

GRECISP Summit

Especial - Março/2026

A revista direcionada para o corretor de imóveis





Summit CRECISP reúne especialistas do mercado imobiliário em Marília

No dia 11 de março, o CRECISP promoveu, na cidade de Marília, mais uma edição do **Summit CRECISP**, evento voltado à capacitação e atualização profissional de corretores de imóveis. Realizado no auditório do CIESP Alta Paulista, o encontro reuniu especialistas e profissionais interessados em discutir tendências, inovação e aspectos estratégicos do mercado.

A abertura dos trabalhos foi feita pelo presidente do Conselho, José Augusto Viana Neto, que destacou a importância da qualificação permanente dos profissionais para acompanhar as transfor-

mações do mercado imobiliário e os avanços tecnológicos que impactam o setor. Representando o diretor do CIESP, Silvio Zilio, o secretário do Trabalho, Turismo e Desenvolvimento Econômico, Victor Gazola dos Santos, falou sobre a importância do setor na região. Também prestigiaram o Summit, Luiz Rodrigo Lemmi (2º Registro de Imóveis); Cristiane Souza Aguiar e Alan Martins (Sebrae); o vereador Marcos José Custódio; e os delegados do CRECISP, Hederaldo Joel Benetti, Valter Luiz Cavina e Rubens Neres Santana.

O primeiro painel foi apresentado pelo advogado Paulo Car-



pegiani, especialista em Direito Empresarial e em novas tecnologias aplicadas aos negócios. Em sua palestra, abordou o tema **“Tokenização de imóveis”**, explicando como a tecnologia pode ampliar possibilidades de investimento, facilitar negociações e trazer maior liquidez ao mercado imobiliário.

Na sequência, o professor José Carneiro da Cunha Oliveira Neto falou sobre **“Contratos em Blockchain – A resposta do Sistema Cofeci-Creci à Transformação do Mercado”**. Durante a exposição, foram discutidas as aplicações da tecnologia blockchain na formalização de contratos, destacando seus benefícios em termos de segurança, transparência e eficiência nas transações imobiliárias.

A palestra do contabilista Fabiano Ramiro Cota tratou da **“Tributação no mercado imobiliário nas**

operações de compra, venda e locação”. O especialista apresentou orientações práticas sobre planejamento tributário e esclareceu dúvidas frequentes dos profissionais que atuam na intermediação de negócios imobiliários.

No encerramento do evento, o presidente Viana destacou o papel do CRECISP na promoção de iniciativas voltadas à qualificação profissional, à inovação e ao fortalecimento do mercado imobiliário paulista.

O Summit CRECISP, que ainda será realizado em diversas outras cidades, consolidou-se como um importante espaço de aprendizado, troca de experiências e networking entre profissionais do setor, reforçando o compromisso da instituição com a valorização da categoria e com a disseminação de conhecimento relevante para o desenvolvimento do mercado imobiliário.





Tokenização imobiliária amplia oportunidades de investimento e atuação para corretores

Durante o Summit, uma das palestras abordou um tema que vem ganhando espaço no mercado imobiliário mundial: a tokenização de ativos imobiliários. A apresentação foi conduzida por Paulo Carpegiani, que explicou aos participantes como a tecnologia blockchain pode transformar a forma de investir, comercializar e administrar imóveis.

Especialista em inovação aplicada ao mercado imobiliário e criptoativos, Carpegiani possui experiência no desenvolvimento de projetos de tokenização e participação em iniciativas voltadas à digitalização de ativos. Em sua trajetória profissional, atuou na estruturação de projetos internacionais relacionados à tecnologia blockchain e à criação de modelos de investimento baseados em ativos digitais, tema que tem sido debatido em diversos encon-

tros técnicos do setor imobiliário.

No início da palestra, o especialista contextualizou o surgimento da tokenização a partir da evolução do mercado de criptoativos e da regulamentação internacional. Segundo ele, a tecnologia blockchain – a mesma utilizada por criptomoedas – possibilitou a criação de novas aplicações, entre elas a digitalização de ativos reais, como imóveis, ouro e recebíveis.

Um dos principais pontos destacados foi a possibilidade de fracionar um imóvel em pequenas partes digitais, chamadas tokens, permitindo que investidores adquiram apenas uma fração do bem. Dessa forma, um imóvel poderia ser dividido em milhares ou até milhões de unidades digitais negociáveis pela internet.

Carpegiani explicou que essa estrutura pode ajudar a resolver um



dos desafios históricos do setor: a baixa liquidez de determinados ativos imobiliários. Muitos investidores permanecem anos com um imóvel sem conseguir vendê-lo, enquanto construtoras e incorporadoras frequentemente mantêm imóveis recebidos como parte de pagamento que permanecem parados em seus balanços. A tokenização surge como alternativa para tornar esses ativos mais acessíveis e negociáveis.

Outro aspecto ressaltado foi a ampliação do acesso ao mercado imobiliário. Atualmente, apenas uma parcela limitada da população possui condições financeiras de adquirir um imóvel integralmente. Com a tokenização, investidores poderiam iniciar uma carteira imobiliária com valores menores, adquirindo frações de diferentes propriedades.

A tecnologia também permite que esses tokens sejam negociados em plataformas digitais globais. Assim, um imóvel localizado no Brasil poderia ter suas frações adquiridas por investidores estrangeiros, enquanto brasileiros também poderiam investir em imóveis no exterior.

Além da valorização do ativo, os investidores poderiam receber rendimentos proporcionais aos aluguéis do imóvel, distribuídos automaticamente conforme a participação de cada titular nos tokens emitidos.

Novas oportunidades para corretores de imóveis

Durante a apresentação, o palestrante destacou que a tokenização não substitui o modelo tradicional de compra e venda de imóveis, mas cria um novo campo de atuação para os profissionais do setor.

Nesse contexto, o corretor passa a

atuar também como **consultor de investimentos imobiliários**, auxiliando clientes interessados em adquirir frações de imóveis e montar carteiras diversificadas de ativos. Além disso, cada transação envolvendo tokens pode gerar remuneração recorrente para o profissional responsável pela intermediação.

Apesar do potencial de crescimento, Carpegiani ressaltou que a tokenização ainda enfrenta desafios regulatórios no Brasil. A legalidade das operações depende da forma como os projetos são estruturados e da vinculação entre o token digital e o ativo imobiliário real.

Para garantir segurança jurídica, é necessário manter o registro do imóvel no sistema cartorial e estabelecer mecanismos que comprovem a relação entre o token emitido e a propriedade física.

Durante a palestra, o especialista apresentou ainda exemplos de projetos piloto já desenvolvidos, incluindo a tokenização de unidades residenciais em um empreendimento na cidade de Sorocaba. Nesse caso, os apartamentos foram fracionados em tokens e comercializados principalmente para estudantes universitários interessados em iniciar investimentos no mercado imobiliário.

Encerrando sua participação, Carpegiani destacou que a tokenização representa uma evolução tecnológica que pode coexistir com o modelo tradicional de comercialização de imóveis, ampliando as oportunidades de negócios e abrindo novas perspectivas para corretores, investidores e empresas do setor imobiliário.



Palestra aborda contratos em blockchain e os impactos jurídicos da tecnologia no mercado imobiliário

Durante o Summit, uma das apresentações discutiu os aspectos jurídicos da aplicação da tecnologia blockchain no mercado imobiliário, especialmente no que se refere aos chamados **contratos inteligentes e a estrutura de tokens vinculados a contratos**. A palestra foi conduzida por **José Carneiro**, especialista em regulação tecnológica e infraestrutura jurídica para ativos digitais.

Ao longo de sua exposição, Carneiro explicou que, antes de qualquer aplicação tecnológica, a base de todo sistema digital continua sendo o **contrato jurídico tradicional**. Segundo ele, a tecnologia apenas traduz esse acordo para o ambiente digital. Nesse processo, o contrato civil é interpretado e convertido em código, gerando um contrato inteligente que pode dar origem a tokens vinculados à relação jurídica esta-

belecida entre as partes.

Um dos pontos centrais da apresentação foi esclarecer o verdadeiro papel da blockchain nas relações contratuais. De acordo com o palestrante, a tecnologia surgiu principalmente para garantir segurança e **imutabilidade das informações em contratos privados**, especialmente quando não existe uma autoridade pública responsável por validar os registros.

Ele destacou que, nesse ambiente, a blockchain funciona como um sistema de registro distribuído capaz de comprovar que determinada informação ou acordo foi efetivamente estabelecido entre as partes, reduzindo conflitos e garantindo a integridade dos dados.

Por outro lado, Carneiro observou que, em situações em que já existe uma instituição com **fé pública**, como ocorre em diversos atos notariais e registrais, o uso da blockchain



pode não ser necessário, já que a validação jurídica do ato já é garantida por essas instituições.

Durante a palestra, o especialista também abordou a lógica de funcionamento dos **contratos inteligentes**, que são programas capazes de executar automaticamente determinadas cláusulas previamente definidas pelas partes.

Como exemplo, ele citou operações imobiliárias nas quais a transferência de valores pode ser programada para ocorrer automaticamente quando todas as etapas contratuais forem concluídas — como a assinatura do contrato por todas as partes envolvidas.

Nesse cenário, moedas digitais programáveis ou ativos digitais podem permitir que pagamentos sejam liberados automaticamente após o cumprimento das condições previstas no contrato, reduzindo etapas manuais e aumentando a eficiência das transações.

Outro aspecto importante abordado na apresentação foi a relação entre **tokens e contratos imobiliários**. De acordo com Carneiro, o token representa digitalmente um direito ou obrigação previamente estabelecido em um contrato jurídico. Ou seja, o token não cria a relação jurídica por si só, mas é resultado de um contrato que foi estruturado e posteriormente digitalizado.

Nesse sentido, ele ressaltou que grande parte das discussões sobre tokenização no mercado imobiliário não trata diretamente da propriedade do imóvel, mas sim de **contratos vinculados às operações imobiliárias**, como contratos de compra e venda, investimentos ou participa-

ção em empreendimentos.

A questão regulatória também foi tema da palestra. Segundo Carneiro, a criação de tokens e contratos inteligentes envolve desafios importantes para os órgãos reguladores, especialmente porque a regulamentação excessiva pode limitar a própria liberdade contratual das partes.

Ele destacou ainda a importância de sistemas de registro e governança que garantam rastreabilidade das operações digitais e preservação das informações contratuais, permitindo maior segurança para o desenvolvimento do mercado de ativos digitais vinculados ao setor imobiliário.

José Carneiro atua na área de **regulação tecnológica e infraestrutura jurídica aplicada a ativos digitais**, com participação em debates e iniciativas voltadas à organização de contratos digitais, tokenização de ativos e governança de sistemas de registro eletrônico. Ao longo de sua carreira, tem se dedicado ao estudo da relação entre direito, tecnologia e inovação, contribuindo para o desenvolvimento de soluções voltadas à digitalização de contratos e à estruturação de mercados baseados em blockchain.

Encerrando a apresentação, o especialista destacou que a adoção dessas tecnologias tende a ampliar as possibilidades de inovação no mercado imobiliário, desde que acompanhada por estruturas jurídicas sólidas e mecanismos de governança capazes de garantir segurança e transparência nas transações digitais.



Palestra aborda impactos da reforma tributária no mercado imobiliário

Durante o Summit, os participantes acompanharam a palestra do especialista **Fabiano Cota**, que apresentou uma análise sobre os impactos da reforma tributária nas atividades do mercado imobiliário, especialmente nas operações de **compra e venda de imóveis e na locação**.

No início da apresentação, Cota explicou que sua proposta era trazer clareza sobre as mudanças que estão em curso no sistema tributário brasileiro e como elas podem afetar diretamente profissionais e empresas do setor imobiliário. Segundo ele, compreender o novo cenário é fundamental para que corretores, empresários e investidores possam se preparar e orientar corretamente seus clientes.

Um dos principais pontos abordados na palestra foi a transfor-

mação do modelo tributário brasileiro com a reforma aprovada recentemente. O especialista destacou que atualmente o país possui uma grande quantidade de tributos e legislações diferentes entre estados e municípios, o que gera complexidade para empresas e contribuintes.

Com a reforma, parte desses tributos será substituída por novos impostos, como a **Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS)** e o **Imposto sobre Bens e Serviços (IBS)**, que devem entrar em vigor de forma gradual a partir de 2027 e 2029. A proposta busca simplificar o sistema, unificando regras que hoje variam entre os entes federativos.

Cota explicou que essa transição ocorrerá de forma progressiva até a consolidação do novo modelo tributário, prevista para o início da próxima década. Durante esse período, o



sistema atual e o novo modelo coexistirão, exigindo atenção redobrada de empresas e profissionais que atuam no mercado imobiliário.

O palestrante também detalhou como a reforma pode afetar operações de compra e venda de imóveis. De acordo com ele, embora algumas estruturas de tributação permaneçam semelhantes, a nova lógica de cálculo dos impostos exigirá revisões nos preços e no planejamento das operações.

Entre as mudanças destacadas está o novo formato de cálculo tributário, no qual o imposto passa a ser calculado **“por fora” do preço do produto ou serviço**, diferentemente do modelo atual, em que ele é embutido no valor final. Isso exigirá que empresas e profissionais revisem a formação de preços para evitar distorções ou aumentos indevidos na carga tributária.

Outro ponto abordado foi o mecanismo conhecido como **split payment**, pelo qual o imposto poderá ser automaticamente separado no momento da transação: uma parte do valor pago pelo cliente será direcionada diretamente ao governo e outra ao fornecedor do serviço ou produto.

Na segunda parte da palestra, Cota analisou a tributação da locação de imóveis. Ele explicou que a reforma estabelece diferentes cenários de tributação conforme o perfil do locador, distinguindo pequenos proprietários de grandes locadores.

Segundo o especialista, em alguns casos poderá haver redução da alíquota efetiva aplicada aos aluguéis, dependendo do enquadramento e do modelo tributário adotado. Ele

ressaltou, porém, que cada situação precisa ser analisada individualmente, considerando fatores como número de imóveis, renda mensal e estrutura patrimonial.

Durante a apresentação, o palestrante também reforçou a importância da regularidade fiscal e do planejamento tributário. Para ele, profissionais que se atualizarem e compreenderem as mudanças terão vantagem competitiva no mercado.

Um dos pontos destacados por Fabiano Cota foi o papel do corretor de imóveis nesse novo cenário. Segundo ele, muitos proprietários e investidores ainda têm dúvidas sobre as mudanças tributárias e precisam de orientação especializada.

Por isso, os corretores que buscarem conhecimento sobre o tema poderão ampliar sua atuação como consultores, agregando valor ao serviço prestado e fortalecendo o relacionamento com os clientes.

Fabiano Cota possui mais de três décadas de atuação na área de consultoria tributária e empresarial. Representante da segunda geração de sua empresa familiar, ele atua na gestão do negócio ao lado do irmão e coordena uma equipe com cerca de 30 colaboradores dedicados ao assessoramento de empresas em questões fiscais e estratégicas.

Ao encerrar sua apresentação, o especialista reforçou que a reforma tributária representa um período de adaptação para o país, mas também abre oportunidades para quem estiver preparado para compreender as novas regras e planejar adequadamente suas operações no mercado imobiliário.

Quer ter acesso a informação de qualidade, conteúdo exclusivo e as últimas novidades do mercado imobiliário de um jeito dinâmico e na palma da sua mão?

**Siga o CRECISP
nas redes sociais.**

f @crecisp **o** @crecispoficial

X @portalcrecisp **d** @crecisp

in crecisp_oficial **▶** @crecisp

