

TOKENIZAÇÃO NOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

João Pedro Lamana Paiva

Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre

Presidente do Conselho Deliberativo do ONR

Introdução

A **Tokenização** de Imóveis vem ganhando cada vez mais espaço nos **Negócios Imobiliários** no País.

A **Sociedade** e o **Mercado** evoluem e os operadores do **Direito** precisam acompanhar.

Plataformas digitais, a exemplo do **Blockchain**, permitem a realização de **novos negócios**, inclusive no **âmbito do mercado financeiro/imobiliário**.

Contratações imobiliárias **normais** são e continuarão sendo implementadas.

De acordo com o Dr. Leandro Pamplona *“a tokenização não substitui os antigos **processos para a obtenção de um imóvel, por exemplo, mas cria novas alternativas para o mercado imobiliário**”*.

Segundo Cássio J. Krupinsk, em artigo publicado no site BlockBr:

“A Tokenização Imobiliária é o processo de representar um imóvel de forma digital, através de arquivos criptografados – os tokens imobiliários – para negociá-los no mercado, seja total ou parcialmente”.

Importante compreender como isso pode se estabelecer no Brasil em face do **sistema de proteção da propriedade imóvel** existente.

Para estabelecer como estas **negociações** vem ocorrendo no Brasil importante destacar **breves conceitos** sobre as terminologias tecnológicas utilizadas.

Blockchain¹

O **BLOCKCHAIN** foi oficialmente introduzido em **2008** com o lançamento de sua primeira aplicação — a **criptomoeda Bitcoin**, mas surgiu mesmo durante a primeira metade da década de 90, pois muitas das tecnologias que formam a base do **blockchain** hoje já estavam em desenvolvimento muito antes do surgimento do Bitcoin.

Essa **plataforma** trata-se de uma arquitetura para registro de **informações imutáveis** que pode ser utilizada para **registrar digitalmente** o que quer que seja, como o saldo em um ativo, titularidade de um bem e/ou direito, uma assinatura digital etc.

¹ <https://api-landing.netspaces.org/static/netspaces-%20Regulamento%20da%20propriedade%20Digital%20-%20v05.pdf>

O **Blockchain** (*bloco+cadeia*) é constituído por uma ***cadeia de blocos*** em que cada bloco contém um **arquivo** e um (*hash*) que garante que as informações não sejam violadas. Além disso, todo bloco contém a sua *hash* e a do **bloco anterior**, formando uma *conexão*. Ou seja, ***é a plataforma onde estes negócios acontecem.***

Token

Um “*token*” se trata de um **ativo digital** que é registrado numa **blockchain**. Esse token pode ser ***vendido, comprado*** ou também ***trocado (permutado)***. Importante destacar que esse token **difere** do token que é usado em plataformas na internet para a geração de senhas.

Enquanto isso, token “*não fungível*” é um ativo que **não pode ser substituído** por outro ativo que seja da mesma espécie, quantidade ou da mesma qualidade.

Com isso, conclui-se que o NFT (*token não fungível*) é um ***ativo digital*** que é ***único*** e também ***original***.

Tokenização

A **tokenização** consiste na **transformação** de qualquer ativo em um **Non Fungible Token** ou **NFT** (*abreviação de token não fungível*).

Um **Non Fungible Token** representa um **token criptografado** que é **vinculado** a um **ativo tangível** ou **intangível**, que pode existir tanto no **mundo real** como no **mundo virtual**.

Ou seja, a **descrição de um direito** e sua **titularidade** são inseridas em um **sistema eletrônico (token)**. Posteriormente, as **modificações realizadas** (vendas/permutas) são direcionadas exclusivamente ao **sistema eletrônico**, assim como é efetuada a prática de **atos modificativos da titularidade** posteriores.

Propriedade Digital

A **tokenização da propriedade** ou **propriedade digital** se traduz como uma **relação obrigacional** entre o **proprietário do imóvel** e a **empresa de tecnologia** responsável pela **digitalização da propriedade**, o que se distancia da **propriedade tutelada** pelo **sistema registral** no país. **São realidades paralelas!!!**

Para a efetivação desse negócio, é exigido que a **propriedade real** seja transferida à **empresa de tecnologia** no **Registro de Imóveis**, que passa a ser a **proprietária de direito do imóvel** e cria a denominada “**propriedade digital**” e sua consequente **tokenização** no **mundo virtual** por meio da tecnologia de validação dos dados, chamada **blockchain**, podendo ser vendida de **forma integral** ou **fracionada**, com **regras próprias** criadas pela empresa e regulada através de um ***smart contract***.

Ativo Digital

Ativos digitais são **recursos intangíveis** que existem **exclusivamente** em **formato eletrônico** e fazem parte do **patrimônio** de uma empresa.

Eles incluem imagens, vídeos, perfis nas redes sociais, ativos financeiros como criptomoedas, stablecoins, NFTs, tokens, entre outros.

Todos esses ativos têm em comum a necessidade de **software** e **hardware** para existir e podem ser usados para criar relacionamento com a audiência, gerar valor e, de modo geral, fazer negócios.

Estes **ativos** é que serão **objeto do negócio**, e não o imóvel em si, de consequência, a **tokenização não modifica** a **natureza jurídica** do bem.

Para o **direito registral brasileiro**, o **real proprietário do imóvel** é a **empresa de tecnologia** que tem sua denominação indicada no **Fólio Real** (*Livro da Coisa*), enquanto no mundo virtual, o **dono do token**, detentor da **propriedade digital**, é a pessoa qualificada para **transacionar** o imóvel como se proprietário real fosse.

Assim, teremos **duas realidades paralelas**: do **Registro de Imóveis** e;

- (I) da **Blockchain**, cuja propriedade do token é regulada por um ***Smart Contract***, que não reflete ***direitos reais*** e sim ***direitos obrigacionais*** que dependem de **aderência ao ordenamento jurídico** (regulamentação).
- (II) O imóvel é “trocado/permutado” por um ***token criptografado***, que representa algo **único e imutável (infungível)**.
- (III) É este ***token*** que é objeto da negociação, **não o imóvel (é preciso deixar bem evidenciado isso)**. É o token que é **comercializado** e quem compra passa a ser **proprietário** dele que, por sua vez, é dono da **propriedade digital**. Mas isso não representa a propriedade do **próprio imóvel em si**, pois são **bens distintos**: o **imóvel** e o **token**.
- (IV) A **negociação com o imóvel** só pode ocorrer pelo **sistema registral imobiliário**. A base para a negociação do ***token*** é a ***tecnologia blockchain***, mecanismo de banco de dados avançado que permite o **compartilhamento de informações**.

Ainda, de acordo com Cássio J. Krupinsk: ***“O mercado de imóveis é atualmente um dos mais impactados pela adoção da criptografia de ativos e direitos. A tokenização imobiliária tende a destravar uma série de nós que, hoje em dia, impedem o crescimento do setor”***.

Mas será que a **tokenização** também atuará nas **atividades notariais e registrais**? A resposta é **SIM!**

Esse é um processo natural, à medida que as empresas e a sociedade passarem a enxergar os ganhos provenientes da tokenização, em especial os decorrentes da **segurança jurídica das atividades notariais e registrais**.

E como é efetuada essa transação imobiliária?

Através da **PERMUTA DE UM TOKEN POR UM BEM IMÓVEL**. A materialização da permuta ocorre através da lavratura da **escritura pública de permuta**.

Para **lavratura da escritura pública** o negócio jurídico é submetido ao **fisco** para aferição do imposto incidente sobre a negociação (**ITBI**).

Na seara **digital**, a empresa que **disponibiliza** o Token **permite o acesso** ao *Blockchain*, para que lá sejam feitos negócios, recebendo em seu nome o imóvel de quem fica com o **token**.

Como já mencionado, ainda **não existe Lei** regendo a matéria.

Entretanto, o **Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre** e o **9º Tabelionato de Notas da Capital** foram pioneiros na condução da **materialização desses negócios jurídicos**, pois o Direito está numa constante evolução e bate a nossa porta, daí a razão da necessidade do **aprimoramento das nossas atividades**.

Após o primeiro registro da Escritura de Permuta e para que não pairasse qualquer dúvida, solicitamos que a ANOREG-RS e o Fórum de Presidentes das entidades extrajudiciais gaúchas recorressem à CGJ/RS para obter orientação a respeito do procedimento adotado em caso de **permuta de bens imóveis** com contrapartida de **tokens/criptoativos**.

Na consulta formulada, a CGJ **confirmou a regularidade** da lavratura da Escritura e o Registro da Permuta, com a edição do **Provimento nº 038/2021**, em vigor atualmente.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Praça Mal Deodoro, 55 - CEP 90010-908 - Porto Alegre - RS - www.tjrs.jus.br

PROVIMENTO Nº 038/2021 - CGJ

Expediente nº 8.2021.0010/001575-8

Matéria Notarial e Registral

Agenda 2030 - ONS 16.6 - Desenvolver instituições eficazes, responsáveis e transparentes em todos os níveis

Regulamenta a lavratura de escrituras públicas de permuta de bens imóveis com contrapartida de tokens/criptoativos e o respectivo registro imobiliário pelos Serviços Notariais e de Registro do Rio Grande do Sul.

Pelo referido Provimento foi **regulamentada a lavratura de escrituras públicas de permuta de bens imóveis por tokens/criptoativos**, sendo estabelecidas algumas condições que o **título (escritura pública)** e o **registro** devem ter:

Art. 1º - Os Tabeliães de Notas apenas lavrarão escrituras públicas de permuta de bens imóveis com contrapartida de tokens/criptoativos mediante as seguintes condições cumulativas:

I - declaração das partes de que reconhecem o conteúdo econômico dos tokens/criptoativos objeto da permuta, especificando no título o seu valor;

II - declaração das partes de que o conteúdo dos tokens/criptoativos envolvidos na permuta não representa direitos sobre o próprio imóvel permutado, seja no momento da permuta ou logo após, como conclusão do negócio jurídico representado no ato;

IV - que o valor declarado para os tokens/criptoativos guarde razoável equivalência econômica em relação à avaliação do imóvel permutado;

IV - que os tokens/criptoativos envolvidos na permuta não tenham denominação ou endereço (link) de registro em blockchain que deem a entender que seu conteúdo se refira aos direitos de propriedade sobre o imóvel permutado.

Além disso, foi definido no referido Provimento, em seu artigo 3º, que todos *“os atos notariais e registrais realizados na forma do provimento deverão ser comunicados ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras – **COAF** (Provimento nº 88/2019- CNJ)* situação que visa **evitar/prevenir** problemas de outras ordens que **interessam ao Estado Brasileiro**, como a lavagem de dinheiro, financiamento ao terrorismo, ocultação de bens etc.

Modelo de ato realizado após o Provimento nº 038/2021 da CGJ-RS

R-XX/XXXXX(...), em __/__/__-

TÍTULO - Permuta -

TRANSMITENTE - XXXXX LTDA, já qualificada nesta matrícula.-

ADQUIRENTE - XXXX LTDA, com sede na Avenida XXXX, nesta Capital, com CNPJ/MF sob número XXXX.-

FORMA DO TÍTULO - Escritura pública lavrada em __ de __ de __, no 9º Tabelionato de Notas desta Capital, arquivada digitalmente neste Ofício.-

IMÓVEL - O constante desta matrícula.-

VALOR - Adquirido por **R\$XXX** e avaliado para efeitos fiscais em **R\$XXX**, conforme guia expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda, em __/__/__, constante do título.-

CONDIÇÕES/OBSERVAÇÕES - Permutado por 1 (UM) TOKEN, símbolo/ticker "NETS0010A", consistindo em um Criptoativo. Consta da escritura que os contratantes declararam o seguinte: I - que reconheceram o conteúdo econômico do token/criptoativo objeto da permuta pelo valor indicado no título e,

II - que o conteúdo do token/criptoativo envolvido na permuta não representa direitos sobre o imóvel permutado, ao tempo da realização da permuta ou após, como conclusão do negócio jurídico representado no ato.-

EMIÇÃO DA DOI - Foi emitida a DOI, nos termos da legislação vigente.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **XXXX**, em __/__/__, rerepresentado em __/__/__.-

Porto Alegre, __ de ____ de ____.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): _____.-

EMOLUMENTOS - XXXX

Atualmente, já foram efetuados **38** registros de escrituras públicas de permuta de **bens imóveis** por **tokens/criptoativos** no Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre-RS.

Há também **registros de permutas sucessivas** do *token* com a subsequente compra e venda definitiva do imóvel, o qual retorna ao status anterior, operando a **extinção do token** (como por exemplo a Matrícula nº 210.257, Livro 2-RG).

A **propriedade digital** será **extinta** mediante requerimento do proprietário digital, retornando o imóvel ao “*status quo ante*”, podendo ser negociado normalmente no mercado imobiliário.

Como se vê, os atos notariais e registrais aqui no Rio Grande do Sul são **válidos e eficazes** e continuam sendo praticados normalmente sem qualquer prejuízo para os usuários, notários e registradores, pois a inovação, ao ser idealizada, **não abriu mão de se valer dos Serviços Extrajudiciais como garantia da segurança jurídica das negociações tokenizadas**.

Relação entre a realidade digital e a realidade jurídica

A negociação na forma como ocorre atualmente **não guarda** nenhuma vinculação da **realidade digital** com a **jurídica** decorrente dos atos praticados na matrícula do imóvel, pois são **duas realidades paralelas** que são **incomunicáveis**.

Quem acessa fica ciente de que deixa de ser **titular de direito real** sobre o imóvel, despojando-se da **propriedade** e **CONFIANDO** que a empresa lhe devolverá o imóvel quando requerido. Estabelece-se uma relação de **CONFIANÇA**!

Portanto, a tokenização é dos **negócios imobiliários** e **não** da **propriedade de bem imóvel**, dos direitos reais, embora possa ser utilizada, serve para a realização de negócios **no plano obrigacional, contratual**, a quem conscientemente pretenda assumir os **bônus** e os **ônus** decorrentes de **ativos virtuais**, sabendo que **não restará vínculo de direito real com o imóvel**.

Quem contrata fica ciente de que **deixa de ter vínculo de direito real com a coisa**, vínculo este que permanece com a **empresa tokenizadora** enquanto novos negócios com o **token** estão sendo realizados na plataforma do **Blockchain**.

Efetivamente, trata-se de uma **realidade sem precedentes** que só o tempo confirmará se é boa ou não para a Sociedade e para os Mercados e quais os frutos que serão colhidos dessa **inovação tecnológica**.

Importante destacar que a empresa adota regra de Governança de modo a ela própria bloquear o seu patrimônio, ou seja, a de **não permitir a livre disposição do bem** alcançado pela permuta.

Isso **consta** do seu **Contrato Social** arquivado no Registro Público do Comércio, Indústria e Serviços. É uma boa ferramenta de Compliance, mas não atende a todas as questões (*judiciais, por exemplo*).

Em virtude dessas inovações questiona-se: **A Tokenização acabará com o Registro de Imóveis?**

No Brasil, **NÃO**, em virtude do **Sistema Registral Imobiliário** desenvolvido ao longo de **181 Anos**, quase dois séculos de existência, que tem **natureza de serviço público**, exercido por delegação a uma pessoa física aprovada em Concurso (**REGISTRO DE DIREITOS**).

Até porque temos hoje um Sistema que oportuniza o alcance do Direito pelo modo mais **célere e menos oneroso** ao cidadão.

O Registro de Imóveis no Brasil adota o **Sistema de Registro de Direitos** que decorre de uma **atuação estatal** para ofertar **efeitos jurídicos plenos** dos atos praticados, conferindo a eles **ampla e imparcial publicidade**.

No Brasil, através de uma **certificação oficial**, o Estado informa, com precisão e rapidamente, **qual é o imóvel e quem é o seu titular**, o que precisa ser respeitado por todos (*efeito erga omnes*). O mesmo não ocorre nos Países com sistema diverso (**Registro de Títulos – mero arquivamento**).

O que tornou mais fácil o acesso com a entrada em vigor da **Lei nº 14.382/2022**, O Sistema Registral Brasileiro **DEPURA** vícios previamente e realiza a conexão com o histórico (**continuidade e disponibilidade**) das ocorrências antecedentes, de modo a poder **OFERTAR A CERTEZA**, e consequentemente, **SEGURANÇA JURÍDICA** na informação (efeitos jurídicos) sobre a **COISA IMÓVEL**.

A Tokenização, como vislumbrada hoje, tem campo fértil para ser aplicada em países onde **não há a certeza** que decorre do **Sistema Registral Brasileiro** (Registro de Direitos), onde não há a certificação Estatal com efeitos perante todos.

No Brasil, ela poderá se aliar ao Registro de Imóveis quando estabelecida uma **interconexão**, de modo a que ambas as dimensões (**digital e jurídica**) expressem o mesmo significado.

Enquanto isso não for criado, quem adentra na **realidade digital** é **conhecedor dos riscos** que enfrenta ao se **despojar da propriedade** e confiar em quem **“vende”** a ideia.

A **Tokenização** como realizada hoje está fundada na **confiança** depositada e não no Estado Brasileiro, mas no que uma **empresa privada informa**.

Por isso a **NECESSIDADE** de se estabelecer um **ELO**, uma **LIGAÇÃO**, uma **INTERCONEXÃO** entre o que ocorre na plataforma digital (*Blockchain*) com a **REALIDADE JURÍDICA DA COISA**, decorrente do Registro de Imóveis.

Defende-se a necessidade de que **todas as ocorrências do mundo digital** sejam **comunicadas** ao **Registro de Imóveis**. A **INTERCONEXÃO** sugerida visa evitar **informações assimétricas**, gerando mais **transparência** para o próprio negócio ofertado pela empresa.

Não se está sugerindo um engessamento de rotinas, mas o alcance de uma **uniformidade** no trato da informação sobre a coisa.

Para gerar essa **interconexão seria ideal** que **toda a movimentação ocorrida** no **ambiente digital** fosse **comunicada digitalmente** ao Registro de Imóveis competente, através do **Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - ONR**, que tem como **função primordial desenvolver e integrar as tecnologias do registro eletrônico** e isso inclui a eventual adoção de **Blockchain** (artigo 76 da Lei nº 13.465/2017).

O ato a ser praticado seria um ato de **anotação/averbação** (*Princípio da Concentração*).

Como iria funcionar a interconexão entre a realidade digital e jurídica?

Através de uma **notícia na matrícula** informando que o imóvel está **relacionado com negócios digitais**, facultando a **recepção de todas as ocorrências realizadas no âmbito digital**, através do encaminhamento da operação via **ONR** e o ato a ser praticado seria uma **averbação**.

O ONR representa uma plataforma que gera a **interoperabilidade** entre os mais de 3.660 Registros de Imóveis do Brasil, que poderá ser **interligado ao Blockchain** formando uma verdadeira **interconexão** para recepção das transações decorrentes dos Ativos Digitais, o que representaria uma ferramenta fluída, atualizada e com precedente de perfeito funcionamento.

FUNDAMENTO LEGAL PARA ESTAS ALTERAÇÕES:

Para gerar os **atos de averbação** poderíamos aplicar o **artigo 246**, caput, c/c artigo 167, inciso II, item 5 da Lei 6.015/73:

Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no inciso II do caput do art. 167 desta Lei, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e **outras ocorrências** que, por qualquer modo, **alterem o registro** ou **repercutam nos direitos relativos ao imóvel**.

MODELO DE AVERBAÇÃO

AV-1/111.111(AV-um/cento e um mil, cento e onze), em __/__/__.-

TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DIGITAL - Nos termos do requerimento datado de _ de _____ de __, instruído com o smart contract “0101010101”, foi realizada a operação envolvendo o token vinculado ao **R-1** desta matrícula, para ficar constando que a proporção de **50%** do token não fungível, criado a partir da tecnologia blockchain, denominado NETS0011A, passou a pertencer a **FULANO DE TAL**, inscrito no CPF/MF sob nº 000.000.000-01, nos termos dos artigos 167, II, 5 e 246 da Lei 6.015/73 e Provimento nº. XX/2022.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número , em __/__/__.-

TOKENIZAÇÃO DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

QUESTÕES DECORRENTES:

Como funcionaria esta interconexão entre a **realidade digital** e a **jurídica**?

Através de 2 ideias: Primeiramente, por meio de uma **notícia na matrícula** no sentido de que o imóvel está relacionado com **negócios digitais** (**AFETAÇÃO** do imóvel a negócios celebrados no **âmbito digital**). Em seguida, recepcionando, a matrícula, todas as ocorrências realizadas no âmbito digital (**averbação**).

Somente assim restará atendida à esperada **SEGURANÇA JURÍDICA**, pois:

a) Pela **AFETAÇÃO** vislumbrada, a empresa **não poderá dispor do imóvel** para terceiros, pois, pela contratação, fica obrigada a entregar (*obrigação de DAR/ENTREGAR*) de volta o imóvel quando assim requerido.

b) Quem negocia no **ambiente digital** terá a segurança através do **acesso da informação na matrícula** (*disponibilidade e continuidade*).

c) Terceiros poderão **buscar direitos (PATRIMÔNIO)** em face da **PUBLICIDADE** ofertada pelo Sistema Registral, a qual **não ocorre** no ambiente digital.

d) Evitam-se problemas de outras ordens que interessam ao Estado Brasileiro, como a lavagem de dinheiro, financiamento ao terrorismo, ocultação de bens etc.

Visando alcançar a **segurança jurídica registral imobiliária nacional** é necessário que tenhamos **Lei ou Norma do CNJ** regulamentando a novel matéria.

A **Lei nº 14.478/22**, denominada de **MARCO LEGAL DAS CRIPTOMOEDAS** estabelece **diretrizes para criptoativos**, e é um marco importante na regulamentação, mas não regula especificamente a **TOKENIZAÇÃO DE IMÓVEIS**, deixando espaço para interpretações e lacunas.

Aqui no RS o **Provimento nº 038/2021** permanece em vigor até que, *smj*, seja publicada orientação em sentido contrário.

REGULAMENTAÇÃO

Atualmente está em tramitação o **Projeto de Lei nº 3095/2023** que dispõe sobre a prestação de serviços de ativos virtuais, para aumentar a transparência e a observância do regime de divulgação de informações sobre esses ativos e dotar a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) de instrumentos para identificação de ativos passíveis de tokenização.

Ainda, as entidades de classe **RIB, IRIB e ONR** estão realizando um estudo acerca da regulamentação nacional dessa matéria.

Além do Estado do Rio Grande do Sul, o **Rio de Janeiro** também normatizou a ***permuta de imóveis por criptoativos***, incluindo no Código de Normas da CGJ do Estado a normativa, que muito se assemelha ao nosso Provimento.

Subseção Única – Das permutas de imóveis com criptoativos

Art. 363. A lavratura de escritura de permuta entre bem imóvel e criptoativos observará o seguinte:

- I – declaração do titular do criptoativo quanto ao seu valor, em reais, tendo por base a cotação do dia da escritura segundo avaliação de mercado;
- II – declaração das partes de que reconhecem o conteúdo econômico do criptoativo objeto da permuta, especificando no título o seu valor para fins da permuta;
- III – declaração das partes de que o conteúdo dos criptoativos envolvidos na permuta não representa direitos sobre o próprio imóvel permutado, seja no momento da permuta ou logo após, como conclusão do negócio jurídico representado no ato; e
- IV – a declaração do titular do criptoativo indicativa da “*exchange*” envolvida, a saber, a pessoa física ou jurídica que realiza a operação com o criptoativo, tanto de custódia, intermediação ou negociação, incluindo nome, nacionalidade, domicílio fiscal, endereço, número de inscrição no CPF ou CNPJ ou número de identificação fiscal (NIF) no exterior, se for situada fora do País.

Parágrafo único. Todos os atos notariais e registrais envolvendo negociação com criptoativos deverão ser comunicados ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras – COAF, na forma do Provimento CNJ nº 88/2019.

No cenário **internacional** ²a legislação sobre a Tokenização vem avançando, como por exemplo:

Nos Estados Unidos, a **SEC** - *Securities and Exchange Commission*, já enquadram **tokens** vinculados **a ativos como valores mobiliários**, aplicando-lhes a legislação específica de *securities*.

Na União Europeia, com o **MiCA** - "*Markets in Crypto-Assets Regulation*", se estabelece um **marco regulatório para ativos criptográficos**, ainda que a regulação de tokens atrelados a ativos reais continue **sob análise caso a caso**.

A Suíça desponta como um ambiente regulatório muito favorável e é referência mundial nesta regulação. O país reconhece **legalmente** os tokens como **representações digitais de direitos reais ou obrigacionais**, permitindo inclusive seu registro em **blockchain** com **efeitos jurídicos**.

Na **Argentina**, a Comissão Nacional de Valores (CNV) aprovou a **Resolução Geral nº 1069**, que estabelece o **primeiro regime normativo do país** para a **tokenização de ativos** usando a tecnologia blockchain.

Na **Espanha**, por meio da **atualização legislativa da Lei de Hipotecas**, Lei nº 11/2023 foi criado o Registro Eletrônico, que ao que tudo indica, permite a **replicação do registro na Blockchain**.

Conclusão

A **Blockchain** e a **Tokenização** são ferramentas que devem ser usadas pelos Registros de Imóveis, mas na **sua ausência** serão utilizadas por **terceiros**. Desta forma, temos que incorporar essas tecnologias antes que alguém o faça. O envolvimento dos Notários e Registradores é que permitirá o desenvolver dessas novas ideias? É claro que não! Se não participarmos acontecerá igualmente. Essas novas ideias são **frutos da tecnologia** e do **mercado**.

Novas ideias geram **novos negócios**, que podem gerar **novos atos notariais e registrais**.

Sabe-se que o **“Ativo Digital”** não serve como **paralelo** com a **propriedade formal** decorrente do **registro**, são universos coexistentes, que não se confundem, o que muito bem ficou delineado no **Provimento nº 038/2021 da CGJ/RS**, deixando isento de dúvidas que não se tratam de situações que conversam entre si.

Acessará quem quiser a **digital**, conhecendo e concordando **não haver vínculo** com a **realidade jurídica atual**, que foi projetada para atender às necessidades do **mundo físico**.

² <https://www.migalhas.com.br/depeso/428779/tokenizacao-de-imoveis-desafios-e-oportunidades-no-brasil>

Porém, não podemos descuidar de questões que **interessam ao País** e a toda a **Sociedade**, decorrentes do fenômeno da **PUBLICIDADE**, só alcançada pela **INTERCONEXÃO** vislumbrada.

O progresso bate à porta do Registro de Imóveis, sendo bem recebido. Um mundo novo nos é apresentado a cada dia. Este mundo pretende **acabar** ou **diminuir** com nossas atividades? Entendo que não.

Penso que será mais um produto para **agregar** ao portfólio dos Notários e Registradores, sendo possível a prática de atos que antes não eram praticados (escrituras e registros de permutas e, depois, da devolução - nova permuta - quando da saída do ambiente digital).

“A inovação é arriscada, mas a não – inovação pode ser fatal.”

Philip Kotler.

Porto Alegre – RS, 20 de agosto de 2025.