



Implementação do Sistema de Governança e Registro (SGR) no Sistema Cofeci-Creci

Implementação do Sistema de Governança e Registro (SGR) no Sistema Cofeci-Creci

Categoria: 4.1.4 – Projetos Inovadores de Transformação Digital

Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI

Projeto: SGR – Sistema de Governança e Registro

Contextualização e Justificativa

O Sistema de Governança e Registro (SGR) foi desenvolvido pelo COFECI a partir de uma chamada pública prospectiva (Edital 001/2022), com o objetivo de digitalizar, modernizar e tornar mais eficiente a gestão de contratos e documentos imobiliários. A contratação seguiu o modelo de encomenda tecnológica, sem custos diretos para a administração, promovendo significativa economicidade e impacto amplo em todo o Sistema Cofeci-Creci.

Descrição do Projeto:

O Sistema de Governança e Registro (SGR) é um sistema digital desenvolvido especificamente para o Sistema COFECI-CRECI, com foco na gestão, auditoria, automação e registro eletrônico de documentos e contratos imobiliários. Ele representa uma solução inovadora de transformação digital devido à sua ampla integração tecnológica e funcionalidades exclusivas para o setor.

Principais funcionalidades

O projeto do Sistema de Governança e Registro (SGR) apresenta uma solução inovadora e original para a modernização da fiscalização e gestão dos contratos e documentos imobiliários no Sistema Cofeci-Creci. Destaca-se pela implantação pioneira da tecnologia blockchain para registro criptografado, garantindo a **imutabilidade, segurança e integridade** dos documentos e contratos digitais.

Essa inovação tecnológica assegura que os documentos registrados não possam ser alterados ou fraudados, reforçando a confiança e transparência na intermediação imobiliária. Além disso, o sistema automatiza processos legais e fiscais, com vinculação automática de aditivos contratuais e notificações inteligentes, permitindo fiscalização virtual eficiente e econômica, sem perda da eficácia normativa.

A capacidade inventiva do projeto também está presente na forma flexível e escalável da execução, que possibilita replicabilidade para outros órgãos públicos, além da integração com inteligência de negócios (BI) para análises avançadas de fiscalização. Essa combinação de tecnologia de ponta e processo estruturado resolve problemas históricos no setor, elevando a segurança jurídica e promovendo maior eficiência operacional.

- **Registro Eletrônico de Documentos e Contratos:** Permite elaborar, registrar, autenticar e gerir diversos tipos de documentos e contratos digitais imobiliários, incluindo laudos, relatórios técnicos e contratos padronizados.
- **Integração com Blockchain:** Garante a imutabilidade dos registros, segurança jurídica e rastreabilidade dos dados ao integrar-se com plataformas baseadas em Ethereum e outras redes.
- **Automação de Processos com Contratos Inteligentes:** Usa contratos digitais vinculados, com possibilidade de customizações para processos específicos do setor.
- **Fiscalização Digital Integrada:** Permite o cadastro de agentes, controle de acesso, registro das atividades de fiscalização e customização de relatórios com inteligência de negócios (BI).
- **Assinatura Eletrônica Avançada e Simples:** Compatível com a Lei n.º 14.063/2020, possibilitando tanto autenticação por biometria quanto métodos simplificados, ampliando o acesso digital, inclusive em regiões com baixa conectividade.
- **Integrações Estratégicas:**
 - Com sistema iCorretor: Atualização cadastral em tempo real dos profissionais.
 - Autenticação GOV.BR
- **Banco de Negócios Imobiliários:** Propostas e parcerias digitais entre corretores e imobiliárias, totalmente auditáveis.
- **Alerta de Prazos e Notificações Automatizadas:** Configuração de alertas para gestão de prazos e validade documental.

Tecnologias Utilizadas

- Cloud Azure
- Cloudflare - que oferece serviços de segurança, desempenho e fiabilidade para proteger e acelerar websites e aplicações online, tanto para indivíduos como para empresas
- Backend em PHP
- Frontend em Node JS (Vue JS)
- Banco de Dados MySQL
- Plataforma Web
- Integração Blockchain

Destaques Inovadores

A assinatura biométrica facial e a tecnologia blockchain são duas inovações poderosas incorporadas ao Sistema de Governança e Registro (SGR), trazendo benefícios significativos para a intermediação imobiliária.

Assinatura Biométrica Facial no SGR

Desenvolvida exclusivamente para o SGR, a assinatura biométrica facial oferece uma forma altamente segura e prática de autenticação eletrônica. Essa tecnologia permite a identificação inequívoca do assinante por meio da captura das nuances biométricas, garantindo a integridade e a autenticidade dos documentos assinados eletronicamente. Além disso, a assinatura biométrica facial suporta o cumprimento da legislação vigente, como a Lei nº 14.063/2020, que regula assinaturas eletrônicas no Brasil. Isso reduz drasticamente os riscos de fraudes, aumenta a confiança dos usuários e proporciona uma experiência simples e rápida para corretores, imobiliárias e clientes. Ressalta que a tecnologia utilizada foi desenvolvida por profissionais da Polícia Federal (PF).

Tecnologia Blockchain no SGR

O uso da tecnologia blockchain no SGR assegura o registro criptografado e imutável dos contratos e documentos. Essa tecnologia garante a segurança e a transparência das transações imobiliárias, permitindo que as partes acessem os documentos autenticados a qualquer momento, com plena confiança na integridade dos dados. O blockchain também possibilita a vinculação automática de aditivos contratuais e documentos sequenciais, promovendo uma gestão eficiente e confiável. Com isso, o SGR reduz conflitos no mercado, facilita a fiscalização virtual e melhora a segurança jurídica dos negócios.



Benefícios Combinados

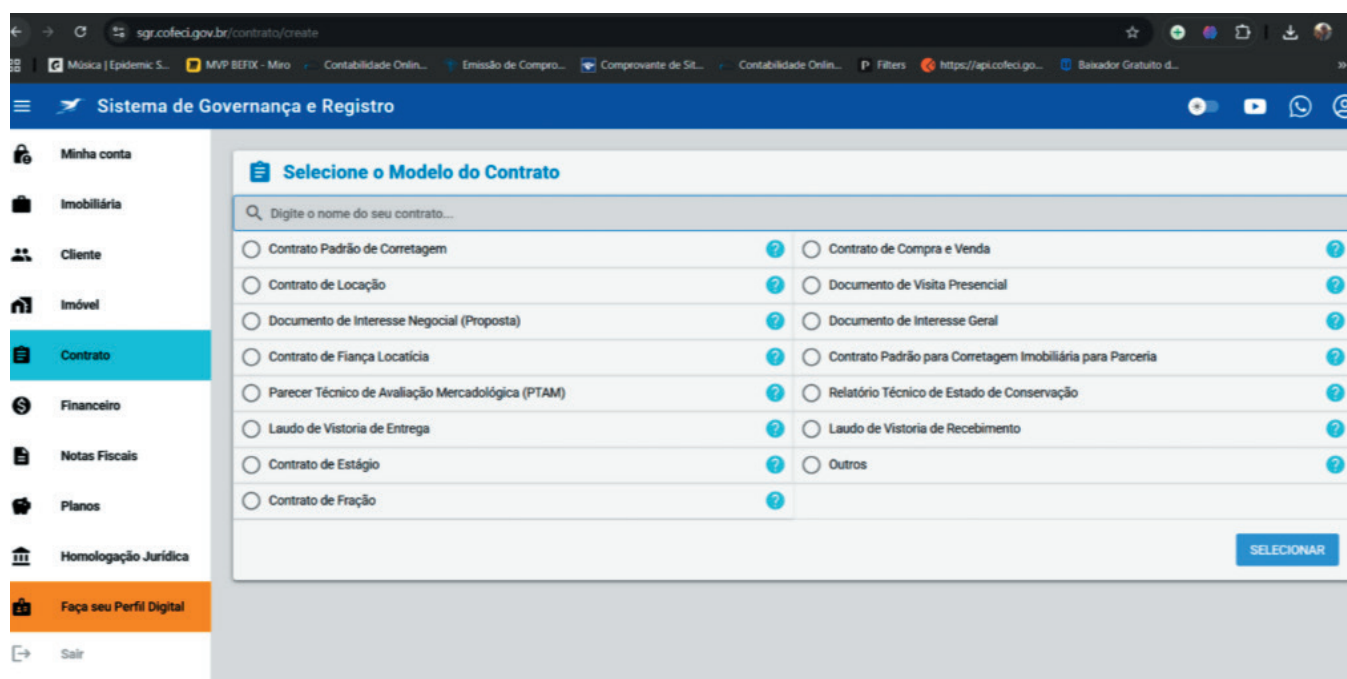
A integração da assinatura biométrica facial com blockchain no SGR resulta em um sistema inovador que oferece segurança máxima, facilidade de uso e transparência para todos os envolvidos na intermediação imobiliária. Juntas, essas tecnologias:

- Garantem autenticidade e integridade dos documentos.
- Aumentam a confiança dos usuários no processo digital.
- Permitem a fiscalização eficiente e virtual das operações.
- Reduzem custos operacionais ligados a processos manuais e papel.
- Atendem plenamente aos requisitos legais e regulatórios brasileiros.

Essas inovações fazem do SGR um exemplo de tecnologia aplicada para modernizar e transformar o mercado imobiliário, promovendo agilidade, segurança e inovação.

Documentos Aceitos no SGR

- Contrato Padrão de Corretagem
 - Contrato Padrão de Corretagem para Compra
 - Contrato Padrão de Corretagem para Venda
 - Contrato Padrão de Corretagem para Aluguel
- Contrato de Locação
- Documento de Interesse Negocial (Proposta)
- Contrato de Fiança Locatícia
- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)
- Laudo de Vistoria de Entrega
- Contrato de Estágio
- Contrato de Fração
- Contrato de Compra e Venda
- Documento de Visita Presencial
- Documento de Interesse Geral
- Contrato Padrão para Corretagem Imobiliária para Parceria
- Relatório Técnico de Estado de Conservação
- Laudo de Vistoria de Recebimento
- Outros



The screenshot shows the SGR system interface. The top navigation bar is blue with the text 'Sistema de Governança e Registro'. On the left, there is a sidebar menu with icons and labels: 'Minha conta', 'Imobiliária', 'Cliente', 'Imóvel', 'Contrato' (highlighted in blue), 'Financeiro', 'Notas Fiscais', 'Planos', 'Homologação Jurídica', and 'Faça seu Perfil Digital'. The main content area is titled 'Selecionar o Modelo do Contrato'. It features a search bar with the placeholder text 'Digite o nome do seu contrato...'. Below the search bar is a grid of contract models, each with a radio button and a question mark icon. The models are: 'Contrato Padrão de Corretagem', 'Contrato de Locação', 'Documento de Interesse Negocial (Proposta)', 'Contrato de Fiança Locatícia', 'Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)', 'Laudo de Vistoria de Entrega', 'Contrato de Estágio', 'Contrato de Fração', 'Contrato de Compra e Venda', 'Documento de Visita Presencial', 'Documento de Interesse Geral', 'Contrato Padrão para Corretagem Imobiliária para Parceria', 'Relatório Técnico de Estado de Conservação', 'Laudo de Vistoria de Recebimento', and 'Outros'. A blue button labeled 'SELECIONAR' is located at the bottom right of the grid.

CONFORMIDADE E CUSTO-BENEFÍCIO

O Sistema de Governança e Registro (SGR) representa uma solução inovadora e plenamente alinhada às exigências legais e regulatórias que regem a atividade dos corretores de imóveis no Brasil. Desenvolvido a partir de uma chamada pública, o SGR não gerou custos para o Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), demonstrando eficiência na mobilização de recursos externos para criar uma plataforma tecnológica robusta e aderente à legislação aplicável.

O Sistema de Governança e Registro (SGR) foi desenvolvido por meio de uma chamada pública realizada para selecionar as melhores soluções tecnológicas, o que possibilitou sua implementação sem custos para o Sistema COFECI-CRECI. Essa estratégia permitiu a contratação de serviços especializados e a implantação do sistema de forma eficiente, viabilizando uma plataforma tecnológica robusta e inovadora, ao mesmo tempo em que preserva os recursos do conselho e dos profissionais inscritos. Dessa forma, o SGR é disponibilizado para os corretores de imóveis sem encargos financeiros iniciais, fortalecendo a modernização e a democratização do acesso às ferramentas digitais no setor imobiliário.

No que tange à conformidade, o SGR foi instituído pela Resolução COFECI nº 1.487/2022 e é regido por normas rigorosas que garantem a legalidade e a segurança jurídica dos contratos e documentos registrados. O sistema observa requisitos obrigatórios, como a utilização de assinaturas eletrônicas avançadas conforme a Lei nº 14.063/2020, a proteção de dados pessoais fundamentada na Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018), e a regulamentação específica da Lei nº 6.530/78, que disciplina a profissão de corretor de imóveis. Essa rigorosa conformidade com o marco regulatório assegura total transparência, validade jurídica e respeito às melhores práticas éticas.

Quanto ao custo-benefício, destaca-se que o SGR nos últimos 12 meses contou com mais de 50.000 corretores ativos, dos quais mais de 12.000 utilizam a plataforma de forma recorrente, ao longo do período, a plataforma é considerada pelos mecanismos de busca (Google), como a maior atuante do nicho. Nesta fase inicial de implantação, o sistema está sendo disponibilizado gratuitamente aos corretores, o que facilita sua adoção, promove a disseminação da inovação tecnológica e reduz barreiras financeiras para os profissionais. Além da gratuidade, o SGR diminui custos administrativos e operacionais, ao eliminar processos manuais e burocráticos, assegurar a automatização de registros e permitir o acesso virtual de fiscais e operadores, gerando mais eficiência, agilidade e economia em toda a cadeia da intermediação imobiliária.

Assim, o SGR evidencia uma excelente relação entre conformidade legal e alta eficiência operacional, além de promover um ambiente seguro e transparente para o exercício profissional. A combinação dessas qualidades faz do sistema uma ferramenta essencial para modernizar o mercado imobiliário brasileiro, com ganhos expressivos em segurança, custo e praticidade para todos os usuários. essencial para modernizar o mercado imobiliário brasileiro, com ganhos expressivos em segurança, custo e praticidade para todos os usuários.

Impactos da iniciativa / contribuição para a efetividade

O Sistema de Governança e Registro (SGR) digitaliza e padroniza documentos e contratos imobiliários, com assinatura eletrônica e registro em blockchain para garantir autenticidade, integridade e rastreabilidade, além de fiscalização digital com BI e trilhas de auditoria. Com isso, reduzimos burocracia, tempo e custos operacionais, aumentamos segurança jurídica e ampliamos a transparência em toda a cadeia.

Impactos no público e nos processos da Entidade:

Agilidade: redução do tempo de elaboração/assinatura/registro com fluxos digitais e notificações automáticas de prazos.

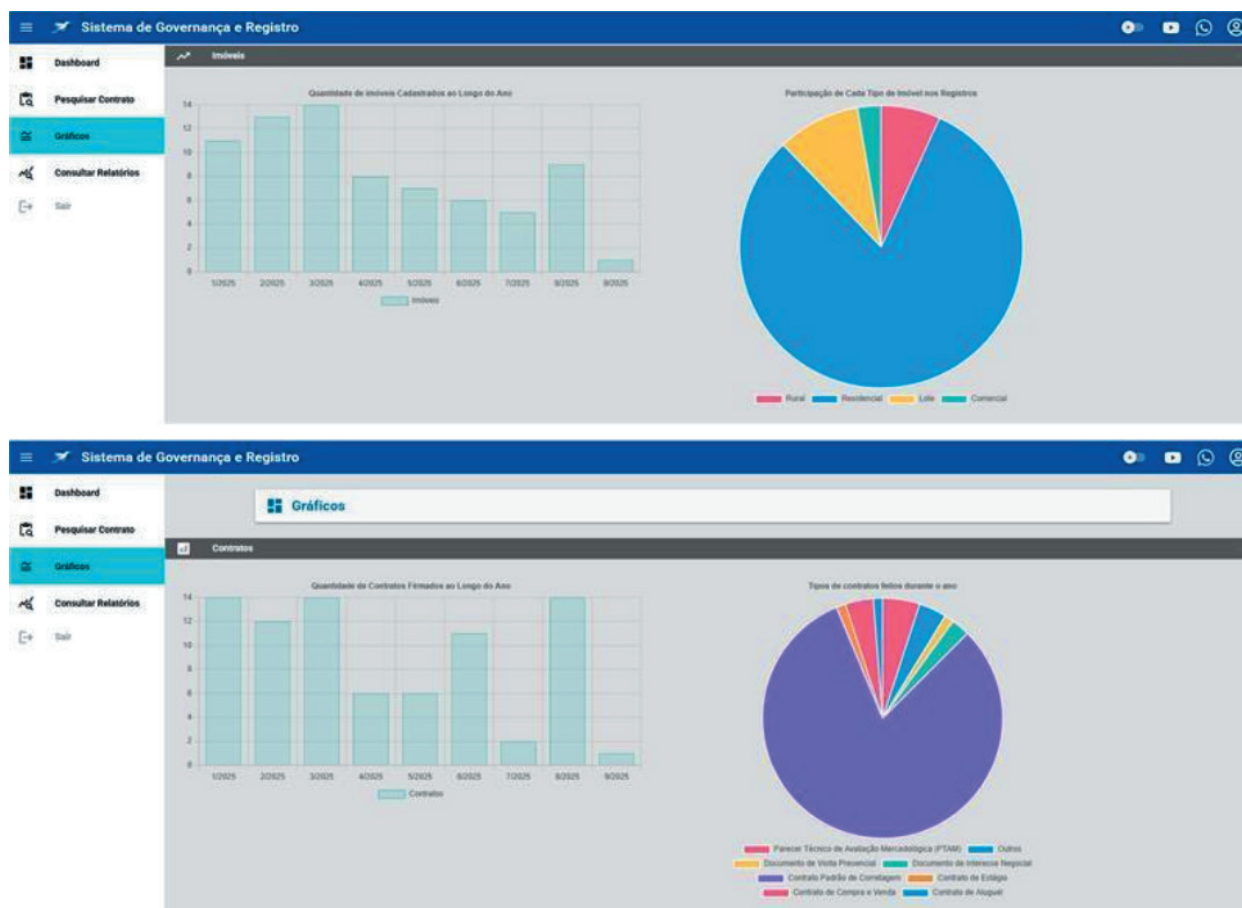
Autenticação por GOV.BT: Corretor pode acessar o SGR utilizando seu login e senha do GOV.BR ou login e senha do SGR.



The image shows the login interface of the SGR (Sistema de Governança e Registro) portal. At the top, the SGR logo is displayed, featuring a stylized bird and the text 'SISTEMA DE GOVERNANÇA E REGISTRO' and 'SISTEMA COFECI-CRECI'. Below the logo, a welcome message reads 'Bem-vindo(a)! Entre no SGR ou faça seu primeiro acesso.' The login form includes two input fields: 'CPF' and 'Senha', both with eye icons for toggling visibility. Below these fields is a reCAPTCHA verification box with the text 'Não sou um robô' and a checkbox. A large blue 'Entrar' button is positioned below the reCAPTCHA. Underneath the button is a link 'Esqueceu sua senha?'. A horizontal separator with the word 'OU' in the center follows. Below the separator is a white button labeled 'Entrar com gov.br'. At the bottom, there are two buttons: 'Faça Seu Primeiro Acesso Aqui' (highlighted with an orange border) and 'Acesso Cidadão'.

Segurança jurídica: documentos com hash **imutável** em blockchain e controle de acesso por perfis—menos risco de fraude e disputas.

Fiscalização efetiva: trilhas de auditoria e relatórios **customizados com BI** permitem fiscalização **virtual** eficiente e econômica.



Transparência e padronização: contratos e documentos padronizados e registrados no SGR, com publicação em diário oficial eletrônico quando aplicável.

Acesso ampliado: plataforma web responsiva e autenticação GOV.BR favorecem inclusão digital e disponibilidade.

Benefícios diretos ao cidadão/mercado: maior confiança nas transações; redução de conflitos; experiência mais ágil e transparente para locadores, locatários, compradores e vendedores.

O cliente do corretor pode pesquisar seu contrato por diversos meios

SGR Cidadão

Menu Principal

Situação Contratual

Consultar Situação Contratual

Digite o CPF/CNPJ, Hash do CF Ledger/Blockchain OU Número do Contrato para consultar a situação contratual desejado para consultar a situação contratual de todo e qualquer cliente/imóvel que possua contrato ativo pelo SGR. Caso identifique alguma incoerência nos contratos listados nesta página, leve os dados listados a seguir ao CRECI local.

Digite o tipo de busca (CPF/CNPJ, Número do Documento/Contrato) Seleccione o tipo de busca

☐ Não sou um robô

Contratos

Número do Documento/Contrato	CEP	CRECI Corretor	Modelo Contrato	Exclusividade	Hash do Blockchain	Hash do CF Ledger
Sem dados disponíveis						

Contratos					
Número do Documento/Contrato	CEP	CRECI Corretor	Modelo Contrato	Exclusividade	Hash do Blockchain
CRI202304190000000133DF	72135-240	CRECI-DF 13344	Dado não disponível	Dado não disponível	Não se aplica para este
CRI202304190000000134DF	72135-240	CRECI-DF 13344	Dado não disponível	Dado não disponível	0xc7d20a6bc11b1ee0
CRI202311050000000526DF	72135-903	CRECI-SC 98123	Contrato Padrão para Corretagem Imobiliária:	Sem Exclusividade	0x8b5e4da24bd198a8
CRI202401180000000737NO	Dado não disponível	CRECI-SC 98123	Contrato Padrão para Corretagem Imobiliária:	Com Exclusividade	Não se aplica para este
CRI202401180000000738NO	Dado não disponível	CRECI-SC 98123	Contrato Padrão para Corretagem Imobiliária:	Com Exclusividade	Não se aplica para este
CRI202401310000000778DF	72135-903	CRECI-SC 98123	Contrato de Autorização	Com Exclusividade	Não se aplica para este
CRI202401310000000779DF	72135-903	CRECI-SC 98123	Contrato Padrão para Corretagem Imobiliária:	Com Exclusividade	Não se aplica para este
CRI202402160000000819DF	70680-615	CRECI-SC 98123	Contrato de Autorização	Sem Exclusividade	Não se aplica para este
CRI202402200000000838DF	72135-903	CRECI-SC 98123	Contrato Padrão para Corretagem Imobiliária	Sem Exclusividade	Não se aplica para este
CRI202402290000000871DF	72135-903	CRECI-SC 98123	Contrato Padrão para Corretagem Imobiliária	Com Exclusividade	Não se aplica para este

Simplicidade e Replicabilidade

Praticidade e facilidade de adoção: O SGR é 100% web, com modelos padronizados, perfis de acesso e ciclo operacional simples (cadastro → elaboração → assinatura → registro blockchain → fiscalização/BI → publicação). Requer apenas cadastro de usuários, perfis e integração básica com o cadastro profissional/GOV.BR.

Utilizando uma plataforma intuitiva e com uma preocupação na Experiência do Usuário.

O SGR possui **declaração especial da ABES**, atestando autoria, direitos e funcionalidade exclusiva para o Sistema COFECI-CRECI e, por extensão, adequado a demandas de conselhos profissionais de fiscalização