

**Nota Técnica nº 03/2025**

**IMPACTOS DA RESOLUÇÃO COFECI Nº 1.551, DE 14 DE AGOSTO DE 2025,  
PARA O DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO NACIONAL**

**I. O FÓRUM NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO**

1. O **Fórum Nacional de Desenvolvimento Imobiliário** (FNDI) é um movimento de cooperação permanente entre mercado imobiliário, mercado de financiamento a imóveis e o registro de propriedade no Brasil em prol de consensos que existam entre as seis relevantes instituições subscritoras e está a serviço e à disposição de todos os *stakeholders* e da sociedade brasileira.
2. É composto pelas seguintes entidades nacionais: Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), Câmara Brasileira da Indústria e Construção (CBIC), Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), Operador Nacional do Sistema do Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) e Registro de Imóveis do Brasil (RIB).
3. Agindo por diversos mecanismos, as entidades no Fórum buscam melhorar o ambiente de negócios, fortalecendo o sistema de garantias, a justiça preventiva, a extrajudicialização, a digitalização e a melhoria das condições de aquisição e financiamento de imóveis ao cidadão, para realização do direito à moradia previsto na Constituição Federal.
4. Na parte técnica, grupos de trabalho temáticos, com grandes especialistas nacionais indicados pelas entidades, debatem consensos para direcionamentos ainda mais seguros das práticas imobiliárias. O foco é o cidadão, o registrador, os desenvolvedores imobiliários e os agentes de financiamento, com orientações para questões que possam ser nodais ao dia a dia.
5. Esta é uma Nota Técnica que busca indicar vulnerabilidades, riscos e impactos decorrentes da Resolução n. 1.551 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI).

**II. CONTEXTUALIZAÇÃO**

6. Em 14 de agosto de 2025, o Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) publicou a Resolução n. 1.551<sup>1</sup>, por meio da qual instituiu o Sistema de Transações Imobiliárias Digitais (STID), e

<sup>1</sup> **Resolução COFECI n. 1.551, de 2025:** “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

estabeleceu regras para credenciamento e funcionamento de Plataformas Imobiliárias para Transações Digitais (PITDs), baseadas na negociação de Tokens Imobiliários Digitais (TIDs), e para a disciplina a atuação dos Agentes de Custódia e Garantia Imobiliária (ACGIs).

7. A medida foi apresentada pelo próprio COFECI como uma forma de modernização do mercado imobiliário<sup>2</sup>, para permitir que ativos digitais lastreados em bens tangíveis ou intangíveis sejam negociados por meio de tecnologia *blockchain*.
8. O *token* referenciado na Resolução corresponde à representação digital de um ativo, permitindo sua circulação e negociação em ambiente virtual<sup>3</sup>. A chamada “tokenização imobiliária” consiste em atribuir propriedade e valor a um *token* lastreado em determinado bem imóvel, mediante registro em *blockchain*<sup>4</sup>.
9. Há, todavia, um conjunto de preocupações que decorrem da Resolução COFECI n. 1.551, especialmente quando confrontada com a estrutura do direito brasileiro e as balizas de desenvolvimento do mercado imobiliário nacional.

### III. PREOCUPAÇÕES RELACIONADAS À RESOLUÇÃO COFECI N. 1.551/2025

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”.

<sup>2</sup> Conforme sítio eletrônico do COFECI (<https://www.cofeci.gov.br/post/tokeniza%C3%A7%C3%A3o-a-revolu%C3%A7%C3%A3o-atual-do-mercado-imobili%C3%A1rio>). Acesso em: 03.09.2025.

<sup>3</sup> Na forma do Parecer de Orientação n. 40/2022, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), os tokens podem ser categorizados em: (i) token de pagamento, que busca replicar as funções de uma moeda, como meio de troca e reserva de valor; (ii) token de utilidade, utilizado para adquirir ou acessar determinados serviços ou produtos; e (iii) token referenciado a ativo, que consistem em representações digitais de ativos tangíveis ou intangíveis. A CVM explica, ademais, que que “a prática de mercado vem demonstrando que um *token* pode representar não só ativos, como também direitos de remuneração por empreendimento, direito a receber relacionado a estruturas assemelhadas às de securitização, ou, ainda, direito de voto” (BRASIL. Comissão de Valores Mobiliários. **Parecer de Orientação CVM nº 40, de 11 de outubro de 2022**. Dispõe sobre criptoativos e valores mobiliários. Disponível em: <https://www.gov.br/cvm/pt-br/assuntos/noticias/parecer-de-orientacao-no-40>. Acesso em: 02 set.2025).

<sup>4</sup> Cf. PEREIRA, Gabriela de Fátima Furtado. **O princípio da publicidade registral frente a “tokenização” dos negócios imobiliários**. 2024. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/279001>. Acesso em: 02 set.2025.

### III.1. Sobre a competência regulatória do Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

10. A regulação de transações e negociações de ativos e direitos entre particulares é de competência privativa da União<sup>5</sup>, que a exerce por meio de instituições designadas, como a Comissão de Valores Mobiliários – CVM (Lei n. 6.385/1976), o Banco Central (Decreto n. 11.563/2023) e o Conselho Nacional de Justiça – CNJ (Lei n. 8.935/1994), este último no que tange ao registro público de imóveis<sup>6</sup>.
11. O COFECI, enquanto conselho profissional, possui competência disciplinar e fiscalizatória estritamente vinculadas à atividade dos corretores de imóveis<sup>7</sup>, não lhe cabendo a criação de um marco regulatório nacional sobre tokenização imobiliária.
12. A criação de um sistema paralelo, afastado dos reguladores constitucional e legalmente estabelecidos, configura vício prejudicial ao ambiente negocial, gera opacidade de informações, dificulta a interconexão entre o sistema registral e os cadastros e conduz à redução da qualidade de administração de terras no Brasil.
13. A Resolução n. 1.551, de 2025, ao estabelecer regras que extrapolam o campo de normatização do referido Conselho, acaba por avançar sobre atribuições que não lhes são designadas, resultando em uma norma inconstitucional e ilegal. Esse movimento gera preocupação quanto à observância do princípio da legalidade e pode comprometer a segurança e a validade das transações realizadas sob sua aplicação.
14. Acresce-se ao tema a aparente tentativa de construção de reserva de mercado para intermediação de transações digitais, que, à luz da Resolução n. 1.551, de 2025<sup>8</sup>, ficará sob alçada exclusiva de

<sup>5</sup> **Constituição Federal de 1988:** “Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre: I - direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho; (...) XXV - registros públicos”.

<sup>6</sup> **Lei Federal n. 14.382, de 2022:** “Art. 3º. O Serp tem o objetivo de viabilizar: I - o registro público eletrônico dos atos e negócios jurídicos; (...) XI - outros serviços, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. (...) Art. 7º. Caberá à Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça disciplinar o disposto nos arts. 37 a 41 e 45 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e o disposto nesta Lei, em especial os seguintes aspectos: I - os sistemas eletrônicos integrados ao Serp, por tipo de registro público ou de serviço prestado”.

<sup>7</sup> **Lei Federal n. 6.530, de 1978:** “Art 5º. O Conselho Federal e os Conselhos Regionais são órgãos de disciplina e fiscalização do exercício da profissão de Corretor de Imóveis, constituídos em autarquia, dotada de personalidade jurídica de direito público, vinculada ao Ministério do Trabalho, com autonomia administrativa, operacional e financeira.”

<sup>8</sup> **Resolução COFECI n. 1.551, de 2025:** “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

corretores de imóveis credenciados junto ao COFECI, sem base legal. Ao revés, esse objetivo viola frontalmente o disposto na Lei da Liberdade Econômica<sup>9</sup>, em detrimento do princípio da livre iniciativa, o que gera insegurança jurídica e oneração excessiva para o desenvolvimento do mercado imobiliário.

### III.2. A real natureza dos “Tokens Imobiliários Digitais – TIDs”

15. Ao utilizar expressões como “Tokens Imobiliários Digitais - TIDs” e “Direitos Imobiliários Tokenizados - DITs”<sup>10</sup>, o COFECI incorre em equívocos terminológico e conceitual aptos a confundir os consumidores e gerar sérias repercussões jurídicas e econômicas para o mercado imobiliário.
16. Ao associar esses instrumentos à ideia de “direitos imobiliários”, a norma transmite, equivocadamente, a impressão de que seus adquirentes se tornam titulares de direitos sobre imóveis oponíveis a terceiros, quando, de fato, não é esse o caso.
17. Embora a Resolução, em seu art. 54, preveja que direitos reais possam ser objeto de tokenização<sup>11</sup>, tal disposição revela-se juridicamente impossível à luz do ordenamento brasileiro. Os direitos reais sobre

---

(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 PIDs, 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”.

<sup>9</sup> **Lei Federal n. 13.874, de 2019:** “Art. 4º. É dever da administração pública e das demais entidades que se vinculam a esta Lei, no exercício de regulamentação de norma pública pertencente à legislação sobre a qual esta Lei versa, exceto se em estrito cumprimento a previsão explícita em lei, evitar o abuso do poder regulatório de maneira a, indevidamente: I - criar reserva de mercado ao favorecer, na regulação, grupo econômico, ou profissional, em prejuízo dos demais concorrentes; II - redigir enunciados que impeçam a entrada de novos competidores nacionais ou estrangeiros no mercado; (...) IV - redigir enunciados que impeçam ou retardem a inovação e a adoção de novas tecnologias, processos ou modelos de negócios, ressalvadas as situações consideradas em regulamento como de alto risco; V - aumentar os custos de transação sem demonstração de benefícios; VI - criar demanda artificial ou compulsória de produto, serviço ou atividade profissional, inclusive de uso de cartórios, registros ou cadastros”.

<sup>10</sup> **Resolução COFECI n. 1.551, de 2025:** “Art. 4º. Para os fins desta Resolução e dos atos normativos dela decorrentes, adotam-se as seguintes definições: (...); 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 PIDT credenciada; IV - Transação Imobiliária Digital: Qualquer ato ou negócio jurídico realizado por meio de PIDT credenciada que implique a emissão, registro, transferência, oneração, exercício de direitos, gestão ou extinção de TIDs e dos DITs correspondentes”.

<sup>11</sup> **Resolução COFECI n. 1.551, de 2025:** “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)

imóveis somente se constituem, transferem ou extinguem mediante registro na matrícula do imóvel, conforme os arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil<sup>12</sup>.

18. Ao atribuir às Plataformas de Intermediação de Transações Digitais (PITDs) e aos Agentes de Custódia e Garantia Imobiliária<sup>13</sup> (ACGIs) a responsabilidade por emitir, custodiar e assegurar a integridade dos *tokens*, a Resolução busca criar uma estrutura paralela de titularidade registral, deslocada do sistema público de registro de imóveis. Essas “garantias imobiliárias”, embora pretendam ser constituídas sobre imóveis, podem ser consideradas nulas de pleno direito, sem produção de qualquer efeito jurídico por ausência de vinculação à matrícula.
19. O texto da Resolução pode induzir o consumidor a acreditar que detém segurança jurídica equivalente a do registro imobiliário, quando, na realidade, a transação de *tokens* em ambiente de *blockchain* apenas formaliza uma relação de natureza obrigacional perante a plataforma.
20. Tal transação, geralmente automatizada em *smart contracts*<sup>14</sup>, pode gerar certas e limitadas obrigações entre as partes, a depender do tipo de assinatura digital utilizada<sup>15</sup>, e desde que não se verifique caso de exigência de forma pública<sup>16</sup>: ao vendedor cabe a transferência do ativo digital, e ao

---

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”.

<sup>12</sup> **Lei Federal n. 10.406, de 2002:** “Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código. (...) Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”.

<sup>13</sup> Acresce-se ao tema a incerteza sobre a natureza jurídica dos Agentes de Custódia e Garantia Imobiliária, em razão do disposto no § 1º do art. 24 da **Resolução COFECI n. 1.551, de 2025:** “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)”.

<sup>14</sup> Cf. MIGLIAVACCA, Lucca; REINA, Gabriel. **Tokenização de Imóveis: Teoria e Prática.** Disponível em: [https://www.academia.edu/download/112547992/Tokenizacao\\_lbradim.pdf](https://www.academia.edu/download/112547992/Tokenizacao_lbradim.pdf). Acesso em: 02.09.2025.

<sup>15</sup> **Lei Federal n. 6.015, de 1973:** “Art. 17. (...) § 1º. O acesso ou o envio de informações aos registros públicos, quando realizados por meio da internet, deverão ser assinados com o uso de assinatura avançada ou qualificada de que trata o art. 4º da Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. § 2º Ato da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça poderá estabelecer hipóteses de uso de assinatura avançada em atos que envolvam imóveis”.

<sup>16</sup> **Lei Federal n. 10.406, de 2002:** “Art. 108. Não dispendo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País”.

comprador, o pagamento do preço<sup>17</sup>. Mas a criação de tokens para aplicar à transferência de bens imóveis o regime jurídico dos bens móveis caracteriza simulação<sup>18</sup>.

21. A transferência do *token* para a *wallet* do adquirente cumpre as obrigações assumidas quanto ao ativo digital, sem qualquer repercussão nos direitos reais ou com eficácia real sobre o imóvel subjacente, pois este continua associado ao regime registral previsto em lei<sup>19</sup>.
22. O adquirente do *token* **não passa a ser proprietário do imóvel**, apenas titular de uma posição contratual perante a plataforma. O direito brasileiro reconhece a propriedade sobre bens digitais, mas não a propriedade sobre ativos digitais representativos de direitos sobre bens imóveis. A efetiva segurança jurídica e a oponibilidade contra terceiros continuam restritas ao sistema de registro público imobiliário, que permanece como o único instrumento capaz de constituir ou transferir direitos reais ou com eficácia *erga omnes* sobre imóveis no Brasil.
23. A confusão sobre a natureza jurídica do token constituído na forma da Resolução fragiliza o combate à corrupção e a prevenção à lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo. As transações de direitos reais sobre imóveis estão diretamente supervisionadas por delegatários, no cumprimento das diretrizes do Provimento n. 149, de 2023 alterado pelo Provimento n. 161, de 2024, do CNJ, inclusive quanto à análise e comunicação de operações suspeitas.
24. Sem a intervenção por parte do sistema oficial de registro de propriedades imobiliárias, por antecipação de participação do sistema notarial ou financeiro regulado pelo Banco Central, transações de tokens sobre direitos imobiliários mas não associados à matrícula imobiliária, ou que

<sup>17</sup> Entendimento semelhante foi apresentado pelo Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina (CGJSC), Desembargador Artur Jenichen Filho, ao expedir a comunicação Circular n. 410, de 18 de agosto de 2025, comunicando os termos do Parecer e da Decisão proferida nos Autos n. 0053574-25.2025.8.24.0710, vedando ao Registrador de Imóveis praticar qualquer ato que vincule a matrícula imobiliária a *tokens* digitais, representações em *blockchain* ou qualquer outro instrumento extrarregistral, com ou sem pretensão de representar a titularidade do domínio. Ademais, o Juiz Corregedor editou o Provimento n. 43, de 2025, que altera o Código de Normas do Foro Extrajudicial em seu art. 685 para fazer constar expressamente a vedação ao registro, averbação ou anotação que vincule a matrícula imobiliária a tokens digitais, representações em *blockchain* ou qualquer outro instrumento extrarregistral.

<sup>18</sup> **Lei Federal n. 10.406, de 2002:** “Art. 167. (...) § 1º. Haverá simulação nos negócios jurídicos quando: I - aparentarem conferir ou transmitir direitos a pessoas diversas daquelas às quais realmente se conferem, ou transmitem”.

<sup>19</sup> Por outro lado, os *tokens* podem se revestir de natureza de valores mobiliários, enquadrando-se no inciso IX do art. 2º da Lei Federal n. 6.385, de 1976 (Art. 2º São valores mobiliários sujeitos ao regime desta Lei: IX - quando ofertados publicamente, quaisquer outros títulos ou contratos de investimento coletivo, que gerem direito de participação, de parceria ou de remuneração, inclusive resultante de prestação de serviços, cujos rendimentos advêm do esforço do empreendedor ou de terceiros) quando os requisitos normativos (designados no Parecer de Orientação n. 40, de 2022, da CVM) se fizerem presentes na operação.

fazem dela mero espelho de uma rede paralela<sup>20</sup>, são risco para a lavagem de dinheiro e a ausência de rastreamento de valores, dificultando a detecção, a investigação e a repressão de ilícitos nessa seara. O sistema registral é diretamente fiscalizado pelo CNJ e o financeiro pelo BACEN.

### III.3. Riscos sistêmicos ao direito à moradia no Brasil e acesso ao crédito imobiliário

25. O financiamento imobiliário no Brasil movimenta um dos maiores volumes de crédito do país<sup>21</sup>, tendo como alicerce a segurança registral. O mercado financeiro se ancora na matrícula do imóvel como instrumento da fé pública e núcleo do sistema de transação imobiliária no país.
26. A matrícula constitui o verdadeiro lastro dos direitos reais sobre imóveis, dotada de presunção de veracidade e eficácia perante terceiros. É por meio dela que se viabilizam operações de crédito fundamentais, como a alienação fiduciária, a hipoteca e a securitização<sup>22</sup>. O Direito Brasileiro confere a mais absoluta proteção ao adquirente dos bens decorrentes de incorporação imobiliária e

<sup>20</sup> Embora a **Resolução COFECI n. 1.551, de 2025** (art. 36 e seguintes) exija políticas de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento do Terrorismo, não há clareza sobre como essas obrigações se alinham com os padrões exigidos pelo Banco Central. A supervisão é atribuída ao COFECI e aos CRECIs, sem articulação com o Sistema Financeiro Nacional (SFN), o que pode gerar lacunas regulatórias.

<sup>21</sup> Conforme estudo conduzido pela Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip). Disponível em: <https://www.registrodeimoveis.org.br/financiamento-imobiliario-bate-recorde-em-2024?fe=2>. Acesso em: 03.09.2025.

<sup>22</sup> A securitização lastreada em imóveis é regulamentada pela Lei Federal n. 9.514, de 1997, que instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e as companhias securitizadoras, responsáveis pela emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Na forma da Lei Federal n. 14.430, de 2022, essas companhias podem instituir regime fiduciário sobre os créditos que lastreiam os ativos, criando um patrimônio separado protegido de eventuais débitos, inclusive em casos de falência ou recuperação judicial. O mesmo princípio de separação patrimonial se aplica às administradoras de fundos de investimento imobiliário, por força da Lei Federal n. 8.668, de 1993, garantindo que eventuais passivos do administrador não comprometam o patrimônio do fundo. Trata-se de segurança operacional e jurídica para investimentos, viabilizando um baixo risco que representa uma menor oneração (Cf. MIGLIAVACCA, Lucca; REINA, Gabriel. **Tokenização de Imóveis: Teoria e Prática**. Disponível em: [https://www.academia.edu/download/112547992/Tokenizacao\\_lbradim.pdf](https://www.academia.edu/download/112547992/Tokenizacao_lbradim.pdf). Acesso em: 02.09.2025).

loteamento<sup>23</sup>, fundamentado nos princípios da concentração dos atos na matrícula<sup>24</sup> e da qualificação registral<sup>25</sup>, do qual decorre a presunção do conteúdo do registro<sup>26</sup>.

27. A tentativa de conferir aos *tokens* o condão de representação digital de direitos reais de propriedade, implica, **por ausência de competência do COFECI em fazê-lo**, em ficção jurídica apta a induzir consumidores a erro e compromete a própria estrutura que sustenta o crédito imobiliário no Brasil.<sup>27</sup>
28. A criação de regime paralelo, destituído de fé pública registral, fragiliza a estrutura do crédito imobiliário – historicamente lastreado na matrícula – e encarece-o, na medida em que aumenta o risco das operações, reduz a liquidez do mercado, diante da incerteza quanto à titularidade efetiva dos direitos *tokenizados*, e vulnerabiliza a segurança jurídica das transações.
29. Portanto, além da consolidação de um sistema de ativos digitais sem liquidez – vez que o mercado secundário de crédito (fundos, securitizadoras, bancos) não terá o lastro matricial para operar sobre eles –, a Resolução pode influenciar na inflação e instabilidade de operações imobiliárias, gerando um quadro de riscos sistêmicos ao direito à moradia no Brasil e ao acesso ao crédito.
30. A realização de negócios jurídicos sem a observância do regime legal possibilita que se mantenham, nas transações realizadas, imperfeições em três aspectos: no assessoramento dos contratantes, na

<sup>23</sup> **Lei Federal n. 13.097, de 2015:** “Art. 55. A alienação ou oneração de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, devidamente registrada, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia, mas eventuais credores do alienante ficam sub-rogados no preço ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrentes de seu dolo ou culpa, bem como da aplicação das disposições constantes da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990”.

<sup>24</sup> **Lei Federal n. 13.097, de 2015:** “Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações: (...) § 1º. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel. § 2º Para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o caput deste artigo ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, não serão exigidas: I - a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985; e II - a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais”

<sup>25</sup> **Lei Federal n. 6.015, de 1973:** “Art. 205. Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 20 (vinte) dias da data do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais”.

<sup>26</sup> **Lei Federal n. 6.015, de 1973:** “Art. 252. O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido”

<sup>27</sup> Cf. FIORANELLI, Ademar. Matrícula no registro de imóveis: questões práticas. In: YOSHIDA, Consuelo Yatsuda Moromizato; FIGUEIREDO, Marcelo; AMADEI, Vicente de Abreu (coords). **Direito notarial e registral avançado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

formalização jurídica da vontade das partes e no cumprimento do ordenamento jurídico. Ditas imperfeições, se não depuradas pelo sistema extrajudicial, permitirão anulações dos atos transmissivos em momento posterior.

31. O principal custo na aquisição de um direito refere-se à certeza de sua existência e à identificação de sua exata extensão, funções desempenhadas pelo sistema extrajudicial. A realização de transações à sua margem certamente causará graves danos à segurança imobiliária.

## VI. CONSIDERAÇÕES FINAIS

32. O **Fórum Nacional de Desenvolvimento Imobiliário** manifesta sua preocupação com o conteúdo da Resolução n. 1551 do COFECI e reforça que a inovação tecnológica no campo da *tokenização* imobiliária deve caminhar em sintonia com a segurança jurídica, a proteção ao crédito e a preservação das expectativas do consumidor, de modo a assegurar que os instrumentos digitais fortaleçam, e não fragilizem, o desenvolvimento imobiliário, observada a competência regulatória.

33. A Resolução, dada a ausência de compatibilização com o ordenamento jurídico brasileiro, gera vulnerabilidades relevantes para o mercado imobiliário nacional e representa riscos ao acesso à moradia no Brasil. Por tais razões, sua revogação pelo COFECI se mostra o caminho mais adequado para assegurar responsabilidade jurídica e social em torno do tema.

São Paulo/SP, 22 de setembro de 2025

\*\*\*

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA – ABECIP

*P. Sandro Rogério da Silva Gamba*

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS – ABRAINIC

*P. Luiz Antônio Nogueira De França*

Página 9 de 10



---

**CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO – CBIC**

*P. Renato de Sousa Correia*

---

**INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL – IRIB**

*P. José Paulo Baltazar Júnior*

---

**OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS – ONR**

*P. Juan Pablo Corrêa Gossweiler*

---

**REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL – RIB**

*P. Ari Alves Pires Neto*

---

**BERNARDO CHEZZI**

*Coordenador do Fórum Nacional de Desenvolvimento Imobiliário*

FNDI Nota Técnica - Resolução n 1551 do COFECI - 22 09 2025 pdf  
Código do documento 31b9f7ba-46e5-48d7-a027-131288807e66



## Assinaturas



Luiz Antonio Nogueira de França  
luiz.franca@abrainc.org.br  
Assinou



Sandro Rogério da Silva Gamba  
sandro.gamba@abecip.org.br  
Assinou

Sandro Rogério da Silva Gamba



Renato de Sousa Correia  
renato@grupovega.com.br  
Assinou



JOSE PAULO BALTAZAR JUNIOR  
josebaltazar@hotmail.com  
Assinou

JOSE PAULO BALTAZAR JUNIOR



Ari Alvares Pires Neto  
aripiresneto@gmail.com  
Assinou

Ari Alvares Pires Neto



Juan Pablo Correa Gossweiler  
presidente@onr.org.br  
Assinou

Juan Pablo Correa Gossweiler



BERNARDO AMORIM CHEZZI  
Chezzi.bernardo@gmail.com  
Assinou

BERNARDO AMORIM CHEZZI

## Eventos do documento

### 22 Sep 2025, 15:38:24

Documento 31b9f7ba-46e5-48d7-a027-131288807e66 **criado** por CLAYTON CAMILO SOARES BASTOS (76ea59dd-51a6-492d-93f3-52f15b458358). Email:clayton@abecip.org.br. - DATE\_ATOM: 2025-09-22T15:38:24-03:00

### 22 Sep 2025, 15:40:53

Assinaturas **iniciadas** por CLAYTON CAMILO SOARES BASTOS (76ea59dd-51a6-492d-93f3-52f15b458358). Email: clayton@abecip.org.br. - DATE\_ATOM: 2025-09-22T15:40:53-03:00

### 22 Sep 2025, 16:42:32

JOSE PAULO BALTAZAR JUNIOR **Assinou** - Email: josebaltazar@hotmail.com - IP: 186.219.217.151

(186-219-217-151.static.digitalnetms.com.br porta: 14876) - Documento de identificação informado:  
630.760.800-59 - DATE\_ATOM: 2025-09-22T16:42:32-03:00

**22 Sep 2025, 16:49:20**

RENATO DE SOUSA CORREIA **Assinou** (3639a06b-f7fb-4cc7-a27d-78fa7476ccc8) - Email:  
renato@grupovega.com.br - IP: 104.28.63.48 (104.28.63.48 porta: 8592) - Documento de identificação informado:  
360.300.821-91 - DATE\_ATOM: 2025-09-22T16:49:20-03:00

**22 Sep 2025, 16:58:25**

ARI ALVARES PIRES NETO **Assinou** (f665ab8d-ec64-45a0-ae5e-f0ad3c59454c) - Email: aripiresneto@gmail.com -  
IP: 177.208.153.230 (177-208-153-230.user3p.vtal.net.br porta: 27368) - [Geolocalização: -19.9792495](#)  
[-43.9363729](#) - Documento de identificação informado: 501.046.756-91 - DATE\_ATOM: 2025-09-22T16:58:25-03:00

**23 Sep 2025, 09:15:55**

LUIZ ANTONIO NOGUEIRA DE FRANÇA **Assinou** (34cdfb67-27f1-429e-973e-bcf7b058b05d) - Email:  
luiz.franca@abrainc.org.br - IP: 177.188.158.67 (177-188-158-67.dsl.telesp.net.br porta: 28858) - Documento de  
identificação informado: 078.004.438-09 - DATE\_ATOM: 2025-09-23T09:15:55-03:00

**23 Sep 2025, 09:51:01**

JUAN PABLO CORREA GOSSWEILER **Assinou** - Email: presidente@onr.org.br - IP: 34.95.172.28  
(28.172.95.34.bc.googleusercontent.com porta: 45110) - [Geolocalização: -23.527424 -46.5764352](#) - Documento de  
identificação informado: 534.228.480-53 - DATE\_ATOM: 2025-09-23T09:51:01-03:00

**23 Sep 2025, 17:45:09**

SANDRO ROGÉRIO DA SILVA GAMBA **Assinou** - Email: sandro.gamba@abecip.org.br - IP: 104.28.63.101  
(104.28.63.101 porta: 14490) - Documento de identificação informado: 153.803.238-47 - DATE\_ATOM:  
2025-09-23T17:45:09-03:00

**24 Sep 2025, 13:03:49**

BERNARDO AMORIM CHEZZI **Assinou** - Email: Chezzi.bernardo@gmail.com - IP: 177.37.153.169 (177.37.153.169  
porta: 29822) - Documento de identificação informado: 024.562.565-81 - DATE\_ATOM: 2025-09-24T13:03:49-03:00

Hash do documento original

(SHA256):a7df7c7b0d8e266608c58004c9d5aff3b9a1c8d4268896f32e88aa72fe91110b

(SHA512):175092bf0db2c4dedc7bb7b05e75e830afd0afdc1c50bd431c268ba76436fbbbe201fd6acaa4e30bb9a7728d9366983df76fdca6e8da80cc775dc81361683b62

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**

**Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL**

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.