

WHITEPAPER

IMOBCOIN

2024 | Novembro



Índice

1. Introdução.....	06
1.1 Visão geral do projeto.....	08
1.1.1 Nascemos totalmente ESG.....	10
1.1.2 Por que escolher o imobiliário para o lastro?.....	11
1.1.3 Impacto no setor imobiliário	13
1.2 Isenção de responsabilidade.....	15
2. Análise de mercado.....	16
2.1 Segmentação de mercado	16
2.1.1 Regiões	17
2. Tendências e desafios do mercado	18
2.3 Cenário competitivo.....	19
2.4 Marketing, crescimento e estratégia	19
2.4.1 Eventos e comunidades	20
2.4.2 Estratégia de conteúdo e marketing de conteúdo.....	20
2.4.3 Colocação do produto	21
2.4.4 Mídia social	21
3. Proposta de produto	23
3.1 Problemas no negócio imobiliário brasileiro	23
3.1.1 Expectativas irrealistas de compra	23
3.1.2 Falta de habitação acessível	23

3.1.3 Riscos do canteiro de obras	23
3.1.4 Excesso de custos	25
3.1.5 Tecnologia e outras facilidades	25
3.1.6 Volatilidade do mercado	25
3.1.7 Marco legal complexo	25
3.2 Proposta de valor única	25
3.2.1 Impulsionado pelo impacto	25
3.2.2 Modelo de negócios apoiado por tecnologia inovadora.....	26
3.2.3 Processos de desenvolvimento simplificados e transparente.....	26
3.2.4 Gestão integral da propriedade	26
3.3 Características e benefícios	27
3.3.1 Diligência e conformidade aprimoradas	27
3.3.2 Acessibilidade global ao financiamento	27
3.3.3 Propriedade fracionada e oportunidades de investimento.....	27

4. Blockchain e integração de contrato inteligente.....29

4.1 Escalabilidade	29
4.1.2 Descentralização	30
4.1.3 Grande comunidade de desenvolvedores	30
4.1.4 Desconfiança	31
4.1.5 Contratos inteligentes (smart contract)	31
4.1.6 Sustentabilidade	31

5. Tokenômica32

5.1 Tokenômica ERC20	32
----------------------------	----

5.1.1 Emissão de token	32
5.1.2 Conselho	34
5.1.3 Alocação de fundos arrecadados através de IMOBGOV tokens	35
5.2 Tokenômica ERC721	38
5.2.1 Ativos imobiliários NFT	38
5.3 Mecanismos/utilitários de atração	39
5.3.1 Função queimar por taxas	39
5.3.2 Governança por meio de tokens IMOBGOV	40
5.3.3 Imobpatri e gestão de ativos	41
5.3.4 Doações e iniciativas comunitárias	42
5.3.5 Incentivos a detentores de longo prazo	43
5.3.6 Parcerias e desenvolvimento de ecossistemas	44
5.3.7 Reservas e contingências	45
6. Experiência do usuário	47
6.1 Jornada do investidor	47
6.1.1 Cadastro do investidor	47
6.1.2 Seleção de ativos	47
6.1.3 Pagamento de IMOB COINS	48
6.1.4 Recebendo os IMOB COINS e vinculando-os aos IMOB TOKENS	49
6.1.5 Registro e evolução dos empreendimentos	49
6.1.6 Gerenciamento de IMOB TOKENS vinculados às IMOB COINS	50
6.1.6.1 Receber dividendos	50
6.1.6.2 Vender IMOB COINS	50
6.1.6.3 Adquirir a propriedade	50

6.2 Jornada do desenvolvedor	51
6.2.1 Validação do desenvolvimento	51
6.2.2 Mineração de IMOB COINS, IMOB TOKEN, IMOB GOV e Regulatório	52
6.2.3 Emissão do RI – Registro de Incorporação	52
6.2.4 Entrega da obra	53
6.2.5 Liberação de fundos	53
6.2.6 Gestão da construção	54
7. Equipe	55
7.1 Parcerias e colaborações	55
8. Governança geral do ecossistema Imobcoin	56

1. INTRODUÇÃO

A praticidade e o respaldo do valor do mundo real no espaço blockchain está cada vez mais se tornando uma realidade, e seu valor digital está sendo medido e classificado pela influência física na vida cotidiana dos seres humanos e pela praticidade de uma distribuição descentralizada de liquidez imediata em diversas localidades do planeta. É aí que entra o conceito de RWA (Real World Assets), que já se tornou o padrão de projetos impactantes mundialmente.

A Imobcoin nasce com essa proposta de revolucionar o setor de criptoativos imobiliários, proporcionando um ecossistema originar e gerar funding para ótimos produtos imobiliários, e um ambiente descentralizado para transações de moeda digital lastreadas em ativos reais, permitindo aos compradores e entusiastas, transacionar suas moedas e criptoativos, adquirir propriedades inteiras ou frações, em qualquer região do planeta, receber receitas de locações e adquirir bens e serviços dos participante da comunidade.

A essência da Imobcoin está fundamentada na teoria do ganhador do prêmio Nobel de Economia, o matemático John Nash, com a proposta de descentralizar resultados. Nosso objetivo é a atuação nesse setor da construção civil para gerar funding e “know how” para o desenvolvimento de pequenos, médios e grandes empreendimentos, com atuação na avaliação do “negócio” e não mais avaliação do “crédito”, atribuindo um processo de governança que acompanha todo o desenvolvimento dos ativos de ponta a ponta, por auditorias e gerenciadoras independentes, atribuindo rating aos ativos com total transparência permitindo que os participantes tenham a real noção do valor e o que acontece com os ativos investidos de sua carteira, mantendo uma marcação a mercado praticamente em real time. Analisamos os melhores ativos com o impacto gerado na economia local e regional, buscamos as melhores, mais eficientes, soluções construtivas sustentáveis, atendendo objetivos de todos e alcançando o melhor equilíbrio entre produto e resultado financeiro, de forma justa e equânime.

Mantemos uma forma vitalícia de incentivo à comunidade, com parte dos resultados sendo distribuídos entre todos os participantes, de forma remunerada e aberta para todos os participantes detentores dos tokens de governança que permite a comunidade votar e opinar em matérias sobre os rumos da companhia, decisões sobre

novos projetos a serem lançados, substituição de fornecedores e parceiros e questões relevantes, gerando “Staking” por atuação, movimentando assim, a comunidade a interagir e opinar sobre tudo o que acontece no ecossistema.

Dentro desses objetivos, conseguimos atuar em dois pilares fundamentais da economia, mercado imobiliário e o digital, proporcionando receitas recorrentes e segurança para os compradores de nossa moeda digital com lastro real e do outro lado, conseguir de uma nova forma alternativa gerar funding para o setor de desenvolvimento da construção civil, principalmente para os novos entrantes, pequenos e médios.

Um dos objetivos da Imobcoin é trabalhar de forma educacional e fazer com que as companhias que ingressarem em nosso ecossistema passem a interiorizar a finalidade do senso de responsabilidade social e não somente o olhar para os objetivos financeiros. A devolução à sociedade de bens e serviços é o que se espera de uma companhia, principalmente quando já existe a percepção pelos clientes de que o sentimento de participação efetiva no desenvolvimento de áreas e segmentos com declarada deficiência de atuação direta pelo Estado, e que é proporcionado a renúncia fiscal para que as empresas invistam e participem desses projetos, delegando assim, parte da responsabilidade social dessas ações as companhias privadas, espera-se que esse sentimento de responsabilidade social seja de forma espontânea e por liberalidade da companhia, mantendo a consciência que são extremamente importantes e fundamentais para o desenvolvimento de toda a sociedade.

1.1 Visão geral do projeto

Investir em imóveis pode ser complicado e obscuro, com muitos chavões usados apenas para parecer impressionante e lucrativo, que na maioria das vezes é rentável, mas a sustentabilidade das relações entre compradores e empresários é ameaçada por fatores como liquidez, fluxo de caixa negativo e problemas associados à localização dos projetos.

Por outro lado, bancos e agentes financeiros, fundos de investimentos e mercado de capitais, atribuem uma taxa de risco altíssima para precificar o custo de capital para investimento na etapa de originação destes ativos, por não existir uma estrutura de governança para acompanhamento que consiga analisar de forma independente e sem viés, desde a concepção do produto, comercialização, etapas de construção até a entrega final.

A Imobcoin se propôs a melhorar essa estrutura de investimentos e financiamentos imobiliários da etapa de exposição financeira que temos atualmente. Lidar com problemas imobiliários preexistentes com soluções que falham constantemente, com altas taxa e enormes barreiras de entrada, se transforma num peso muito propício para o fracasso de um negócio, independentemente dos métodos e estilo de implementação.

A equipe da Imobcoin pretende empregar soluções disruptivas que gerem praticidade e eficiência para clientes, fornecedores e sociedade. Pense em nós como o time executivo que cuidará de tudo com o máximo de diligência, assegurando a aplicação das melhores práticas e princípios de governança em toda a operação, somos a ponta final para efetivar os resultados sustentáveis de todas as atuais soluções desenvolvidas

por toda a cadeia de suprimentos, garantia de aplicação de novas tecnologias disruptivas com índices de acompanhamento e impacto.

Somos um canal, nos tornando uma forma de captação de recursos para a etapa inicial de originação dos empreendimentos, onde o desembolso para suprir a exposição inicial dos projetos é feitos pelos empreendedores. Dessa forma, conectamos os compradores com empreendedores que precisam de financiamento para projetos, com uma estrutura de governança e administração de todo o ecossistema, realizando todo o acompanhamento em tempo real, gerenciamento dos participantes, geração e emissão dos relatórios registrados em blockchain de tudo o que acontece na vida útil dos ativos, a custódia de forma segura com ferramentas de última geração no que diz respeito a cyber segurança, gerando transparência para toda a comunidade Imobcoin.

1.1.1 Nascemos com objetivos responsáveis, e portanto aderentes aos protocolos ESG, e as ODS - Objetivos Desenvolvidos Sustentáveis da ONU, nos seguintes eixos:



- 03 – Saúde e bem-estar: assegurar uma vida saudável e promover o bem-estar para todos, em todas as idades.
- 06 – Água limpa e saneamento: garantir disponibilidade e manejo sustentável da água e saneamento para todos.
- 07 – Energia limpa e acessível: garantir acesso à energia barata, confiável, sustentável e renovável para todos.
- 08 – Trabalho decente e crescimento econômico: promover o crescimento econômico sustentado, inclusivo e sustentável, emprego pleno e produtivo, e trabalho decente para todos.
- 09 – Indústria, inovação e infraestrutura: construir infraestrutura resiliente, promover a industrialização inclusiva e sustentável, e fomentar a inovação.
- 10 – Redução das desigualdades: reduzir as desigualdades dentro dos países e entre eles.
- 11 – Cidades e comunidades sustentáveis: tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis.
- 12 – Consumo e produção responsáveis: assegurar padrões de produção e de consumo sustentáveis.
- 13 – Ação contra a mudança global do clima: tomar medidas urgentes para combater a mudança climática e seus impactos.
- 17 – Parcerias e meios de implementação: fortalecer os meios de implementação e revitalizar a parceria global para o desenvolvimento sustentável.

1.1.2 Por que escolher o Imobiliário para o lastro?

A habitação adequada para o cidadão e sua família, foi reconhecida como direito humano em 1948, com a Declaração Universal dos Direitos Humanos, tornando-se um

direito humano universal, aceito e aplicável em todas as partes do mundo como um dos direitos fundamentais para a vida das pessoas.

Além disso, o setor imobiliário tem tudo; oferece fluxo de caixa, incentivos fiscais, construção de patrimônio, retornos ajustados ao risco imbatíveis e outros benefícios anti-inflação. Mas a falta de financiamento para essa etapa de originação, bem como soluções consideradas confiáveis, resultou que em várias partes do Brasil são rotuladas como "habitáveis". E de acordo com relatórios da Abrainc (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias), haverá demanda para mais de 30,7 milhões de novas residências no Brasil até 2030.

Noventa e cinco por cento das empresas do setor da construção civil brasileira são pequenas e médias, que dentro desse modelo atual, terão grandes dificuldades em atender ao aumento da demanda por moradias por falta de acesso a recursos necessários.

Com a Imobcoin servindo como uma espécie de originador de bons ativos, após validação das análises da viabilidade dos empreendimentos e com o acompanhamento dos entregáveis aprovados nessa etapa de originação, os compradores poderão acompanhar em tempo real as entregas das incorporadoras, com atribuição de Rating para valoração dos ativos, geramos segurança, transparência e garantia da implementação dos processos em todas as etapas do desenvolvimento dos empreendimentos, fazendo com que a aplicação dos recursos seja de forma diligente gerando segurança. Dessa forma, nos tornando a principal opção do mercado integrando os três mercados, Imobiliário, Financeiro e Criptoativos. Com escoamento de

capital através da plataforma, teremos capacidade de ser um player potencialmente exclusivo para atendimento das demandas imobiliárias do Brasil.

A equipe da Imobcoin busca de forma alternativa ao mercado tradicional, gerar financiamento para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e de todos os portes para incorporadoras, com gerenciamento e monitoramento de todas as etapas para garantir a execução adequada conforme oferta inicial.

Demanda imobiliária até 2030:

<http://broadcast.com.br/cadernos/financeiro/?id=UkdUbmt4bjZHNVA2eWFidnlpUWIKdz09>

1.1.3 Impacto no setor Imobiliário

Preencher a lacuna entre os compradores e o setor imobiliário cria um mercado de oportunidades iguais, onde todas as partes estão preparadas para lucrar desde o início.

Garantimos que teremos os desenvolvedores certos de cada segmento, moradia residencial popular, médio, alto padrão, bem como outros ramos de alto luxo, entretenimento, hotéis, resorts, parques, comunidades, bairros e cidades inteligentes, e assim, garantir que tenham acesso e match adequado diretamente com os compradores de cada segmento, preparando assim o setor para um sucesso revolucionário.

O processo simplificado de matching e investimento faz com que se torne muito factível acompanhar a mesma expectativa da valorização imobiliária gerada na última

década, que alcançou uma média anual de quase o dobro do retorno das taxas de juros interbancária alcançadas nos principais índices, como CDI, IPCA, IBOVESPA, Poupança e os FII Imobiliários, que ao acrescentarmos uma taxa de desconto que será proporcionada pelo incorporador aos compradores como um atrativo, estimamos um retorno aos compradores muito acima das taxas interbancárias praticadas pelo mercado, isso ao realizar os ativos, estamos confiantes de atrair apenas os melhores compradores. Temos a certeza que criará uma dupla satisfação de impacto e lucro aos compradores imobiliários dispostos.

Comparativo de índices:

<https://maisretorno.com/comparacao-fundos/24/ibov,cdi,selic,dolar/16569908000150>

Valorização do mercado imobiliário na última década:

<https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/investimento-em-imovel-rendeu-15-3-ao-ano-na-ultima-decada-conclui-abrainc>

Necessidade de
30,7 milhões
de novos domicílios
até 2030

Valorização de

15,3% ao ano

do mercado imobiliário na última década

1.2 Isenção de responsabilidade

Este Whitepaper é propriedade da Imobcoin e contém uma visão geral concisa e abrangente do que a plataforma envolve.

Todas as informações presentes neste documento estão sujeitas a alterações e atualizações. A plataforma, em hipótese alguma, será responsabilizada pela viabilidade dos tokens ou sistemas aqui declarados ou de sua funcionalidade no futuro. As informações contidas neste documento não são conselhos financeiros para detentores ou compradores que apostam apenas na validade das reivindicações declaradas no documento para fazer transações ou conversões de um ativo próprio, procuramos embasar quase que a totalidade dos números aqui expostos em informações de mercado em bases de confiança, todas expostas nesse documento nos links das notícias.

Antes que as aquisições sejam feitas, os compradores devem realizar pesquisas completas sobre os documentos disponibilizados na plataforma dos projetos lastro da operação, realizar pesquisas próprias, analisar o estado atual do token, não fungíveis e valor de mercado com especialistas em blockchain, mercado de capitais e mercado

financeiro, e que possam lhes orientar de forma embasada e com propriedade, para que possa lhe orientar sobre suas decisões. A Imobcoin nega qualquer envolvimento em estimular as ações de qualquer investidor ou detentor devido às informações contidas neste whitepaper. Os preços não devem ser considerados totalmente precisos, pois refletem a avaliação do mercado imobiliário realizada por empresa independente e especializada no setor, de forma que deverá refletir no estado atual do token no mercado criptográfico.

A Imobcoin não se responsabiliza, pois não garante a viabilidade futura do token mencionado neste documento ou seu sucesso no lançamento. Portanto, negamos todos os danos incorridos devido a algumas informações fornecidas no whitepaper, o que podemos garantir, é que serão envidados os melhores esforços e análises para que as decisões possam tomadas pelos participantes.

Nenhum indivíduo, funcionário ou parceiro associado da plataforma tem permissão para coordenar palestras ou simpósios, representar a plataforma ou fornecer informações detalhadas sobre a plataforma, seus serviços, operações ou a viabilidade de seu token nativo até que sejam autorizados a fazê-lo. Podemos tomar medidas legais contra indivíduos que distribuem informações sobre a plataforma sem licença.

2. ANÁLISE DE MERCADO

O destino de um projeto depende de vários fatores, um dos quais é o entendimento adequado das necessidades do mercado, tamanho, concorrentes, clientes ideais e as estratégias de crescimento padronizadas para o mercado e prazo dado para integrar o projeto. Se a pesquisa for aprofundada o suficiente, você poderá antecipar os desafios para garantir a viabilidade contínua do mercado.

As análises realizadas pela Imobcoin e seus parceiros que possuem alta capacidade de avaliação do mercado imobiliário, emitirão seus lados independentes e sem qualquer viés, a fim de proporcionar uma análise isenta e fundamentada nas principais informações do mercado Global e Regional, para que se possa tomar uma decisão sobre a aquisição dos tokens e respectivos ativos imobiliários.

2.1 Segmentação de mercado

O mercado imobiliário no Brasil é bastante grande, com quase 80% do mercado dominado por imóveis residenciais. De acordo com Statista, o valor do mercado imobiliário brasileiro é estimado em \$ 7,92 trilhões em 2023. A indústria está projetada para ter um CAGR de 1,40% de 2023 a 2028, atingindo uma avaliação de \$ 8,48 trilhões até o final do ciclo.

Essa tendência de crescimento ascendente pode ser atribuída à reabilitação em larga escala do setor habitacional e seus padrões no país. A atualização influenciará o volume de propriedades de aluguel e moradias acessíveis no mercado e resultará na mudança

de estilo de vida da demografia consistente com locais como as favelas, bem como as moradias consideradas irregulares, insalubres e em situação de vulnerabilidade.

Em comparação com mercados como a China, o valor imobiliário do mercado brasileiro ainda está atrás. As tendências atuais do mercado imobiliário são um grande determinante ao avaliar os preços e o valor dos imóveis. A presença das comodidades básicas nestes edifícios e no local onde estão construídos é responsável pelas grandes diferenças de valoração.

Outros fatores derivados de diferenças econômicas, como taxa de emprego, poder médio de compra e inflação, têm influência considerável na avaliação de imóveis, pois os desenvolvedores só constroem imóveis compatíveis com a demanda e o poder financeiro do mercado.

Valor mercado brasileiro: <https://www.statista.com/outlook/fmo/real-estate/brazil>

2.1.1 Regiões

De acordo com um estudo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), 84,35% da população do país reside em áreas urbanas – um contraste gritante e uma progressão ascendente de 36% na década de 1950.

Das cinco regiões do Brasil – Sul, Sudeste, Centro-Oeste, Norte e Nordeste – o Sudeste concentra a população e a atividade econômica. A região responde por 42,1% da população total e 55,4% do PIB nacional segundo dados do IBGE em 2011, com cidades

como São Paulo e Rio de Janeiro respondendo pela maior participação no mercado imobiliário, especialmente no subsetor de escritórios.

Concentração da população em centros urbanos:

<https://projetocolabora.com.br/ods11/brasil-tem-85-da-sua-populacao-vivendo-em-grandes-centros-urbanos/>

2.2 Tendências e desafios do mercado

As propriedades de luxo estão em alta demanda em áreas como Rio de Janeiro e São Paulo, aumentando em porcentagens de dois dígitos além das expectativas dos profissionais de marketing imobiliário. Essas áreas atraem clientes que gastam muito e potenciais proprietários que desejam apartamentos espaçosos com as últimas tecnologias.

Para esses mercados de luxo, houve um aumento na demanda por propriedades acima de US\$ 390,000.00. Esse aumento foi de 3,2% para a área de São Paulo e de 10% para esses imóveis no Rio em 2021. No entanto, a demanda por imóveis na faixa de R\$ 290,000.00 na região de São Paulo aumentou 43% entre janeiro e setembro de 2021.

Tendência do mercado: <https://imoveis.estadao.com.br/investir-imoveis/mercado-imobiliario-de-alto-padrao-tem-saldo-positivo-em-2021/>

2.3 Cenário competitivo

Com a demanda por moradias em todo o Brasil, principalmente na região Sudeste, onde a demanda por luxo e poder financeiro é alta, o aumento de chair dos grandes players do mercado era esperado. O investimento imobiliário cresce continuamente devido ao fluxo de caixa e retornos positivos com maiores possibilidades.

Esse cenário cria um oligopólio, pois a maioria das incorporadoras e financiadoras imobiliárias que entram nessa etapa de exposição inicial realmente cabe na mão, as que conseguem acesso a essa linha de crédito de forma recorrente, isso limita a uma parcela de mercado insignificante de poucos incorporadores, que detêm maiores poder para negociar as propriedades e terrenos com boas localizações.

Dessa forma, a Imobcoin se destaca no setor imobiliário graças à estratégia do oceano azul, atuando em uma lacuna de mercado para proporcionar uma linha de financiamento imobiliário até então não existente ou muito irrelevante, combinando imóveis, governança e tecnologia, tudo no espaço blockchain, que também lidera com uma carga inovadora de transparência, confiabilidade e suporte.

2.4 Marketing, crescimento e estratégia

Os desafios e problemas do mercado imobiliário brasileiro não permitem a estratégia de crescimento médio de marketing se o verdadeiro impacto é o que você almeja. Ser o primeiro criptoativo com lastro real e baseado em valor no mercado imobiliário também não é suficiente.

Nosso objetivo é a exclusividade apoiada por uma comunidade de pessoas com interesses semelhantes. Alguns dos canais que pretendemos explorar para tornar isso uma realidade são:

2.4.1 Eventos e comunidades

Eventos habitacionais e comunidades de pequenos e médios empreendedores imobiliários não faltam no Brasil. Impulsionar e integrar ideias e políticas imobiliárias requer um esforço comum, e nós entendemos isso. Pretendemos fazer parceria com players do setor que buscam fornecer moradia digna para a população brasileira e mundial. Traremos a comunidade para ser participantes em votações sobre temas importantes relacionados a plataforma, temas de interesse da comunidade, como a cadeira de executivo para decidir sobre temas cotidianos e de definições estratégicas, isso fará com a comunidade se engaje gerando “Staking” de remuneração em algumas das participações.

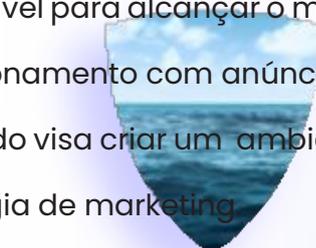
2.4.2 Estratégia de conteúdo e marketing de conteúdo

A penetração de smartphones no Brasil atualmente é de 79,72%, conforme relatado pela Statista. Espera-se que esse número cresça para 86% até 2028. Isso cria uma janela de oportunidade bastante notável para alcançar o mercado-alvo e o cliente ideal por meio de segmentação e redirecionamento com anúncios.

Nossa estratégia de conteúdo visa criar um ambiente gamificado e participativo, como a primeira onda da estratégia de marketing.

Mensagens consistentes com tonalidade em todo o funil de marketing de relacionamento, melhorando a experiência do cliente.

Blue Ocean
Undiscovered market for a
new industry or innovation



Creates unexplored market

Our goal is to create a competitive advantage.

We create and meet new demand

Fonte: <https://www.statista.com/forecasts/625406/smartphone-user-penetration-in-brazil>

2.4.3 Colocação do produto

A notabilidade da intenção transmitida cuidadosamente na mensagem e no conteúdo da marca e no conceito da Imobcoin, juntamente com a associação intencional do produto, melhora as chances de sucesso do projeto no mercado, independentemente de forças externas, como marcas concorrentes com ofertas que soam semelhantes, mas na essência não são os mesmos objetivos. Isso ocorre porque os consumidores criam significado e veem cada parceria como uma pista do que pode ser o resultado final. Portanto, a parceria estratégica contribuirá muito para melhorar a confiança dos clientes em potencial na marca.

3. PROPOSTA DE PRODUTOS

3.1 Problemas no negócio imobiliário brasileiro

Existem problemas em todos os setores. Ficar alheio a tais mudanças pode ser prejudicial às aspirações do projeto. Mas o que é mais importante é como lidamos com isso.

3.1.1 Expectativas irrealistas de compra

A demanda e a oferta costumam ser os principais determinantes de mercado dos pontos de preço. As expectativas gerais dos compradores envolvem obter o máximo de conforto por um preço mais baixo. Sem os devidos preparativos e investigação do mercado-alvo, suas necessidades e expectativas, os promotores imobiliários podem sair perdendo construindo edifícios não específicos para as necessidades do público-alvo da região.

3.1.2 Falta de habitação acessível

Ao medir o valor imobiliário, as estatísticas mostram um deslocamento de perfil, com casas/edifícios que geralmente ocupam o centro do palco, que são os semi-luxo com preços de luxo, isso se dá por causa das margens de lucro apertadas em função das altas taxas de juros praticadas pelos agentes financeiros associadas a esse suporte, o que reflete na qualidade dos produtos entregues para o público de perfil mais baixo, ao tentar encaixar a capacidade de pagamento ao valor do imóvel. Com preços inflados os compradores não conseguem alcançar uma moradia adequada, sendo obrigados a se adaptarem muitas vezes até a falta de dignidade e residir em péssimas habitações. Isso, elimina toda uma demografia de pessoas com capacidade de ganho de classe baixa, média e média/alta.

3.1.3 Riscos do canteiro de obras

O desenvolvimento imobiliário é tão arriscado quanto lucrativo. Várias coisas podem dar errado em um local de trabalho, mesmo quando as medidas de segurança apropriadas são implementadas. E os resultados finais às vezes podem ser fatais.

Somente o setor da construção civil é responsável por cerca de 37% das emissões globais de carbono, aumentando o efeito estufa e colocando em risco a vida das pessoas mais próximas a essas fontes de emissão – os trabalhadores da construção civil – de doenças associadas.

Fonte emissão carbono setor construção civil: <https://www.unep.org/news-and-stories/press-release/co2-emissions-buildings-and-construction-hit-new-high-leaving-sector>

3.1.4 Excesso de custos

O negócio imobiliário exige muito mais do que apenas esforço e boa vontade para começar, requer um orçamento flexível, mas grande para começar. Às vezes, os preços de mão de obra e material mudam no meio da construção, causando restrições adicionais e possivelmente reduzindo as chances de sucesso do projeto.

O custo de capital praticado pelo mercado financeiro e mercado de capitais é altamente oneroso, fazendo com que as incorporadoras não consigam incluir todo o necessário para que se entregue uma moradia digna e de qualidade, já para os padrões elevados, os custos praticados são altamente elevados fazendo com que o mercado eleve o preço de toda a cadeia de fornecimento.

3.1.5 Tecnologia e outras facilidades

Classificar adequadamente as necessidades e desejos do mercado-alvo pode ser uma tarefa árdua porque cada adição de um recurso tecnológico aumenta a avaliação do

mercado. Essas comodidades adicionais são necessárias para garantir que as propriedades residenciais permaneçam valiosas por muito tempo. Proporcionar transparência nas informações, e encontrar um equilíbrio entre tendências recentes, custos adicionais e valor prolongado pode ser difícil devido a interesses divergentes.

3.1.6 Volatilidade do mercado

O mercado imobiliário é volátil e imprevisível. A análise de decisão pode não oferecer informações suficientes sobre o quanto essas mudanças irão variar em relação à norma de mercado atual, dando aos compradores e desenvolvedores pouco espaço para ajustar seus planos de acordo.

3.1.7 Marco legal complexo

A estrutura legal para propriedade e desenvolvimento imobiliário no Brasil é incrivelmente complexa e alimentada pela burocracia. O longo processo necessário para adquirir os documentos e autorizações necessários desencoraja até mesmo os compradores mais entusiastas e aumenta os custos de desenvolvimento imobiliário. Como resultado, as expectativas dos compradores podem ser baixas.

3.2 Proposta de valor única

3.2.1 Impulsionado pelo impacto

Há um desequilíbrio no bem-estar socioeconômico do brasileiro médio. Com empresas imobiliárias e incorporadoras visando continuamente o mercado de luxo, o ganhador médio fica insatisfeito com as opções imobiliárias do mercado.

Apoiar pequenos e médios empreendedores e desenvolvedores com um orçamento limitado pode mudar isso. A criação de um mercado que une essas partes ajuda muito a suprir as deficiências de orçamento e força de trabalho.

3.2.2 Modelo de negócios apoiado em tecnologia inovadora

A moeda nativa que impulsiona a economia da Imobcoin é o primeiro ativo digital com avaliação e respaldo baseado no mercado imobiliário. O ecossistema Imobcoin é adequado e otimizado para a dinâmica comprador-incorporador do espaço imobiliário, em qualquer lugar do planeta através do DEFI e DEX para gerar liquidez para os compradores.

3.2.3 Processos de desenvolvimento simplificados e transparentes

Fornecer atualizações em tempo real de forma digital, toda a papelada que garante que os bloqueios de comunicação sejam inexistentes e crie confiança entre todas as partes envolvidas no processo de desenvolvimento, com relatórios emitidos por agentes independentes e respeitados do mercado poderá ser demonstrado aos participantes tudo o que acontece no empreendimento imobiliário lastro de sua moeda.

3.2.4 Gestão integral da propriedade

A confiança é um elemento integral ao adquirir um ativo. Tornar o processo de compra de imóveis com a confiança pode ajudar muito a melhorar o financiamento que os desenvolvedores obtêm. A Imobcoin atua como os olhos e ouvidos dos compradores por meio do gerenciamento e monitoramento de todas as etapas de desenvolvimento do projeto, utilizando dos serviços de contas “escrow” ou vinculadas, controla toda a

liberação de fundos de acordo com o cumprimento dos estágios dos projetos aprovados na etapa inicial para que fosse disponibilizada para os compradores.

3.3 Características e benefícios

3.3.1 Diligência e conformidade aprimoradas

Como a maior parte dos relatórios serão digitalizados e armazenados na blockchain, há uma trilha auditável do histórico de propriedade, transações entre compradores e incorporadoras e outras documentações legais. Isso cria um sistema de confiança no setor imobiliário entre os compradores que confiam no processo e têm a certeza de que não há brechas para atividades ocultas ou títulos de propriedade pouco claros.

3.3.2 Acessibilidade global ao financiamento

A adoção da Blockchain está crescendo rapidamente e criando uma rede mundial de finanças que pode ser facilmente explorada para o sucesso do nicho imobiliário em qualquer lugar do planeta através das DEX – Exchanges Descentralizadas. Com compradores imobiliários em qualquer lugar do planeta, negociando diretamente com os incorporadores em qualquer região do mundo sem a necessidade de deslocamentos, aumenta a oportunidade de entrada no mercado e por consequência, sua liquidez. Incorporadores nacionais ou internacionais, adotarão as práticas padronizadas pela Imobcoin, e podem ser importadas para criar um impacto mais duradouro no setor imobiliário.

3.3.3 Propriedade fracionada e oportunidades de investimento

O fracionamento de ativos digitais na blockchain se traduzirá no mundo imobiliário porque os compradores sem recursos para financiar projetos inteiros podem se contentar com menores responsabilidades de financiamento sem comprometer suas margens de lucro. Dessa forma, os empreendimentos podem ser desenvolvidos com os principais requisitos de conforto, lazer completo e habitabilidade, fazendo com que mais indivíduos interessados em investimentos imobiliários irão agir porque os requisitos de capital não são tão exigentes.

4. BLOCKCHAIN E INTEGRAÇÃO DE CONTRATO INTELIGENTE

Construir no blockchain foi uma escolha óbvia. A imutabilidade dos registros armazenados na blockchain foi o principal motivo para a escolha de construir no Web3. Embora tenhamos outras razões para nossas decisões, como o lançamento de ativos digitais exclusivos para cada membro da comunidade.

Inicialmente optamos pela blockchain da Polygon, por ter uma pegada de carbono negativo e custo de gás menor que as outras redes, além de ser totalmente aderente à rede Ethereum, e sempre explorando as novas opções mais adequadas ao ESG, nosso departamento de tecnologia e engenharia estão sempre buscando atualizações. Aqui estão algumas razões pelas quais escolhemos construir em blockchain.

4.1 Escalabilidade

Uma das palavras-chave que foram mencionadas várias vezes ao longo deste artigo foi a necessidade de estabelecer uma comunidade escalável, e as tecnologias Web3 são ilimitadas a esse respeito. Existem vários mecanismos de consenso estabelecidos no espaço, alguns dos quais contribuíram para a evolução do sistema bancário e reduziram os ataques cibernéticos ao mínimo.

Essas opções são muito mais sofisticadas do que as tradicionais, a maioria das quais pode ser prejudicada por uma falha de ponto único de qualquer um dos servidores. Por

exemplo, o mecanismo Proof of Stake garante que os validadores na rede não consigam conspirar com atores maliciosos, com a presença de penalidades rígidas caso isso aconteça. Outro excelente exemplo em que o Web3 se destaca é o uso de contratos inteligentes.

4.1.1 Descentralização

Descentralizar os recursos computacionais de uma plataforma é a forma mais eficiente de protegê-la contra ataques cibernéticos que visam prejudicá-la bombardeando seu servidor. Ou cooperar com pessoas de dentro de uma organização para apagar ou alterar dados.

4.1.2 Grande comunidade de desenvolvedores

Comunidades de desenvolvedores grandes e ativas oferecem suporte a blockchains e trabalham incansavelmente para identificar problemas e bugs do sistema que possam comprometer a segurança digital dos usuários. No espaço blockchain, houve um aumento nas tentativas de Hack e incidentes devido à etiqueta inadequada e infraestrutura de protocolo. Isso resultou na perda de informações e fundos do usuário.

No entanto, a Ethereum possui uma vasta e ativa comunidade de desenvolvedores, o que torna mais difícil para hackers e partes mal-intencionadas obterem acesso a contratos e carteiras inteligentes. No caso raro de um Hack bem-sucedido, a comunidade de desenvolvedores responde rapidamente e obtém uma solução mais rapidamente do que outras redes blockchain.

4.1.3 Desconfiança

O principal princípio da tecnologia Blockchain é a imutabilidade e acessibilidade dos dados armazenados na rede. Embora os hackers possam tentar excluir as transações do ledger da Polygon e Ethereum, as rígidas medidas de segurança dos sistemas e os processos de validação completos tornam isso impossível. A Imobcoin integrou elementos DeFi, tornando uma escolha óbvia usar uma rede que garante total confiança.

4.1.4 Contratos inteligentes (Smart Contract)

Instituições centralizadas incorrem em custos mais elevados devido ao envolvimento de terceiros. No entanto, com o uso de contratos inteligentes, os intermediários não são mais necessários, resultando em taxas de transação mais baratas e justas em comparação com organizações tradicionais do mesmo porte.

4.1.5 Sustentabilidade

O mecanismo de consenso PoS é o que torna tanto a Polygon quanto o Ethereum sustentável a longo prazo. Ele reduz o consumo de energia eliminando a necessidade de validadores competirem para autenticar as transações. Em vez disso, os validadores recebem tarefas atribuídas aleatoriamente, o que é mais rápido do que esperar que alguém resolva um quebra-cabeça e autorize transações. Essa maior eficiência resulta em conclusão mais rápida de negócios e custos de energia mais baixos.

5. TOKENÔMICA

ImobPatri DAO é o ambiente da plataforma em blockchain, focada na administração do ecossistema, gerenciada por seu próprio token "\$IMOBGOV". Com uma abordagem

orientada à comunidade, aplicando o conceito da descentralização, nosso objetivo é fazer com que a própria comunidade direcione os caminhos da organização, esta plataforma é pioneira em seu campo e está introduzindo formas inovadoras de transformar o mercado imobiliário. \$IMOBGOV é um componente chave desta abordagem.

Ao manter o \$IMOBGOV, você se torna um membro do ImobPatri DAO. Isso permite que você participe de decisões importantes por meio de votação, incluindo a seleção de novos projetos imobiliários, mudanças na plataforma, suporte a eventos de projetos em andamento, doações para causas sociais entre outros. A titularidade, administração e gestão dos bens representados são geridos pela própria DAO, que será a Administradora Imobiliária da Imobcoin, chamada Imobpatri, os tokens poderão votar em decisões que envolvem a Imobpatri, promovendo ainda mais participação. Além disso, incentivos simbólicos e um mecanismo deflacionário, pagamento de stakings, são mecanismos implementados para aumentar o valor e o engajamento no ecossistema.

5.1 Tokenômica ERC20

5.1.1 Emitir token

A emissão de tokens dentro do ecossistema Imobcoin segue uma abordagem estruturada e transparente. O token primário do sistema, \$IMOBTOKEN, serve como base

para a mineração, geração e distribuição dos tokens \$IMOB COIN e \$IMOB GOV. O processo de emissão garante distribuição equitativa e incentiva a participação no ecossistema.

A cada lançamento de novos \$IMOB TOKEN, um número correspondente de tokens \$IMOB COIN e \$IMOB GOV é emitido ficando disponível para serem distribuídos. Para cada 1000 \$IMOB TOKEN serão lançados 1500 tokens \$IMOB COIN e 10 tokens \$IMOB GOV a serem colocados em circulação. Isso garante um relacionamento proporcional e consistente entre os tokens.

Após a finalização do empreendimento, com o documento definitivo cuja liberação pelo órgão governamental autorize a comercialização para locação das unidades do empreendimento para o mercado, nesse momento serão emitidos mais 1000 \$IMOB COINS que servirá única e exclusivamente para pagamento dos Stakings de locação, pagamento dos serviços dos parceiros de manutenção e despesas relacionadas ao empreendimento.

Dos 10 tokens emitidos, 9 serão alocados especificamente para distribuição aos IMOB COINS Holders, pessoas físicas ou jurídicas que adquiriram \$IMOB COIN e para pagamento de Stakings. Essa alocação recompensa sua participação ativa dentro do ecossistema, fortalecendo o senso de comunidade e criação de valor.

Além disso, 1 token é alocado para a “Golden Wallet”, ou carteira dourada do Founders Board, representando uma alocação reservada para a equipe principal e os primeiros contribuidores do projeto a fim de garantir a essência do ecossistema. Essa alocação

reconhece seu papel fundamental no desenvolvimento e estabelecimento do ecossistema Imobcoin, proporcionando a participação contínua para o sucesso, além de garantir que as principais matérias acompanhem os objetivos da plataforma, como estrutura de financiamento de baixo custo para pequenas e médias incorporadoras/construtoras, investimentos em projetos sociais, somente empreendimentos com certificação mínima pelo EDGE do IFC, e garantia de habitações dignas, possam ser perpetuadas no ecossistema.

Ao implementar esse mecanismo de emissão de tokens, o \$IMOBGOV visa garantir uma distribuição justa de tokens entre os participantes do ecossistema, alinhando incentivos e promovendo uma comunidade vibrante e engajada

5.1.2 Conselho

A estrutura de governança da ImobPatri DAO é ancorada pelo ImobPatri DAO Board, um componente vital que garante o poder de decisão coletiva dos detentores de tokens \$IMOBGOV, comumente conhecidos como IMOB COINS Holders, bem como do estimado Conselho de Fundadores.

O ImobPatri DAO Board serve como o órgão responsável por moldar a direção futura e as políticas do ecossistema, bem como garantir seus objetivos iniciais. Os IMOB COINS Holders, que possuem tokens \$IMOBGOV, desempenham um papel fundamental neste processo de tomada de decisão, oferecendo diversas perspectivas e poder de voto para determinar o curso da ação.

Para exercer seus direitos de voto, os participantes do ImobPatri DAO devem comprometer 1 ou mais tokens \$IMOBGOV por voto a depender da matéria e característica. Esse mecanismo exclusivo de queima de tokens durante o processo de tomada de decisão adiciona uma camada distinta de compromisso e responsabilidade a cada voto lançado. Ao retirar permanentemente os tokens de circulação, este mecanismo de queima reforça o peso e a irreversibilidade das decisões tomadas no DAO. Importante dizer que a participação da comunidade é muito importante nas decisões da companhia, de modo que, aos participantes das decisões votando poderão ter prioridades em algumas iniciativas do ecossistema.

É importante observar que, enquanto os IMOB COINS Holders participam ativamente do processo de queima de tokens, o Founders Board tem o privilégio de manter seus tokens sem sujeitá-los ao mecanismo de queima durante os procedimentos de votação. Esse acordo reconhece as contribuições fundamentais e a experiência do Conselho de Fundadores, permitindo que eles exerçam seu poder de voto sem diminuir suas participações em tokens.

A inclusão dos IMOB COINS Holders e do Founders Board no ImobPatri DAO Board promove uma estrutura de governança equilibrada e colaborativa. A ImobPatri DAO garante um nível de comprometimento e integridade na tomada de decisões, além de reconhecer o papel inestimável desempenhado pelo Conselho de Fundadores. Essa abordagem combinada contribui para uma estrutura de governança robusta e inclusiva dentro do ecossistema Imobcoin.

5.1.3 Alocação de fundos por meio de tokens \$IMOBGOV

A mineração das \$IMOB COINS será realizada com Up de 50% do lastro gerado em cada ativo imobiliário originado na plataforma, e sua utilização será para garantia dos pagamentos de Staking, remuneração de colaboradores, prestadores, consultores e parceiros, e sua alocação de fundos será por meio de tokens \$IMOB GOV é um aspecto crucial para garantir o crescimento e desenvolvimento sustentáveis do ecossistema Imobcoin. A distribuição de fundos segue uma estratégia bem definida que engloba várias áreas-chave:

- Desenvolvimento e manutenção contínua da plataforma: 15%

Uma parcela significativa, 15% dos recursos captados, é destinada às atividades contínuas de desenvolvimento e manutenção da plataforma.

Essa alocação garante aprimoramentos, atualizações e melhorias contínuas na plataforma Imobcoin, garantindo sua eficiência e confiabilidade.

- Fins de Liquidez: 15%

15% dos recursos captados são destinados à manutenção da liquidez do ecossistema.

Essa alocação ajuda a facilitar a negociação suave e eficiente de tokens \$IMOB GOV nas bolsas e garante um mercado saudável para detentores de tokens.

- Marketing e promoção: 10%

10% dos recursos arrecadados são destinados a ações promocionais e de marketing.

Esta alocação visa aumentar a conscientização, atrair novos participantes e impulsionar a adoção da plataforma Imobcoin entre o público-alvo.

- Equipe e consultores: 10%

10% dos recursos arrecadados são destinados ao suporte ao core team e à contratação de consultores externos. Essa alocação garante que o projeto tenha o talento e a experiência necessários para impulsionar seu sucesso e atingir os objetivos.

- Governança e comunidade (ImobPatri DAO): 5%

5% dos fundos arrecadados são alocados para incentivar a participação da comunidade e recompensar os detentores ativos de tokens que contribuem para a plataforma por meio do ImobPatri DAO.

Essa alocação incentiva o engajamento e envolvimento da comunidade nos processos de tomada de decisão, fomentando uma estrutura de governança forte e vibrante.

- Parcerias e desenvolvimento do ecossistema: 10%

10% dos recursos captados por meio dos tokens \$IMOBGOV são destinados ao estabelecimento de parcerias estratégicas, promoção do crescimento do ecossistema e colaboração com outras plataformas ou projetos do setor imobiliário.

Esta alocação visa expandir a rede e alavancar sinergias para maximizar o impacto e o alcance da plataforma.

- Incentivos para detentores de tokens: 5%

5% dos fundos arrecadados por meio de tokens \$IMOBGOV são reservados para incentivos específicos direcionados aos detentores de tokens de longo prazo.

Essa alocação pode incluir programas de fidelidade, airdrops ou outros mecanismos de recompensa para reconhecer e incentivar os detentores de tokens que contribuem para a estabilidade e o crescimento do ecossistema.

- Alocação para iniciativas sociais: 10%

10% dos fundos arrecadados por meio de tokens \$IMOBGOV são alocados para apoiar doações de caridade ou iniciativas comunitárias alinhadas com a missão e os valores da plataforma. Esta alocação reflete o compromisso com a responsabilidade social e o impacto positivo além do ecossistema imediato.

- Reservas e contingências: 20%

20% dos recursos captados por meio dos tokens \$IMOBGOV são destinados a reservas e contingências. Esta alocação fornece uma rede de segurança para lidar com situações imprevistas ou de emergência, garantindo a sustentabilidade e estabilidade a longo prazo da plataforma.

Ao aderir a essa estratégia abrangente de alocação, o ecossistema Imobcoin visa otimizar a utilização de recursos, promover o envolvimento da comunidade e impulsionar um crescimento impactante no setor imobiliário.

5.2 Tokenômica ERC721

5.2.1 Ativos imobiliários NFT

Geração de fluxo de caixa: Os \$IMOBTOKENS ou NFTs, representam aquisição fracionada de direitos em propriedades imobiliárias. Os proprietários das IMOBCOINS poderão vincular e “RESERVAR” os \$IMOBTOKENS dos “ATIVOS IMOBILIÁRIOS” de interesse, que lhe proporcionarão o “DIREITO DE PREFERENCIA” para converter suas \$IMOBCOINS para

aquisição dos ativos vinculados a sua reserva, no momento do chamamento público para o exercício de seu Direito de Preferência.

O exercício do Direito de Preferencia poderá ser exercido para duas modalidades, aquisição e conversão da propriedade para seu nome com a queima das \$IMOB COINS, ou a modalidade de permanecer vinculado aos \$IMOB COINS para recebimento dos Stakings das receitas de locações e comercialização no ambiente secundário quando disponível.

De forma não exaustiva, o primeiro evento para o chamamento do exercício da opção será no Registro de Incorporação do Empreendimento, ou qualquer outro evento que autorize a comercialização das unidades à mercado, ou ainda, qualquer outro evento que permita legalmente o exercício do Direito de Preferencia regulado pela ImobCoin.

O exercício da opção deverá lhe garantir receber uma parte da receita líquida gerada pela propriedade (como arrendamento, aluguel ou venda) proporcional à sua participação fracionária.

A não manifestação no chamamento para o exercício do Direito de Preferencia, será entendido como “não exercido” e seus \$IMOB TOKENS ficarão vinculado às suas \$IMOB COINS, que deverá receber os dividendos das locações quando forem a mercado e disponível para comercialização quando autorizado no mercado secundário. Esse fluxo de caixa é distribuído de forma automática e transparente por meio de contratos inteligentes.

Fracionamento das \$IMOB TOKENS (NFT's): os \$IMOB TOKENS são fracionados em partes menores por meio do sistema proprietário da plataforma para permitir maior participação e acessibilidade. Isso permite que compradores de todos os tamanhos ganhem exposição ao mercado imobiliário. A plataforma coleta taxas de transação

incorridas durante o processo de fracionamento em tokens ao atrelarem suas \$IMOBGOV.

Liquidez para resgate de ativos reais: um detentor de IMOBGOV atreladas aos \$IMOBTOKENS pode converter suas \$IMOBTOKENS em ativos reais, no momento da chamada para exercer seu direito de preferência, se assim desejar. A Imobcoin gere o processo e as regras desta conversão, garantindo um mecanismo justo e transparente.

Incentivos para retenção de longo prazo: os detentores de IMOBGOV podem receber benefícios ou recompensas adicionais por manter seus tokens a longo prazo. Isso pode ser em programas de fidelidade, stakings, airdrops ou recompensas de apostas, projetados para incentivar e recompensar o investimento de longo prazo e a participação na plataforma.

5.3 Mecanismos/Utilitários de atração

5.3.1 Função queimar por taxas

O ecossistema Imobcoin possui um mecanismo de acionário chamado função Burn for Fees. Isso ajuda a aumentar o valor dos tokens \$IMOBGOV e promove o envolvimento da comunidade ao queimar tokens sistematicamente durante diferentes transações, como participar da votação Imobcoin ou converter seus \$IMOBTOKENS em ativos reais. O mecanismo deflacionário em vigor motiva os membros da comunidade a continuar fazendo transações no ecossistema comprando \$IMOBGOV. Isso leva a um aumento nos tokens \$IMOBGOV, o que promove o envolvimento contínuo da comunidade e incentiva o desenvolvimento de projetos imobiliários e movimentação do mercado

secundário. A função Burn for Fees não apenas aumenta a escassez e o valor dos tokens \$IMOB COINS e \$IMOB GOV, mas também promove um ecossistema próspero que depende do envolvimento da comunidade e do desenvolvimento imobiliário contínuo.

5.3.2 Governança por meio de tokens \$IMOB GOV

A estrutura de governança da plataforma foi projetada para capacitar os detentores de tokens \$IMOB GOV com um papel significativo na definição de sua trajetória futura. Os detentores de tokens têm voz na governança da plataforma, garantindo um processo de tomada de decisão descentralizado que reflete os interesses coletivos da comunidade.

Por meio de seus tokens \$IMOB GOV, os detentores ganham a capacidade de participar ativamente de decisões importantes que afetam a plataforma. Essas decisões abrangem uma ampla gama de questões vitais, incluindo, entre outros, futuros investimentos imobiliários, alocação de recursos, doações e mudanças estruturais. As contribuições e perspectivas dos detentores de tokens são essenciais para direcionar a plataforma para o crescimento sustentado e a inovação.

Para incentivar e motivar a participação ativa, os tokens \$IMOB GOV estão conectados ao processo de votação. Cada instância de votação requer o uso de tokens \$IMOB GOV, que envolvem os detentores de tokens na tomada de decisões e criam um senso de propriedade dentro da comunidade. Isso garante que os envolvidos na formação da plataforma tenham interesse direto em seu sucesso.

O sistema de governança alimentado por tokens \$IMOBGOV promove um ambiente democrático e inclusivo, onde a inteligência coletiva da comunidade informa as principais decisões estratégicas. Ao alavancar o poder dos detentores de tokens, a plataforma visa estabelecer um ecossistema vibrante que prospera na cooperação, transparência e governança baseada em acordos.

5.3.3 Imobpatri DAO e gestão de ativos

A Imobpatri é a DAO responsável pela gestão de ativos imobiliários de forma eficiente e descentralizada dentro do ecossistema Imobcoin pelas votações com \$IMOBGOV. É composto por detentores de tokens respeitados \$IMOBGOV que têm poder de decisão sobre um portfólio diversificado de ativos imobiliários representados por tokens não fungíveis (NFTs) \$IMOBTOKENS.

Como custodiantes, os detentores de tokens \$IMOBGOV participam de discussões estratégicas e processos de votação para moldar a trajetória do portfólio imobiliário. Eles decidem coletivamente sobre ações importantes, como adquirir ou alienar ativos e transformar ativos imobiliários tradicionais em representações NFT digitalizadas. A Imobpatri DAO usa um processo coletivo de tomada de decisão que se alinha com os interesses dos detentores de tokens.

Essa abordagem aproveita os benefícios da descentralização, transparência e governança voltada para a comunidade para criar um ambiente inclusivo onde os participantes podem moldar o futuro do portfólio imobiliário. A Imobpatri DAO através de seus parceiros administradores e seguindo as diretrizes da IMOBGOV, oferece uma

forma inovadora de gerenciar ativos imobiliários, o que melhora a eficiência, segurança e liquidez em um mercado de outra forma ilíquido.

5.3.4 Doações e iniciativas comunitárias

A plataforma reconhece a importância de retribuir à sociedade e promover uma comunidade forte.

Como parte de nosso compromisso com a responsabilidade social, uma parte da receita gerada será alocada para doações de iniciativas sociais, comunitárias e humanitárias alinhadas com a missão abrangente e os valores centrais da plataforma.

O detentor do \$IMOBGOV poderá votar para destinar os valores relativos a sua carteira, podendo destinar somente uma vez a cada \$IMOBGOV nas ações sociais para as organizações homologadas pela plataforma, o proprietário não terá seu token queimado nas ações sociais.

Ao dedicar uma parte da receita da plataforma a essas iniciativas, pretendemos cultivar um senso de envolvimento da comunidade e consciência social entre nossos estimados detentores de tokens. Isso demonstra nossa responsabilidade com os objetivos sociais da companhia, dedicação em causar um impacto positivo além do escopo de nossas operações principais.

As doações sociais específicas e iniciativas comunitárias serão cuidadosamente selecionadas para garantir que estejam alinhadas com nossa missão e valores, criando um impacto significativo e duradouro. Transparência e a prestação de contas guiará o processo de alocação, garantindo que os fundos sejam direcionados para causas respeitáveis e impactantes.

Por meio dessas doações e iniciativas da comunidade, nos esforçamos para criar laços mais fortes em nosso ecossistema e capacitar nossos detentores de tokens a participar ativamente da criação de um mundo melhor e mais inclusivo.

5.3.5 Incentivos de detentor de longo prazo

Nossa plataforma leva a sério o valor de construir uma comunidade leal e solidária, e é por isso que implementamos várias iniciativas para incentivar os detentores de tokens de longo prazo.

Nosso objetivo final é cultivar lealdade, engajamento e fortalecer nosso ecossistema por meio desses programas excepcionais.

Criamos vários programas exclusivamente para nossos detentores de tokens de longo prazo para expressar nossa gratidão por seu apoio inabalável. Esses programas podem incluir programas de fidelidade que oferecem benefícios e privilégios exclusivos para aqueles que demonstram seu compromisso em reter nossos tokens. Esses benefícios podem abranger acesso antecipado a novos recursos, direitos de voto ampliados ou participação prioritária em futuras ofertas de tokens.

Os detentores de tokens de longo prazo merecem reconhecimento por seu compromisso inabalável e contribuições inestimáveis para nossa plataforma. É por isso que distribuiremos tokens adicionais exclusivamente para eles de tempos em tempos.

Esses airdrops não apenas possuem valor tangível, mas também promovem um sentimento de pertencimento e incentivam a participação contínua em nossa comunidade. Estamos determinados a estabelecer um ciclo de feedback positivo que recompense a lealdade e o compromisso com privilégios exclusivos, garantindo o sucesso e o crescimento de nossa plataforma a longo prazo.

5.3.6 Parcerias e desenvolvimento de ecossistemas

Na ImobPatri DAO, entendemos a importância de formar parcerias e cultivar um ecossistema próspero para promover o crescimento e a influência no setor imobiliário. Para atingir esse objetivo, dedicamos fundos para promover colaborações com organizações respeitáveis, líderes do setor e plataformas emergentes que compartilham nossos valores e visão.

Nosso objetivo é alavancar a experiência coletiva, recursos e redes de nossos parceiros para impulsionar a inovação, aprimorar o acesso ao mercado e criar oportunidades mutuamente benéficas para todos os envolvidos. Ao colaborar com outras plataformas ou projetos imobiliários, podemos expandir nosso alcance e impacto, desbloquear sinergias, facilitar integrações entre plataformas e fornecer aos usuários experiências perfeitas que aumentam o valor geral de nosso ecossistema.

Por meio de nossa abordagem proativa para o cultivo de parcerias e alocação de recursos dedicados, nos esforçamos para criar um ecossistema interconectado e vibrante que promova o crescimento, impulse a adoção e agregue valor de longo prazo à nossa comunidade e ao setor imobiliário em geral.

5.3.7 Reservas e contingências

A ImobPatri DAO está empenhada em garantir a estabilidade e sustentabilidade a longo prazo do setor imobiliário. Para isso, parte significativa dos recursos captados será destinada a reservas e contingências. Essa abordagem estratégica permite que a plataforma enfrente desafios inesperados, garantindo operações contínuas a longo prazo.

Ao incorporar isso na estrutura de tokenomics, ImobPatri DAO mostra sua dedicação ao bem-estar e longevidade do ecossistema, salvaguardando os interesses dos detentores de tokens. A ImobPatri DAO visa criar uma comunidade ativa e engajada de detentores de tokens, promovendo a participação na governança, o crescimento do ecossistema e facilitando a valorização dos tokens \$IMOBGOV. A natureza deflacionária dos tokens \$IMOBGOV incentiva o envolvimento da comunidade e impulsiona a vitalidade e resiliência do ecossistema.

As Organizações Autônomas Descentralizadas, ou DAOs, são compreendidas pela comunidade Ethereum como comunidades predominantemente sociais e técnicas centradas em uma missão ou projeto específico, e isso não implica necessariamente a existência de formas corporativas tradicionais.

- <https://ethereum.org/>
- <https://www.jpmorgan.com/global/news/digital-coin-payments>
- https://www.diem.com/en-us/static/006a88280b8973d80b4c36633690fc16/WhitePaperandSupportingDocuments_May2020.zip
- <https://globalfindex.worldbank.org/>
- <https://www.fdic.gov/householdsurvey/>
- <https://slideslive.com/38920018/living-on-defi-how-i-survive-argentinas-50-inflation>
- <https://www.coindesk.com/oxfam-trials-delivery-of-disaster-relief-using-ethereum-stablecoin-dai>

6. EXPERIÊNCIA DO USUÁRIO

6.1 Jornada do investidor

6.1.1 Cadastro do investidor

Para ter acesso aos diversos ativos oferecidos no ecossistema Imobcoin, o investidor precisa criar uma conta e se cadastrar na plataforma. Isso é feito para garantir que os compradores tenham um método seguro e confiável de acessar os ativos da plataforma e para rastrear e gerenciar adequadamente seus investimentos.

Durante o registro, os compradores que quiserem adquirir \$IMOBTOKENS serão obrigados a fornecer dados pessoais e financeiros para verificar sua identidade e cumprir os regulamentos relevantes de KYC (*Know Your Customer*) e KYT (*Know Your Transaction*). Uma vez cadastrados, os compradores terão acesso a uma ampla gama de ativos imobiliários no mundo todo e outras oportunidades de aquisição. Ao se registrar no Imobcoin, os compradores podem acessar oportunidades de aquisição de ativos interessantes enquanto desfrutam da garantia de que seus ativos estão seguros e bem administrados.

6.1.2 Seleção de ativos

Entendemos a importância de fornecer aos compradores um processo de seleção de ativos transparente e acessível. Para isso, desenhamos um sistema que permite acessarem nossa carteira de ativos por meio do site Imobcoin.com ou caso queiram visualizar as imagens dos empreendimentos, poderá acessar Imob.land através de nosso metaverso de realidade virtual.

Por meio desse sistema, os compradores podem escolher quais ativos desejam lastrear sua IMOB COINS a moeda digital adquirida, e com isso ter direito de preferência para futuras aquisições. A quantidade de criptomoeda \$IMOB COINS necessária em sua carteira para os \$IMOB TOKENS selecionados é então exibida, garantindo total transparência e clareza.

Acreditamos que esse mecanismo de seleção de ativos não apenas oferece aos compradores maior controle e flexibilidade em suas decisões de compra, mas também ajuda a promover um senso de propriedade e envolvimento da comunidade. Ao dar aos compradores a possibilidade de escolher em quais ativos desejam adquirir, estamos criando uma plataforma verdadeiramente orientada pelas necessidades e interesses da comunidade.

6.1.3 Pagamento de IMOB COINS

A Imobcoin se esforça para simplificar a compra de \$IMOB COINS, oferecendo uma variedade de opções de pagamento convenientes para atender às suas necessidades. Após selecionar os ativos desejados, serão geradas ordens de pagamento para a compra dos IMOB COINS. Você pode escolher entre uma variedade de métodos de pagamento, como cartão de crédito, transferência bancária, PIX, Swift ou criptomoedas.

Nossas opções de pagamento flexíveis garantem que você possa adquirir IMOB COINS com segurança e facilidade usando o método que melhor lhe convier. Quer você prefira as opções de pagamento tradicionais ou a velocidade e conveniência das criptomoedas, a Imobcoin tem o que você precisa.

Estamos empenhados em oferecer uma experiência perfeita e sem complicações para nossos usuários, e nossas opções de pagamento são apenas uma das muitas maneiras pelas quais estamos cumprindo esse compromisso.

6.1.4 Recebendo as IMOB COINS e gerando lastro vinculando-os ao NFTS

Após a confirmação do pagamento, os compradores receberão suas IMOB COINS na carteira e deverá “reservar” seus “\$IMOB TOKENS” dos ativos escolhidos para assim, gerar o lastro de sua moeda IMOB COIN adquirida. Isso permitirá que eles recebam seus pacotes de \$IMOB COINS, \$IMOB TOKEN e \$IMOB GOV, diretamente em sua carteira digital. O processo é simples e garante que os compradores possam acessar seus Tokens IMOB COINS, \$IMOB TOKEN e \$IMOB GOV de forma rápida e fácil. Ao vincular seus IMOB COINS aos \$IMOB TOKEN dos ativos selecionados, o comprador pode ficar tranquilo que receberá o pacote completo conforme prometido.

6.1.5 Registro e evolução dos empreendimentos

Na Imobcoin, nossa principal prioridade é fornecer aos compradores acesso a todas as informações relevantes sobre os empreendimentos disponíveis na plataforma, sempre cumprindo os preceitos legais regionais, no Brasil, cumprem os requisitos regulatórios para sua comercialização. Emitimos relatórios regulares que são auditados de forma independente e incluem classificações de ativos para valorização em tempo real. Esses relatórios são elaborados aos compradores uma visão clara e transparente do desempenho e crescimento dos empreendimentos, está bastante aderente com os relatórios exigidos pelo Regulatório.

Com as classificações de ativos, os compradores podem avaliar facilmente o valor de seus investimentos e tomar decisões informadas sobre investimentos futuros. Acreditamos que a transparência e a responsabilidade são cruciais para construir a confiança de nossos compradores e garantir o sucesso de nossa plataforma a longo prazo. Ao fornecer aos compradores as informações de que precisam, estamos criando uma plataforma acessível e atraente para uma ampla gama de compradores.

6.1.6 Gerenciamento dos IMOBTOKEN (NFTS) vinculados às IMOBCOINS

Com os IMOBTOKENS(NFTs) dos empreendimentos reservados, o comprador poderá optar por:

6.1.6.1 Receber dividendos

Quando o comprador não possuir em sua carteira o total de \$IMOBCOINS que chegue a 100% da totalidade de uma unidade, poderá manter essas \$IMOBCOINS que reservaram os \$IMOBTOKEN em sua carteira, e assim receber dividendos proporcionais de aluguel com base em suas frações, enquanto acontece a valorização dessa unidade no mercado imobiliário.

6.1.6.2 Vender suas \$IMOBCOINS

Os compradores que possuem qualquer quantidade de \$IMOBCOINS, seja uma pequena fração de uma unidade, uma ou mais unidades inteiras, poderão negociar suas \$IMOBCOINS no mercado secundário por meio dos ambientes disponíveis pela ImobCoin, como DEX - bolsas exchanges parceiras da Imobcoin, ou diretamente em nossa plataforma via balcão.

Os compradores também poderão disponibilizar para venda suas \$IMOBACOINS diretamente pela plataforma ImobCoin, será destinado um pool de vendedores que deverão totalizar uma ou mais unidades inteiras, e serão disponibilizadas para venda em nosso ambiente, bem como em canais tradicionais de venda, como venda em estande, venda em imobiliárias regionais ou outros canais disponíveis para comercialização das unidades imobiliárias, que ao serem vendidas, receberão o valor representativo de sua fração disponibilizada.

6.1.6.3 Adquirir a propriedade

Quando suas \$IMOBACOINS atingem o valor de uma ou mais unidades inteiras, no momento do chamamento para o exercício do “Direito de Preferencia”, os compradores poderão optar em permanecer com os \$IMOBACOINS em carteira para futuramente ir para locação, ou realizar a conversão da propriedade, para usufruí-la como quiserem. Ao transferir a propriedade ao detentor, as \$IMOBACOINS e \$IMOBATOKENS serão queimados.

6.2 Jornada do desenvolvedor

6.2.1 Validação do desenvolvimento

Na Imobcoin, acreditamos em uma abordagem meticulosa para validar projetos de desenvolvimento para garantir que eles não sejam apenas viáveis, mas também sustentáveis e alinhados com nossos valores e missão. Nosso processo começa com uma análise abrangente das informações iniciais, que são então revisadas e endossadas por um especialista técnico independente e homologado pela Imobcoin,

que seja certificado e reconhecido pela sua capacidade técnica pelo mercado, no Brasil o parceiro aprovado e homologado foi o CTE- Centro de Tecnologia de Edificações.

O CTE emite os relatórios que atestam todas as informações dos empreendimentos, como viabilidade, os desenhos e a devida diligência de todo o projeto a ser desenvolvido. Este relatório é crucial para validar o potencial do projeto e garantir que ele atenda aos nossos altos padrões de viabilidade, qualidade e sustentabilidade. Ao fazer isso, podemos detectar e resolver possíveis problemas desde o início e garantir que todos os projetos estejam alinhados com nossa visão de um ecossistema imobiliário próspero e sustentável. Essa abordagem ajuda a criar confiança entre os membros e compradores de nossa comunidade e consolida a posição da Imobcoin como líder no setor imobiliário.

6.2.2 Mineração de **IMOBTOKENS** e **IMOBCOINS**

Nossos \$IMOBTOKENS são os NFT's que representam os direitos sobre um projeto de um empreendimento, negociados de forma fracionadas e específicos para cada empreendimento. Além disso, as \$IMOBCOINS permitem a vinculação aos \$IMOBTOKENS dos empreendimentos escolhidos, e garantem o direito de preferência na aquisição daquela fração ou unidade. Também garantem o acesso ao nosso ambiente de realidade virtual e a participação no ecossistema Imobcoin. Uma vez criados esses **\$IMOBTOKENS** e \$IMOBCOINS estarão todos disponíveis para negociação em nossos ambientes de comercialização de bolsas de negociação, parceiros homologados, exchanges homologadas, e nossos ambientes próprio situados na plataforma e no metaverso Imob.land.

Isso permite que os usuários comprem, vendam e negociem convenientemente esses ativos com outros membros da comunidade.

6.2.3 Emissão de RI (Registro de Incorporação)

Uma vez emitido o RI – Registro de Incorporação ou autorização Legal equivalente, a equipe Imobcoin autoriza o desenvolvedor a começar a vender as unidades físicas por meio do sistema padrão de montagem de stand e oferta local física e digitalmente, sempre dentro de nosso ecossistema vinculado ao espelho de vendas, que será alimentado em real time, ou por qualquer outro meio que deseje ofertar. Isso permite uma transição perfeita da fase de desenvolvimento para a fase de vendas, garantindo que as unidades sejam disponibilizadas aos compradores interessados o mais rápido possível, e consiga entregar a realização dos resultados para os detentores das \$IMOB COINS.

Dessa forma, o Imobcoin fornece um processo complementar, simplificado e eficiente para desenvolvedores e compradores. Isso ajuda a garantir que as unidades sejam vendidas de forma rápida e eficiente, além de fornecer uma plataforma segura e confiável para todas as partes envolvidas.

6.2.4 Entrega da obra

Após a conclusão das unidades imobiliárias, a incorporadora entregará as chaves aos respectivos compradores de forma física ou virtual de acordo com sua opção. Isso marca o estágio final do processo de entrega e garante que os compradores possam tomar posse de suas novas unidades imobiliárias.

6.2.5 Liberação de recursos

O gerenciamento eficiente de recursos é crucial para o sucesso de qualquer projeto, e é por isso que na Imobcoin implementamos um modelo de conta Escrow vinculada a Imobcoin (pode ser imobcoin e investidor), Incorporador e SPE, o que garante que os recursos somente tenham o cash-out para realizar o pagamento das medições de acordo com o progresso e cumprimento dos prazos e marcos predeterminados na etapa inicial de aprovação do projeto através da emissão dos relatórios de medição pela Gerenciadora. Ao seguir essa abordagem, os recursos são liberados de maneira oportuna e eficaz, garantindo que o projeto permaneça no caminho certo e dentro do orçamento.

Nosso objetivo é alocar recursos de forma a maximizar seu impacto e beneficiar a comunidade como um todo. Estamos comprometidos com esta abordagem e acreditamos que é essencial para o sucesso do projeto.

6.2.6 Gestão da construção

A Imobcoin, juntamente com os players de gestão e gerenciamento, acompanha e valida todas as entregas das etapas do desenvolvimento do empreendimento até a entrega das chaves, atribuindo classificações para esses ativos, bem como para as incorporadoras, e assim, garantir aos participantes da comunidade o valor real dos ativos com base em evidências.

Os relatórios estão em conformidade com os formulários de referência do Regulatório.

7. EQUIPE

7.1 Parcerias e colaborações:

Parcerias e colaboração são essenciais para a construção de uma comunidade forte e engajada. Enquanto buscamos ativamente empresas que compartilham nossa visão e valores, nossos atuais parceiros são líderes em seus respectivos nichos e estão comprometidos em fornecer moradia digna. Algumas delas são:

Mastercard;

CTE – Centro de Tecnologia em Edificações ;

Elytron Security S.A.;

Wyndham Hotel & Resorts;

Atlantica Hospitality International.

Ao colaborar com essas empresas, podemos aproveitar seu conhecimento e experiência para criar soluções inovadoras que beneficiam nossa comunidade e impulsionam o crescimento de nossa plataforma. Esperamos que, juntos, possamos criar um ecossistema imobiliário transparente, eficiente e acessível a todos.

8. GOVERNANÇA GERAL DO ECOSISTEMA

IMOB COIN

Ao adentrar ao ecossistema IMOB COIN, os participantes aderem às regras de Governança para todas atividades a serem desenvolvidas, desde a aprovação de empreendimento para ser disponibilizado para distribuição em nossa plataforma, matérias para votação, decisões acerca do andamento dos negócios, decisões sobre comportamento dos colaboradores, contratados, parceiros, funcionários, prestadores de serviços e voluntários, devendo estar em conformidade com os objetivos aqui descritos, mas não se limitando a eles, podendo ser estendido e alcançado a qualquer legislação local de países onde os ativos estiverem sediados, atualização de leis locais e entendimento dos preceitos da plataforma.

Seguem algumas premissas a serem consideradas pela comunidade em todas as matérias e serem votadas para o bom andamento da plataforma:

Empreendimento Certificados: Todos os empreendimentos para serem elegíveis para subir e serem distribuídos via plataforma, necessita ser certificado com padrões de construção sustentável, sendo a certificação mínima exigida pela plataforma o EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies). A iniciativa do Internacional Finance Corporation (IFC), órgão do Banco Mundial, é resultado da constatação de que não há como atuar para reduzir as mudanças climáticas sem melhorar o desempenho dos edifícios.

O EDGE trabalha com três níveis de certificação. O Nível Certificado, mais usual, exige a comprovação de 20% de economia em energia, água e na energia incorporada aos materiais de construção em comparação a um projeto-referência (baseline), o Nível Avançado, reservado para os projetos que obtém 40% de economia ou mais em energia

e, finalmente, o Carbono Zero. Esse último é emitido para projetos em operação, certificados no Nível Avançado, e que utilizam 100% de energia renovável ou que fazem compra de compensações de carbono.

Sendo claro que os projetos mais eficientes poderão ter notas maiores e melhores chances de serem aprovados para captação via plataforma.

Os principais pontos de atenção nos projetos deverão ser em relação:

a) Energia

- i. Revestimentos de fachada de cores claras, que absorvam menos calor, reduzindo o consumo de energia do edifício
- ii. Iluminação eficiente, com lâmpadas eficientes e leds
- iii. Instalação de sensores de presença nas áreas comuns
- iv. Adequada proporção de aberturas, de modo a favorecer a eficiência energética, sem perder o benefício da iluminação natural dos espaços
- v. Aquecimento solar de água
- vi. Sombreamento externo

b) Água

- i. instalação de vasos sanitários com acionamento dual-flush e de torneiras economizadoras
- ii. Chuveiros de baixa vazão (quando entregues) ou inclusão no Manual do Proprietário da recomendação de uso de dispositivos de baixa vazão
- iii. Instalação de sistema de coleta de água da chuva para irrigação das áreas verdes

c) Materiais

- i. Lajes de concreto para pisos e cobertura
- ii. Vedações com alvenaria com blocos vazados
- iii. Caixilhos de PVC
- iv. Sistema estrutural esbelto (concreto protendido, por exemplo)

O direito à moradia integra o direito a um padrão de vida adequado. Não se resume a apenas um teto e quatro paredes, mas ao direito de toda pessoa ter acesso a um lar e a uma comunidade seguros para viver em paz, dignidade e saúde física e mental.

A moradia popular adequada, além da certificação para serem aprovadas pela plataforma, devem conter em seu plano:

- a. Segurança da posse: Todas as pessoas têm o direito de morar sem o medo de sofrer remoção, ameaças indevidas ou inesperadas. As formas de se garantir essa segurança da posse são diversas e variam de acordo com o sistema jurídico e a cultura de cada país, região, cidade ou povo;
- b. Disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos: A moradia deve ser conectada às redes de água, saneamento básico, gás e energia elétrica; em suas proximidades deve haver escolas, creches, postos de saúde, áreas de esporte e lazer e devem estar disponíveis serviços de transporte público, limpeza, coleta de lixo, entre outros.
- c. Custo acessível: O custo para a aquisição ou aluguel da moradia deve ser acessível, de modo que não comprometa o orçamento familiar e permita

- também o atendimento de outros direitos humanos, como o direito à alimentação, ao lazer etc. Da mesma forma, gastos com a manutenção da casa, como as despesas com luz, água e gás, também não podem ser muito onerosos.
- d. **Habitabilidade:** A moradia adequada tem que apresentar boas condições de proteção contra frio, calor, chuva, vento, umidade e, também, contra ameaças de incêndio, desmoronamento, inundação e qualquer outro fator que ponha em risco a saúde e a vida das pessoas. Além disso, o tamanho da moradia e a quantidade de cômodos (quartos e banheiros, principalmente) devem ser condizentes com o número de moradores. Espaços adequados para lavar roupas, armazenar e cozinhar alimentos também são importantes.
 - e. **Não discriminação e priorização de grupos vulneráveis:** A moradia adequada deve ser acessível a grupos vulneráveis da sociedade, como idosos, mulheres, crianças, pessoas com deficiência, pessoas com HIV, vítimas de desastres naturais etc. As leis e políticas habitacionais devem priorizar o atendimento a esses grupos e levar em consideração suas necessidades especiais. Além disso, para realizar o direito à moradia adequada é fundamental que o direito a não discriminação seja garantido e respeitado.
 - f. **Localização adequada:** Para ser adequada, a moradia deve estar em local que ofereça oportunidades de desenvolvimento econômico, cultural e social. Ou seja, nas proximidades do local da moradia deve haver oferta de empregos e fontes de renda, meios de sobrevivência, rede de transporte público, supermercados, farmácias, correios, e outras fontes de abastecimento básicas. A localização da moradia também deve permitir o acesso a bens ambientais, como terra e água, e a um meio ambiente equilibrado.

- g. Adequação cultural: A forma de construir a moradia e os materiais utilizados na construção devem expressar tanto a identidade quanto a diversidade cultural dos moradores e moradoras. Reformas e modernizações devem também respeitar as dimensões culturais da habitação.
- h. Integridade Contratual. Todos os signatários e participantes do Ecosistema IMOB COIN são responsáveis por investir todos os esforços necessários para (i) o sucesso dos negócios para continuidade do Ecosistema, (ii) defender contra terceiros a propriedade intelectual da IMOB COIN e (iii) cumprir todas as obrigações assumidas na relação.

Proteção contra passivos pessoais. Os participantes se comprometem a proteger o Ecosistema de quaisquer débitos, obrigações ou passivos, conhecidos ou não, potenciais ou já constituídos, de sua própria responsabilidade, provenientes de outras relações jurídicas.

Perdas. Qualquer perda incorrida pela INCORPORADORA decorrente de passivos pessoais ou atos da Parte Responsável, deverá reembolsada, integralmente à IMOB COIN, no prazo de 10 (dez) dias a contar do desembolso ou intimação de penhora ou decreto de restrição de bens da parte prejudicada, acrescida de todas e quaisquer despesas adicionais carregadas à parte prejudicada para defesa de seus direitos, incluindo custas, despesas processuais, honorários advocatícios e quaisquer outras perdas diretas ou indiretas relacionadas, independentemente de qualquer notificação ou interpelação, acrescida de correção monetária e juros legais desde o desembolso pela parte prejudicada.

Registro e guarda de informações e documentos. As partes deverão manter escrituração e guarda de todos os documentos e informações operacionais, financeiras e administrativas, provenientes do ecossistema IMOB COIN, proibida a sua retenção, ocultação, supressão, destruição ou deleção sem anuência prévia e expressa da IMOB COIN.

Regularidade e conformidade. As partes se comprometem a manter-se em regular funcionamento, segundo a legislação vigente e perante quaisquer órgãos do Poder Público, bem como tomar todas as providências necessárias ao cumprimento das obrigações legais necessárias ao cumprimento das obrigações para a continuidade e sucesso do Ecossistema.

Cláusula de Confidencialidade e Sigilo. As partes se comprometem, neste ato e pelo prazo de 05 (cinco) anos após o término da relação e a qualquer vínculo com o Ecossistema, a manter o mais absoluto e completo sigilo de todas as informações e dados a que venha a ter acesso no exercício das atividades desempenhadas, o que inclui, mas não se limita, a dados pessoais, estratégicos, financeiros, técnicos, comerciais, de investimentos, inclusive aqueles ligados à organização interna como clientela, parceiros, prestadores de serviços, fornecedores, contabilidade, contratos, marketing, sistemas e metodologia de trabalho, condições comerciais ou de faturamento e prazo de pagamento concedido a clientes, descontos concedidos a clientes especiais, ampliação do prazo para liquidação dos débitos vencidos, tabela de preços, informações sobre situação financeira de clientes, reprodução e ou distribuição de documentos das Partes, informações que ressalvado o que for estritamente necessário para a execução das atividades da companhia.

Não concorrência e não aliciamento. As Partes se comprometem, ainda, neste ato e pelo prazo de 05 (cinco) anos após o término da relação ou do vínculo societário, a:

- a. não persuadir ou tentar atrair qualquer pessoa, prestador de serviços, fornecedor ou empresa associada, empregada ou vinculada à outra Parte, a fim de que deixe ou encerre seu vínculo contratual atual, por qualquer razão ou fim, independentemente de a contratação ter sido efetivada pela parte assediadora;
- b. abster-se de contratar, direta ou indiretamente, as referidas pessoas, prestadores de serviços ou fornecedores, de qualquer forma e por qualquer período, nem auxiliar terceiros para que empreguem tais pessoas a qualquer título, salvo se por expressa concordância da outra Parte;
- c. não solicitar contatos, contatar, prospectar ou de qualquer forma tentar estabelecer qualquer tipo de relacionamento comercial direta ou indireta com os prospectos ou clientes da plataforma, visando a prestar, direta ou indiretamente, serviços a tais clientes, sem o expresse consentimento das demais partes;
- d. não acessar, copiar ou ter consigo, de nenhuma forma, os dados cadastrais, de transação ou de movimentação financeira de clientes ou usuários finais;
- e. não promover qualquer operação semelhante ao objeto deste contrato, relativamente ao mesmo projeto, de modo direto ou indireto, sob pena de rescisão contratual e pagamento de indenização correspondente às perdas e danos incorridos pela parte prejudicada.
- f. Conformidade e cláusula anticorrupção. As Partes ainda declaram que não participarão, por si ou por seus sócios ou representantes, assim como não

- permitirão que seus eventuais representantes, prepostos, prestadores de serviços, parceiros e colaboradores se envolvam em atos que possam ser considerados como suborno ou prática de corrupção de qualquer espécie conforme a legislação aplicável, incluindo, por exemplo, qualquer pagamento ou promessa de pagamento de quantia em dinheiro ou objetos de valor, direta ou indiretamente, para (i) o(a) oficial ou funcionário(a) do governo ou de partido político; (ii) candidatos a cargos políticos; (iii) funcionários de empresas governamentais; ou (iv) qualquer pessoa que trabalha com uma das Partes (representantes, empregados e colaboradores) nas atividades mencionadas neste negócio jurídico, com o propósito de influenciar atos ou decisões, assegurando uma vantagem imprópria na obtenção ou manutenção de negócios.
- g. Ética e Prevenção à Lavagem de Dinheiro. As Partes se comprometem a cumprir o Código de Conduta Ética e Política de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo (PLD/FT) do Ecosistema IMOB COIN, assim como cumprir e fazer com que cumpram as legislações aplicáveis ao exercício de suas operações.
- h. Proteção de Dados. Em decorrência da vigência da nova Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais nº 13.709/2018 da República Federativa do Brasil, as Partes se comprometem em determinar as medidas necessárias para evitar a ocorrência de vazamentos, acessos ou compartilhamentos indevidos dos dados pessoais coletados ou tratados, conforme orientações e procedimentos indicados pela Lei, garantindo cobertura equivalente em legislações de outros países ou entidades supranacionais, quando parte do objeto deste contrato tenha que ser iniciada ou executada em outras jurisdições.

- i. Inadimplemento de Obrigações. Caso alguma das partes não cumpra com qualquer das obrigações previstas neste regulamento, caberá à outra promover as medidas judiciais cabíveis, seja para obtenção da prestação específica, que poderá incluir quaisquer das salvaguardas, garantias ou seguros aderentes aos riscos, seja para obtenção de indenização equivalente.
- j. Meios de comunicação. As notificações e comunicações a serem enviadas deverão ser realizadas por escrito, dirigidas aos endereços físicos ou eletrônicos descritos nos canais oficiais das plataformas do Ecossistema IMOB COIN, mediante comprovação de entrega idônea que confirme a ciência da parte contrária
- k. Resolução de Controvérsias. Toda e qualquer controvérsia oriunda deste instrumento ou a ele relacionada, inclusive quanto ao seu cumprimento, interpretação ou rescisão (“Controvérsia”), envolvendo quaisquer das Partes ou a Empreendimento, inclusive seus sucessores a qualquer título, serão definitivamente resolvidas por até 02 (duas) sessões de mediação, com espaçamento de 15 (quinze) dias entre elas em ambiente gravado fornecido pela Imobcoin.
- l. Foro de eleição. Não sendo frutífera a tentativa de mediação, fica eleito o Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, Brasil, para a resolução de quaisquer questões oriundas deste regulamento.

WHITEPAPER IMOB COIN

2024 | Novembro



Todos os direitos são de propriedade exclusiva da Imobcoin Tecnologia LTDA.
A cópia ou reprodução de parte ou total do conteúdo deste documento é proibida.