

NOTA TÉCNICA CPRI/IRIB N. 01/2025

Assunto: *Nota Técnica sobre a Resolução COFECI nº 1.551/2025*¹.

O presente documento tem por finalidade analisar a forma e conteúdo da Resolução nº 1.551/2025 do COFECI, cujo objeto foi a regulamentação da atividade de tokenização imobiliária no território brasileiro.

CAPÍTULO 1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 – DA ATIVIDADE DE CORRETOR IMOBILIÁRIO

A atividade de corretagem é definida pelo Código Civil como a obrigação de uma pessoa de obter para outra um ou mais negócios, conforme instruções recebidas, sem ligação por contrato de mandato (art. 722).

A corretagem de imóveis, por sua vez, é a atividade de “intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.” (art. 3º, *caput*, da Lei nº 6.530/1978), cujas atribuições podem ser exercidas por pessoa física possuidora do título de Técnico em Transações Imobiliárias (art. 2º) ou por pessoas jurídicas inscritas (art. 3º, parágrafo único).

Intermediar, por sua vez, significa estar no meio, entremear. No contexto das atividades de corretores, significar atuar como ponte ou mediador entre duas ou mais partes, facilitando a comunicação, negociação ou transações entre elas.

A Constituição Federal previu que o exercício das profissões é livre, atendidas as qualificações profissionais que estabelecidas em lei (art. 5º, inc. XIII). Norma de eficácia redutível por disposição normativa, quando da entrada em vigor da Carta Magna foi recepcionada a Lei nº 6.530/1978, que previa qualificações profissionais para o exercício da atividade de corretor imobiliário, como a já referida qualificação como Técnico em Transações Imobiliárias (art. 2º).

A atividade de intermediação imobiliária pode ser exercida de ponta a ponta, com a aproximação das partes, intermediação de propostas, elaboração de contratos (nos casos em que a lei não exija forma pública), gerenciamento de pagamentos *etc.* Há empresas que exercem tal atividade no ambiente digital; são pessoas jurídicas que exercem a atividade de corretagem imobiliária. O meio de intermediação das transações imobiliárias pode ser analógico ou digital.

O âmbito da intermediação dos corretores imobiliários não é ilimitado.

¹ A mencionada Resolução pode ser encontrada aqui: <https://www.in.gov.br/web/dou/-/resolucao-cofecin-1.551-de-14-de-agosto-de-2025-648611233> (acesso em 19/08/2025).

Os corretores de imóveis não se equiparam a consultores financeiros, que auxiliam na negociação de valores mobiliários (art. 1º da Lei nº 6.385/1976). O âmbito de atuação dos corretores de imóveis são as transações imobiliárias.

Por outro lado, tampouco se confundem as atividades de corretores de imóveis com a atividade de prestação de serviços de ativos virtuais que, apesar de não serem valores mobiliários, possuem regulamento próprio (art. 1º da Lei nº 14.478/2022). Importa notar, de forma breve, que o sistema jurídico brasileiro veda a representação de ativos cuja emissão, escrituração, negociação ou liquidação seja prevista em lei ou regulamento (art. 3º, inc. IV), o que inclui os bens imóveis e quaisquer direitos reais sobre imóveis (regidos pelo Código Civil, pelo Código de Processo Civil, pela Lei de Registros Públicos, e pelas Leis nºs 4.591/1964, 6.766/1979 e 9.514/1997, dentre tantas outras).

Fixa-se, portanto, que:

I – A atividade de corretagem imobiliária se refere à intermediação de transações sobre bens imóveis;

II – A intermediação pode ser realizada pessoalmente, por pessoas jurídicas ou por plataformas digitais; e

III – A intermediação atribuída aos corretores imobiliários se refere exclusivamente a bens imóveis, não podendo incidir sobre:

III.a – valores mobiliários;

III.b – quaisquer ativos virtuais; e

III.c – em especial, ativos virtuais representativos de bens imóveis e direitos reais sobre eles incidentes, porque expressamente excepcionados do regime de representação digital (art. 3º, inc. IV, da Lei nº 14.478/2022).

1.2 – DO CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES IMOBILIÁRIOS – COFECI

A Lei nº 4.116/1962 criou, para fiscalizar o exercício da profissão de corretor de imóveis, o Conselho Federal e os Conselhos Regionais (art. 9º), regulamentado posteriormente pela Lei nº 6.530/1978, que expressamente lhe conferiu a natureza de autarquia, como órgão de disciplina e fiscalização do exercício da profissão de Corretor de Imóveis (art. 5º).

Importa notar que o COFECI é Conselho Profissional, e não agência reguladora. Conquanto ambos possuam natureza autárquica, há diferenças marcantes:

Objeto: As agências reguladoras possuem por finalidade regular setores da economia, enquanto os conselhos profissionais regulam o exercício da profissão; e

Finalidade: Os conselhos profissionais se vinculam à fiscalização da ética e da técnica profissional, com o intuito de proteger a sociedade de maus profissionais; as agências reguladoras buscam regular mercados, com vistas à qualidade dos serviços prestados.

Verifica-se a existência de uma relação de continência quando sobrepostos os âmbitos das regulações. Ao passo que a agência reguladora pode regular o setor econômico, incluindo as atuações dos profissionais e as regras de exercício da atividade, os conselhos profissionais só podem definir a ética e exercer a fiscalização da atividade profissional.

Contudo, mesmo as agências reguladoras, ao regularem os setores econômicos, ficam vinculadas ao princípio da legalidade estrita. No sistema jurídica brasileiro, os regulamentos não possuem capacidade de inovar primariamente a ordem jurídica (salvo os decretos presidenciais do art. 84, inc. VI, da CF). Se os regulamentos expedidos pela Administração Pública não podem inovar na ordem jurídica, a constituição de agência reguladora para controle de setor econômico não poderia conferir poderes maiores do que os da própria Administração. É dizer, os regulamentos das agências reguladoras devem observar integralmente as características principais das normas secundárias, quais sejam, detalhar e complementar uma norma primária, estabelecendo procedimentos, definindo competências e organizando a aplicação da norma principal. O princípio da legalidade se aplica, com maior estreiteza, aos Conselhos Profissionais.

Os Conselhos Profissionais, ao regularem o exercício da profissão e a conduta ética do profissional, expedem normas de caráter deontológico, cuja finalidade é definir os deveres técnicos para proteger a sociedade de maus profissionais. Suas normas vinculam apenas os profissionais da categoria em questão, pois o poder que possuem é Poder de Polícia sobre a profissão, delegado pela União (diferentemente das agências reguladoras, que possuem Poder de Regular um setor econômico). A competência regulamentar dos Conselhos Federais não pode contrair leis federais nem criar obrigações ou regimes jurídicos relativos a institutos existentes e, por consequência lógica, tampouco pode instituir novos regimes jurídicos.

Sobre o tema, o Tribunal Regional Federal da 3ª Região já se manifestou, pelo que citamos trecho relevante da Apelação Cível 5001377-39.2022.4.03.6107-SP, Relator Des. Federal Souza Ribeiro, com grifos nossos:

*De outra parte, o fato de a Resolução COFECI n.º 316/91, em seu artigo 1º, sujeitar a multa disciplinar também às "pessoas físicas e jurídicas que com habitualidade, exerçam atividades privativas do Corretor de Imóveis sem estarem devidamente inscritas no respectivo Conselho Regional" não se afigura suficiente para legitimar a cominação da penalidade, sob pena de se vulnerar o princípio da legalidade que rege a Administração Pública. Tal princípio, inserto no artigo 37, caput, da Carta Constitucional, **impõe ao Poder Público - aí incluídas as autarquias profissionais - o dever de fazer apenas o que a lei determina, e, como dito, in casu, a lei de regência da matéria restringe as penas disciplinares aplicadas pelos CRECIs às pessoas físicas e jurídicas neles inscritas. Assim, as resoluções editadas pelo COFECI, enquanto atos normativos infralegais, têm seu âmbito de***

atuação restrito à regulamentação da lei para sua fiel execução, não podendo inovar na ordem jurídica mediante a criação de novos direitos e obrigações, não estabelecidas naquela.

E em outra oportunidade, na Remessa Necessária Cível nº 0001682-08.2017.4.03.6100, o mesmo TRF decidiu, com nossos destaques:

1. Os **conselhos profissionais** exercem atividade tipicamente pública e se submetem às normas do artigo 37 da CF/88, dentre elas a **estrita observância ao princípio da legalidade.**

...

4. A **função da norma regulamentadora é tão somente assegurar o real alcance e aplicabilidade da lei, sem restringir nem ampliar direito concedido, tampouco impor deveres diversos daqueles estipulados, sendo-lhe vedado inaugurar o ordenamento jurídico.**

Outro aspecto interessante se refere aos ambientes regulatórios experimentais (*sandbox* regulatório), que, conforme a Lei Complementar nº 182/2021, art. 2º, inc. II, são, com nossos grifos:

*“conjunto de condições especiais simplificadas para que as pessoas jurídicas participantes possam receber autorização temporária dos **órgãos ou das entidades com competência de regulamentação setorial** para desenvolver modelos de negócios inovadores e testar técnicas e tecnologias experimentais, mediante o cumprimento de critérios e de limites previamente estabelecidos pelo órgão ou entidade reguladora e por meio de procedimento facilitado.”*

Importa notar que os *sandbox* regulatórios só podem ser realizados por órgãos ou entidades com competência de regulamentação setorial, ou seja, por órgãos da administração pública ou agências reguladoras. E isso porque é parte do aperfeiçoamento da regulação setorial a implementação, em ambiente de testes, de novos protocolos, para aferição de sua compatibilidade com o sistema jurídico e comparação da sua efetividade. Os Conselhos Profissionais, por sua vez, não obstante sua importante função institucional, como não se prestam à regulação setorial, não podem criar ambientes regulatórios experimentais.

Fixa-se, portanto, que:

IV. O COFECI não é agência reguladora, mas conselho profissional da atividade de corretor de imóveis;

V. Os Conselhos Profissionais, ao expedirem seus atos normativos, estão vinculadas ao princípio da legalidade estrita, não podendo inovar na ordem jurídica; e

VI. Os ambientes regulatórios experimentais podem ser criados por agências reguladoras, mas não por conselhos profissionais.

1.3 – DA ATIVIDADE DE REPRESENTAÇÃO DIGITAL DE ATIVOS

A atividade de prestação de serviços de ativos virtuais foi regulamentada pela Lei nº 14.478/2022. Referida lei define ativo virtual como a “representação digital de valor que pode ser negociada ou transferida por meios eletrônicos e utilizada para realização de pagamentos ou com propósito de investimento” (art. 3º, *caput*). As prestadoras de serviços de ativos virtuais somente podem funcionar no País com autorização de órgão ou entidade da Administração Pública Federal (art. 2º, *caput*), que o Decreto nº 11.563/2023 define ser o Banco Central do Brasil (Art. 1º, inc. I).

Contudo, excepcionando-se do regime da lei “representações de ativos cuja emissão, escrituração, negociação ou liquidação esteja prevista em lei ou regulamento” (inc. IV), ou seja, estão excluídos do regime da Lei nº 14.478/2022:

- I – Valores mobiliários (Lei nº 6.385/1976);
- II – Conhecimento de depósito e *warrant* (art. 15, *caput*, do Decreto nº 1.102/1903);
- III – Conhecimento de transporte (Lei nº 11.442/2007); e
- IV – Bens imóveis (regidos pelo Código Civil – arts. 1.227, 1.245, 1.245, 1.417, 1.418, entre outros –, e Lei de Registros Públicos, dentre outras).

Desse modo, verifica-se a competência do Banco Central do Brasil para autorizar a prestação de serviços de ativos virtuais em geral, excluídos os direitos sobre bens imóveis.

Com relação à prestação de serviços de ativos virtuais relativos a bens imóveis, os atos que se pretende praticar são vinculados ao Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP), fiscalizado pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça (Lei nº 14.382/2022, art. 7º, *caput* e incisos I e III). Retornaremos ao assunto no item **2.2.2.3 – Aspectos relativos aos Registros Públicos**. Contudo, é de antemão necessário definir que o credenciamento de plataformas para transações de tokens sobre direitos imobiliários é de competência do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (art. 76, *caput*, da Lei nº 13.465/2017), e não do COFECI.

Fixa-se, portanto, que:

VII. A competência para autorização da prestação de serviços de ativos virtuais em geral é do Banco Central do Brasil (art. 1º, inc. I, do Decreto nº 11.563/2023, c.c art. 2º, caput, da Lei nº 14.478/2022); e

VIII. A criação de ativos virtuais representativos de bens imóveis e direitos reais sobre eles se vinculam ao Sistema Eletrônico de Registros Públicos, regulados pela Corregedoria Nacional de Justiça (Lei nº 14.382/2022, art. 7º, caput e incisos I e III), e incluídos na competência pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (art. 76, caput, da Lei nº 13.465/2017).

CAPÍTULO 2 – DA RESOLUÇÃO nº 1.551/2025

2.1 – COMPETÊNCIA E ESTRUTURA

A resolução do COFECI de 14 de agosto de 2025 possui 148 artigos. Regulamenta o Sistema de Transações Imobiliárias Digitais, dispõe sobre o credenciamento e funcionamento das Plataformas Imobiliárias para Transações Digitais e dos Agentes de Custódia e Garantia Imobiliária, e regulamenta as Transações Imobiliárias Digitais.

Insta notar, preliminarmente, que a resolução é emitida com base nas atribuições que são conferidas ao COFECI pelo artigo 16, inciso XVII, da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que assim dispõe:

Art 16. Compete ao Conselho Federal:

...

XVII - baixar resoluções e deliberar sobre os casos omissos.

De igual modo, a competência para a emissão da resolução se dá pela atribuição feita pelo inciso XX do artigo 10 do Decreto nº 81.871, de 29 de junho de 1978, que assim dispõe:

Art 10. Compete ao Conselho Federal:

...

XX - deliberar sobre os casos omissos;

A interpretação dada pela resolução do que seriam os casos omissos que poderiam ser regulamentados pelo COFECI extrapola, em boa medida, o âmbito das atividades de corretor de imóveis, criando, inadvertidamente, inovações primárias no ordenamento jurídico brasileiro.

2.2 – DO CONTEÚDO DA RESOLUÇÃO

A resolução trata de uma diversidade de temas, e de forma intercalada. Para permitir uma análise racional, a análise dos artigos será realizada conforme seu conteúdo.

2.2.1 – Análise formal

2.2.2.1 – Da competência do Banco Central do Brasil

Uma vez que a Lei nº 14.478/2022 identificou a possibilidade de prestação do serviço de ativos virtuais (art. 1º), observados os parâmetros do órgão ou entidade da Administração Pública federal (art. 4º, *caput*), e que o Decreto nº 11.563/2023 definiu que o Banco Central do Brasil é a entidade competente para tanto (art. 1º, *caput*), são **ilegais** os seguintes artigos da Resolução COFECI nº 1.551/2025, por usurpação de competência do BACEN:

Arts. 1º a 5º, e 139 e 147, por definirem atividades e princípios relativos a representação de ativos em meio digital;

Arts. 8º a 17, 58 a 59, 68 a 70, 72, 73 e 140, por estabelecerem requisitos de credenciamento, requisitos técnicos e operacionais para PITDs;

Arts. 18 a 23, por estabelecerem procedimentos para emissão e negociação de tokens;

Arts. 24 a 33, por estabelecerem requisitos materiais e de credenciamento para ser Agente de Custódia e Garantia Imobiliária;

Arts. 35 a 39, por tratarem de requisitos de credenciamento de usuários;

Arts. 92 a 111, por tratarem do regime de jurídico de prestação das atividades em geral; e

Arts. 117 a 138, 141 a 145, por tratarem de competências do COFECI relativas ao tema.

2.2.2.2 – Aspectos relativos ao Direito Civil

Uma vez que a Carta Magna prevê a competência privativa da União para legislar sobre Direito Civil (art. 22, inc. I), são **inconstitucionais** os seguintes artigos da Resolução COFECI nº 1.551/2025, por usurpação de competência legislativa privativa da União:

Art. 34, por tratar de responsabilidade civil dos ACGI;

Arts. 42 a 44, por tratarem de direitos e deveres dos titulares de *tokens*;

Arts. 52 a 57, 60 a 67, 71, 74 a 78, por definirem regime jurídico de representação por ativos digitais de direitos imobiliários; e

Arts. 79 a 91, por definirem regime jurídico de garantias sobre *tokens* e *smart contracts*.

2.2.2.3 – Aspectos relativos aos Registros Públicos

Uma vez que a Carta Magna prevê a competência privativa da União para legislar sobre Registros Públicos (art. 22, inc. XXV), são **inconstitucionais** os seguintes artigos da Resolução COFECI nº 1.551/2025, por usurpação de competência legislativa privativa da União:

Arts. 52 a 53, 55, 57 e 58, 61, 67, 72, 74, 78, por definirem regime jurídico de transmissão de ativos digitais sobre imóveis em plataformas paralelas ao registro público; e

Arts. 113 a 116, por preverem modo de transferência diverso do Registro de Imóveis para bens imóveis.

Os artigos em questão são ainda **ilegais** por contrariarem a Lei dos Registros Públicos e a Lei dos Notários e Registradores. Se as Plataformas Imobiliárias para Transações Digitais disponibilizam e operam ambiente tecnológico destinado à gestão e à realização de Transações Imobiliárias Digitais envolvendo *Tokens* Imobiliários Digitais, seu credenciamento deve ser de competência do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (art. 76, *caput*, da Lei nº 13.465/2017), com a regulação da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça (art. 76, §4º). Os atos que se pretende praticar são vinculados ao Sistema Eletrônico de Registros Públicos – SERP – que envolve não só o registro público eletrônico (Lei nº 14.382/2022, art. 3º, inc. I) como a recepção e envio de documentos ao registro (inciso V) e o intercâmbio de documentos com outras entidades (inciso VII). O SERP é implementado pelos Oficiais de Registros Públicos pelo Operador Nacional – ONSERP – (art. 3º, §4º, e art. 4º, *caput*), regulamentado pela Corregedoria Nacional de Justiça (art. 7º, *caput*).

O sistema constitucional brasileiro não permite ao COFECI a expedição de resoluções autônomas. Os Registros Públicos possuem regime jurídico próprio, previsto no art. 236, *caput*, da Constituição Federal (exercício por delegatários). A analisada Resolução não observou a expressa competência do Poder Judiciário para regulamentação das atividades extrajudiciais (art. 236, §1º, e art. 103-B, §4º).

2.2.2.4 – Aspectos relativos à atividade de corretor de imóveis

Os artigos 45 a 51, bem como o art. 146, não sofrem, por si, de ilegalidade ou inconstitucionalidade. Referem-se, efetivamente, a capacitação dos corretores em caso de transações imobiliárias digitais (art. 146), à autorização de uso da plataforma pelos corretores (arts. 46 e 50), com graus diferentes previstos pelo COFECI (art. 47), deveres específicos dos corretores nas transações digitais (arts. 48 e 51) e uso de inteligência artificial pelos corretores (art. 49).

Contudo, existe uma clara vinculação lógica dos artigos em questão com o restante da resolução. Existisse, por meio de regulamentação legal, uma infraestrutura de tokenização, os artigos 45 a 51 e 146 da Resolução do COFECI fariam sentido no estrito escopo

de adequar a atividade profissional ao ambiente tecnológico. Da forma como a resolução foi editada, contudo, sofrem inconstitucionalidade por arrastamento.

2.2.2.5 – Potencial conflito de interesses

Importante notar que a regulação pelo COFECI permite potencial conflito de interesses. A atividade de intermediação de transações imobiliárias não possui característica de imparcialidade. O corretor é contratado por uma das partes (art. 722 do Código Civil), e busca atender aos seus interesses, sendo inclusive infração prejudicá-los (art. 20, inc. I, Lei nº 6.530/1978).

As agências reguladoras, por sua vez, são autarquias criadas com características específicas para permitir o cumprimento de sua função reguladora, qual seja, autonomia administrativa, financeira, decisória e funcional. Assim é porque a regulação de um setor econômico não pode ser realizada por agentes que possuem interesse peculiar em certo aspecto da atividade, visto que careceriam da característica da imparcialidade. Regulação é a atuação do Estado com o fim de estabelecer regras, fiscalizar e orientar o comportamento de empresas e agentes econômicos, visando garantir o equilíbrio do mercado, a eficiência, a concorrência justa e a proteção do interesse público. Permitir que um dos agentes econômicos regule o próprio setor geraria um desequilíbrio no grau de atendimento dos interesses em conflito.

Portanto, permitir que os corretores regulassem a atividade de transações imobiliárias seria como permitir que as transações consumeristas fossem reguladas pelos fornecedores de serviços, ou que as transações sobre viagens aéreas fossem reguladas pelas companhias de aviação. Uma regulação em termos como os apresentados encontraria dificuldades em realizar uma adequada ponderação dos interesses em conflito. As atividades de regulação de interesses devem sempre ser atribuídas a agente imparcial. No caso do sistema extrajudicial, que abrange as transações imobiliárias, a regulação é feita pelo Conselho Nacional de Justiça, órgão constitucional de composição heterogênea (art. 103-B, CF), o que lhe permite maior ponderação, conforme o modelo democrático, dos interesses incidentes.

2.2.3 – Do conteúdo material da resolução

Primeiramente, importa notar que o tema da tokenização já foi objeto de parecer da Comissão do Pensamento Registral Imobiliário (disponível em <https://www.ibr.org.br/noticias/detalhes/cpri-irib-elabora-parecer-sobre-tokenizacao>). Evitar-se-á a repetição dos argumentos com a remissão ao documento, cujo conteúdo poderá auxiliar na compreensão da temática. Contudo, de modo pontual, cabe adentrar em aspectos específicos da Resolução COFECI que exigem considerações, com a brevidade necessária.

2.2.3.1 – Distinção entre titularidade registral e titularidade material

A resolução prevê que ao Agente de Custódia e Garantia Imobiliária cabe a manutenção da titularidade registral ou de garantir real ou fiduciária sobre o imóvel (art. 4º, inc. V, art. 24, §1º). Busca-se, com isso, criar um patrimônio de afetação próprio, em espécie de titularidade fiduciária.

O sistema de Direitos Reais brasileiro adota o princípio da taxatividade, de forma que não é possível a criação por particulares de novas figuras de direito real. O STJ já decidiu pela impossibilidade de aplicar o *Trust* no Brasil, à míngua de previsão legal (REsp 1.438.142-SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 15/05/2018). A competência para instituição do *Trust* ou de figuras assemelhadas é da União Federal (art. 22, inc. I, da Constituição Federal). O direito brasileiro não reconhece a possibilidade de manutenção de titularidade registral ou de garantia real ou fiduciária desvinculada da titularidade material.

À míngua de previsão legal, a manutenção da titularidade registral ou garantia real em nome de terceiro constitui simulação, à medida em que aparenta “conferir ou transmitir direitos a pessoas diversas daquelas às quais realmente se conferem, ou transmitem” (art. 167, §1º, inc. I, do Código Civil).

2.2.3.2 – Representação de ativos imobiliários

A criação de representantes digitais de direitos imobiliários (art. 52) não possui previsão no ordenamento jurídico brasileiro. A Lei nº 14.478/2022 indicou que não são passíveis de representação por ativos digitais os bens imóveis (art. 3º, inc. IV). O Código Civil prevê a venda por documentos somente com relação a bens objeto de tradição, ou seja, bens móveis (art. 529, caput). Não há sequer em nosso Direito qualquer modelo de representação de bens imóveis, diferente do que ocorre com os bens móveis, cuja titularidade e direitos podem ser representados pelo conhecimento de depósito e *warrant* (art. 15, caput, do Decreto nº 1.102/1903) e pelo conhecimento de transporte (Lei nº 11.442/2007), conforme os regimes legais específicos.

Quando vigente o sistema Torrens em nosso ordenamento, em seu modelo original, cartular, em que havia representante físico do imóvel, seu regime jurídico era coordenado com o registro, exigindo-se nova emissão de título pelo Registro de Imóveis a cada transação (art. 26, Decreto nº 451-B, de 1890). A única possibilidade existente em nosso ordenamento de transmissão de direitos sobre imóveis por transmissão de título representativo se dá com relação às cédulas de crédito escriturais (art. 18 e seguintes da Lei nº 10.931/2004), cuja negociação é regulamentada pelo Banco Central do Brasil.

A resolução ofende o sistema jurídico brasileiro, ao prever, ao arrepio da legalidade, existência de vínculo jurídico entre o *Token* e eventuais Direitos ditos tokenizados (art. 53), e indicar rol de direitos que possam ser tokenizados (art. 54).

A prática de atos em plataformas diversas do Registro de Imóveis com indicação de atribuição de efeitos jurídicos, contrariamente à previsão do Código Civil (art. 1.245, caput e §1º, e art. 1.246), pode configurar crime de estelionato (arts. 171 e 171-A do Código Penal). Há, ainda, violação do dever funcional, pela omissão dos “esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio” (art. 723, parágrafo único, do Código Civil).

2.2.3.3 – Constituição de garantias sobre *tokens* e *smart contracts*

É difícil identificar qual seria o fundamento para a expedição, pelo COFECI, de regras sobre garantias relativas a *tokens* imobiliários e uso de *smart contracts*. Da leitura dos

artigos 79 a 91 da Resolução poder-se-ia imaginar que tivessem sido inicialmente concebidos como proposta de modificação do Código Civil, em razão da amplitude da regulação que fazem de conteúdo que não só não é afeto à competência do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis como sequer possui regime jurídico próprio estabelecido no Brasil.

CAPÍTULO 3 – CONCLUSÕES PRELIMINARES

Da análise realizada até este ponto, extraem-se as seguintes conclusões:

3.1. Competência institucional do COFECI: O Conselho Federal de Corretores de Imóveis é autarquia profissional destinada a regular o exercício da profissão de corretor de imóveis, nos limites da Lei nº 6.530/1978. Sua competência normativa é de natureza deontológica, restrita à disciplina ética e técnica da profissão, não se confundindo com a regulação setorial própria das agências reguladoras. Assim, atos normativos do COFECI não podem inovar na ordem jurídica nem instituir regimes jurídicos inéditos.

3.2. Atividade de corretagem imobiliária: A corretagem de imóveis, conforme previsto na legislação civil e especial, refere-se exclusivamente à intermediação de transações imobiliárias, seja em meio físico ou digital. O âmbito de atuação dos corretores não abrange valores mobiliários, ativos virtuais em geral ou, de forma expressa, ativos virtuais representativos de bens imóveis, vedados pela Lei nº 14.478/2022.

3.3. Regulação da representação digital de ativos: A regulação da prestação de serviços de ativos virtuais, bem como a definição de suas condições de credenciamento e operação, compete ao Banco Central do Brasil (Lei nº 14.478/2022 e Decreto nº 11.563/2023). A representação digital de bens imóveis, por sua vez, é expressamente excepcionada do regime legal dos ativos virtuais, inexistindo base normativa que legitime a criação de tokens sobre direitos imobiliários.

3.4. Inconstitucionalidade: A Resolução nº 1.551/2025 do COFECI incorre em manifesta extrapolação de poder regulamentar ao tratar de matérias reservadas à competência legislativa privativa da União, notadamente em Direito Civil (art. 22, inciso I, da CF) e Registros Públicos (art. 22, inciso XXV). Infringe o regime jurídico constitucional dos serviços extrajudiciais (arts. 236) e usurpa competência do CNJ para sua regulação (art. 103-B, §4º).

3.5. Ilegalidade material de dispositivos específicos: Parte significativa dos artigos da Resolução impõe regras sobre emissão, negociação, custódia, garantias e transmissão de *tokens* representativos de direitos imobiliários, que não só não encontram respaldo legal no ordenamento como afrontam diretamente normas primárias, como o Código Civil, a Lei dos Registros Públicos, a Lei dos Notários e Registradores e a Lei nº 14.478/2022.

3.6. Fragilidade sistêmica do modelo normativo proposto: Ao instituir regimes paralelos de titularidade registral, representação digital de direitos reais e constituição de garantias sobre *tokens*, a resolução afronta princípios estruturantes do Direito Civil brasileiro, como o da taxatividade dos direitos reais, além de criar potenciais riscos de nulidade por simulação. A transação dos ativos, à míngua de regulamentação válida pelo órgão competente, pode inclusive configurar infração penal.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



CPRI - IRIB
TEORIA & PRÁTICA REGISTRAL

3.7. Artigos relativos à atividade profissional: Embora alguns dispositivos tratem efetivamente de aspectos ligados à capacitação e atuação dos corretores em ambiente digital, sua validade está comprometida pela vinculação lógica e material ao restante da Resolução, o que leva ao reconhecimento de sua inconstitucionalidade por arrastamento.

Em síntese, verifica-se que a Resolução nº 1.551/2025 do COFECI ultrapassa os limites da competência normativa do Conselho Profissional e incorre em inconstitucionalidades formais e materiais, devendo ser considerada inválida em sua totalidade.

São Paulo, 19 de agosto de 2025.

JOSÉ PAULO BALTAZAR JUNIOR

Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB.

CAROLINE FELIZ SARRAF FERRI

Coordenadora-Geral da CPRI/IRIB.

CALEB MATHEUS RIBEIRO DE MIRANDA

Membro da CPRI/IRIB.

MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: TNYJP-7255L-SNA45-GNME4

*** O documento pode conter assinaturas não ICP Brasil, confirmadas a partir do email atribuído ao signatário ***

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Jose Paulo Baltazar Junior (CPF 630.760.800-59)

CALEB MATHEUS RIBEIRO DE MIRANDA (CPF 370.723.508-45)

Caroline Feliz Sarraf Ferri (CPF 006.935.871-05)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TNYJP-7255L-SNA45-GNME4>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>