

Tokenização, Blockchain e o Registro de Imóveis

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, porém a Tecnologia e a Inovação são fatores fundamentais para o crescimento econômico.

Importante compreender como a Tokenização Imobiliária pode se estabelecer no Brasil em face do sistema de proteção da propriedade imóvel existente.

Token

Um “*token*” é um **ativo digital** que é registrado numa Blockchain.

Esse *token* pode ser ***vendido, comprado*** ou também ***trocado (permutado)***.

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*).

A **descrição de um direito** e sua **titularidade** são inseridas em um **sistema eletrônico (token)**.

Posteriormente, as **modificações da titularidade realizadas** (vendas/permutas) são direcionadas exclusivamente ao **sistema eletrônico**.

Propriedade Digital

A **Tokenização da propriedade** ou **propriedade digital**¹ 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, fracionada ou locada**, com regras próprias criadas pela empresa e regulada através de um *smart contract*.

Ativo Digital

Ativos digitais² são **recursos intangíveis** que existem **exclusivamente em formato eletrônico** e fazem parte do **patrimônio** de uma empresa.

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

¹ 4 <https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/tokenizacao-de-imoveis-e-propriedade-digital>

² 4 <https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/tokenizacao-de-imoveis-e-propriedade-digital>

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**:

(I) **Registro de Imóveis** e;

(II) **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).

O imóvel é “trocado/permutado” por um **token criptografado**, que representa algo **único e imutável (infungível)**. 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**.

A **negociação com o imóvel** só pode ocorrer pelo **Sistema Registral Imobiliário** (Artigo 1.245 CC). A base para a negociação do **token** é a **tecnologia Blockchain**, mecanismo de banco de dados avançado que permite o **compartilhamento de informações**.

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.

Após o primeiro registro da Escritura de Permuta realizado no **Registro de Imóveis da 1ª Zona de POA** e para que não pairasse qualquer dúvida, a ANOREG-RS e o Fórum de Presidentes das entidades extrajudiciais gaúchas recorreram 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.



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 constar.

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

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\$ 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 __/__/

Porto Alegre, XXXXXXXXXXXX de XXXXXXXXXXXXX de XXXXXXXXXXXXX.-

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**.

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 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, entendo que **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**).

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**.

No Brasil a Tokenização 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 não no Estado Brasileiro, mas no que uma **empresa privada** informa.

Por isso a **NECESSIDADE** de se estabelecer 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 de forma eletrônica** 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**.

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*, denominadoS0011A, 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 __/__/__.-

De outro lado, na **impossibilidade** de recepção da **averbação/notícia** na Matrícula do imóvel nos dias de hoje, em função do número elevado de transações digitais e para que não haja “poluição” no Fólio Real, sugere-se que as **transações** referentes a **Tokenização** no Brasil ocorram da seguinte forma: **1 - Livro 3-RA** ou **2 – Formato eletrônico - ambiente digital;**

1 - LIVRO 3-RA

TOKENIZAÇÃO DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

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, no **Livro de Registro Auxiliar**, todas as ocorrências realizadas no ambiente digital.

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

a) Pela **AFETAÇÃO** vislumbrada, a empresa **não poderá dispor do imóvel** transmitindo-o 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 por meio do **acesso da informação na matrícula** (*disponibilidade e continuidade*).

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

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

Nesse sentido existem **duas perspectivas** para os Registradores:

- (1) as **alterações legislativas** e, com elas, a **modificação do regime de transmissão de direitos reais**; ou
- (2) os **esforços de inovação interna**, mediante o **ONR**, por meio do **CNJ**, nos quais o Registro de Imóveis **colabora na construção de ferramentas para conexão e fomento de tecnologias e agentes de mercado** que atuam com tokenização imobiliária.

Sou adepto da **Segunda perspectiva**, por acreditar que a **colaboração** e os **esforços conjuntos** para o desenvolvimento de tecnologias para transação imobiliária não dependem de **grandes revoluções legislativas**.

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

Para o desenvolvimento de tecnologias para registro dessas transações imobiliárias entendo que seria possível a realização do **registro no Livro 3-RA**, no qual também seriam recepcionadas as **anotações das sucessivas transações efetuadas com o Token** (*podendo o **token** ser vendido de forma integral ou fracionado ou locado, com regras próprias criadas pela empresa e reguladas através de um smart contract*).

Seria realizada uma averbação de **afetação** na **matrícula do imóvel (Livro 2-RG)** e, **simultaneamente** um Registro no **Livro 3-RA**, de forma a **espelhar** o registro e todas as ocorrências realizadas na **Blockchain**, formando a verdadeira **interoperabilidade**.

Fundamento Legal - Lei n.º 6015.1973

Art. 177 - O Livro nº 3 - Registro Auxiliar - será destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado.

Art. 178 - Registrar-se-ão no Livro nº 3 - Registro Auxiliar:

(...)

*VII - os **títulos** que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato, praticado no Livro nº 2.*

Modelo de Registro no Livro 3-RA

TÍTULO - REGISTRO DE TOKEN NETSA00000 -

PROPRIETÁRIO – A EMPRESA TOKENIZADORA FULANA DE TAL, com CNPJ/MF

FORMA DO TÍTULO - Escritura pública lavrada em 15 de outubro de 2025, no 20º Tabelionato de Notas desta Capital, arquivada digitalmente neste Ofício. -

OBJETO - Foi adquirido um token, símbolo/ticker denominado **.....00000**, consistindo em um Criptoativo, devidamente registrado na Blockchain da rede Ethereum, cujo endereço do smart contract é o **XXXXXXXXXX**, podendo ser consultado na blockchain através do Hash de transação **XXXXXXXXXX**.-

OBSERVAÇÕES - O presente registro visa dar publicidade, à estrutura de Movimentação e Governança dos Ativos Digitais (Tokens) emitidos com lastro nos direitos obrigacionais e recebíveis do imóvel objeto da **M-50.000** do Livro 2 – Registro Geral, conforme **R-15/50.000**, e recepcionar todas as negociações tokenizadas da propriedade digital.

PROTOCOLO - Título apontado sob o número , em xxxxxxxxxxxx.-

Modelo de Notícia de Transação no Livro 3-RA

AV-1/E000003(AV-um/E três), em .-

TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DIGITAL - Nos termos da comunicação datada de xx/xx/xxx, instruída com o smart contract xxxxx, fica constado que foi realizada a **venda de parte ideal ou fração ideal ou, ainda, compra de cota de locação ou venda total** para **FULANO DE TAL**, com CPF/MF sob número, envolvendo o Token objeto desse registro. -

PROTOCOLO - Título apontado sob o número , em xx/xxx.-

Modelo de Averbação no Livro 2-RG

AV-AVERBACAO/MATRICULA

AFETAÇÃO/INSTITUIÇÃO DE REGIME DE TOKENIZAÇÃO - Nos termos da escritura pública..... fica constando que foi instituído o regime de patrimônio de afetação sobre o imóvel objeto dessa matrícula, sendo que as futuras transações digitais do token denominado **[nome do token/criptoativo]**, serão devidamente publicizadas, no registro sob nº **[número do registro no livro 3-RA]**, deste Ofício,

PROTOCOLO - Título apontado sob o número XXXX em XXXXX.-

2 – FORMATO ELETRÔNICO - AMBIENTE DIGITAL

TOKENIZAÇÃO DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Tanto nos registros efetuados no **Livro 3-RA**, quanto no **formato eletrônico/digital**, a recepção seria efetuada por meio de plataforma criada pelo **ONR** especialmente para **receptionar ativos digitais ou propriedades digitais** vinculados à matrícula imobiliária.

Situação similar à que decorre da **multipropriedade**, mediante a qual são criadas **matrículas representando as frações de tempo**: Na tokenização representaria **tokens**.

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 **Provimento nº 38/2021** da CGJ/RS.

No cenário **internacional** a legislação sobre a Tokenização vem avançando em diversos países como **Estados Unidos, União Europeia, Suíça, Argentina e Espanha**, dentre outros.

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.

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

Philip Kotler.

A Tecnologia e a Inovação são fatores fundamentais para o Desenvolvimento Econômico. Tanto isso é verdade que o Prêmio **NOBEL** de **ECONOMIA** de 2025 foi concedido a um trio de profissionais – Joel Mokyr, Philippe Aghion e Peter Howitt – em virtude de seus estudos por “terem explicado o crescimento econômico impulsionado pela INOVAÇÃO.”

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).

Rio de Janeiro/Outubro/2025.