

imobcoin.com



# White Paper NFTs Empreendimentos

REAL ESTATE, REAL MONEY.

## Índice

O ecossistema Imobcoin.....	03
Os NFTs Empreendimentos.....	04
A jornada dos NFTs Empreendimentos.....	05
Mineração, quantidades, bloqueios.....	06
Por que NFTs?.....	07
Por que blockchain?.....	08
Por que utilizamos Polygon Scan?.....	09
Aviso legal e divulgação de risco.....	10

## NFTs Empreendimentos - Whitepaper

### O ecossistema Imobcoin

ImobCoin é o ecossistema para tokens lastreados que congrega os mercados Digital, Financeiro e Imobiliário para viabilizar empreendimentos imobiliários de incorporadoras de qualquer porte e em qualquer lugar do mundo, através de uma série de plataformas interconectadas de (i) oferta de tokens (mercado primário), (ii) gerenciamento técnico e financeiro de obras, (iii) compliance, (iv) balcão de negociação secundário DEX (v) Imobpatri DAO (Decentralized Autonomous Organization).

O ecossistema ImobCoin tem como pilares 3 categorias de tokens, ou ImobCoins:

- os **NFTs Empreendimentos** (relativos a cada um dos empreendimentos no mundo real, e nomeadas conforme cada empreendimento),
- as Imobcoins **BRICK** (tokens financeiros, a moeda Imobcoin, que são lastreadas nos NFTs Imobcoin),
- as Imobcoins **IMCGov** (tokens de governança e votação nativos da Imobpatri DAO),

Todos os Tokens, bem como os NFTs Imobcoin são emitidos e gerenciados pela Imobcoin Ltda, sua custódia está em ambiente com todos os níveis de segurança exigidos pelo Bacen(Banco Central do Brasil) e seus estoques podem ser acompanhados através da plataforma Imobcoin ([www.imobcoin.com](http://www.imobcoin.com)).

## Os NFTs Empreendimentos

Os NFTs Empreendimentos são tokens criptográficos em blockchain no padrão ERC-721 (tokens não-fungíveis) criados com o objetivo de representar frações criptográficas de empreendimentos imobiliários no mundo real. Os empreendimentos imobiliários físicos (ou seja, do mundo real) são representados pelos NFTs Empreendimentos, que por sua vez estão atrelados a direitos e deveres constantes do “Instrumento Particular de Contrato de Parceria Empresarial, Prestação de Serviços, Cessão de Bens e Direitos e Outras Avenças”, em anexo.

O lote inicial de tokens não fungíveis (NFTs) Empreendimentos a serem lançados referentes a 4 empreendimentos imobiliários (DIY Bela Vista, Ahead Aclimação, Alive Vila Mariana e EB 500) aprovados para lançamento, representam o montante total de R\$ 452.813.749,00. A primeira emissão será para o empreendimento DIY Bela Vista, e representa a oferta total de R\$ 77 Milhões de reais, e estão alocados na carteira <https://polygonscan.com/address/0x7de423c699a58fb3046a8aff0202589d7284d0a9>, de propriedade original e sob a custódia de Imobcoin Ltda. e do ecossistema Imobcoin.

Os NFTs Empreendimentos não se destinam à comercialização. Eles são mantidos sob custódia do ecossistema Imobcoin e servem de lastro para a emissão de Imobcoins Brick - estas sim destinadas à comercialização.

## A jornada dos NFTs Empreendimentos

- 1- o usuário visita os empreendimentos minerados por Imobcoin, disponíveis para visitação em [www.imobcoin.com](http://www.imobcoin.com) (ou suas versões em metaverso) e verifica os valores de cada unidade imobiliária e de suas frações;
- 2- o usuário compra a quantidade desejada de Brick Coins para ter acesso ao ecossistema Imobcoin e ganha o direito de preferência para escolher unidades inteiras ou frações de NFTs Empreendimentos - que representam unidades imobiliárias do mundo real (os empreendimentos minerados por Imobcoin);
- 3- após a venda integral de cada unidade, o valor adquirido por cada usuário é refletido em um NFT de propriedade porcentual, refletindo o valor pago em Bricks que retornaram à carteira da Imobcoin.
- 4- os NFTs ou suas frações são transferidos aos detentores de Imobcoins Brick (conforme cada usuário tenha atrelado suas Bricks a qualquer dos empreendimentos) no momento da entrega de cada unidade física;
- 5- os NFTs ou suas frações passam a representar a propriedade efetiva de ativos reais (as unidades habitacionais) para os holders, que passam a receber aluguéis quando locados(ou frações de alugueis) por todo o período em que mantenham seus ativos em carteira.

## Mineração, quantidades, bloqueios

Os NFTs Empreendimentos são minerados sempre que novos empreendimentos imobiliários são incluídos no ecossistema Imobcoin. Cada empreendimento tem seu VGV (Valor Geral de Vendas) acrescido do valor de mobília e decoração para torna-lo apto a habitação e futura locação, definido no momento do seu registro nas plataformas do ecossistema Imobcoin. Esse VGV é refletido em NFTs Empreendimentos, que passam a funcionar como lastro à emissão das Imobcoins Brick.

## Por que NFTs?

NFTs são o futuro da propriedade de ativos - digitais ou físicos. Diferentemente de criptomoedas ou de tokens fungíveis não-lastreados, os NFTs representam efetivamente direitos e deveres sobre contratos de aquisição ou de prestação de serviços, além de serem nativamente ideais para identificação de usuários.

Tudo o que é único e negociável, incluindo obras de arte, ativos no jogo e títulos de bens físicos, pode eventualmente ser representado como NFTs. Conteúdo digital, como vídeos, músicas ou imagens, podem ser tokenizados permitindo um novo tipo de relacionamento entre criador e público. Commodities físicas exclusivas, como diamantes, metais raros e propriedades como imóveis ou tênis, também podem ser tokenizadas em NFTs. Como NFTs, esses ativos são negociáveis em um mercado globalmente líquido e capazes de se conectar a todas as ferramentas criadas para negociar NFTs (por exemplo, aluguéis, derivativos, bolsas, carteiras).

Por muitos anos, os bens digitais foram inferiores aos bens físicos: sem escassez, sem propriedade real e fortemente restritos. À medida que mais de nossas vidas se tornam digitais, as NFTs são claramente o futuro da propriedade: bens digitais que não são apenas iguais aos bens físicos, mas melhores.

O pareamento de NFTs Imobcoin (não fungíveis) em Brick Coins (fungíveis) torna as Brick Coins uma reserva de valor incontestável, tão forte quanto os bens que lhes conferem lastro e são representados pelos NFTs Empreendimentos, que possuem acompanhamento em real time por players de acreditação mundial acompanhando todas as etapas do desenvolvimento dos empreendimentos, permitindo que os proprietários das Bricks/NFT's consigam analisar com total transparência a valoração real de seu ativo em sua carteira – dessa forma criamos tokens financeiros com valor real intrínseco. Dinheiro lastreado, em outras palavras.

## Por que blockchain?

Blockchain é um sistema de consenso distribuído, ou um "livro-razão" compartilhado e imutável que facilita o processo de registro de transações, o rastreamento de ativos em uma rede transparente e a identificação de stakeholders em qualquer sistema. Qualquer ativo tangível (uma casa, um carro, uma pintura, terras) ou intangível (propriedade intelectual, patentes, direitos autorais e criação de marcas) pode ser rastreado e negociado em uma rede de blockchain, o que reduz os riscos e os custos para todos os envolvidos.

A maioria das operações frequentemente desperdiça esforços na manutenção de registros duplicados e nas validações de terceiros. Os sistemas de manutenção de registros podem ser vulneráveis a fraudes e ataques cibernéticos. Uma transparência limitada pode atrasar a verificação de dados. E com a chegada da IoT, os volumes de transações aumentaram muito. Tudo isso atrasa os negócios e afeta os resultados, o que significa que precisávamos de uma solução melhor, e essa solução é o blockchain.

A blockchain nasceu com o Bitcoin, como a rede que validava e transacionava esses tokens através da Bitcoin Mainnet. Anos mais tarde uma nova versão dessa rede foi desenvolvida em busca de mais segurança e velocidade, ou seja, entrou em operação um blockchain de segunda geração, o Ethereum. Ethereum se tornou a rede dominante no mundo, mas suas limitações de capacidade foram paulatinamente criando obstáculos para sua utilização no médio e longo prazos, daí novos blockchains foram sendo desenvolvidos, tanto como redes "stand alone" ou forks, quanto redes L2, ou camada 2, que processam transações fora da Ethereum e posteriormente apenas usam essa blockchain para validação. Exemplos desses blockchains de geração mais recente são Celo, Polygon, Solana e várias outras.



## Por que utilizamos Polygon Scan?

Polygon Scan tem sua blockchain compatível com a Ethereum que vem experimentando a curva de crescimento mais acentuada de qualquer rede na história. Milhões de usuários agora usam aplicativos descentralizados Ethereum (DApps), e bilhões de dólares em volume de transações são processados todos os dias na rede.

Apesar do domínio geral do Ethereum e da clara demanda por NFTs, o Ethereum tem obstáculos substanciais a serem superados para ser a plataforma subjacente que dimensiona NFTs para um público global, e dentre esses obstáculos há um especificamente incontornável: Baixa Escalabilidade = Preços Elevados. Ethereum mantém uma baixa capacidade de processamento: entre 5 e 15 transações por segundo (TPS), e o crescimento maciço da atividade no Ethereum resultou, portanto, em congestionamento de rede e tempos de transação lentos. Também aumentou fortemente o preço do gás, levando a longos períodos em que as transações se tornaram antieconômicas para a maioria dos usuários e proibitivos para micropagamentos convencionais.

Por isso todos os NFTs do ecossistema Imobcoin foram desenhados para operar conforme os padrões de compatibilidade Ethereum, mas transacionando FORA da blockchain Ethereum, de forma agnóstica a qualquer blockchain específica.

Adicionalmente, os aspectos de ESG são muito importantes para o ecossistema Imobcoin, e a blockchain Ethereum é reconhecida como de alta demanda energética e elevada pegada de carbono. Portanto utilizamos apenas blockchains (como Celo, Polygon etc) com carbono neutro ou negativo, baixíssima demanda energética, capacidade de processamento milhares de vezes superior e custos de gás na casa de 1/1.000 do que seria aplicável se optássemos por Ethereum.

## Aviso Legal e Divulgação de Risco

Este Aviso Legal e Declaração de Divulgação de Risco é fornecido pela Imobcoin Tecnologia Ltda, uma empresa constituída no Brasil, juntamente com nossas afiliadas, coligadas e subsidiárias. Quaisquer declarações e representações feitas por nós ou em nosso nome, e qualquer uso dos tokens emitidos por nós ou de qualquer plataforma, serviço ou protocolo sobre o qual nossos tokens operam, estará sujeito a este Aviso. Por favor, leia este Aviso cuidadosamente antes de usar ou interagir com nossas plataformas e tokens. Além disso, os tokens estão sujeitos a termos e condições adicionais que podem ser alterados por nós de tempos em tempos. O ecossistema Imobcoin também pode estar sujeito a termos e condições adicionais que podem ser alterados de tempos em tempos.

## Notícia legal

Os materiais e informações constantes dos nossos websites, plataformas, informes, newsletters ou qualquer forma de comunicação atual ou futura não constituem uma oferta para vender, nem uma recomendação ou solicitação para comprar, vender ou manter tokens ou quaisquer outros ativos. Nada nos materiais de comunicação constitui uma recomendação ou solicitação para usar os tokens ou quaisquer produtos, serviços ou tecnologias relacionados. Certifique-se sempre de verificar se as informações que você acredita serem fornecidas por nós são publicadas ou comunicadas por nossos representantes autorizados.

Todos materiais de comunicação são fornecidos apenas para fins informativos e educacionais e não devem ser considerados, total ou parcialmente, ao tomar qualquer decisão. Não garantimos, expressa ou implicitamente, que os materiais de comunicação são verdadeiros, completos, oportunos, confiáveis, precisos, suficientes, não infringentes ou adequados a um propósito específico, e não teremos obrigação de atualizar ou corrigir tais materiais.

Não seremos responsáveis pela exatidão ou integridade dos materiais; portanto, qualquer uso de tais materiais fica a seu critério e risco, e você é o único responsável por quaisquer possíveis danos ou perdas decorrentes de tal uso. Você deve sempre conduzir sua própria pesquisa e investigação independente.

Os materiais também podem conter referências a dados de terceiros e publicações do setor. Embora acreditemos que tais dados sejam precisos e razoáveis, não há garantias quanto à precisão ou integridade desses dados. Não verificamos independentemente nenhum dos dados de fontes de terceiros mencionados, ou verificamos as suposições subjacentes baseadas em tais fontes. Qualquer referência a esses dados de terceiros e publicações do setor não implica em nosso endosso.

Não fazemos quaisquer garantias ou representações de qualquer tipo com relação aos tokens e nos isentamos expressamente de todas as garantias e representações relacionadas aos tokens, expressas ou implícitas, incluindo, sem limitação, quaisquer garantias implícitas de comercialização, adequação a um determinado propósito, título e não violação.

Os tokens são fornecidos “no estado em que estão” ou “as is”, e passaram por um critério de avaliação da Imobcoin para que esteja em conformidade hoje. Não há garantia de que os tokens funcionarão conforme o esperado ou manterão qualquer valor ou preço específico. Os tokens podem perder parte do seu valor. Não fazemos promessas com relação aos tokens, seu preço, valor, quantidade de fornecimento, desempenho, valor ou perda de valor, uso ou incapacidade de usar os tokens etc.

O token não é um investimento, título, ação ou participação acionária, dívida ou empréstimo, nem um instrumento derivativo de qualquer um dos anteriores. Nem os materiais de comunicação nem qualquer coisa comunicada ou fornecida por nós constitui um prospecto ou documento de oferta, ou é uma oferta de venda ou solicitação de uma oferta de compra de tokens ou qualquer outro ativo.

A menos que especificado de outra forma, os tokens não fornecem a qualquer pessoa direitos de qualquer tipo com relação a nós ou nossas afiliadas, suas receitas ou ativos, incluindo, mas não limitado a, qualquer votação, distribuição, resgate, liquidação, propriedade ou outros ou direitos legais, nem os tokens se destinam a fornecer a qualquer pessoa quaisquer outros direitos de qualquer tipo. Os tokens não são um empréstimo e não fornecem nenhum direito de propriedade ou outros juros. A menos que expressamente permitido por nós a nosso critério, os tokens não podem ser recebidos, usados ou mantidos, transferidos ou vendidos para uma pessoa que esteja (i) sujeita a sanções econômicas ou financeiras ou embargos comerciais administrados ou executados por qualquer país ou governo, incluindo, mas não limitado a, aqueles administrados pelo Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido ou Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros dos Estados Unidos ou quaisquer outras jurisdições aplicáveis, (ii) localizadas, organizadas ou residente em qualquer país ou território sujeito a sanções em todo o país ou em todo o território, (iii) listadas em qualquer lista de pessoas sancionadas relacionadas a sanções, incluindo, entre outras, aquelas mantidas pelo Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, Her Majesty's Treasury do Reino Unido ou Office of Foreign Assets Control dos Estados Unidos, (iv) localizado, organizado ou residente na República Popular da Coreia do Norte, República Islâmica do Irã, Líbia, Sudão do Sul, Sudão (Norte), Síria, Crimeia, qualquer jurisdição na qual a aquisição e/ou ou a propriedade de tokens é proibida pela lei aplicável, ou (v) direta ou indiretamente detida ou controlada por qualquer pessoa ou pessoas descritas acima.

As plataformas e o ecossistema como um todo são fornecidos “no estado em que estão” ou “as is”, sem garantia de qualquer tipo, expressa ou implícita, incluindo, sem limitação, garantias de que estão livres de defeitos ou vulnerabilidades, que seja comercializável, adequado para um determinado propósito. Qualquer uso das plataformas será por sua conta e risco. Em nenhum caso seremos responsabilizados em conexão com ou por quaisquer reclamações, perdas, danos ou outras responsabilidades, seja em contrato, ato ilícito ou de outra forma, decorrentes ou em conexão com o o ecossistema ou sua operação ou uso.

## **Declarações Prospectivas**

Nossos websites, plataformas e materiais de comunicação podem conter declarações prospectivas baseadas em expectativas atuais que envolvem vários riscos e incertezas. Todas as opiniões, previsões, projeções, planos futuros ou outras declarações que não sejam declarações de fatos históricos, são declarações prospectivas, que ainda em alguns casos, possuem opiniões emitidas por players independentes e renomados na matéria na data em que foi avaliado, mas que trata-se de declaração prospectiva. Quaisquer planos e projeções de desenvolvimento, projeções de negócios, funcionalidade futura e desempenho projetado dos tokens, do ecossistema ou de nós enquanto empresa, bem como as perspectivas e as perspectivas futuras de qualquer setor, são declarações prospectivas.

Declarações prospectivas por sua natureza tratam de assuntos que são, em diferentes graus, incertos ou desconhecidos. Não podemos garantir que quaisquer declarações prospectivas se mostrarão corretas.

Eventos, resultados ou resultados reais podem diferir materialmente do que está informado na declaração prospectiva, e você não deve confiar em nenhuma declaração prospectiva. Esses riscos e incertezas incluem o impacto de fatores econômicos, competitivos, técnicos e outros que afetam os tokens, o ecossistema, nós ou nossas operações, incluindo, mas não se limitando ao: desenvolvimento de ciência e tecnologia, desenvolvimento da indústria em que em que estamos, concorrência, incerteza regulatória e ações governamentais, introdução de novos regulamentos e leis, mudanças de mercado, desempenho dos tokens, do ecossistema ou produtos relacionados, outros negócios e condições de mercado.

Nenhuma parte de nossos websites ou plataformas, nem dos nossos materiais de comunicação deve ser considerada como consultoria comercial, jurídica, financeira, de investimento ou fiscal, ou assessoria em relação a quaisquer assuntos aos quais todas ou parte dessas informações se relacionem. Você deve consultar seus próprios consultores jurídicos, financeiros, fiscais ou outros profissionais sobre essas informações.

## **Aceitação de Riscos e Isenção de Responsabilidade**

Você deve ler a Declaração de Divulgação de Risco abaixo e, ao acessar ou usar os tokens e/ou o ecossistema, você aceita todos os riscos listados e concorda que não seremos de forma alguma responsáveis por quaisquer perdas ou danos incorridos devido a ou em conexão com tais riscos. Você também reconhece e concorda que tanto os tokens quanto o ecossistema podem estar sujeitos a declarações adicionais de divulgação de riscos que podem ser alteradas de tempos em tempos.

## **Indenização e Limitação de Responsabilidade**

Você, na medida máxima permitida pelas leis e regulamentos aplicáveis, indeniza, defende e isenta a nós, nossos funcionários, diretores, executivos, consultores, representantes, agentes ou contratados de e contra toda e qualquer perda, penalidade, reclamação, dano, responsabilidade ou despesa de qualquer natureza (incluindo honorários advocatícios razoáveis e desembolsos) devido a ou decorrentes de ou com base em (i) qualquer declaração ou garantia imprecisa feita por você, ou violação ou falha sua em cumprir qualquer convênio ou acordo feito por você ou em qualquer outro documento fornecido por você a qualquer uma das pessoas anteriores em conexão com os tokens ou o ecossistema, ou (ii) qualquer ação instituída por ou em seu nome contra qualquer uma das pessoas anteriores que seja finalmente resolvida por julgamento contra você ou em favor de qualquer uma das pessoas anteriores.

Na extensão máxima permitida pelas leis e regulamentos aplicáveis, em nenhum caso nós, nossos funcionários, diretores, executivos, consultores, representantes, agentes ou contratados serão responsáveis por qualquer ato direto, indireto, especial, punitivo, exemplar, incidental, ou danos ou perdas de qualquer tipo, nem serão responsáveis pela perda de fundo de comércio, lucros cessantes, perda de dados, diminuição de valor e interrupção de negócios decorrentes ou em conexão com o uso de os tokens, o ecossistema ou os materiais de comunicação, seja com base em violação de garantia ou contrato, negligência, responsabilidade estrita, ato ilícito ou qualquer outra teoria legal, independentemente de termos sido avisados a possibilidade de tais danos ou perdas.

## **Declaração de Divulgação de Risco**

### **Risco de fraquezas de software**

Embora façamos esforços razoáveis para garantir que os tokens, o ecossistema e seus softwares relacionados sigam os padrões de alta segurança, não garantimos que os tokens, o ecossistema ou qualquer software relacionado sejam seguros ou protegidos contra phishing, malware ou outros ataques maliciosos.

Além disso, os tokens, o ecossistema e seu software relacionado podem conter fraquezas, bugs, vulnerabilidades, vírus ou outros defeitos que podem ter um efeito adverso material na operação dos tokens, do ecossistema ou de qualquer software relacionado ou podem levar a perdas e danos para você, outros usuários dos tokens, ecossistema ou qualquer software relacionado ou terceiros.

### **Risco inerente ao Blockchain**

Os tokens, o ecossistema e seus softwares relacionados são ou serão implantados em redes de blockchain. Como resultado, qualquer mau funcionamento, avaria ou abandono de tal(s) blockchain(s) pode ter um efeito material adverso sobre os tokens, o ecossistema ou tal software relacionado. Além disso, avanços na criptografia ou avanços técnicos como o desenvolvimento de computação quântica, podem apresentar riscos para os Tokens, o Projeto ou tal software relacionado e software blockchain relacionado, tornando ineficaz o mecanismo de consenso criptográfico que sustenta o blockchain. O conceito de contrato inteligente, o aplicativo de software subjacente e a plataforma de software de blockchain ainda estão em um estágio inicial de desenvolvimento e não foram comprovados. Embora seja muito improvável, o blockchain pode ser atacado, o que pode resultar em tempo de inatividade, divisão de consenso, longa reorganização da cadeia, ataque de 51% ou outros resultados adversos, cada um dos quais pode levar à perda completa de seus ativos digitais.

### **Risco de lógica defeituosa dos tokens, do projeto ou de seu software relacionado**

A lógica subjacente dos tokens, do ecossistema e seu software relacionado pode ser falho, defeituoso ou prejudicado, o que pode resultar em contratos inteligentes operando incorretamente ou não conforme o esperado, ou transações sendo executadas em violação da lógica que sustenta os contratos inteligentes, o que pode levar à perda parcial ou total dos ativos digitais usados na transação, porém o direito sobre a fração da propriedade física no mundo real intrínseco ao token, mantém-se indene ao devido proprietário do token mantido nos registros da Imobcoin, desde que devidamente comprovado sua falta de culpa no processo.

### **Risco de interface do usuário**

Certos elementos da interface do usuário ou de decisões de design podem confundir você, o que pode resultar na execução de uma ação ou transação diferente da pretendida ou desejada, ou na conexão de uma carteira, conta ou rede errada.

## Risco de Incerteza Legal

Nossas atividades estão sujeitas a várias leis e regulamentos nos países onde operamos ou pretendemos operar. Podemos ser obrigados a obter diferentes licenças ou outros documentos permissivos em algumas ou todas as jurisdições onde pretendemos operar nossos negócios, portanto, nossos negócios em tais jurisdições estarão sempre sujeitos à obtenção de tais licenças ou documentos permissivos, se assim for determinado pelas leis aplicáveis. Existe o risco de que certas atividades possam ser consideradas como violação de qualquer lei ou regulamento. As penalidades para qualquer violação potencial seriam desconhecidas. Além disso, mudanças nas leis ou regulamentos aplicáveis ou interpretações em evolução da lei existente podem, em certas circunstâncias, resultar em aumento dos custos de conformidade ou gastos de capital, o que pode afetar nossa capacidade de levar adiante nosso modelo de negócios.

## Risco de roubo

Não há garantia de que não haverá roubo de seus ativos digitais como resultado de hacks, ataques cibernéticos sofisticados, negações de serviço ou erros distribuídos, ataques de gasto duplo, ataques de flash loan, vulnerabilidades ou defeitos dos tokens, do ecossistema ou seu software relacionado ou do blockchain, ou de outra forma. Tais eventos podem incluir, por exemplo, falhas na programação ou no código-fonte que levem à exploração ou abuso dos mesmos. Qualquer um dos itens acima pode levar a roubo parcial ou total ou perda de ativos digitais usados em transações realizadas em conexão com os tokens, o ecossistema ou seu software relacionado.

**Copyright Imobcoin 2024**

**V 2.0**