotado, cabendo à PITD verificar a adequação de suas funcionalidades às regras estabelecidas.

Art. 63. A administração dos direitos comuns poderá ser exercida por meio de:

- I - funcionalidades específicas na PITD que permitam convocação, deliberação e votação digital;
- II - smart contracts que automatizem regras de votação e execução de deliberações;
- III - combinação de instrumentos contratuais e recursos tecnológicos.

Art. 64. As regras de administração aplicáveis a cada TID deverão constar integralmente do DDI, assegurando aos Titulares conhecimento prévio sobre direitos de participação, quóruns, matérias sujeitas a deliberação e processos decisórios.



Art. 65. A administração dos direitos comuns poderá ser atribuída a administrador designado conforme as regras estabelecidas, podendo recair sobre o ACGI, a própria PITD ou terceiro habilitado, observados os limites fixados no instrumento de nomeação.

Art. 66. O Corretor de Imóveis ou Pessoa Jurídica inscrita poderá ser designado como administrador, mediante deliberação dos Titulares de TID conforme as regras aplicáveis, competindo-lhe executar as deliberações e representar os titulares nos limites de seus poderes.

TÍTULO IV – DAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS DIGITAIS E OPERAÇÕES EM PLATAFORMA DE TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS DIGITAIS

CAPÍTULO I – DO LANÇAMENTO DE TIDs

Art. 67. O lançamento de TIDs consiste na primeira oferta ao mercado de tokens recém-emitidos, realizada exclusivamente por meio de PITD credenciada após a constituição dos DITs e admissão do TID na plataforma.

Parágrafo único. O lançamento abrange tanto imóveis novos quanto usados, concluídos ou em construção.

Art. 68. A PITD disponibilizará previamente aos interessados o Dossiê Digital Imobiliário completo e as condições específicas do lançamento, incluindo preço, quantidade de TIDs ofertados, prazo de oferta e procedimentos para aquisição e liquidação.

Art. 69. A PITD implementará mecanismos seguros e transparentes para registro das aquisições iniciais, observando as regras estabelecidas na documentação do lançamento e nos termos de uso da plataforma.

Art. 70. A PITD manterá registro detalhado e auditável de todas as operações realizadas no lançamento, incluindo a identificação dos adquirentes, a quantidade de TIDs adquiridos, o valor da transação e a data/hora da sua efetivação, disponibilizando essas informações para supervisão do Sistema COFECI-CRECI e, conforme aplicável, para registro no SGR.

Art. 71. O lançamento de TIDs relativos a unidades em incorporação imobiliária observará integralmente as disposições da Lei nº 4.591/64 e demais normas aplicáveis.

CAPÍTULO II – DA NEGOCIAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DE TIDs ENTRE USUÁRIOS

Art. 72. As PITDs poderão prover ambiente tecnológico para negociação e transferência de TIDs entre Usuários cadastrados, facilitando a circulação dos tokens e o exercício dos direitos correspondentes, observadas as características e eventuais restrições de cada TID.

Art. 73. As regras operacionais para negociação deverão ser transparentes e prever mecanismos para encontro de interesses entre compradores e vendedores, procedimentos seguros de confirmação e execução das transferências, e canais adequados para formalização dos negócios.



§ 1º A PITD monitorará o ambiente de negociação para prevenir práticas irregulares, comunicando ao COFECI/CRECI eventuais indícios de ilicitude.

§ 2º As PITDs implementarão protocolos de segurança proporcionais ao valor econômico dos ativos transacionados.

Art. 74. A transferência de titularidade de TIDs entre Usuários será registrada simultaneamente na blockchain ou DLT correspondente, nos sistemas da PITD e no Sistema de Governança e Registro (SGR).

§ 1º Compete à PITD executar tecnicamente a instrução de transferência conforme formalizada entre as partes.

§ 2º A efetivação da transferência na DLT consolida a mudança de titularidade dos DITs correspondentes, nos termos da estrutura jurídica aplicável.

CAPÍTULO III – DA FORMALIZAÇÃO DAS TRANSAÇÕES DIGITAIS E REGISTRO NO SGR

Art. 75. As Transações Imobiliárias Digitais realizadas por meio da PITD poderão ser formalizadas por:

I - contrato específico, físico ou eletrônico, elaborado pelas partes ou pela plataforma para a transação individual, observados os requisitos legais e registrado no Sistema de Governança e Registro (SGR); ou,

II - adesão expressa a contrato-padrão previamente definido e registrado no SGR, cujos termos serão considerados inteiramente aplicáveis à transação, sem ressalvas.

Art. 76. O contrato específico deverá conter todas as cláusulas essenciais ao negócio jurídico pretendido, observada a legislação aplicável e as disposições desta Resolução.

Parágrafo único. As PITDs poderão disponibilizar modelos contratuais próprios, facultando aos Usuários sua personalização conforme permitido pela plataforma.

Art. 77. O COFECI poderá instituir ou homologar contratos-padrão para diferentes modalidades de transações, registrando-os no SGR para consulta pública.

Parágrafo único. A referência ao contrato-padrão no registro da transação incorpora automaticamente seus termos à relação jurídica entre as partes.

Art. 78. É obrigatório o registro no SGR de toda Transação Imobiliária Digital e seu respectivo instrumento de formalização.

§ 1º A PITD promoverá o registro tempestivo no SGR conforme procedimentos estabelecidos em ato normativo.

§ 2º O registro no SGR confere publicidade e rastreabilidade às transações no âmbito do ecossistema regulado, sem prejuízo de outros registros legalmente exigidos.

CAPÍTULO IV – DO CONTROLE DE GRAVAMES SOBRE TIDs



Seção I – Do Registro e Controle de Gravames

Art. 79. As PITDs poderão implementar funcionalidades para registro e controle de gravames constituídos sobre TIDs e DITs, observada a legislação aplicável à modalidade de garantia.

Art. 80. O registro de gravame na PITD será realizado mediante apresentação de instrumento que atenda aos requisitos legais da garantia e contenha:

- I - identificação completa das partes;
- II - descrição da obrigação principal garantida;
- III - identificação dos TIDs gravados, incluindo quantidade e identificadores únicos;
- IV - condições para liberação da garantia;
- V - procedimentos para excussão em caso de inadimplemento.

Art. 81. O registro do gravame na PITD implicará:

- I - bloqueio operacional dos TIDs, impedindo sua transferência; ou,
- II - anotação específica indicando a existência da garantia e restrições aplicáveis.

Parágrafo único. A PITD disponibilizará mecanismos de consulta sobre gravames registrados.

Seção II – Do Registro no SGR

Art. 82. O registro de gravame realizado pela PITD será comunicado ao Sistema de Governança e Registro para fins de publicidade no ecossistema regulado.

Art. 83. O SGR conterá os dados essenciais do gravame e referência ao registro na PITD, conferindo transparência às operações.

Art. 84. Alterações no gravame serão processadas primeiro na PITD e subsequentemente comunicadas ao SGR para atualização.

Seção III – Da Gestão Automatizada por Smart Contracts

Art. 85. As partes poderão vincular o gravame a smart contract para automatizar procedimentos de sua gestão, em conformidade com o instrumento contratual e a legislação.

Art. 86. O smart contract poderá executar automaticamente:

- I - controle das condições de liberação dos TIDs;
- II - notificações sobre eventos relevantes;
- III - procedimentos definidos para inadimplemento;
- IV - liberação dos TIDs após adimplemento verificado.

Art. 87. Para verificação de eventos externos pelo smart contract, as partes poderão estabelecer:

- I - Agente de Verificação independente para informar o status dos eventos;
- II - fontes de dados confiáveis para consulta automatizada.



§ 1º A responsabilidade pela escolha do Agente de Verificação será das partes.
§ 2º A PITD poderá oferecer serviços de verificação, assegurada sua imparcialidade.

Seção IV – Da Excussão e Extinção

Art. 88. O uso de smart contracts observará requisitos de transparência, auditabilidade e segurança estabelecidos nesta Resolução.

Art. 89. A excussão do gravame seguirá os procedimentos legais aplicáveis à modalidade de garantia constituída.

§ 1º A transferência de TIDs decorrente da excussão será operacionalizada pela PITD mediante ordem judicial, decisão arbitral ou comprovação do procedimento extrajudicial válido.

§ 2º Os atos e resultados da excussão serão registrados pela PITD e comunicados ao SGR.

Art. 90. Adimplida a obrigação garantida, o credor deverá solicitar a liberação do gravame no prazo de 24 horas.

§ 1º A PITD efetuará a liberação operacional imediatamente.

§ 2º Na gestão por smart contract, o credor assegurará o cumprimento das condições para liberação automática.

§ 3º O Agente de Verificação, quando designado, atuará preferencialmente em tempo real.

Seção V – Das Disposições Gerais

Art. 91. Os procedimentos estabelecidos neste Capítulo observarão as disposições da legislação que rege cada modalidade de garantia, aplicando-se esta Resolução complementarmente aos aspectos operacionais e tecnológicos das PITDs.

TÍTULO V – DO REGIME INFORMACIONAL, CONSULTAS PÚBLICAS E PROTEÇÃO AO USUÁRIO

CAPÍTULO I – DAS INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E DO DOSSIÊ DIGITAL IMOBILIÁRIO (DDI)

Seção I – Do Dever Geral de Informação e da Disponibilização do DDI

Art. 92. As PITDs, ACGIs e profissionais de intermediação assegurarão aos Usuários acesso claro e tempestivo às informações essenciais sobre TIDs, DITs, imóveis subjacentes, estruturas jurídicas, riscos, custos e regras operacionais.

Art. 93. A PITD organizará e manterá disponível, para cada TID admitido, o Dossiê Digital Imobiliário (DDI), conjunto de informações e documentos essenciais sobre a tokenização.



- § 1º O acesso ao DDI precederá qualquer transação com o TID.
§ 2º O DDI será mantido atualizado, refletindo a situação corrente do TID, DIT e imóvel subjacente.

Seção II – Do Conteúdo do Dossiê Digital Imobiliário

Art. 94. O DDI conterá, quanto ao imóvel e aos DITs:

- I - descrição completa do imóvel e suas características;
- II - número da matrícula e identificação do Cartório de Registro de Imóveis;
- III - situação registral, incluindo ônus e gravames existentes;
- IV - avaliação do imóvel, quando utilizada na estruturação;
- V - instrumento de tokenização descrevendo a natureza jurídica, extensão e condições dos DITs;
- VI - estrutura jurídica adotada e identificação do ACGI, quando houver.

Art. 95. O DDI conterá, quanto ao TID e tecnologia:

- I - identificador único do TID;
- II - quantidade total emitida;
- III - tecnologia de registro distribuído utilizada e sua identificação;
- IV - endereço do smart contract principal, quando aplicável;
- V - eventuais restrições à negociação.

Art. 96. O DDI identificará todos os agentes envolvidos na estrutura, incluindo PITD, ACGI e instituidor da tokenização.

Art. 97. O DDI apresentará, em seção destacada, os riscos inerentes à operação, abrangendo aspectos de mercado, tecnológicos, jurídicos e de liquidez, além de esclarecer sobre a relação entre TID e propriedade registral.

Seção III – Da Responsabilidade pelas Informações

Art. 98. As informações do DDI serão atualizadas sempre que houver alteração relevante, com comunicação aos Titulares de TID.

Art. 99. Responde pela veracidade das informações quem as forneceu:

- I - instituidor da tokenização e ACGI pelas informações sobre imóvel, DITs e garantias;
- II - PITD pela organização, disponibilização e informações sobre a plataforma.

Parágrafo único. A responsabilidade do intermediador segue o disposto no Art. 48.

CAPÍTULO II – DA TRANSPARÊNCIA DE CUSTOS

Art. 100. PITDs, ACGIs e intermediadores divulgarão previamente todos os custos, taxas e comissões incidentes nas operações.



Parágrafo único. A tabela de custos será pública e facilmente acessível, especialmente durante as transações.

Art. 101. Alterações de custos serão comunicadas com antecedência mínima de 30 dias.

Art. 102. É vedada a cobrança de valores não previamente informados.

CAPÍTULO III – DA PROTEÇÃO AO USUÁRIO

Art. 103. Os agentes regulados dispensarão tratamento justo e diligente aos Usuários.

Art. 104. O tratamento de dados pessoais observará integralmente a Lei Geral de Proteção de Dados.

Art. 105. As PITDs implementarão medidas robustas de segurança de contas e prevenção a fraudes.

CAPÍTULO IV – DAS CONSULTAS PÚBLICAS

Art. 106. As PITDs manterão sistema público de consulta que permita verificar, por matrícula ou endereço, se determinado imóvel está tokenizado em sua plataforma.

Parágrafo único. A consulta retornará a identificação do TID e link para informações públicas do DDI.

Art. 107. O SGR proverá consulta pública sobre TIDs registrados e gravames constituídos.

Parágrafo único. A consulta não revelará dados pessoais ou informações protegidas por sigilo.

TÍTULO VI – DO SISTEMA DE GOVERNANÇA E REGISTRO (SGR)

CAPÍTULO I – DA FINALIDADE E INTEGRAÇÃO

Art. 108. O Sistema de Governança e Registro (SGR), instituído pela Resolução COFECI nº 1.487/2022, constitui a infraestrutura central de suporte, registro, distribuição e governança das Transações Imobiliárias Digitais.

Parágrafo único. O SGR atuará como elemento de interoperabilidade entre blockchains, estabelecendo pontes ou emitindo ativos digitais para integração com as operações de tokenização.

Art. 109. PITDs e ACGIs credenciados integrarão obrigatoriamente seus sistemas ao SGR para cumprimento das funcionalidades de registro, distribuição, limites de emissão e intercâmbio de informações.



Parágrafo único. Os padrões técnicos de integração serão definidos pelo COFECI mediante Ato Normativo ou especificações técnicas do SGR.

CAPÍTULO II – DO REPOSITÓRIO CENTRAL

Art. 110. O SGR funcionará como repositório oficial do Sistema COFECI-CRECI para informações do ecossistema de tokenização, incluindo cadastros de PITDs e ACGIs, profissionais habilitados, TIDs admitidos, gravames constituídos, transações realizadas, informações cadastrais centralizadas de Usuários, habilitação de corretores e imobiliárias.

Art. 111. PITDs e ACGIs alimentarão o SGR com informações atualizadas sob sua responsabilidade, observando padrões de dados e requisitos de interoperabilidade, garantindo consistência entre seus sistemas e o SGR.

Art. 112. O acesso às informações do SGR observará os seguintes níveis:

I - acesso irrestrito ao Sistema COFECI-CRECI para supervisão, fiscalização e gestão;

II - acesso público às informações designadas como públicas;

III - acesso restrito a PITDs e ACGIs conforme suas necessidades operacionais.

CAPÍTULO III – DO REGISTRO DE TRANSAÇÕES

Art. 113. Toda Transação Imobiliária Digital que implique constituição, transferência, oneração ou extinção de TIDs/DITs será registrada no SGR pela PITD.

Art. 114. O SGR proverá funcionalidades para registro de contratos-padrão homologados, registro de transações por referência a contrato-padrão e registro de transações com contratos específicos.

Art. 115. O registro de cada transação conterá identificação das partes, do TID e imóvel subjacente, tipo e data da transação, PITD operadora, referência contratual e hash da transação na blockchain.

Art. 116. O registro no SGR conferirá timestamp oficial à transação, servindo como elemento probatório no ecossistema regulado, sem prejuízo dos efeitos do registro na DLT ou outros sistemas competentes.

TÍTULO VII – DA SUPERVISÃO, FISCALIZAÇÃO E DO REGIME SANCIONADOR

CAPÍTULO I – DAS COMPETÊNCIAS DO SISTEMA COFECI-CRECI

Art. 117. A supervisão e fiscalização das PITDs, ACGIs e profissionais atuantes em Transações Imobiliárias Digitais competem ao COFECI e aos CRECIs, de forma coordenada, nos limites de suas atribuições legais.

Art. 118. Compete privativamente ao COFECI:

I - expedir atos normativos complementares a esta Resolução;

II - decidir sobre os pedidos de credenciamento definitivo de PITDs e ACGIs;



- III - manter e gerir o cadastro nacional de entidades credenciadas e profissionais habilitados;
- IV - exercer a supervisão geral do ecossistema;
- V - julgar, em grau de recurso, as decisões proferidas pelos CRECIs em processos administrativos sancionadores;
- VI - aplicar diretamente sanções às PITDs e ACGIs em casos específicos definidos em Ato Normativo;
- VII - celebrar convênios de cooperação interinstitucional.

Art. 119. Compete aos CRECIs, em sua jurisdição:

- I - realizar a fiscalização direta e contínua dos agentes regulados;
- II - instruir os processos de credenciamento de PITDs e ACGIs sediadas em seu território;
- III - instaurar e julgar, em primeira instância, processos administrativos sancionadores;
- IV - aplicar as sanções cabíveis em primeira instância;
- V - comunicar ao COFECI irregularidades graves e sanções aplicadas;
- VI - orientar agentes regulados e profissionais sobre o cumprimento desta Resolução.

CAPÍTULO II – DOS PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO

Art. 120. A fiscalização será exercida por agentes de conformidade do Sistema COFECI-CRECI, utilizará prioritariamente o SGR para monitoramento, sem prejuízo de outros instrumentos.

§ 1º A fiscalização abrangerá aspectos operacionais, tecnológicos, informacionais, de segurança, governança e conduta ética.

§ 2º Os procedimentos incluirão análise de dados do SGR, exame de relatórios periódicos, inspeções presenciais ou remotas, requisição de informações e documentos, verificação de consistência entre sistemas, monitoramento de transações públicas e apuração de denúncias.

Art. 121. Os agentes regulados franquearão acesso irrestrito aos fiscais para instalações, sistemas, registros e informações, sob pena de embaraço à fiscalização.

Art. 122. As entidades reguladas deverão colaborar ativamente com a fiscalização, mantendo documentação organizada, respondendo tempestivamente às solicitações e comunicando fatos relevantes.

Art. 123. Incorporadoras ou empreendedoras com unidades tokenizadas firmarão Termo de Submissão à fiscalização do Sistema COFECI-CRECI como condição para admissão dos TIDs.

§ 1º O Termo vincula a empresa apenas quanto ao empreendimento tokenizado e sua oferta no ecossistema digital.

§ 2º Pelo Termo, a empresa compromete-se a fornecer informações verídicas sobre o empreendimento, garantir conformidade entre o divulgado e o real, permitir acesso



aos fiscais mediante agendamento, atender requisições tempestivamente e comunicar alterações relevantes.

§ 3º A fiscalização visa garantir transparência e integridade das informações no ecossistema digital, sem assumir competências sobre incorporação imobiliária.

§ 4º O descumprimento sujeita a empresa a advertência, multa e possível exclusão dos TIDs das plataformas.

§ 5º O modelo de Termo será definido em Ato Normativo.

§ 6º A avaliação dos aspectos técnicos de engenharia e arquitetura dos empreendimentos tokenizados são de competência do sistema CONFEA/CREA, conforme atribuições e regime previstos em lei.

§ 7º Convênio entre COFECI e CONFEA poderá estabelecer procedimentos de cooperação e intercâmbio de informações para verificação integrada dos empreendimentos tokenizados, respeitadas as competências de cada sistema.

CAPÍTULO III – DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Art. 124. A apuração de infrações observará o devido processo legal, com contraditório e ampla defesa, nos termos do Código de Processo Disciplinar (Resolução COFECI nº 146/82).

Art. 125. O processo será instaurado pelo Presidente do CRECI ou COFECI, conforme competência.

Art. 126. Aplicam-se subsidiariamente as normas da Lei nº 9.784/99.

CAPÍTULO IV – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 127. Constituem infrações às normas desta Resolução, passíveis de sanção administrativa pelo Sistema COFECI-CRECI, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal:

I - operar como PITD ou ACGI sem o devido credenciamento ou com credenciamento suspenso ou cancelado;

II - atuar na intermediação de Transações Imobiliárias Digitais sem inscrição ativa no CRECI ou sem a habilitação específica quando exigida;

III - descumprir os requisitos técnicos, operacionais, de segurança, de governança ou financeiros estabelecidos nesta Resolução e em seus atos normativos;

IV - deixar de prestar informações essenciais aos Usuários ou ao Sistema COFECI-CRECI, incluindo a manutenção de DDI incompleto, desatualizado ou com informações incorretas;

V - violar as regras de segregação patrimonial aplicáveis aos ACGIs ou atuar com conflitos de interesse não adequadamente mitigados ou divulgados;

VI - admitir TIDs irregulares na plataforma ou manter TIDs que perderam os requisitos de regularidade sem adotar as medidas cabíveis;

VII - descumprir os deveres específicos de diligência, análise crítica e orientação adequada na intermediação digital estabelecidos no Art. 48;



- VIII - utilizar Agentes de Inteligência Artificial em desacordo com os requisitos e limitações do Art. 49;
- IX - deixar de realizar os registros obrigatórios no SGR ou fornecer ao sistema informações comprovadamente falsas, incorretas ou inconsistentes;
- X - praticar ou facilitar atos que configurem manipulação de mercado, fraude ou indução de usuários a erro;
- XI - descumprir as normas de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo ou as disposições da Lei Geral de Proteção de Dados;
- XII - criar embaraço, dificultar ou impedir a atividade de fiscalização do Sistema COFECI-CRECI;
- XIII - descumprir determinações ou sanções legitimamente impostas pelo Sistema COFECI-CRECI;
- XIV - praticar qualquer outra conduta que viole as disposições desta Resolução, seus atos normativos complementares ou o Código de Ética Profissional no ambiente digital.

Art. 128. As infrações previstas no artigo anterior sujeitarão os infratores às seguintes sanções, aplicáveis isolada ou cumulativamente:

- I - advertência por escrito, de caráter reservado;
- II - censura pública, com publicação da decisão;
- III - multa pecuniária de 1 (uma) a 50 (cinquenta) anuidades máximas vigentes para pessoa jurídica;
- IV - suspensão temporária do credenciamento ou da habilitação para atuação digital, pelo prazo de 30 (trinta) a 180 (cento e oitenta) dias;
- V - cancelamento definitivo do credenciamento da PITD ou ACGI ou da habilitação para atuação digital.

§ 1º A aplicação das sanções observará os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, considerando:

- a) a natureza e gravidade da infração;
- b) os danos dela resultantes para o mercado, usuários ou a credibilidade do sistema;
- c) a vantagem auferida ou pretendida pelo infrator;
- d) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- e) os antecedentes do infrator;
- f) a reincidência, assim entendida a prática de nova infração no período de 2 (dois) anos após decisão administrativa definitiva.

§ 2º Tratando-se de Corretores de Imóveis ou Pessoas Jurídicas inscritas, as sanções dos incisos IV e V aplicam-se exclusivamente à sua atuação no ecossistema digital, preservado o registro profissional principal, que poderá ser objeto de processo disciplinar autônomo nos termos da Lei nº 6.530/78.

TÍTULO VIII – DA INTEGRAÇÃO E CONVERGÊNCIA REGULATÓRIA

CAPÍTULO I – DA ATUAÇÃO INTEGRADA

Art. 129. O COFECI promoverá a integração do ecossistema de transações imobiliárias digitais com os demais sistemas regulados, reconhecendo a natureza convergente dos mercados digitais e a possibilidade de atuação múltipla dos agentes.



§ 1º As PITDs poderão cumular autorizações de diferentes reguladores, operando simultaneamente sob regimes diversos conforme a natureza dos ativos e serviços oferecidos.

§ 2º O COFECI desenvolverá, por meio do SGR, padrões e procedimentos que facilitem a atuação integrada, evitando duplicidade de exigências e promovendo eficiência regulatória.

Art. 130. A integração regulatória será promovida mediante:

- I - acordos de cooperação que estabeleçam procedimentos unificados de autorização e supervisão;
- II - desenvolvimento de plataformas tecnológicas compartilhadas para registro e monitoramento;
- III - criação de balcão único para autorizações múltiplas;
- IV - padronização de requisitos comuns de segurança, governança e proteção ao consumidor;
- V - reconhecimento mútuo de certificações e auditorias;
- VI - programas conjuntos de inovação supervisionada (sandbox regulatório integrado).

Art. 131. As entidades que detenham autorizações de múltiplos reguladores poderão, desde que autorizado pelas regulações aplicáveis:

- I - utilizar estrutura operacional unificada para atendimento de requisitos comuns;
- II - apresentar relatórios consolidados conforme padrões acordados entre reguladores;
- III - submeter-se a fiscalizações coordenadas;
- IV - participar de fóruns integrados de discussão regulatória;
- V - propor soluções tecnológicas que atendam simultaneamente diferentes frameworks.

Art. 132 - O Sistema COFECI-CRECI manterá canais de comunicação e poderá celebrar convênios com órgãos do Poder Judiciário para facilitar o cumprimento de ordens judiciais que incidam sobre TIDs, DITs ou operações realizadas nas PITDs.

Art. 133. O COFECI poderá estabelecer convênios de cooperação técnica e operacional com entidades representativas de serviços notariais e de registro, bem como com instituições voltadas à modernização e integração das atividades de fé pública, visando:

- I - a interoperabilidade entre o SGR e os sistemas eletrônicos de atos notariais e registrais;
- II - o estabelecimento de procedimentos simplificados para verificação da autenticidade e regularidade de documentos;
- III - a criação de mecanismos de validação cruzada de informações entre os ambientes digital e tradicional;
- IV - o desenvolvimento de padrões técnicos comuns para a representação digital de atos e negócios jurídicos imobiliários.

Parágrafo único. Os convênios previstos neste artigo terão por objetivo harmonizar a eficiência e o caráter digital das transações imobiliárias reguladas por esta Resolução com os princípios da fé pública inerentes aos serviços notariais e registrais.



Art. 134 - O COFECI poderá estabelecer cooperação com outras entidades públicas ou privadas, nacionais ou internacionais, relevantes para o desenvolvimento seguro e ordenado de transações imobiliárias digitais.

TÍTULO IX – DA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS E DENÚNCIAS

CAPÍTULO I – DA MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM

Art. 135 - Os Termos de Uso das PITDs e os instrumentos contratuais entre partes e os agentes do ecossistema poderão prever o uso da mediação e da arbitragem como meios preferenciais para a resolução de conflitos de natureza patrimonial disponível decorrentes das Transações Imobiliárias Digitais.

Parágrafo único. Poderá o COFECI, mediante ato próprio e em conformidade com a Resolução 1.401/2017, firmar convênio com câmaras de mediação e/ou arbitragem, bem como constituir Tribunal de Arbitragem com competência para a solução de conflitos emergentes das relações principais e acessórias de que trata esta Resolução.

CAPÍTULO II – DO CANAL DE DENÚNCIAS

Art. 136 - As PITDs deverão disponibilizar em sua interface principal, em local visível e de fácil acesso, link direcionando para o canal oficial de denúncias do Sistema COFECI-CRECI.

Art. 137 - Qualquer pessoa poderá apresentar denúncia sobre irregularidades ou descumprimento das normas desta Resolução por parte de PITDs, ACGIs, Corretores de Imóveis ou Pessoas Jurídicas atuantes no ecossistema digital, por meio do canal oficial de denúncias do Sistema COFECI-CRECI.

Art. 138 - As denúncias recebidas serão processadas pelo CRECI da jurisdição competente ou pelo COFECI, conforme o caso, observando-se os procedimentos estabelecidos no Código de Processo Disciplinar e demais normas aplicáveis, garantido o sigilo do denunciante, quando solicitado e legalmente possível.

TÍTULO X – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 139. A implementação desta Resolução observará os seguintes princípios:

- I - progressividade na exigência de requisitos conforme porte e maturidade dos agentes;
- II - proporcionalidade entre obrigações e capacidade operacional;
- III - diálogo institucional permanente com o mercado;
- IV - adaptabilidade às inovações tecnológicas;
- V - fomento à requalificação profissional dos inscritos;
- VI - segurança jurídica nas transições.

Art. 140. As entidades que comprovadamente operavam atividades abrangidas por esta Resolução antes de sua publicação observarão o seguinte regime transitório:

- I - credenciamento provisório mediante procedimento simplificado, nos termos do Art. 9º;



- II - prazo de 12 meses para adequação integral aos requisitos;
- III - possibilidade de consultas vinculantes ao COFECI sobre interpretação de dispositivos;
- IV - aproveitamento de estruturas e procedimentos pré-existentes quando compatíveis.

Art. 141. O COFECI expedirá, em até 90 dias da publicação desta Resolução:

- I - Ato Normativo estabelecendo procedimentos detalhados de credenciamento;
- II - Ato Normativo definindo especificações técnicas de integração ao SGR;
- III - Ato Normativo fixando valores de taxas e contribuições;
- IV - modelos padronizados de documentos obrigatórios;
- V - cronograma de implementação faseada dos requisitos.

Parágrafo único. Durante o período de transição, o COFECI poderá expedir orientações normativas para esclarecer a aplicação de dispositivos específicos.

Art. 142. Melhoramentos complementares poderão ser implementados por Portaria do Presidente do Cofeci, quando decorrerem de esforço conjunto de regulação do mercado e resultarem de tratativas oficiais mantidas com:

- I - Comissão de Valores Mobiliários (CVM);
- II - Banco Central do Brasil (BACEN);
- III - Ordem dos Advogados do Brasil (OAB);
- IV - Conselho Nacional de Justiça (CNJ);
- V - Conselho Federal de Contabilidade (CFC);
- VI - Conselho Federal de Economia (COFECON);
- VII - Conselho Federal de Administração (CFA);
- VIII - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (COFEA); e,
- IX - Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Art. 143. Os sistemas eletrônicos abrangidos por esta Resolução poderão ser acessados diretamente por profissionais que atuem no ecossistema de tokenização imobiliária — incluindo aqueles que desempenhem atividades acessórias, complementares ou correlatas — ou, ainda, por meio da integração entre sistemas, mediante celebração de Convênio, quando cabível, com o respectivo Conselho de Classe ou entidade reguladora, em especial:

- I - Ordem dos Advogados do Brasil;
- II - Conselho Federal de Contabilidade;
- III - Conselho Federal de Economia;
- IV - Conselho Federal de Administração;
- V - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia;
- VI - Banco Central do Brasil;
- VII - Comissão de Valores Mobiliários;
- VIII - Conselho Nacional de Justiça; e,
- IV - Conselho de Arquitetura e Urbanismo.



Parágrafo único. Outros Conselhos Profissionais ou entidades criadas por Lei poderão requisitar a celebração de Convênio para integração de sistemas e compartilhamento de tecnologias.

Art. 144. A atuação do Cofeci será orientada pela busca de um mercado integrado, aberto, competitivo e seguro, que contribua de forma ativa ao desenvolvimento e crescimento do mercado imobiliário nacional.

Art. 145. Os casos omissos serão resolvidos pelo Plenário do COFECI.

Art. 146. O COFECI manterá programa permanente de capacitação sobre transações imobiliárias digitais, direcionado a profissionais, fiscais e agentes de mercado.

Art 147. O SGR poderá fomentar, ou implementar, rede blockchain pública nacional para estimular as operações e desenvolvimentos do mercado regulamento por esta Resolução.

Art. 148. Esta Resolução entra em vigor 60 dias após sua publicação no Diário Oficial da União, revogadas as disposições em contrário.

Brasília(DF), 14 de agosto de 2025

ORIGINAL ASSINADO
JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

ORIGINAL ASSINADO
RÔMULO SOARES DE LIMA
Diretor 1º Secretário