

Proposta Executiva: Modelo de Ganho de Capital e Otimização de Liquidez

Diretoria BWB

Data: 13 de Janeiro de 2026

Assunto: Implementação do mecanismo de Ganho de Capital via Recompra Automática e Otimização Fiscal

1. O Cenário Tributário: O Desafio da Viabilidade

A viabilidade de um investimento imobiliário tokenizado depende diretamente da eficiência tributária para o investidor final. O modelo de "Direito de Receita" puro, onde o investidor recebe pro-rata da venda de unidades, é inviável por ser tributado como **Outras Receitas (até 27,5%)**.

O foco desta proposta é a transição para o modelo de **Ganho de Capital**, transformando o rendimento em uma operação de venda (alienação) de ativos, reduzindo a carga tributária para 15% ou, em muitos casos, para **zero**.

2. O Novo Modelo: Recompra via Ganho de Capital

Neste formato, o investidor não recebe uma "distribuição". Em vez disso, o emissor (incorporadora) exerce uma **obrigação de recompra** dos tokens.

A Vantagem Estratégica:

- Isenção Legal:** A legislação brasileira isenta de imposto de renda o ganho de capital na alienação de bens de pequeno valor (incluindo ativos digitais/tokens) cujo valor total de alienação no mês não ultrapasse **R\$ 35.000,00**.
- Imposto Reduzido:** Caso a operação ultrapasse o limite, a alíquota de 15% é aplicada apenas sobre o lucro, mantendo a competitividade do produto frente ao mercado financeiro tradicional.

3. O Conceito da "Trava do Metro Quadrado" (m^2)

Para que o modelo de Ganho de Capital seja aceito juridicamente e auditável, o sistema utiliza o **Metro Quadrado (m^2)** como âncora matemática.

Funcionamento:

- **Custo Travado:** O valor de custo do m^2 é definido no lançamento do projeto (ex: R\$ 10.000,00/ m^2).
- **Tokenização:** Cada token representa uma fração de real (R\$ 1,00). Logo, 1 m^2 = 10.000 tokens.
- **Mecanismo de Recompra:** Quando uma unidade física de 20 m^2 é vendida, o contrato inteligente identifica a necessidade de recomprar exatamente 200.000 tokens do mercado para "liquidar" aquela metragem física.

4. A Isenção na Prática

Considere o investidor **João**, que possui **10.000 tokens** (investimento original de R\$ 10.000,00).

1. **Evento:** A BWB vende uma unidade de 20 m^2 por **R\$ 300.000,00**.
2. **Recompra Proporcional:** O sistema retira **1.000 tokens** da carteira do João.
3. **Financeiro:** * Custo dos tokens para o João: **R\$ 1.000,00**.
 - Pagamento da BWB para o João: **R\$ 1.500,00**.
4. **Resultado:** João recebe R\$ 1.500,00 em sua conta. Como este valor de venda mensal está abaixo de R\$ 35.000,00, o lucro de R\$ 500,00 é **totalmente isento de impostos**.

5. Proposta Exploratória: "Tax-Smart Liquidation Vaults"

Para investidores de alto patrimônio (High Net Worth) ou emissores com alta velocidade de vendas, o limite de R\$ 35.000,00 pode ser atingido rapidamente, gerando fricção tributária. Propomos uma solução inovadora baseada em infraestrutura Web3 para 2026:

O Conceito: Liquidez Sob Demanda e Agendada

Em vez de a recompra enviar o BRLA diretamente para a conta bancária do usuário (o que dispararia o gatilho fiscal da alienação no mês), propomos a criação de **Cofres de Liquidação Otimizada (Tax-Smart Vaults)**.

Como funcionaria:

1. **Buffer de Recompra:** Quando a incorporadora vende uma unidade, os tokens são queimados e o BRLA de recompra é depositado em um "Cofre de Saída" vinculado ao CPF/CNPJ do investidor, mas mantido dentro do ambiente da plataforma.
2. **Gatilho de Saída Controlado pelo Usuário:** O investidor tem um painel onde visualiza seu "Saldo Disponível para Saque Isento".
3. **Escalonamento Automático:** O sistema oferece a opção "Saque Inteligente": a plataforma agenda automaticamente a saída do capital (a alienação de fato) em parcelas mensais de até R\$ 34.900,00.
4. **Vantagem para o Emissor:** O emissor liquida a dívida do token imediatamente (queima o ativo), mas a plataforma faz a gestão da "janela de saída" para o investidor.
5. **Vantagem para o Investidor:** Proteção total do limite de isenção, permitindo que grandes investidores retirem lucros de milhões de reais ao longo de meses com imposto zero ou reduzido, de forma totalmente legal e rastreável.

6. Implementação na Aplicação

Para operacionalizar este modelo, a Shippit focará em:

- **Contratos Inteligentes com Rebase/Queima Global:** Tecnologia que reduz o saldo de todos os holders simultaneamente sem taxas de gás proibitivas.
- **Dashboard Fiscal:** Visualizador em tempo real do "Consumo do Limite de R\$ 35k", informando ao investidor quanto ele ainda pode alienar no mês com isenção.
- **Autorização Prévia (Permit):** O investidor autoriza a gestão da queima no momento do cadastro, garantindo que o processo ocorra sem necessidade de intervenção manual a cada venda de unidade física.

7. Próximos Passos

1. **Validação do Fluxo Jurídico:** Confirmar se a retenção temporária do BRLA no "Vault" posterga a alienação para fins fiscais (estratégia comum em corretoras de valores).
2. **Simulação de Grandes Holders:** Estimar o tempo de saída para investidores que possuem mais de R\$ 1 milhão em tokens utilizando o escalonamento mensal.
3. **Desenvolvimento do MVP:** Focar na "Trava de m²" como base sólida para a V1 da plataforma.