

URBZTOKEN WHITEPAPER V2.1

A REVOLUÇÃO IMOBILIÁRIA EM BLOCKCHAIN

RESUMO EXECUTIVO

O **URBZToken** é uma plataforma de tokenização imobiliária que transforma imóveis reais em frações digitais negociáveis via **blockchain Ethereum**, permitindo que qualquer pessoa possa investir no setor mais valorizado da economia com **acessibilidade, liquidez e segurança jurídica plena**.

O projeto está em **conformidade com a Resolução CVM nº 88/2022**, que regula a oferta pública de valores mobiliários de emissão de pequenas empresas via plataformas digitais, assegurando total transparência e legalidade ao processo.

Inicialmente implantado na região de **Perdizes – São Paulo/SP**, o projeto democratiza o acesso ao mercado imobiliário de alto padrão, com frações a partir de **R\$50,00** e retorno potencial via valorização patrimonial e distribuição de rendimentos proporcionais.

1. VISÃO E PROPOSTA

Objetivo Central

Garantir o **acesso democrático e descentralizado** ao investimento imobiliário de luxo, permitindo que **qualquer investidor** — mesmo com capital reduzido — possa participar da valorização de imóveis de alta renda.

Com uma arquitetura que une **regulação, tecnologia de ponta e experiência amigável**, a URBZToken prepara o caminho para a próxima geração de investidores imobiliários no Brasil e no mundo.

Estrutura Operacional

A operacionalização do projeto baseia-se em três eixos estruturais:

1. **Imóveis físicos reais** convertidos em **ativos digitais tokenizados**, registrados em cartório e validados em rede pública.
2. **Blockchain Ethereum** como camada principal de confiança, imutabilidade e rastreabilidade.
3. **Plataforma de negociação própria**, com as seguintes integrações:
 - Carteiras digitais como **MetaMask**
 - Sistema custodial opcional para usuários leigos
 - Integração com **Pix** para aportes em real, removendo a barreira cripto inicial

Tudo isso com **acesso web responsivo**, permitindo o gerenciamento completo da carteira de investimentos diretamente pelo smartphone ou navegador.

2. TECNOLOGIA E INOVAÇÃO

Infraestrutura Blockchain

O URBZToken é implementado sobre a **rede Ethereum**, garantindo compatibilidade com os principais padrões de tokenização de ativos:

- **ERC-20**: Para tokens fungíveis que representam frações de imóveis.
- **ERC-721/1155**: Para ativos imobiliários individualizados e rastreáveis (ex: unidade específica de um empreendimento).

Todas as transações são **registradas de forma imutável**, com total **auditoria pública**, acessível via exploradores como Etherscan.

⚡ Escalabilidade e Custos (Gas Fees)

Embora o Ethereum ofereça a máxima segurança e descentralização, a equipe URBZ implementa estratégias para **reduzir custos operacionais de transações (gas)**:

- Integração com redes de segunda camada (**Layer 2**) como **Polygon** ou **Arbitrum**, reduzindo taxas em até 99%.
- **Batch processing** inteligente para emissão em lote de tokens.
- Otimização dos **smart contracts**, reduzindo chamadas on-chain desnecessárias.

Com isso, o investidor final **não precisa se preocupar com taxas elevadas** ou complexidade técnica — tudo é abstraído pela interface da plataforma.

📄 Contratos Inteligentes (Smart Contracts)

A espinha dorsal do projeto são os contratos inteligentes auditáveis, programados em **Solidity** e executados na EVM (Ethereum Virtual Machine). Suas funções principais incluem:

1. **Distribuição automática de rendimentos** (aluguéis, valorização proporcional)
2. **Pagamentos programados e rastreáveis**
3. **Compra, venda e liquidação parcial ou total das frações**
4. **Registros de KYC/AML anonimizados para compliance**

Todos os contratos seguem modelos avançados como o **ERC-1400** (Security Token Standard), com extensões jurídicas e operacionais para o mercado brasileiro.

☐ URBZToken – O Ativo Digital

Característica Descrição

Tipo	Security Token (Ativo digital com lastro e valor mobiliário)
Classificação	Enquadrado como valor mobiliário segundo diretrizes da CVM e SEC/ESMA
Lastro	Imóveis reais registrados em cartório, com avaliação e laudo técnico

Característica Descrição

Divisibilidade Até **1.000 frações por imóvel** (ajustável conforme valor e perfil)

Negociação Mercado secundário via plataforma URBZ e corretoras parceiras

O URBZToken **não é um utility token, nem um NFT irrelevante** – é um instrumento financeiro com respaldo jurídico, projetado para ser aceito por **family offices, plataformas STO e investidores qualificados**.

3. 🏠 DIFERENCIAIS COMPETITIVOS URBZ

✅ Ativo Real e Tangível com Lastro Jurídico

URBZToken não representa promessas ou produtos abstratos. Cada token emitido é **lastreado por um imóvel real, registrado em cartório, com matrícula individualizada e laudo de avaliação oficial**.

Isso garante **lastro físico direto** e amplia a confiança de investidores conservadores e institucionais.

✅ Segurança Blockchain com Transparência Total

Todas as movimentações são registradas na blockchain com:

- **Rastreamento público**
- **Auditoria externa independente**
- **Acesso a histórico completo de frações**

Nenhuma informação é apagável ou manipulável após emissão. A confiança é programada.

✅ Experiência de Investimento Descomplicada

- Interface intuitiva, sem necessidade de conhecimento prévio em cripto.
- Compra com **Pix, boleto ou cripto (USDC, ETH)**.

- Acompanhamento em tempo real do rendimento de sua carteira.
- Dashboard com gráficos, extratos, notificações e saque facilitado.

A barreira de entrada foi removida para permitir inclusão real.

Conformidade e Segurança Jurídica

- Total aderência à **CVM 88/2022**
- KYC/AML integrado
- Termos de investimento assinados digitalmente via blockchain
- Suporte jurídico parceiro para regularização de novas ofertas

4. **MODELOS DE RECEITA E RENTABILIDADE**

A. Valorização Patrimonial

Tokens se valorizam conforme o imóvel sofre valorização de mercado (ex: crescimento imobiliário, reformas, valorização regional).

Exemplo real: Em Perdizes, o m² valorizou +12,4% entre 2021 e 2024.

B. Renda Passiva com Aluguéis

- Os aluguéis são **repassados mensalmente**, proporcionalmente à quantidade de frações possuídas.
- Toda movimentação é transparente e automática via smart contract.

Receba como se fosse um “mini proprietário”, sem burocracia.

C. Venda de Frações (Liquidez)

- O investidor pode **revender suas frações** a qualquer momento pelo mercado secundário (P2P, corretoras, plataforma própria).

- Taxas de saída baixas e modelo de book de ordens para atratividade.

Estratégia ideal para quem busca **liquidez combinada com segurança**.

5. 🏢 CASOS DE USO REAIS – PERDIZES/SP

Implantação inicial em um dos bairros mais valorizados de São Paulo.

Imóvel	Área	Quartos	Valor Total	Fração Inicial (R\$)	Status
URBZ Perdizes Tower – Apto 1	72m ²	2	R\$ 650.000	R\$ 50,00	Tokenizado
URBZ Perdizes Windmill – Apto 3	89m ²	3	R\$ 980.000	R\$ 50,00	Tokenizado
URBZ Cobertura Lux – Apto PH	120m ²	3+1	Sob Consulta	Customizado	Em análise

Todos os imóveis passam por due diligence técnico-jurídica e vistoria certificada.

6. ? FAQ – PERGUNTAS FREQUENTES

◆ Como funciona a tokenização de imóveis?

Transformamos imóveis reais em **ativos digitais fracionados**, registrados na blockchain. Cada fração representa uma parte legal e proporcional do imóvel.

◆ Preciso entender sobre criptomoedas para investir?

Não. A plataforma foi desenhada para o investidor comum, com **abstração total da tecnologia blockchain**. Você pode investir usando reais via Pix e acompanhar tudo como se fosse um aplicativo bancário.

◆ Qual o retorno esperado?

Os tokens oferecem **duas frentes de rentabilidade**:

- **Valorização do imóvel**
- **Distribuição mensal de aluguéis**

Além disso, há possibilidade de **liquidez via revenda de frações**.

◆ E se o imóvel não for alugado?

Existem cláusulas contratuais prevendo a **reserva técnica** de rendimentos e estratégias de valorização para compensar vacâncias eventuais.

7. 🗝️ COMPLIANCE, REGULAÇÃO E SEGURANÇA JURÍDICA

📄 Conformidade com CVM 88/2022

O URBZToken segue integralmente os critérios da Instrução CVM nº 88, com foco em:

- Oferta pública de valores mobiliários tokenizados
- Apresentação de documentos de risco e propósito
- Limites para captação por CPF/CNPJ

🛡️ Segurança Operacional

- **Auditoria periódica** dos smart contracts
- Processos de **KYC/AML automatizados e integrados**
- Armazenamento seguro em carteiras multicamadas com backup externo

📄 Due Diligence Imobiliária

- Verificação documental cartorial
- Avaliação certificada dos imóveis
- Regularização urbana e tributária antes da tokenização

8. 📱 EXPERIÊNCIA DO USUÁRIO (UX/UI)

Plataforma Digital URBZ

- **Cadastro simplificado**
- Tela de compra com filtros por localização, valor ou tipo de imóvel
- Painel pessoal com:
 - Saldo total
 - Projeção de rendimento
 - Extratos detalhados
 - Histórico de lucros

Futuras versões incluirão **app mobile** e **integração com Open Finance**.

Integrações Técnicas

- **Carteiras compatíveis:** Metamask, Trust Wallet, URBZ Custódia
- **Pagamentos:** Pix, TED, USDC, ETH
- **APIs abertas** para corretoras e parceiros B2B

9. 📅 Roadmap Oficial do Projeto

Etapas	Status
Conclusão da tokenização dos primeiros imóveis	✅ Finalizado
Liberação pública da plataforma	📅 Julho/2025
Integração com corretoras de ativos digitais	🔄 Negociação
Emissão do token secundário URBZ-RENT	✍️ Fase piloto
Expansão para Moema, Itaim e RJ	📍 Previsto 2026

10. 👤 EQUIPE E PARCEIROS

Equipe URBZ

Nome	Função	Experiência
Julia Antunes	CEO	Fintechs, mercado imobiliário, gestão de risco
Bruno Nakagawa	CTO	Blockchain, Solidity, Web3
Mariana Dourado	Jurídico	CVM, tokenização, compliance
Rafael C. Batista	Produto e UX	Design centrado no usuário e acessibilidade

Parceiros Estratégicos

- Cartórios Digitais (e-Notariado)
- Legaltechs (tokenização e contratos digitais)
- Plataformas de custódia reguladas (Brasil e UE)
- Auditores blockchain (CertiK, Trail of Bits – previsto)

📁 ANEXOS TÉCNICOS E JURÍDICOS

- Modelo completo de **Contrato de Tokenização de Imóvel**
- Estrutura de **smart contract ERC-1400 com modificações CVM**
- **Whitepaper criptográfico estendido** para investidores qualificados
- **Laudos técnicos e avaliações** dos imóveis tokenizados
- Fluxograma jurídico da operação

CONCLUSÃO:

URBZTOKEN COMO INFRAESTRUTURA PARA O IMOBILIÁRIO DIGITAL

URBZToken representa a convergência entre o **ativo real mais valioso do Brasil (o imóvel)** e o ecossistema financeiro descentralizado. Democratiza, desburocratiza e descomplica o investimento imobiliário.

Com R\$ 50,00, qualquer pessoa pode participar do que antes era restrito a poucos.

Este não é apenas um projeto – é **infraestrutura financeira para uma nova era do patrimônio digital brasileiro.**