



Real Estate Tokenization for
a Sustainable Future.

Sumário

Resumo Executivo	03
Nota Institucional	05
1. Introdução e Contexto.....	06
2. Estrutura de Operação da Plataforma	08
3. Modelos de Tokens da ImobCoin	10
4. Arquitetura Técnica, Blockchain e Segurança	13
5. Governança, DAO ImobPatri e Estrutura Decisória.....	14
6. Compliance, KYC/ KYT, Escrow e Auditoria	15
7. Enquadramento Regulatórios e Parecer Jurídico.....	16
8. Tokenomics Detalhada e Estrutura de Captação.....	18
9. ESG, Impacto Social e Alinhamento às ODS.....	19
10. Riscos, Limitações e Isenções de Responsabilidade.....	20
11. Controle Documental (Control List)	21

Resumo executivo

A **ImobCoin Brasil** é uma plataforma de tokenização imobiliária que integra o mercado imobiliário tradicional, o mercado de capitais e o ecossistema de criptoativos, com ênfase em **sustentabilidade, governança, transparência, rastreabilidade e conformidade regulatória**.

O modelo ImobCoin foi concebido para:

- Criar um **protocolo estruturado** para **classificação e mitigação de riscos** de ativos imobiliários;
- viabilizar a **captação estruturada e regulada** para a fase inicial de empreendimentos imobiliários (pré-RI – Registro de Incorporação);
- transformar empreendimentos em **Real World Assets (RWA)** tokenizados, com lastro verificável, documentação auditável e governança formal;
- oferecer ao investidor acesso fracionado a ativos imobiliários qualificados;
- garantir que o fluxo financeiro seja controlado por **contas escrow**, condicionado a marcos físicos e financeiros validados;
- integrar critérios **ESG** e impacto social real na originação e seleção dos projetos.

A ImobCoin opera com **três tokens** complementares:

1. **IMOBICOIN (Utility Token)**: ativo digital de utilidade, utilizado como meio de pagamento de taxas, serviços e funcionalidades da plataforma.
2. **IMOBTOKEN (RWA / Security Token)**: token lastreado em empreendimentos específicos, podendo configurar valor mobiliário quando ofertado ao público com expectativa de retorno, sendo então emitido e distribuído sob o regime da **Resolução CVM nº 88/2022**.
3. **IMOBGOV (Governance Token)**: token de governança, que confere à comunidade poder de voto em matérias estratégicas, critérios ESG e destinação de recursos a projetos sociais, no âmbito da **ImobPatri DAO**.

A arquitetura jurídica e técnica foi desenhada de forma a:

- alinhar o modelo ao **Marco Legal dos Criptoativos (Lei nº 14.478/2022)**;
- observar a **Lei nº 6.385/1976**, a **Resolução CVM nº 88/2022**, a **Resolução CVM nº 175/2023** e a **IN RFB nº 1.888/2019**;
- estruturar a ImobCoin Brasil como **plataforma eletrônica de investimento participativo** autorizada, para operações que envolvam valores mobiliários tokenizados.

CONFIDENCIAL

Nota institucional

Este documento reflete o compromisso da **ImobCoin Brasil** com a inovação responsável, a conformidade regulatória e a transparência no desenvolvimento do mercado de ativos digitais e na tokenização de empreendimentos imobiliários sustentáveis.

A ImobCoin atua com base em princípios éticos, tecnológicos e socioambientais, promovendo a integração entre o setor imobiliário tradicional e o ecossistema digital descentralizado, de forma segura, auditável e alinhada às diretrizes da **Comissão de Valores Mobiliários (CVM)**, ao **Marco Legal dos Criptoativos**, às normas fiscais aplicáveis e às melhores práticas de governança, proteção ao investidor e prevenção a ilícitos financeiros.

CONFIDENCIAL

1. Introdução e contexto

O desenvolvimento imobiliário no Brasil enfrenta:

- Altas barreiras e alto custo de capital na fase inicial;
- dificuldades de acesso a crédito produtivo estruturado;
- prazos longos até o Registro de Incorporação;
- assimetria de informações entre incorporadoras, investidores e compradores;
- processos pouco integrados a critérios ESG.

Essa realidade limita a entrada de novos empreendedores, restringe veículos de investimento e mantém a fase mais arriscada do negócio concentrada em poucos agentes.

A **ImobCoin Brasil** surge para estruturar um modelo em que:

- a fase de **originação, estudos, aprovações e viabilidade** possa ser financiada por meio de tokens com lastro em empreendimentos selecionados;
- o investidor tenha acesso a **ativos imobiliários fracionados**, criados por um protocolo de precificação com critérios claros de risco, governança e transparência;
- a tokenização não seja um artifício especulativo, mas um mecanismo regulado de financiamento e acesso ao mercado, com lastro em projeto do mundo real.

Pilares do modelo:

- **RWA tokenizado com lastro comprovado;**
- **contas escrow** e governança fiduciária;
- **auditorias independentes;**
- **uso de blockchain e smart contracts** para registro, regras e rastreabilidade;
- **integração a critérios ESG e projetos de impacto social.**

CONFIDENCIAL

2. Estrutura de operação da plataforma

A ImobCoin Brasil funciona como uma **infraestrutura de origemação, análise, tokenização e governança** de empreendimentos imobiliários.

2.1 Atores do Ecossistema

- **Incorporadora / SPE do Empreendimento**
Responsável pela estruturação, aprovação, execução e entrega do projeto.
- **ImobCoin Brasil (Plataforma)**
Responsável pela infraestrutura tecnológica, curadoria de projetos, compliance, transparência, governança, integração com reguladores e investidores.
- **Investidores**
Pessoas físicas ou jurídicas que adquirem IMOBICOIN e IMOBTOKEN, conforme regras regulatórias, buscando aquisição de produtos, serviços e ativos imobiliários, podendo manter sua posição em empreendimentos imobiliários
- **Gestora / Representante Fiduciário / Auditorias e Gerenciadoras Técnicas**
Agente independente que atua na proteção do interesse dos investidores, acompanha as obrigações da SPE, valida informações, participa da governança dos fluxos, responsáveis por laudos de viabilidade, medições de obra, validação de cronogramas físico-financeiros e critérios ESG.

2.2 Fluxo Operacional (Macro)

2.2.1 Originação: seleção de empreendimentos elegíveis, constituição da SPE e coleta de documentação.

2.2.2 Due Diligence: análise jurídica, técnica, ambiental, financeira e reputacional.

2.2.3 Estruturação Regulatória: definição da natureza do IMOBTOKEN do projeto; caso haja oferta pública com expectativa de retorno → enquadramento sob **Resolução CVM nº 88/2022**.

2.2.4 Tokenização: emissão de IMOBTOKEN lastreado na SPE, terrenos e seus Projetos, parametrizado por smart contracts.

2.2.5 Distribuição: oferta por meio da plataforma ImobCoin Brasil, com materiais informativos, limites, público-alvo, fatores de risco e documentação exigida.

2.2.6 Escrow e Liberações: recursos captados são depositados em conta escrow tripartite (ImobCoin / SPE / Gestora ou Representante). Liberações condicionadas a marcos verificados.

2.2.7 Monitoramento e Rating: relatórios periódicos, rating dinâmico, registro on-chain de eventos relevantes.

2.2.8 Encerramento / Liquidação: conclusão do projeto conforme estrutura definida na oferta específica.

2.2.9 Locação e Administração: após finalizada a entrega do empreendimento com “habite-se” emitido, serão repassadas as unidades fracionadas e/ou inteiras para administração e locação dos players homologados pela plataforma.

3. Modelos de tokens da Imobcoin

A ImobCoin adota **três tokens com funções distintas** para garantir clareza jurídica e operacional.

3.1 IMOBCOIN – Utility Token

- Função:
 - pagamento de taxas da plataforma;
 - acesso a relatórios, painéis, serviços premium;
 - compra de produtos e serviços ofertados pela plataforma;
 - reserva de IMOBTOKEN's;
 - benefícios, possíveis integrações com parceiros.
- Características jurídicas:
 - não confere participação societária automática;
 - não há promessa de rentabilidade;
 - **classificado como ativo digital de utilidade**, não como valor mobiliário, desde que mantidas essas características.

3.2 IMOBTOKEN – RWA / Security Token

- Token com lastro em empreendimentos específicos, emitido por SPE ou veículo dedicado.
- Pode representar:
 - frações de direitos econômicos futuros,
 - participação em fluxos definidos em oferta específica,
 - ou outra forma de exposição ao desempenho do projeto.
- Quando:
 - houver captação junto ao público;
 - com expectativa de retorno;
 - com vinculação a esforço do empreendedor na geração de resultado coletivo;
- O IMOBTOKEN assume **natureza de valor mobiliário**, devendo seguir:
 - **Lei nº 6.385/1976**;
 - **Resolução CVM nº 88/2022** (plataformas eletrônicas de investimento participativo);
 - requisitos de transparência, limites de captação, informações mínimas, governança e proteção ao investidor.

Cada emissão de IMOBTOKEN terá **documento próprio de oferta**, que detalhará:

- lastro;
- direitos;
- riscos;
- destinação de recursos;
 - governança;
 - critérios de liquidez e saída.

3.3 IMOBGOV – Governance Token

- Instrumento de **governança** vinculado à **ImobPatri DAO**.
- Funções:
 - votar em políticas ESG;
 - escolher projetos sociais apoiados;
 - opinar sobre diretrizes estratégicas da plataforma;
 - sugerir ajustes de transparência e boas práticas.
- Não estruturado como instrumento de captação pública;
- Não atrelado diretamente a lucro distribuído;
- **Não se caracteriza, em seu desenho, como valor mobiliário;**
- **É um token de utilidade para acesso à plataforma de votação.**

4. Arquitetura técnica, blockchain e segurança

- Blockchain compatível com **EVM** (ex.: Polygon ou similar):
 - escalabilidade;
 - baixas taxas;
 - infraestrutura consolidada.
- **Smart Contracts:**
 - emissão, gestão e queima de tokens;
 - lógica de escrow;
 - regras de governança e votação.
- **Oráculos:**
 - integração de dados de telemetria e medições de obra, cronogramas e indicadores ESG.
- **Registro On-chain:**
 - hashes de documentos (laudos, contratos, pareceres);
 - transparência e imutabilidade da trilha documental.
- **Segurança:**
 - boas práticas de cibersegurança;
 - auditorias periódicas de código;
 - logs e monitoramento.

5. Governança, DAO Imobpatri e estrutura decisória

A **ImobPatri DAO** é a camada de governança descentralizada que:

- complementa (não substitui) as estruturas jurídicas formais;
- fortalece a transparência, a participação e o alinhamento entre stakeholders.

Por meio do **IMOBGOV**, a comunidade poderá:

- votar em diretrizes de impacto social;
- priorizar projetos com critérios ESG;
- votar para substituição de contratados e terceiros quando estressados;
- apoiar ajustes de políticas internas.

As decisões são registradas em blockchain, compondo histórico rastreável.

A responsabilidade legal permanece com as pessoas jurídicas da estrutura ImobCoin Brasil e SPEs, em conformidade com o direito brasileiro.

6. Compliance, KYC/KYT, escrow e auditoria

A ImobCoin Brasil adota um programa robusto de **compliance e PLD/FT**, alinhado a:

- Lei nº 14.478/2022;
- normas da CVM e Bacen;
- padrões internacionais.

Medidas:

- **KYC:** identificação e verificação de todos os participantes;
- **KYT:** monitoramento de transações, análise de risco, alertas;
- Integração com provedores de análise de risco em criptoativos;
- **Contas Escrow Tripartites:**
 - plataforma / SPE / Gestora ou Representante Fiduciário;
 - liberação condicionada a:
 - medições técnicas independentes;
 - cumprimento de marcos contratuais;
 - conformidade documental;
- **Auditorias Independentes:**
 - sobre fluxos financeiros;
 - sobre processos de seleção de ativos;
 - sobre contratos inteligentes (segurança e aderência funcional).

7. Enquadramento regulatórios e parecer jurídico

7.1 Marcos Normativos Considerados

- **Lei nº 6.385/1976** – Mercado de valores mobiliários / competência da CVM;
- **Resolução CVM nº 88/2022** – Plataformas de investimento participativo (crowdfunding de investimento);
- **Resolução CVM nº 175/2023** – Fundos de investimento (para estruturas complementares, se adotadas);
- **Lei nº 14.478/2022** – Marco Legal dos Criptoativos;
- **IN RFB nº 1.888/2019** – Obrigações fiscais sobre operações com criptoativos.

7.2 Síntese do Parecer Jurídico

7.2.1 IMOBCOIN

- Utility token;
- Sem direitos típicos de valores mobiliários;
- Não configurado como valor mobiliário, desde que mantida a natureza de utilidade.

7.2.2 IMOBTOKEN

- Pode configurar valor mobiliário quando:
 - houver captação pública;
 - com expectativa de retorno;
 - vinculada a esforço de terceiros.
- Nesses casos:
 - distribuição deverá ocorrer via plataforma autorizada (ImobCoin Brasil) sob Resolução CVM nº 88/2022;
 - cumprimento dos requisitos de oferta pública com dispensa de registro;
 - respeito a limites de captação, perfil de investidor, deveres de informação e prestação de contas.

7.2.3 IMOBGOV

- Token de governança;
- Focado em voto e participação;
- Sem desenho de contrato de investimento coletivo;
- Não se enquadra como valor mobiliário em sua modelagem proposta.

7.2.4 Plataforma ImobCoin Brasil

- Estruturada para atuar como **plataforma eletrônica de investimento participativo**;
- Compromisso de adequação e submissão à CVM quando da operacionalização das ofertas.

7.2.5 Conclusão

- O modelo da ImobCoin Brasil é juridicamente viável, condicionado à observância rigorosa, em cada oferta específica, das normas da CVM, do Marco Legal dos Criptoativos e das obrigações fiscais.

8. Tokenomics detalhada e estrutura de captação

Diretrizes:

- A mineração das **IMOB COIN** à razão de 1:1,31 sobre o valor geral de vendas dos empreendimentos certificados e tokenizados do ecossistema; ou seja, sua emissão ocorre na medida em que os forem lançados os **IMOB TOKENS** do empreendimento aprovado:
 - a cada **1.000(mil) IMOB TOKEN** será mintado **1.300(mil e trezentos) IMOB COINS** e **10(dez) IMOB GOV**;
 - somente os compradores que adquirirem acima **10.000(dez mil) IMOB TOKENS** passarão a receber **10(dez) IMOB GOVS** para participação das votações em matérias da plataforma;
- Cada empreendimento poderá ter **tokenomics próprio**, descrito em seu regulamento/termo de oferta;
- Possíveis componentes:
 - percentual de **IMOB TOKEN** destinado a captação;
 - reservas técnicas;
 - incentivos de governança;
 - parâmetros de liquidez;
- Distribuição de **IMOB GOV** baseada em engajamento, alinhamento de longo prazo e critérios objetivos.

9. ESG, impacto social e alinhamento às ODS

Compromissos:

- seleção de projetos com impacto habitacional, urbano e social positivo;
- preferência por empreendimentos com soluções sustentáveis e eficiência energética;
- transparência em métricas ESG associadas;
- participação da comunidade (IMOBGOV) na escolha de **projetos sociais** e programas de impacto.

"Construir no agora, para um futuro justo, sustentável e digno para todos."

10. Riscos, limitações e isenções de responsabilidade

- Este documento é **informativo**.
- Não é prospecto, não é oferta definitiva, não é recomendação de investimento.
- Investimentos em tokens e ativos imobiliários envolvem riscos:
 - mercado, liquidez, crédito, execução, tecnologia (incluindo computação quântica, quebras de criptografia e violações de maioria), regulação.
- O investidor deve:
 - ler a documentação específica de cada oferta;
 - consultar assessores jurídicos, financeiros e tributários;
 - compreender integralmente os riscos antes de investir.

11. Controle documental (control list)

Versão	Data	Tipo de Revisão	Responsável	Observações
V1	09/11/2025	Versão preliminar – Draft CVM 88	ImobCoin Brasil	Base para revisão jurídica e institucional interna
V2	10/11/2025	Revisão técnica / compliance / CVM	João Paulo / Denis W. S.	Enquadramento Jurídico e Regulatório.
V3	11/11/2025	Versão final para protocolo/divulgação	Denis W. S. / João Paulo	Refinamento Tokenomics, Governança e DAO.

Documento controlado. Alterações somente mediante aprovação da Diretoria Jurídica e de Compliance ImobCoin Brasil.