

**UNIVERSIDADE DO VALE DO RIO DOS SINOS (UNISINOS)  
UNIDADE ACADÊMICA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO  
NÍVEL MESTRADO PROFISSIONAL**

**TIAGO MACHADO BURTET**

**TOKENIZAÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL NO BRASIL:  
Realidade ou Ficção?**

**Porto Alegre**

**2023**

TIAGO MACHADO BURTET

**TOKENIZAÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL NO BRASIL:  
Realidade ou Ficção?**

Dissertação apresentada como requisito parcial para obtenção do título de Mestrado Profissional em Direito, pelo Programa de Pós-Graduação em Direito da Empresa e dos Negócios da Universidade do Vale do Rio dos Sinos (UNISINOS).

Área de concentração: Direito da Empresa e dos Negócios

Orientador: Prof. Dr. Cristiano Colombo

Porto Alegre

2023

B973t Burtet, Tiago Machado.  
Tokenização da propriedade imóvel no Brasil :  
realidade ou ficção? / Tiago Machado Burtet. – 2023.  
122 f. : il. ; 30 cm.

Dissertação (mestrado) – Universidade do Vale do Rio  
dos Sinos, Programa de Pós-Graduação em Direito,  
2023.  
“Orientador: Prof. Dr. Cristiano Colombo.”

1. Tokenização. 2. Registro. 3. Propriedade. 4. Imóvel.  
5. Brasil. I. Título.

CDU 347.235.11

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)  
(Bibliotecária: Amanda Schuster – CRB 10/2517)

TIAGO MACHADO BURTET

**TOKENIZAÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL NO BRASIL:  
Realidade ou Ficção?**

Dissertação apresentada como requisito parcial para obtenção do título de Mestrado Profissional em Direito, pelo Programa de Pós-Graduação em Direito da Empresa e dos Negócios da Universidade do Vale do Rio dos Sinos (UNISINOS).

Aprovado em

**BANCA EXAMINADORA**

---

Componente da Banca Examinadora – Instituição a que pertence

---

Componente da Banca Examinadora – Instituição a que pertence

---

Componente da Banca Examinadora – Instituição a que pertence

Dedico este trabalho aos meus ascendentes, em especial a minha mãe Vânia e ao meu pai Iglenho (*in memoriam*) e aos meus avós César (*in memoriam*) e Haydée (*in memoriam*), os quais, por seus esforços, auxiliaram-me a chegar até aqui. A minha esposa, Vanessa, e aos meus filhos, Miguel e Antônio, pela inspiração. Aos familiares Yara e João Pedro, pela oportunidade de iniciar na área registral. E aos Professores que contribuíram para o meu crescimento.

## RESUMO

O que antes eram previsões de reflexos da tecnologia num futuro distante, hoje já se torna realidade. Em tempos de inteligência artificial (ChatGPT, Microsoft 365 Copilot, Bard etc.), a dinâmica do mercado produz transformações e apresenta inovações que precisam ser examinadas à luz do Direito. A tokenização da propriedade imobiliária enquadra-se neste contexto tecnológico-jurídico e precisa ser analisada à luz da ciência do Direito para que seja possível compreender se atividade viável, ou não, consideradas as regras atuais atinentes à aquisição de direito real imobiliário. Desse modo, será preciso compreender como está estruturado o sistema de tutela da propriedade imóvel no Brasil: o Registro de Imóveis. A partir de então, serão conhecidos conceitos relacionados com a tokenização e algumas formas de atuação com esta nova ferramenta. Por fim, será analisado se é possível estabelecer alguma conexão verdadeira e segura entre essas novas atividades desempenhadas no ambiente digital com tudo o que é possível de ser concretizado no plano fático, de modo válido e eficaz para ordenamento jurídico estabelecido. Neste contexto, será possível aferir que já vem sendo ofertado no Brasil um negócio que pretende caracterizar-se como uma forma possível de tokenização da propriedade imobiliária, iniciando por Porto Alegre, através da empresa Netspaces Propriedades Digitais Ltda, que será o objeto desta investigação. Por tal negócio pretende-se o estabelecimento de um sistema novo, no ambiente digital, via Blockchain, visando a negociação de criptoativos, mas de algum modo relacionado com o Registro de Imóveis. Modalidade diversa de outros negócios também ofertados como tokenização da propriedade imóvel, no entanto, sem vínculo algum com o sistema de proteção estabelecido. Assim, esta dissertação pretende analisar todo o contexto envolvendo a aquisição da propriedade imóvel no Brasil e aferir se o formato de negócio desenvolvido pela empresa antes citada caracteriza, ou não, uma possibilidade real de tokenização da propriedade imóvel, que oportunize melhorias e avanço, ou se se trata de uma ficção. A metodologia empregada será através da aplicação de métodos analítico (conhecimento do ordenamento jurídico incidente) e empírico (compreendendo a ideia de negócio arquitetada pela empresa e sua tentativa de conexão com o sistema estabelecido) acerca de como cada um (Registro de Imóveis e negócio desenvolvido pela empresa) está estruturado. Além de conhecimentos teóricos do quanto já se

pesquisou sobre o assunto até o momento, esperando poder permitir uma avaliação crítica ao final, seja para recomendar a manutenção do quanto de positivo já se conhece, bem como para fomentar novas reflexões e debates do que pode ser aperfeiçoado no referido negócio.

**Palavras-chave:** tokenização; registro; propriedade; imóvel; Brasil.

## ABSTRACT

What were once predictions of the impact of technology in a distant future is now becoming a reality. In the age of artificial intelligence (ChatGPT, Microsoft 365 Copilot, Bard, etc.), the market dynamics are producing transformations and introducing innovations that need to be examined in the light of the Law. The tokenization of real estate fits into this techno-legal context and needs to be analyzed in the light of Legal Science in order to understand whether it is a viable activity or not, considering the current rules regarding the acquisition of real property rights. Therefore, it will be necessary to understand how the real estate property protection system in Brazil is structured: the Real Estate Registry. From then on, concepts related to tokenization and some ways of working with this new tool will be known. Finally, it will be analyzed whether it is possible to establish a true and secure connection between these new activities carried out in the digital environment with everything that can be achieved in the factual realm, in a valid and effective manner for the established legal framework. In this context, it will be possible to ascertain that in Brazil, a business is already being offered that aims to be characterized as a possible form of real estate tokenization, starting in Porto Alegre, through the company Netspaces Propriedades Digitais Ltda, which will be the subject of this investigation. This business intends to establish a new system in the digital environment, via Blockchain, aiming at the negotiation of crypto-assets, but in some way related to the Real Estate Registry. This is a different type of business from others also offered as real estate tokenization, however, without any connection to the established protection system. Thus, this dissertation aims to analyze the entire context involving the acquisition of real estate property in Brazil and determine whether the business model developed by the aforementioned company constitutes a real possibility of real estate tokenization that allows for improvements and advancement, or if it is a fiction. The methodology employed will be through the application of analytical methods (understanding the relevant legal framework) and empirical methods (comprehending the business idea devised by the company and its attempt to connect with the established system) regarding how each one (Real Estate Registry and business developed by the company) is structured. In addition to theoretical knowledge of what has already been researched on the subject up to the present moment, hoping to enable a critical evaluation at the end, both to

recommend the maintenance of what is already known to be positive, as well as to foster new reflections and discussions on what can be improved in the aforementioned business.

**Key-words:** tokenization; registry; property; immobile; Brazil.

## LISTA DE SIGLAS

|        |   |
|--------|---|
| ADI    | Ação Direta de Inconstitucionalidade                    |
| AED    | Análise Econômica do Direito                            |
| BCB    | Banco Central do Brasil                                 |
| CAR    | Cadastro Ambiental Rural                                |
| CC     | Código Civil Brasileiro                                 |
| CCIR   | Certificado de Cadastro de Imóvel Rural                 |
| CDC    | Código de Defesa do Consumidor                          |
| CENSEC | Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados |
| CF     | Constituição Federal                                    |
| CGJRS  | Corregedoria Geral da Justiça do Rio Grande do Sul      |
| CLT    | Consolidação das Leis do Trabalho                       |
| CNB    | Colégio Notarial do Brasil                              |
| CND    | Certidão Negativa de Débito                             |
| CNIB   | Central Nacional de Indisponibilidade de Bens           |
| CNJ    | Conselho Nacional de Justiça                            |
| CNNR   | Consolidação Normativa Notarial e Registral             |
| CPC    | Código de Processo Civil                                |
| CVM    | Comissão de Valores Mobiliários                         |
| DOI    | Declaração sobre Operações Imobiliárias                 |
| EUA    | Estados Unidos da América                               |
| FGTS   | Fundo de Garantia do Tempo de Serviço                   |
| FII    | Fundo de Investimento Imobiliário                       |
| IA     | Inteligência Artificial                                 |
| INCRA  | Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrário     |
| IRIB   | Instituto de Registro Imobiliário do Brasil             |
| LGPD   | Lei Geral de Proteção de Dados                          |
| LInDB  | Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro       |
| RDI    | Registro Digital de Imóveis                             |
| RE     | Recurso Extraordinário                                  |
| REsp   | Recurso Especial  |

|     |                               |
|-----|-------------------------------|
| STF | Supremo Tribunal Federal      |
| STJ | Superior Tribunal de Justiça  |
| TST | Tribunal Superior do Trabalho |

## SUMÁRIO

|   |            |
|---|------------|
| <b>1 INTRODUÇÃO .....</b>   | <b>11</b>  |
| <b>2 REGISTRO DE IMÓVEIS.....</b>   | <b>17</b>  |
| <b>2.1 Contextualização histórica e definições .....</b>  | <b>22</b>  |
| <b>2.2 Suas funções e uma análise comparada.....</b>  | <b>36</b>  |
| <b>3 TOKENIZAÇÃO APLICADA À PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E RECOMENDAÇÕES PRÁTICAS PARA A SUA CORRETA IMPLEMENTAÇÃO .....</b> | <b>66</b>  |
| <b>3.1 Tokenização.....</b>   | <b>66</b>  |
| <b>3.2 Tokenização aplicada à propriedade imobiliária .....</b>   | <b>77</b>  |
| <b>3.3 Recomendações práticas para a sua correta implementação .....</b>  | <b>99</b>  |
| <b>4 CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>   | <b>107</b> |
| <b>REFERÊNCIAS.....</b>   | <b>113</b> |

## 1 INTRODUÇÃO

Em tempos de Economia de Plataforma<sup>1</sup> e de Inteligência Artificial (IA) novos fenômenos são apresentados à sociedade e aos mercados num ritmo acentuado. Com uma frequência jamais antes experimentada são criadas novidades que podem conter o potencial de gerar disrupções no que se construiu até então. Algumas vingam, outras não.

É preciso compreender inúmeros fatores para definir se, num determinado tempo e espaço, há campo fértil para as novas ideias germinarem. Pode ser que sim, como pode ser que não, mas o que vale é a investigação, até mesmo para reflexão sobre ser possível extrair algum aproveitamento visando ao aprimoramento dos sistemas atuais e à geração de paz na Terra.

De tudo quanto hoje experimentado, nem tudo alcança espaço para aplicação. Há inovações que vem para ficar; outras, para sinalizar que o construído até então precisa ser mantido. Não se pode supor, *a priori*, que tudo que é novo é melhor do que aquilo que se construiu ao longo de anos, décadas, séculos. Muito do que está estabelecido precisa ser aprimorado ou substituído por algo mais eficiente, mas há instituições ou serviços desenvolvidos ao longo do tempo que são eficientes e atendem aos anseios da sociedade atual, a depender do interesse em exame.

Os fenômenos que hoje são experimentados em face do advento da 4ª Revolução Industrial - desenvolvimento de novos negócios e mercados, especialmente no âmbito digital - devem permitir a reflexão acerca de como e onde servem para o aprimoramento do quanto o Homem já criou, integrando os atuais avanços tecnológicos ao que serviu ao mesmo Homem durante o seu processo de evolução.

Esta vertente de contínua investigação também faz parte dos tempos atuais de modo a permitir a implementação de tudo quanto possa efetivamente servir ao progresso da sociedade e dos mercados, não se perdendo o que de profícuo serviu ou ainda serve ao desenvolvimento e ao progresso.

Muitas novas tecnologias são ótimas e alcançam espaço para aplicação, mas poucas não. Neste contexto é que se apresenta a tokenização da propriedade imóvel

---

<sup>1</sup> TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth. Economia de plataforma (ou tendência à bursatilização dos mercados): ponderações conceituais distintivas em relação à economia colaborativa e uma abordagem de análise econômica do direito e dos ganhos de eficiência econômica por meio da redução severa dos custos de transação. **Revista Jurídica Luso Brasileira**, [s. l.], ano 6, n. 4, 2020. Disponível em: [https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2020/4/2020\\_04\\_1977\\_2013.pdf](https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2020/4/2020_04_1977_2013.pdf). Acesso em: 26 ago. 2021.

no Brasil. Discute-se, nesta pesquisa, a atuação do Direito frente a esta nova tecnologia.

A revolução tecnológica gerou a entrada da sociedade na era digital provocando grandes transformações na economia e nas formas de comunicações e de relações humanas. Face a este desenvolvimento os mais diversos segmentos econômicos e sociais vêm sendo desafiados a adaptar-se e reestruturar conceitos e princípios diante das dinâmicas inovações concretizadas por meio dos mais diversos métodos tecnológicos. Esses processos tecnológicos têm provocado reações nas pessoas, profissionais e empresas na busca de compatibilidade com o novo meio<sup>2</sup>.

Com o advento do *Blockchain*, ambiente digital que dá supedâneo à tokenização, conforme se verificará adiante, permite-se alcançar novas ideias de como operacionalizar a propriedade imobiliária, a qual representa um importante ativo econômico e é fator de progresso econômico e social.

A compreensão de Economia Compartilhada, a qual, segundo Trindade<sup>3</sup>, caracteriza-se *pelo “compartilhamento de bens, permitindo a otimização de suas utilizações, bem como menor nível de ociosidade e menor desperdício de recursos”*, pode guardar vínculo com a ideia de tokenização da propriedade imóvel, quiçá permitindo um melhor aproveitamento dos recursos limitados disponíveis.

Porém, é imperioso aferir se as ideias que vem sendo desenvolvidas observam ou não o panorama jurídico existente que trata sobre a propriedade imóvel no Brasil. Neste compasso, o Registro de Imóveis deve acompanhar a evolução, não podendo ficar alheio à revolução da informação.

Assim, este trabalho pretende analisar se há espaço para que a tokenização da propriedade imobiliária possa hoje ser aplicada no Brasil se levado em consideração o sistema atual existente de tutela da propriedade imóvel e seus efeitos, e se tal pretensão pode representar um ganho ou uma perda de eficiência econômica no que tange ao manejo deste relevante direito, a propriedade imóvel.

Novas ideias que pretendem se valer destas novas tecnologias já vêm sendo ofertadas no mercado imobiliário. No decorrer de 2021, foi lançado em Porto Alegre, pela empresa Netspaces Propriedades Digitais Ltda., um produto que pretende

---

<sup>2</sup> BEHRENS, Fabiele. **Assinatura eletrônica e negócios jurídicos**. Curitiba: Juruá, 2007. p. 7.

<sup>3</sup> TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth. Economia de plataforma (ou tendência à bursatilização dos mercados): ponderações conceituais distintivas em relação à economia colaborativa e uma abordagem de análise econômica do direito e dos ganhos de eficiência econômica por meio da redução severa dos custos de transação. **Revista Jurídica Luso Brasileira**, [s. l.], ano 6, n. 4, p. 1988, 2020. Disponível em: [https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2020/4/2020\\_04\\_1977\\_2013.pdf](https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2020/4/2020_04_1977_2013.pdf). Acesso em: 26 ago. 2021.

estabelecer a interconexão da realidade digital com o Registro Imobiliário através da permuta de um imóvel por um token, vinculado na plataforma Blockchain, para que neste ambiente possam ser geradas novas negociações, compreendida, esta operação, como a tokenização da propriedade imóvel, objeto desta investigação. Na oportunidade, será preciso enfrentar outras ideias sobre tokenização, comparando com a ofertada pela empresa em evidência.

Neste contexto, a investigação que será levada a efeito pretende desvendar tudo quanto diga respeito ao universo do registro da propriedade imóvel no Brasil, quanto a dimensão digital que vem sendo concretizada em Porto Alegre e que visa estabelecer a interconexão entre o digital e o real, mas, fundamentalmente, analisar se estes novos negócios no ambiente digital geram maior ou menor eficiência econômica e estabilidade jurídica e social, e em quais situações são vantajosos e onde existem riscos.

A visão de negócio de uma empresa nem sempre pode ser aplicada indistintamente, podendo estar ou ser limitada pelo Direito em face dos valores vigentes num determinado tempo e para uma determinada sociedade.

Será preciso descrever as funcionalidades de cada sistema para bem poder ponderar sobre suas vantagens e desvantagens: o da proteção da propriedade formal (Registro de Imóveis) será enfrentado no próximo capítulo e o voltado para os negócios virtuais (tokenização) no subsequente. Análises de ambos os sistemas será atuação que se impõe para que seja possível demonstrar os efeitos positivos e negativos gerados.

Justifica-se a pesquisa, primeiro, pelo pouco conhecimento específico disponível sobre o tema, esperando fomentar novas reflexões e debates. Com efeito, será possível ter como referencial legislativo a recente Lei nº 14.478, de 21 de dezembro de 2022<sup>4</sup>, e seu decreto regulamentador (Decreto nº 11.563, de 13 de junho de 2023)<sup>5</sup>, que entraram em vigor no último dia 20 de junho de 2023. Portanto,

---

<sup>4</sup> BRASIL. **Lei nº 14.478, de 21 de dezembro de 2022**. Dispõe sobre diretrizes a serem observadas na prestação de serviços de ativos virtuais e na regulamentação das prestadoras de serviços de ativos virtuais; altera o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal), para prever o crime de fraude com a utilização de ativos virtuais, valores mobiliários ou ativos financeiros; e altera a Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, que define crimes contra o sistema financeiro nacional, e a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, que dispõe sobre lavagem de dinheiro, para incluir as prestadoras de serviços de ativos virtuais no rol de suas disposições. Brasília, DF: Presidência da República, 2022. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2022/lei/L14478.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/L14478.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>5</sup> BRASIL. **Decreto nº 11.563, de 13 de junho de 2023**. Regulamenta a Lei nº 14.478, de 21 de dezembro de 2022, para estabelecer competências ao Banco Central do Brasil. Brasília, DF:

trata-se de matéria absolutamente nova a ser enfrentada. A prova para o argumento da novidade decorre também da análise do Parecer de Orientação da Comissão de Valores Mobiliários CVM nº 40, de 11 de outubro de 2022<sup>6</sup>.

Segundo, porque interessa poder metrificar se a instituição que temos disponível no país serve aos brasileiros e em que pontos pode ser aperfeiçoada, mormente quando se levar em consideração as novidades tecnológicas que vem sendo aplicadas no mercado imobiliário.

Com a compreensão dos efeitos de cada sistema, através da aplicação de métodos analítico (conhecimento do ordenamento jurídico incidente) e empírico (ideia de negócio arquitetada e sua conexão com o sistema estabelecido), acerca de como cada um está estruturado. Além de conhecimentos teóricos do quanto já se desenvolveu sobre o assunto, espera-se poder permitir uma avaliação crítica, seja para recomendar a manutenção do quanto de positivo já se conhece, como para fomentar novas reflexões e debates do que pode ser aperfeiçoado.

Diante desse cenário, da necessidade de o Direito enfrentar as inovações tecnológicas, mas sem olvidar da segurança jurídica, base, inclusive, de novos negócios, esta pesquisa tem a intenção de questionar e responder o seguinte:

- a) conforme o arcabouço legal existente hoje no Brasil, visando à segurança jurídica, há espaço para a realização de negócios envolvendo a tokenização da propriedade imóvel no formato ofertado pela Netspaces, via aplicação de ferramentas disponíveis do Blockchain, de modo paralelo à atuação do Estado através do Registro de Imóveis?
- b) a tokenização ofertada pela citada empresa pode ser considerada um negócio imobiliário, ou configura-se apenas como um negócio no âmbito digital, que não dialoga com as instituições jurídicas hoje estabelecidas?

Para que seja possível responder a tais questionamentos intenciona-se percorrer um caminho no qual alguns objetivos sejam alcançados, sendo que o objetivo maior passa a ser a entrega de reflexões, não de definições, esperando que

---

Presidência da República, 2023. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2023-2026/2023/Decreto/D11563.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Decreto/D11563.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>6</sup> COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM). **Parecer de Orientação CVM nº 40, de 11 de outubro de 2022**. Os CriptoAtivos e o Mercado de Valores Mobiliários. Rio de Janeiro: CVM, 2022. Disponível em: <https://conteudo.cvm.gov.br/export/sites/cvm/legislacao/pareceres-orientacao/anexos/Pare040.pdf>. Acesso em: 31 ago. 2023.

assim sejam fomentadas novas pesquisas para que o encontro de conclusões seja possível após a maturação adequada do tema, que ainda é muito novo. Para tanto, é imprescindível que essa pesquisa apresente:

- a) o panorama atual do Registro de Imóveis no Brasil;
- b) conceitos sobre Tokenização;
- c) como funciona o negócio ofertado pela empresa Netspaces Propriedades Digitais Ltda.;
- d) a possibilidade de ambos os sistemas, tanto o registral imobiliário estabelecido, como o novo negócio digital ofertado pela empresa, dialogarem entre si de modo a gerar benefícios mútuos e negócios hígidos, fomentando a segurança jurídica para que siga oportunizando novos negócios, formando um ciclo virtuoso;
- e) pontos que merecem maior atenção, inclusive com a reflexão acerca de se encontrar melhor regulação, até mesmo para maior credibilidade do próprio negócio.

A partir deste ponto de investigação se desenvolverá a pesquisa.

Os próximos passos destinam-se a interconectar os assuntos acima expostos até que se permita alcançar uma definição mais precisa, suficiente para o Direito, para a Sociedade e para o mercado no momento atual.

Espera-se, ao final da exposição, ofertar subsídios de convencimento aos destinatários do estudo e também ao mercado sobre as consequências que podem ser encontradas desta possível interconexão.

Será preciso maturidade para entender e poder optar por aplicar estas novas tecnologias, ou, talvez, rejeitá-las, no momento, enquanto não se alcançar uma regulação mais adequada.

Pela novidade do tema e na ausência de melhores definições e referenciais teóricos específicos disponíveis, necessitando o quanto antes de um aprofundamento das pesquisas, pois, como visto, estar-se-á diante do enfrentamento de uma matéria absolutamente nova, ainda não enfrentada pela jurisprudência, sendo incipiente sua formação doutrinária (ainda em fase de germinação).

Encontrou-se, portanto, a oportunidade para aliar a atuação no campo dos negócios com o conhecimento alcançado através do curso para o qual esta

dissertação está sendo entregue, uma vez se tratar de Mestrado Profissional, onde se permite maior exame de situações empíricas do que nos Mestrados Acadêmicos, mormente num curso que propõe o diálogo entre o mundo dos negócios com a ciência jurídica (Mestrado Profissional em Direito da Empresa e dos Negócios).

Como o Direito precisa acompanhar as evoluções, esta dissertação é desenvolvida com o propósito de conhecer este novo negócio tido por tokenização da propriedade imóvel ofertado pela empresa Netspaces, analisando-o à luz do ordenamento jurídico hoje existente.

É esta dinâmica que as novas tecnologias oferecem e fomentam novas ideias e negócios que produziu o interesse no enfrentamento do tema no âmbito do Direito.

Importante sinalizar que esta é uma pesquisa que precisará ter continuidade em face do momento de apresentação do tema. Espera-se com as ideias que serão apresentadas, que germinem e permitam, no tempo apropriado, realizar comparações sistêmicas, inclusive nos aspectos de segurança jurídica e economia, o que hoje ainda é inviável, pois ainda se está no tempo de descobertas visando ao encontro de definições.

## 2 REGISTRO DE IMÓVEIS

O homem não vive como os animais, apenas para a satisfação das suas necessidades básicas, mas, para além delas, para o supérfluo, explorando, criando e desenvolvendo o que a natureza lhe oferece. Ao homem não basta apenas o fruto; da sua razão, transforma-o de modo a alcançar outras experiências. Por isso desenvolveu a técnica, para transformar a natureza para o seu benefício.

Sobre o estudo da técnica, Cupani<sup>7</sup> ensina que

Mediante a técnica, o homem cria para si possibilidades novas de vida: navegar, voar, comunicar-se a distância [...]. Ao mesmo tempo, a técnica, como já foi mencionado, reduz o esforço humano. Ela é um 'esforço para poupar esforço'. [...]. O anterior pode ser formulado também assim: a vida é, para o homem, não algo já feito ou dado, mas um constante problema. O homem deve literalmente fazer a sua vida, deve autofabricar-se. De modo que o homem se encontra, antes de tudo, *na situação do técnico* (grifo do autor).

De acordo com Ortega y Gasset<sup>8</sup>

Para o homem, viver é, desde logo e antes de qualquer outra coisa, esforçar-se para que haja o que ainda não há: ou seja, ele mesmo, aproveitando para isso o que há; em suma, [viver] é produção. Com isto quero dizer que a vida não é fundamentalmente, como tantos séculos acreditaram, contemplação, pensamento, teoria. Não; ela é produção, fabricação, e apenas porque estas últimas o exigem (portanto, depois e não antes) ela é pensamento, teoria e ciência.

Em face deste seu espírito, para aperfeiçoar a técnica o homem inventou a máquina. Em sua obra *Filosofia da tecnologia: um convite*, Cupani<sup>9</sup> faz robusta referência à pesquisa de Lewis Mumford e ao “mito da máquina”.

A partir de então grande desenvolvimento tecnológico emanou e com ele diversos problemas e soluções. De tal concepção passou-se a desenvolver o papel moeda, os bancos, os sistemas econômicos (capitalismo, socialismo etc.), a informática, a IA e aqui estamos.

Foi preciso, no âmbito jurídico, reformatar a compreensão sobre o Direito, inclusive no que tange à propriedade, retirando-a da pessoa do rei e passando-a à burguesia. Neste contexto, paralelamente a 1ª Revolução Industrial acontecia a

<sup>7</sup> MUMFORD, Lewis *apud* CUPANI, Alberto. **Filosofia da tecnologia: um convite**. 3. ed. Florianópolis: Editora da UFSC, 2016. p. 34.

<sup>8</sup> ORTEGA Y GASSET, 1965, p. 46 *apud* CUPANI, Alberto. **Filosofia da tecnologia: um convite**. 3. ed. Florianópolis: Editora da UFSC, 2016. p. 34.

<sup>9</sup> CUPANI, Alberto. **Filosofia da tecnologia: um convite**. 3. ed. Florianópolis: Editora da UFSC, 2016. p. 75.

Revolução Francesa, a qual serviu para estabelecer novas ordens jurídicas, inicialmente com direitos absolutos.

No aspecto dos sistemas econômicos, concretizou-se o liberalismo econômico (*laissez-faire*), com atenção especial ao capital em detrimento do social. Fomentava-se a mecanização do homem. Isso gerou uma reação adversa, visando alcançar certo equilíbrio e justiça nas relações. Neste processo todo o homem sempre se viu obrigado a se reinventar, em que pese muitos que não perceberam tal necessidade e foram ficando pelo caminho. A cada nova etapa a ciência do Direito ia sendo reescrita.

Já há quase um século o Direito passou a incorporar os conceitos decorrentes da função social, seja na propriedade, nos contratos ou na manutenção das fontes produtivas (empresas). Para tutelar alguns destes direitos foi necessário criar sistemas. A tutela da propriedade imóvel no Brasil, hoje, advém de um sistema de registro da propriedade (tratado no item 2.1 infra).

O que se encontra atualmente no mundo é o refinamento de inúmeros processos antecedentes de modo a que o homem pudesse sempre mais. A vida tomou um ritmo acelerado em que é preciso trabalhar e produzir mais. Neste processo, é preciso ampla investigação e debate para encontrar espaço às novas ferramentas, mas sem olvidar o que de bom já foi possível construir.

Uma nova civilização está emergindo em nossas vidas, e os cegos – que existem em toda parte – estão tentando suprimi-la. Essa nova civilização traz consigo novos estilos de família; maneiras diferentes de trabalhar, amar e viver; uma nova economia; novos conflitos políticos; e acima de tudo uma consciência modificada. A humanidade se depara com um salto importante à frente. Defronta-se com a mais profunda convulsão social e reestruturação criativa de todos os tempos<sup>10</sup>.

Com o desenvolvimento da internet inaugurou-se a quarta fase da Revolução Industrial. Nas palavras de Ártico<sup>11</sup>, “[...] a inovação surge sem pedir licença, entra com um turbilhão de possibilidades e em pouco tempo já faz parte de nossas vidas. Com isso, há uma mudança brusca em diversos segmentos da sociedade”.

Novas fórmulas hoje já são visíveis e estão sendo concretizadas de modo a refletir novas compreensões.

---

<sup>10</sup> TOFLER, Alvin; TOFLER, Heide. **Criando uma nova civilização**. São Paulo: Record, 2009. p. 19.

<sup>11</sup> ÁRTICO, Jair Aparecido. Economia circular será o futuro? *In*: GARCIA, Solimar (org.). **Gestão 4.0 em tempos de disrupção**. São Paulo: Editora Blucher, 2020. p. 84. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555500059/>. Acesso em: 12 jul. 2021.

Hoje está sendo estabelecida toda uma indústria da informação, inclusive com o propósito de tutelar direitos antes não previstos. Neste ponto é possível citar a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). Nos tempos atuais fala-se em *interoperabilidade*, (quase) tudo interconectado ou interconectável. Emprega-se a terminologia, para definir tal situação, de *internet das coisas*. Seria o estabelecimento da megamáquina vislumbrada por Mumford?<sup>12</sup>.

Também, já é uma realidade a Economia de Plataforma. Sobre este aspecto Trindade<sup>13</sup> ensina que

[...] a Economia de Plataforma ou Economia de Plataforma Digital e mesmo Virtual ou, ainda, a Tendência à Bursatilização dos Mercados, consubstancia-se na utilização da Tecnologia da Informação e da Comunicação (TIC) para, em síntese, aproximar oferta e demanda, reduzindo-se severamente os custos de transação.

Inaugurada esta nova economia, contribuindo, por um lado, para ofertar novas possibilidades de atuação no mercado, impõe-se ao operador do Direito conhecer os efeitos de tal transformação de modo a separar aquilo que é possível encontrar campo fértil para germinar do que pode ser fonte de problemas para a Sociedade. A tecnologia move o mundo e serve ao Homem. Schwab<sup>14</sup> adverte que “O grande desafio para a maioria das sociedades será saber como absorver e acomodar a nova modernidade e, ao mesmo tempo, abraçar os aspectos gratificantes de nossos sistemas tradicionais de valores”.

No que interessa a este estudo, será preciso apresentar outro novo conceito derivado de toda esta transformação evidenciada, a Tokenização, de modo a aferir se há espaço para a sua aplicação no Brasil, mormente no que se relaciona com a propriedade imobiliária, levando-se em consideração o sistema atual de tutela deste direito, o Registro de Imóveis.

Logo, será preciso conhecer a instituição Registro de Imóveis e compreender os conceitos inovadores sobre Tokenização, pois exigência que se impõe em face do cenário atual do mercado imobiliário. Assimilando tais conteúdos é que será possível examinar o modelo de negócio que vem sendo ofertado ao mercado como

---

<sup>12</sup> CUPANI, Alberto. **Filosofia da tecnologia**: um convite. 3. ed. Florianópolis: Editora da UFSC, 2016. p. 88.

<sup>13</sup> TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth. Open Banking: trinômio portabilidade – interoperabilidade – proteção de dados pessoais no âmbito do sistema financeiro. **Revista Jurídica Luso Brasileira**, [s. l.], ano 7, n. 4, p. 1166, 2021. Disponível em: [https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2021/4/2021\\_04\\_1159\\_1189.pdf](https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2021/4/2021_04_1159_1189.pdf). Acesso em: 26 ago. 2021.

<sup>14</sup> SCHWAB, Klaus. **A quarta revolução industrial**. São Paulo: Edipro, 2016. p. 60.

sendo Tokenização da Propriedade Imóvel, isto é, se a forma como enunciado e aplicado tal negócio o configura como algo regular, lícito, estabelecido em consonância com o regramento que trata da aquisição de um direito real imobiliário conforme a Lei.

Neste compasso, a atividade registral imobiliária no Brasil é pouco compreendida se levada em consideração a dinâmica da sociedade como um todo. Se comparado com outras instituições de Estado, é possível afirmar que pouco se conhece sobre a relevância do Registro de Imóveis para o desenvolvimento social e econômico do país, em que pese já seja possível encontrar trabalhos que começaram um movimento de esclarecimento. Mas ainda é uma realidade muito distante alcançar esse conhecimento de modo satisfatório. A imensa maioria dos cidadãos, inclusive do Poder Público e daqueles que se servem dos serviços prestados, tanto que no ambiente dos negócios, nas Universidades e nas manifestações de parcela considerável dos detentores do poder, verifica-se que pouco se conhece sobre o Registro de Imóveis.

Enquanto se encontra apenas o art. 236 da Constituição Federal (CF)<sup>15</sup> regendo minimamente a atividade, encontramos aproximadamente quarenta artigos destinados para a estruturação do Estado para resolver demandas, processos. Não por outra razão o Brasil é um dos países que mais litiga no Mundo, levando-se em consideração a resolução de conflitos através de demandas judiciais. Outrossim, o fenômeno da desjudicialização vem sendo uma realidade não só no Brasil como no exterior, decorrendo de orientação do Banco Mundial em face da criação de mecanismos alternativos de resolução de conflitos, a exemplo do que propõe o Documento Técnico nº 319<sup>16</sup>.

A Análise Econômica do Direito (AED), que tem oportunizado um novo olhar sobre os efeitos do que se apresenta na sociedade e no Direito, permite refletir sobre o que está posto, sobre as vantagens e desvantagens das instituições presentes, sendo fundamental para o desenvolvimento, expungindo mecanismos ou institutos que não mais são adequados para a realidade atual, e mantendo e

---

<sup>15</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>16</sup> DAKOLIAS, Maria. **O setor judiciário na América Latina e no Caribe**: elementos para reforma. Tradução: Sandro Eduardo Sardá. 1. ed. Washington: Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento/Banco Mundial, jun. 1996. (Documento técnico, n. 319). Disponível em: <https://www.anamatra.org.br/attachments/article/24400/00003439.pdf>. Acesso em: 26 ago. 2023.

aperfeiçoando aquilo que efetivamente compensa em termos sociais, econômicos, ambientais etc.

Nesta dinâmica, a atuação do Registro de Imóveis igualmente deve passar pelo crivo da AED. É preciso analisar suas razões de existir, os efeitos que produz para o Estado Brasileiro e para seus cidadãos, e, assim, auferir conhecimento capaz de justificar sua continuidade ou não, ou sobre possível aprimoramento, sempre visando o melhor para a sociedade brasileira.

Como realizar a investigação pretendida sem que se encontrem, primeiro, as bases da investigação, que serão as seguintes: Quais são os principais sistemas de proteção da propriedade imóvel existentes? Como está estruturado e como funciona o sistema de aquisição da propriedade imobiliária no Brasil? Comparando o Registro de Imóveis hoje aplicado no Brasil com outras formas de prestação de serviço (público), é possível concluir que há benefícios em manter a fórmula vigente, ou é preciso ponderar pela substituição do modelo atual? Quais são os gargalos atuais e como é possível superá-los? Como funciona o sistema criado para o mesmo fim nos EUA? É possível comparar ambos os sistemas ou eles são por demasiado diferentes que não se pode sequer efetuar uma avaliação sobre os benefícios que cada um oferece para a Sociedade? Caso seja possível compará-los, quais são as principais vantagens e desvantagens de ambos? É possível alcançar alguma conclusão sobre um ser melhor do que o outro se levado em consideração a realidade em que inseridos, principalmente nos aspectos econômico e de segurança jurídica?

Avançando, como o estudo pretende examinar o quanto a transformação das relações negociais tem ocorrido pela implementação de novas tecnologias, igualmente estas precisam passar pelo olhar à luz da AED. O foco da investigação será conhecer os modelos arquitetados até então e examinar as que vem sendo aplicadas voltadas ao mercado imobiliário, com o uso das novas tecnologias.

Neste sentido, estas novas tecnologias servem para o desenvolvimento social e econômico? Precisa haver regulação sobre elas? Em caso afirmativo, em qual nível? A regulação existente atende aos anseios gerais, ou seja, geram eficiência econômica e segurança jurídica? A tokenização da propriedade imóvel nos formatos que vem sendo ofertados, comunicam-se com o Registro de Imóveis? Em caso afirmativo, os meios e ferramentas disponíveis para a concretização da tokenização permitem o atendimento do quanto se espera do Registro de Imóveis? Blockchain e Registro de Imóveis são antagônicos ou podem conviver harmoniosamente no

Brasil? O Registro de Imóveis no Brasil pode ser fortalecido se passar a agregar funcionalidades disponíveis do Blockchain? E, para o mercado, os formatos de tokenização da propriedade imóvel atendem às expectativas. Estas são as pautas a serem investigadas na oportunidade.

Em face dos objetivos do curso e das disciplinas estudadas acredita-se que será possível apresentar aspectos que contribuam para o enriquecimento do estudo.

Apresentados os institutos e algumas questões iniciais que eles suscitam, vislumbra-se a necessidade de agora passar a compreender como está posto o ordenamento jurídico pátrio para tratar do sistema de tutela da propriedade imóvel hoje vigente, aquele que é alcançado observando o quanto prevê a lei.

Objetiva-se compreender a instituição Registro de Imóveis, compará-la com outras formas de atuação do Estado, pois é uma instituição de Estado, e, caso seja possível concluir pela sua utilidade, compará-la com outro sistema de aquisição da propriedade imóvel, o empregado na maior economia do planeta, os EUA.

## **2.1 Contextualização histórica e definições**

Como antes indicado, ainda pouco se conhece sobre a relevância do Registro de Imóveis para o desenvolvimento econômico e social. É chegado o momento de desmistificar esta atividade secular, compreendendo suas origens, funções, principiologia etc.

Será preciso manter a atenção no objetivo visando extrair o que de melhor se pode alcançar para a sociedade e para o mercado acerca do sistema registral imobiliário adotado no Brasil. Portanto, este estudo não terá o condão de conhecer institutos de Direito Público a não ser naquilo estritamente necessário para que se possa aplicar à atividade registral imobiliária e, assim, alcançar conclusões eficazes. A partir de referencial bibliográfico, a pretensão deduzida será a de efetuar análises comparativas de sistemas, esperando ser possível disponibilizar subsídios concretos que sustentem uma conclusão de ter o Brasil, ou não, um sistema de tutela adequado e eficiente da propriedade imóvel eficiente.

Pois bem, o direito de propriedade, em especial a imobiliária, reconhecido através de revoluções, recebeu uma tutela especial e gerou a criação de um sistema sólido para a sua proteção. Portanto, o conhecimento sobre a atividade registral imobiliária no Brasil será fundamental para a compreensão desta pesquisa.

Uma sociedade que respeita e protege a propriedade privada reconhece e respeita o direito à liberdade, tratando-se, portanto, de um ambiente favorável ao *avanço tecnológico*; por outro lado, uma sociedade que não reconhece o direito à propriedade privada ou uma sociedade em que o direito à propriedade privada é frágil, as liberdades são subjugadas e, por conseguinte, mais restritos serão os *avanços tecnológicos* e maiores serão as *barreiras* para a tecnologia se desenvolver (grifo do autor)<sup>17</sup>.

Bem compreendidas as bases em que assentado o regramento de tutela da propriedade imóvel no Brasil, será possível passar ao exame das novas tecnologias disponíveis para fomentar negócios imobiliários em decorrência do Blockchain, mas mais especificamente a ferramenta disponibilizada pela empresa Netspaces, antes indicada.

Balbino Filho informa que a transmissão da propriedade baseava-se no direito feudal. Como o senhor feudal era o proprietário originário das terras ele reservava para si o domínio direto para auferir renda e transmitia o domínio útil aos vassalos (origem do instituto que era conhecido como “enfiteuse”), dando a eles o direito de produzirem na terra. Esta operação ocorria perante um juiz que a oficializava lavrando um registro em um livro público<sup>18</sup>. Para a proteção do território e geração de riquezas a propriedade era do senhor feudal, o qual negociava atributos dela para tal fim, cujo assento se dava perante autoridade da época.

Desde antes do estabelecimento do Estado, portanto, já haviam instituições voltadas a recepcionar as vontades negociais produzindo atos públicos para proteção dos contratantes.

A origem (medieval) do vocábulo ‘registro’ transcende o sentido de mera ‘enumeração cronológica de fatos’. De acordo com a literatura etimológica, a origem da palavra (nas várias línguas que a derivam do latim intermédio) seria a amalgamação do prefixo ‘re’ (a designar uma ‘volta’ ou ‘retorno’) com o verbo ‘gero, -is, -ere, -essi, -estum’ (‘levar’, ‘trazer’, ‘realizar’, ‘executar’). Seu significado originário e literal, portanto, é ‘voltar a trazer [algo]’ ou ‘trazer [algo] de volta’. Por outras palavras, o registro, em sentido amplo, é o suporte físico, em formato de livro, que serve de meio para trazer de volta a memória do passado<sup>19</sup>.

---

<sup>17</sup> AMARAL, Fabiano Pereira Almeida do; AMARAL, Anna Beatriz Pereira Almeida do. As barreiras para o avanço tecnológico no Brasil. *In*: GALHARDO, Flaviano *et al.* (org.). **Direito Registral e novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 38.

<sup>18</sup> BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis**: doutrina, prática, jurisprudência. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 25.

<sup>19</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020.v.5, t. 1: Ofício de registro de imóveis, p. 56.

Sobre o Registro de Imóveis constituir-se numa instituição, importante colacionar a doutrina de Erpen<sup>20</sup>:

‘A institucionalização’, por sua vez, ‘ocorre quando uma organização social deixa de ser efêmera, dado que mantém-se como fenômeno social permanente, independentemente das vontades individuais dos seus membros componentes’. Em outras palavras, a instituição representa organização social pré-jurídica, caracterizadora do estado de direito anterior à sua definição pela norma. Nessa concepção enquadram-se com perfeição os serviços prestados por notários e registradores, típicos, específicos e especiais, diria até naturais dentro da organização social. Em época de multiplicação constante das relações negociais, em razão da própria dinâmica da vida em sociedade, cada vez mais efervescente e em modificação e evolução, imprescindível a segurança das relações, obtida pela atuação dos serviços notariais e registrais, que, sem dúvida, desempenham importante papel preventivo quanto a conflitos de diversas ordens.

Mas foi a Revolução Francesa a causa do desenvolvimento da propriedade privada no Ocidente. Até então, a propriedade era do rei. Com a queda do Absolutismo e a ascensão de quem detinha o poder econômico, a burguesia, passou-se a reconhecer o direito à propriedade privada.

Para tutelar e concretizar este direito, reconhecido como fundamental para o desenvolvimento humano<sup>21</sup>, foi preciso criar sistemas jurídicos.

É curial conhecer a história do Brasil para entender o trato sobre a propriedade imobiliária.

No Brasil, a propriedade é oriunda da descoberta<sup>22</sup>. Com a independência do reino Português, a propriedade que era da Coroa passou a ser do Império Brasileiro; logo, de início, toda propriedade era pública, a qual foi paulatinamente sendo reconhecida aos particulares, via instituto da legitimação. Pela legitimação o Estado reconhecia direitos, transmutando a posse em propriedade a quem dava uma destinação econômica para a *res*, oportunizando, assim, o surgimento da propriedade privada no Brasil.

Nesta senda, Kumpel<sup>23</sup>, ao tratar sobre a evolução histórica do Registro de Imóveis no Brasil apresenta três classificações: a fase pré-registral, citando a

---

<sup>20</sup> ERPEN, Décio Antônio. A atividade notarial e registral: uma organização pré-jurídica. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 35/36, p. 38, jan./dez. 1995.

<sup>21</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>22</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5, t. 1: Ofício de registro de imóveis, p. 131.

<sup>23</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5, t. 1: Ofício de registro de imóveis, p. 131.

descoberta, passando pelas sesmarias e referindo-se à Lei nº 601/1850<sup>24</sup> (primeiro regulamento de registro imobiliário no Brasil); a fase registral; e, a fase atual.

É importante considerar que foi o Código Civil de 1916 que consolidou o Registro de Imóveis como modo constitutivo da propriedade imóvel (art. 676). No capítulo próprio sobre o assunto o então art. 859 presumia pertencer o direito real àquele em cujo nome foi registrado o imóvel.

Hoje, a legislação de regência decorre da Lei nº 6.015/73<sup>25</sup>.

A palavra 'registro' apresenta as seguintes acepções na Lei dos Registros Públicos:

- i) 'ato jurídico': trata-se de uma conduta ('registrar') autêntica e estritamente legal do registrador, consistente em escrever em livro próprio, em caráter declaratório ou constitutivo, os fatos jurídicos que a lei determina;
- ii) 'ofício' ou 'repartição': refere-se à atribuição estatal outorgada por delegação do Poder Público ao registrador, para que este a exerça em caráter privado;
- iii) 'livro' ou 'assento': faz alusão (provável vestígio do sentido originário do vocábulo '*registum*') ao suporte físico no qual consta a informação objeto do ato de registro;
- iv) 'modo de aquisição da propriedade imobiliária': no direito brasileiro, o registro do título translativo (negócio jurídico) no Ofício de Registro de Imóveis é modo de aquisição da propriedade de bem imóvel por atos entre vivos. A lei utiliza o termo "registro" em alusão a esse modo de aquisição derivada da propriedade. Trata-se, em verdade, de uma especificação do significado exposto no item (i), com a consequência particular de gerar a aquisição da propriedade sobre bens imóveis, em benefício de quem é realizado o ato registral (grifo do autor)<sup>26</sup>.

Para compreender o tema de modo geral, é possível realizar um paralelo sobre como se estabeleceu o direito de propriedade nos EUA. Lá, incentivou-se a colonização do oeste, oportunidade em que o governo reconhecia a propriedade a quem apreendia e se apossava da coisa (fincas). Não houve, na origem, a compreensão de que todas as terras eram públicas, diferentemente do que ocorreu no Brasil.

Tais fatos contribuíram para a criação de sistemas diversos, justificando, a título de exemplo, a opção realizada por cada país quanto ao modelo de sistema jurídico empregado. Enquanto os EUA optou pelo sistema da *common law*, o Brasil vale-se da *civil law* (origem romano-germânica). Sem adentrar agora nas principais

---

<sup>24</sup> BRAZIL. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850**. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Rio de Janeiro: Brazil Império, 1850. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/10601-1850.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/10601-1850.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>25</sup> BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015consolidado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

<sup>26</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5, t. 1: Ofício de registro de imóveis, p. 58-59.

distinções destes sistemas, pelo objetivo restrito desta investigação, consideramos que há pertinência entre a escolha feita por cada Estado com o sistema de concreção da propriedade: enquanto no Brasil se baseia na lei, em regras pré-definidas, nos EUA o Direito é concretizado do quanto os Tribunais decidem (precedentes), não sendo preciso constituir uma estrutura prévia e bem sedimentada para tutelar a propriedade, como ocorre com o Registro de Imóveis no Brasil, como se verá adiante.

Adentrando no conhecimento do Registro de Imóveis no Brasil, de início já se passa à comparação com o serviço público comum. É possível inferir sua diferença pela configuração de uma instituição que serve como administração pública de interesses privados. Na concepção de Dip<sup>27</sup>, “Administra situações de direito privado segundo normas de direito público”.

É um serviço público prestado por um particular em colaboração com o Estado (descentralização do serviço público que desburocratiza o Estado, gerando eficiência econômica: o Estado não tem custo algum com os serviços notariais e registrais e ainda participa das receitas); portanto, *sui generis*, como será visto adiante.

Para melhor compreender a natureza jurídico-constitucional dos serviços notariais e registrais, no qual se inclui a instituição do Registro de Imóveis, é curial examinar o art. 236 da CF<sup>28</sup> e como ele vem sendo aplicado. O citado dispositivo constitucional assim prevê:

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

---

<sup>27</sup> DIP, Ricardo Henry Marques. **Direito Administrativo Registral**. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 28.

<sup>28</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**.

Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

Curioso observar que na CF<sup>29</sup> há aproximadamente quarenta artigos para tratar sobre toda a estrutura necessária para a resolução de processos e apenas um dispositivo tratando do sistema que serve para a entrega de parcela do Direito onde presente o consenso, pela via administrativa, através da atuação dos Notários e Registradores. Talvez aí esteja uma das fontes da judicialização exacerbada<sup>30</sup> em nosso País, isso que o fenômeno da desjudicialização vem contribuindo há mais de década para desafogar o Poder Judiciário.

Pela falta de melhor definição a nível constitucional (como visto, um único dispositivo constitucional), a regulação da atividade desempenhada pelo Registro de Imóveis decorre, em primeiro lugar, da legislação infraconstitucional (Código Civil, Lei nº 6.015/73<sup>31</sup>, Lei nº 8.935/94<sup>32</sup> etc.), mas, principalmente, de como o Supremo Tribunal Federal (STF) aplica o art. 236<sup>33</sup>.

Neste sentido, vale citar arestos que contém uma definição mais precisa sobre os Serviços Notariais e Registrais, no qual inclui-se o Registro de Imóveis (art. 5º, IV da Lei nº 8.935/94<sup>34</sup>, regulamento do art. 236 da CF<sup>35</sup>).

Da Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) nº 1.800<sup>36</sup> conclui-se que “A atividade desenvolvida pelos titulares das serventias de notas e registros, embora seja análoga à atividade empresarial, sujeita-se a um regime de direito público [...]”.

<sup>29</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>30</sup> SIMÃO, Henrique José Parada. Judicialização excessiva: uma carga pesada para a sociedade. **Migalhas**, [s. l.], n. 5.689, 30 ago. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/392646/judicializacao-excessiva-uma-carga-pesada-para-a-sociedade>. Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>31</sup> BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015consolidado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

<sup>32</sup> BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm). Acesso em: 7 jul. 2021.

<sup>33</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>34</sup> BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm). Acesso em: 7 jul. 2021.

<sup>35</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>36</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 1800 / DF - Distrito Federal**. Ementa: Constitucional. Atividade notarial. Natureza. Lei 9.534/97. Registros públicos. Atos relacionados ao exercício da cidadania. Gratuidade. Princípio da proporcionalidade. Violação

A ADI nº 3.643<sup>37</sup> informa que

[...] serviços notariais e de registro são típicas atividades estatais, mas não são serviços públicos, propriamente. Inscrevem-se, isto sim, entre as atividades tidas como função pública lato sensu, a exemplo das funções de legislação, diplomacia, defesa nacional, segurança pública, trânsito, controle externo e tantos outros cometimentos que, nem por ser de exclusivo domínio estatal, passam a se confundir com serviço público.

Na ADI nº 2.602<sup>38</sup> ficou assentado que "Os notários e os registradores exercem atividade estatal, entretanto não são titulares de cargo público efetivo, tampouco ocupam cargo público [...]".

Uma das definições mais amplas advinda do STF consta da ADI nº 2.415<sup>39</sup>, permitindo a compreensão que segue:

Trata-se de atividades jurídicas que são próprias do Estado, porém exercidas por particulares mediante delegação. [...]. Por órgãos do Poder Judiciário é que se marca a presença do Estado para conferir certeza e liquidez jurídica às relações inter-partes, com esta conhecida diferença: o modo usual de atuação do Poder Judiciário se dá sob o signo da contenciosidade, enquanto o invariável modo de atuação das serventias extraforenses não adentra essa delicada esfera da litigiosidade entre

---

não observada. Precedentes. Improcedência da ação [...]. Requerente: Associação dos Notários e Registradores do Brasil - ANOREG/BR. Requeridos: Presidente da República; Congresso Nacional. Relator: Ministro Elson Jobim e Redator do acórdão: Ministro Ricardo Lewandowski (art.38,IV,b,do RISTF), 28 de setembro de 2007. Disponível em:

<https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur5119/false>. Acesso em: 23 set. 2023.

<sup>37</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 3643 / RJ - Rio de Janeiro**. Ementa: Constitucional. Ação direta de inconstitucionalidade. Inciso III do art. 4º da lei nº 4.664, de 14 de dezembro de 2005, do estado do rio de janeiro. taxa instituída sobre as atividades notariais e de registro. produto da arrecadação destinado ao fundo especial da defensoria pública do estado do Rio de Janeiro [...]. Requerente: Associação dos Notários e Registradores do Brasil - ANOREG/BR. Requeridos: Governadora do Estado do Rio de Janeiro; Assembléia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro. Relator: Ministro Carlos Britto, 16 de fevereiro de 2007. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur92312/false>. Acesso em: 23 set. 2023.

<sup>38</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2602 / MG - Minas Gerais**. Ação direta de inconstitucionalidade. Provimento nº 055/2001 do Corregedor-Geral de Justiça do estado de Minas Gerais. Notários e registradores. Regime jurídico dos servidores públicos. Inaplicabilidade. Emenda Constitucional nº 20/98. Exercício de atividade em caráter privado por delegação do poder público. [...]. Requerente: Associação dos Notários e Registradores do Brasil - ANOREG/BR. Requeridos: Corregedor-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais. Relator: Ministro Joaquim Barbosa e Redator do acórdão: Ministro Eros Grau, 31 de março de 2006. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur92375/false>. Acesso em: 27 set. 2023.

<sup>39</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2415 / SP - São Paulo**. Ação direta de inconstitucionalidade. Provimentos nº 747/2000 e 750/2001, do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, que reorganizaram os serviços notariais e de registro, mediante acumulação, desacumulação, extinção e criação de unidades. 1. Regime Jurídico dos Serviços Notariais e de Registro [...]. Requerente: Associação dos Notários e Registradores do Brasil - ANOREG/BR; Partido Trabalhista Brasileiro - PTB (ADI 2419 - em apenso); Mesa da Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo (ADI 2476 em apenso). Intimado: Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo. Relator: Ministro Ayres Britto, 9 de fevereiro de 2012. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur204198/false>. Acesso em: 27 set. 2023.

sujeitos de direito [...]. As serventias extrajudiciais se compõem de um feixe de competências públicas, embora exercidas em regime de delegação a pessoa privada. Competências que fazem de tais serventias uma instância de formalização de atos de criação, preservação, modificação, transformação e extinção de direitos e obrigações [...].

Analisando a ADI nº 1.378<sup>40</sup> infere-se que

A atividade notarial e registral, ainda que executada no âmbito de serventias extrajudiciais não oficializadas, constitui, em decorrência de sua própria natureza, função revestida de estatalidade, sujeitando-se, por isso mesmo, a um regime estrito de direito público. A possibilidade constitucional de a execução dos serviços notariais e de registro ser efetivada 'em caráter privado, por delegação do Poder Público' (CF, art. 236), não descaracteriza a natureza essencialmente estatal dessas atividades de índole administrativa. As serventias extrajudiciais, instituídas pelo Poder Público para o desempenho de funções técnico-administrativas destinadas 'a garantir a publicidade, a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos' (Lei 8.935/1994, art. 1º), constituem órgãos públicos titularizados por agentes que se qualificam, na perspectiva das relações que mantêm com o Estado, como típicos servidores públicos.

Do Agravo Regimental em Recurso Extraordinário (RE) nº 551.156<sup>41</sup> extrai-se que “A função eminentemente pública dos serviços notariais configura a natureza estatal das atividades exercidas pelos serventuários titulares de cartórios e registros extrajudiciais [...]”.

Ainda, no lúcido voto do Ministro Carlos Ayres Brito (ADI nº 3.089 – DF)<sup>42</sup> ele indica que “[...] serviços notariais e de registro são serviços notariais e de registro, simplesmente, e não qualquer outra atividade estatal [...]”.

<sup>40</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 1378 / ES - Espírito Santo**. Ementa ação direta de inconstitucionalidade. artigos 49 e 50 da lei nº 4.847, de 30 de dezembro de 1993, do estado do Espírito Santo, com as alterações introduzidas pela lei estadual nº 5.011/95. Liminar deferida pelo pleno desta corte. revogação. Perda de objeto [...].

**Requerente:** Procurador-Geral da República. **Requerido:** Governadora do Estado do Rio de Janeiro; Assembléia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro. **Relatora:** Ministra Dias Toffoli, 9 de fevereiro de 2011. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur187345/false>. Acesso em: 27 set. 2023.

<sup>41</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário 551156 AgR / SC - Santa Catarina**. Constitucional e administrativo. Agravo regimental em recurso extraordinário. responsabilidade extracontratual do estado. Tabela. Agente público. Art. 37, § 6º, da CF/88 [...]. Agravante: Estado de Santa Catarina. Agravado: Claudina Iracy Tremea Minúsculli; Augusto Regoso Neto e outro(a/s). **Relatora:** Ministra Ellen Gracie, 3 de abril de 2009. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur638/false>. Acesso em: 27 set. 2023.

<sup>42</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 3089 / DF - Distrito Federal**. Ação direta de inconstitucionalidade. Constitucional. tributário. Itens 21 e 21.1. da lista anexa à lei complementar 116/2003. incidência do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN sobre serviços de registros públicos, cartórios e notariais. Constitucionalidade [...]. **Requerente:** Associação dos Notários e Registradores do Brasil - ANOREG/BR. **Requeridos:** Presidente da República; Congresso Nacional. **Relator:** Ministro Carlos Britto e Redator do acórdão: Min. Joaquim Barbosa, 1 de agosto de 2008. p. 279. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur87565/false>. Acesso em: 27 set. 2023.

Segundo Erpen<sup>43</sup>, são “Instituições da Comunidade”. Erpen<sup>44</sup> ainda informa que os serviços notariais e registrais configuram

[...] verdadeiro corpo social, não-efêmero, advindo, não de ato administrativo ou da vontade política do governante, mas sim, de um fenômeno sociojurídico, institucionalizado pela interação social, objetivando a segurança nas relações dos indivíduos em sociedade.

Para quem pretende aprofundar o estudo acerca da natureza jurídica de tais serviços, o que não é o foco principal desta pesquisa, sugere-se analisar o inteiro teor do RE 842846<sup>45</sup>.

Como verificado, o §1º do art. 236 da CF<sup>46</sup> expressa que a fiscalização dos atos registrais é realizada pelo Poder Judiciário. Pela organização judiciária de cada Estado, tal atribuição compete às Corregedorias Gerais de Justiça de cada Estado e aos Juízos da Direção do Foro.

É dever de ofício a observância da legislação (art. 30, XIV da Lei nº 8.935/94)<sup>47</sup>, caracterizando infração disciplinar a inobservância das prescrições legais ou normativas (art. 31, I da Lei nº 8.935/94)<sup>48</sup>.

De tal atribuição conferida ao Poder Judiciário ainda decorre o poder normativo. Por exemplo, há a Consolidação Normativa Notarial e Registral (CNNR), Provimento

---

<sup>43</sup> ERPEN, Décio Antônio. A atividade notarial e registral: uma organização pré-jurídica. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 35/36, p. 37, jan./dez. 1995.

<sup>44</sup> ERPEN, Décio Antônio. Da responsabilidade civil e do limite de idade para a aposentadoria compulsória dos notários e registradores. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 47, p. 105, jul./dez. 1999.

<sup>45</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário 842846 / SC - Santa Catarina**. Direito Administrativo. recurso extraordinário. Repercussão geral. dano material. atos e omissões danosas de notários e registradores. Tema 777. atividade delegada. Responsabilidade civil do delegatário e do estado em decorrência de danos causados a terceiros por tabeliães e oficiais de registro no exercício de suas funções. Serventias extrajudiciais [...]. Reclamante: Estado de Santa Catarina. Reclamado: Sebastião Vargas. Relator: Ministro Luiz Fux, 13 de agosto de 2019. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur408487/false>. Acesso em: 27 set. 2023.

<sup>46</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>47</sup> BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispendo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm). Acesso em: 7 jul. 2021.

<sup>48</sup> BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispendo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm). Acesso em: 7 jul. 2021.

nº 001/2020<sup>49</sup> da Corregedoria Geral da Justiça do Estado, bem como diversas outras normas, explicitando como se deve proceder na atuação registral imobiliária.

Oportuno ressaltar que as normas administrativas estaduais, a exemplo dos Provimentos ou Ofícios-Circulares, prestam-se para explicitar o entendimento do órgão de correição e orientação local, de âmbito estadual, no sentido de como deve ser interpretada e aplicada a legislação federal. Como é possível verificar, a indicação de um agir aos ofícios prediais gaúchos denota um controle quanto à validade e eficácia dos contratos apresentados a registro, evitando a produção de atos que não observem o ordenamento jurídico estabelecido, típica atividade, portanto, plenamente vinculada. E isso é relevante destacar para que depois possa ser possível adentrar no que a Tokenização se relaciona com o Registro de Imóveis, devendo-se observar essa matiz principiológica para poder ser aplicada a novel ideia com correção.

Nesta toada, calha explicitar que toda aquisição do direito real imobiliário perpassa por um ato produzido pelo Registro de Imóveis, seja para constituir ou para declarar o direito, seja para modifica-lo ou extingui-lo.

A constituição e a declaração prestam-se para que se estabeleça um fenômeno relevantíssimo, que é a disponibilidade jurídica do bem.

O art. 1.227 do Código Civil (CC)<sup>50</sup> assim prevê:

Art. 1.227 - Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

É a lei que diz como se adquire um imóvel ou um direito real sobre imóvel, não é como alguém espera que seja, ou enuncia que seja.

Mesmo as aquisições originárias, como a usucapião ou o direito hereditário (*causa mortis*), necessitam ser registradas (art. 167, I, 24, 25 e 28 da Lei nº 6.015/73)<sup>51</sup> para que seu titular possa dispor regularmente do imóvel.

---

<sup>49</sup> RIO GRANDE DO SUL. Corregedoria-Geral da Justiça. **Consolidação Normativa Notarial e Registral**: instituída pelo Provimento nº 01/20-CGJ/RS: atualizada até o Provimento nº 36/20-CGJ/RS: texto integral. Porto Alegre: Corregedoria-Geral da Justiça, 2020. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/static/2023/06/Consolidacao-Normativa-Notarial-Registral-2023-TEXTO-INTEGRAL-16-06-2023.pdf>. Acesso em: 26 ago. 2023.

<sup>50</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

Relevante citar o art. 172 da Lei nº 6.015/73<sup>52</sup> para o reforço da compreensão:

Art. 172 - No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, 'inter vivos' ou 'mortis causa' quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade (grifo do autor).

Dominar a ideia central da disponibilidade jurídica é de fundamental importância para saber operar o Registro de Imóveis. Nesse diapasão, o art. 1.420 do CC<sup>53</sup> precisa ser apresentado: “Só aquele que pode alienar poderá empenhar, hipotecar ou dar em anticrese; só os bens que se podem alienar poderão ser dados em penhor, anticrese ou hipoteca”. Em outras palavras, ninguém pode dispor regularmente de imóvel se não constar do Registro de Imóveis.

Há uma principiologia própria que rege essa instituição estatal, como inicialmente demonstrado acima. Não se vai aprofundar o estudo desta principiologia para não desviar do objetivo principal; porém, será preciso apresentá-los para que se permita uma melhor compreensão.

Para otimização do aprendizado vale apresentar os conceitos explicitados no art. 416 da CNNR<sup>54</sup>, conforme segue:

Art. 416 – Aplicam-se ao serviço, à função e à atividade registral imobiliária, além da impessoalidade, moralidade e eficiência, os seguintes princípios próprios:

I – reserva de iniciativa – a definir o ato registral como de iniciativa exclusiva do interessado, não cabendo ao Registrador suprir ou alterar a rogação/instância, vedada a prática de atos de averbação e de registro ex officio, com exceção do previsto no art. 167, II, item 13, e no art. 213, I, ambos da Lei nº 6.015/73, e permitida a abertura de matrícula referente as transcrições ou pelo saneamento de matrícula no interesse da organização do serviço;

• Lei nº 6.015/73, art. 217.

<sup>51</sup> BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015consolidado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

<sup>52</sup> BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015consolidado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

<sup>53</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

<sup>54</sup> RIO GRANDE DO SUL. Corregedoria-Geral da Justiça. **Consolidação Normativa Notarial e Registral**: instituída pelo Provimento nº 01/20-CGJ/RS: atualizada até o Provimento nº 36/20-CGJ/RS: texto integral. Porto Alegre: Corregedoria-Geral da Justiça, 2020. p. 155-157. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/static/2023/06/Consolidacao-Normativa-Notarial-Registral-2023-TEXTO-INTEGRAL-16-06-2023.pdf>. Acesso em: 26 ago. 2023.

II – cindibilidade – a permitir o registro parcial de um título, desde que não seja de atos vinculados a outros títulos e atendida a rogação/instância justificada, por questões de ordem pessoal do usuário, que não sofre limitação do Registrador.

III – obrigatoriedade – a impor o registro dos atos previstos em lei, ainda que não existam prazos ou sanções pelo seu descumprimento.

• Código Civil, art. 1.245 e segs.; Lei nº 6.015/73, art. 169.

IV – prioridade e preferência – a outorgar ao primeiro a apresentar o título a prioridade erga omnes do direito e a preferência na ordem de efetivação do registro, independentemente de ter havido atendimento preferencial.

• Lei nº 6.015/73, arts. 12 e 186.

V – territorialidade – a circunscrever o exercício das funções delegadas do Registro Imobiliário à área territorial definida em lei.

• Lei nº 8.935/94, art. 12; Lei nº 6.015/73, art. 169.

VI – legalidade – a impor prévio exame da legalidade, validade e eficácia dos títulos, fundamentadamente, com explicitação dos dispositivos legais e/ou motivação nas notas de exigências, a fim de obstar o registro de títulos inválidos, ineficazes ou imperfeitos, que comprometam a segurança jurídica.

• Constituição Federal, art. 37, caput; Lei nº 6.015/73, arts. 198 e segs.

VII – disponibilidade – a precisar que ninguém pode transferir mais direitos do que os constituídos pelo Registro Imobiliário, a compreender as disponibilidades física (área disponível do imóvel) e a jurídica (a vincular o ato de disposição à situação jurídica do imóvel e da pessoa).

• Lei nº 6.015/73, arts. 172 e 195.

VIII – continuidade – a impedir o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal e a obrigar as referências originárias derivadas e sucessivas, ressalvadas as decisões judiciais específicas que flexibilizam ou mitigam sua aplicação.

• Lei nº 6.015/73, arts. 195, 222, 223 e 237.

IX – especialidade objetiva – a exigir a plena e perfeita identificação do imóvel nos documentos apresentados para registro, entendido isso pela observância dos requisitos previstos no art. 176, §1º, II, 3 e no art. 225 da Lei nº 6.015/73, o que pode se dar pela instrução do título com documentos oficiais, e ressalvadas as exceções legais que autorizam a apuração de remanescente em momento posterior (vias férreas, aplicação dos arts. 195-A e 195-B da Lei nº 6.015/73, desapropriações judiciais, regularizações fundiárias, More Legal e Gleba Legal).

• Lei nº 6.015/73, art. 176, §1º, II, 3 e arts. 222, 223 e 225.

X – especialidade subjetiva – a exigir a perfeita identificação e qualificação das pessoas nomeadas nos títulos levados a registro, especialmente no momento da aquisição do direito real, entendido isso pela observância exclusiva dos requisitos do art. 176, §1º, II, 4 e III, 2 e do art. 244 da Lei nº 6.015/73, e ressalvadas as exceções legais (incisos I a III do §2º do art. 10 e do inciso VI do art. 38 do Decreto nº 9.310/18).

• Lei nº 6.015/73, art. 176, §1º, II, 4 e III, 2..

XI – tipicidade – a afirmar serem registráveis apenas títulos e direitos reais previstos em lei, exceto as averbações baseadas no princípio da concentração, desde que no requerimento estejam fundamentadas.

• Lei nº 6.015/73, arts. 167 e 172.

XII – concentração – a possibilitar que se averbem na matrícula, atendida a rogação/instância, as ocorrências que alterem o registro, inclusive títulos de natureza judicial ou administrativa, para que haja uma publicidade ampla e de conhecimento de todos, preservando e garantindo, com isso, os interesses do adquirente e de terceiros de boa-fé.

• Lei nº 13.097/15, arts. 54 e segs..

XIII – titularidade – a submeter a validade do ato registral à condição de haver sido praticado por agente legitimamente investido na função.

• Constituição Federal, art. 236; Lei nº 8.935/94, art. 3º; Lei nº 6.015/73, art 2º.

XIV – fé pública – a assegurar autenticidade dos atos emanados do Registro e dos Serviços, gerando presunção de validade juris tantum.

- Lei nº 8.935/94, arts. 1º e 3º.
- XV – publicidade – a garantir os direitos submetidos a registro a oponibilidade erga omnes.
- Lei nº 8.935/94, art. 1º; Lei nº 6.015/73, arts. 16 e segs. e 172.
- XVI – desburocratização – a impor o uso de sistemas e técnicas que permitam a registrabilidade dos títulos pelos meios menos burocráticos, facultado ao Registrador propor soluções ao interessado, observados os requisitos legais ou normativos para a materialização do direito.
- XVII – saneamento – a permitir ao Registrador sanear uma matrícula complexa, a requerimento do interessado ou no interesse da organização do serviço, visando a alcançar maior segurança jurídica e uma publicidade mais eficiente.

Para a concreção dos princípios registrais o Registro de Imóveis age praticando determinados atos administrativos. São eles:

- a) matrícula, com esboço no (art. 176, da Lei nº 6.015/73), a fim de criar a caracterização do bem objeto da tutela estatal;
- b) registro (art. 167, I, da Lei nº 6.015/73), considerado o ato principal pelo qual se constitui o direito real imobiliário;
- c) averbação (art. 167, II, da Lei nº 6.015/73), apontado como um ato acessório dos demais, de modo a complementá-los ou alterá-los (retificação) conforme a necessidade<sup>55</sup>.

Através destes atos o Registro de Imóveis cumpre sua função, constituindo, modificando, declarando ou extinguindo direitos. Mas é importante destacar que o registro, aqui no Brasil, só pode ser realizado com fundamento num título (art. 221 da Lei nº 6.015/73)<sup>56</sup> que lhe tenha dado causa.

“O regime de registro imobiliário adotado por um ordenamento é definido a partir das regras de constituição, transmissão, modificação e extinção de direitos reais sobre bens imóveis, objeto do direito material imobiliário”<sup>57</sup>.

Com efeito, Kümpel<sup>58</sup> indica haver três grandes grupos de modelos registrais. São eles:

<sup>55</sup> BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015consolidado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

<sup>56</sup> BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015consolidado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

<sup>57</sup> FUCHS, Eugen, 1902, p. 46 *apud* KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5, t. 1: Ofício de registro de imóveis, p. 60.

<sup>58</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5, t. 1: Ofício de registro de imóveis, p. 61.

(i) os sistemas de título; (ii) os sistemas de título e modo; (iii) e os sistemas de modo. No primeiro, o direito material imobiliário define que a transmissão de direito real se dá *solo consensu*, independentemente da *traditio* ou do registro. Opera nesse sistema o denominado *princípio do consensualismo*, o qual na sua rigorosa acepção técnico-jurídica em matéria de Direito das Coisas, significa que, nos direitos reais convencionalmente estabelecidos, para a produção do efeito real, regra geral, basta, ou é condição suficiente, um <título> [...], sendo desnecessário um modo. Nos sistemas de título e modo, por sua vez, a causa da mutação da titularidade do direito real não está apenas no título, notadamente um contrato, que produz efeitos obrigacionais. Para que ocorra a produção de efeito real, é imprescindível um modo, ou seja, o ingresso no assento registral, daí ser sistema de título e modo. Assim, por exemplo, é o caso do Código Civil brasileiro, que exige a tradição e o registro para a aquisição da propriedade de bens móveis e imóveis, respectivamente (arts. 1.226 e 1.227 do Código Civil). Os sistemas de modo, por sua vez, também diferenciam os planos do direito das obrigações e do direito das coisas, com relação abstrata interna e externa entre eles. No caso do direito alemão, aparta-se o negócio obrigacional (*Verpflichtungsgeschäft*) do denominado negócio de disposição (*Verfügungsgeschäft*). Assim, diferentemente dos sistemas de título e modo, nos ordenamentos que adotam o modelo de modo puro, serão a validade e a eficácia do negócio jurídico obrigacional irrelevantes para a aquisição da propriedade (grifo do autor).

Ainda abordando os sistemas registrais existentes ao redor do mundo, a título informativo para quem pretender aprofundar a pesquisa, vale indicar a extensa descrição apresentada por Montes<sup>59</sup>.

Na visão de Cristóbal-Montes<sup>60</sup>

Foi Roca Sastre quem empreendeu a classificação dos sistemas de forma mais rigorosa e profunda, do ângulo substantivo da eficácia e valor da publicidade imobiliária e com a inclusão, além disso, dos regimes imobiliários que organizaram a publicidade dos direitos reais sobre imóveis, mediante instrumentos distintos do registro. Com efeito, considera que aos sistemas imobiliários cabe agrupá-los em das grandes categorias: sistemas imobiliários não-registrais e sistemas imobiliários registrais. Dentro da primeira, por sua vez, distingue entre: a) sistemas sem solenidade constitutiva nem proteção a terceiros adquirentes (Direito romano) e b) sistemas com solenidade constitutiva e proteção a terceiros adquirentes (Direito germânico). Dentro da segunda, por sua vez, verifica a seguinte tripartição: a) sistemas de registro com efeito de requisito de oponibilidade (quer se registrem os meros atos de encargos – antigos ofícios de hipotecas -, quer os atos de disposição em geral – Direito francês, belga, italiano, etc.); b) sistema de registro com efeito de presunção de exatidão e plena proteção de terceiros (quer com inscrição constitutiva – Direito espanhol), e c) sistemas de registro com plena eficácia forma ou substantiva (quer sem título real – antigas legislações de Hamburgo, Saxônia, Lübeck, etc. -, quer com título real – Direito australiano).

---

<sup>59</sup> CRISTÓBAL-MONTES, Angel. **Direito Imobiliário Registral**. Porto Alegre: IRIB: Sergio Antonio Fabris Editor, 2005. p. 214-226.

<sup>60</sup> CRISTÓBAL-MONTES, Angel. **Direito Imobiliário Registral**. Porto Alegre: IRIB: Sergio Antonio Fabris Editor, 2005. p. 216-217.

Com o propósito de bem delinear e ressaltar as distinções entre os sistemas registrais existentes importa trazer a lição de Maziteli Neto<sup>61</sup> quando informa:

Tratam-se, basicamente, dos sistemas de 'registro de direitos', no qual há depuração prévia do direito a ser registrado, com qualificação registral material do documento (e de seu conteúdo) apresentado ao assento registral, assim oferecendo maior segurança jurídica e presteza a seu usuário, que pode, mediante a simples emissão de uma certidão, da lavra do responsável pela custódia dos acervos registrais, já visualizar titularidade e consistência dos interesses imobiliários, vigendo este sistema na maioria dos países da Europa Continental, Japão, Rússia e Brasil; e o 'registro de títulos', o qual vige, com algumas diferenças entre estes submodelos, na França e nos Estados Unidos, onde esta qualificação é, com algum gradiente, muito mitigada ou inexistente.

Maziteli Neto<sup>62</sup>, referindo-se ao sistema adotado no Brasil (registro de direitos), ainda especifica que

Neste modelo, o centro da atividade publicitária é a conjuntura jurídica gerada por negócios existentes, válidos e eficazes e visa-se a não apenas dar-lhes publicidade, mas também os garantir, o que se faz a partir de forte qualificação registral dos atos jurídicos apresentados a registro, cuja legalidade é, antes de seu assentamento, efetivamente verificada. Destarte, cadeias duplas de direitos dominiais são impedidas e direitos contraditórios não são registrados, o que enseja a presunção da legalidade do registro, o qual conta, assim, com um '*imprimatur*', outorgado pelo próprio Estado (grifo do autor).

Importante pontuar que o sistema registral imobiliário brasileiro aproxima-se do espanhol na classificação acima apontada, baseando-se sempre num título causal (art. 221 da Lei nº 6.015/73)<sup>63</sup> e gerando presunção relativa de verdade (arts. 212 e 252 da Lei nº 6.015/73)<sup>64</sup>.

## 2.2 Suas funções e uma análise comparada

A atuação do Registro de Imóveis é deveras complexa. Por essa razão é preciso compreender parcelas desta atuação no contexto desta pesquisa. Doravante

<sup>61</sup> MAZITELI NETO, Celso. Aspectos registrais no século XXI: uma visão internacional. *In*: GALHARDO, Flaviano *et al.* (org.). **Direito Registral e novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 198.

<sup>62</sup> MAZITELI NETO, Celso. Aspectos registrais no século XXI: uma visão internacional. *In*: GALHARDO, Flaviano *et al.* (org.). **Direito Registral e novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 204.

<sup>63</sup> BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015consolidado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

<sup>64</sup> BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015consolidado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

será preciso articular conhecimentos sobre como o Registro de Imóveis funciona em nosso país e até mesmo comparando com outros sistemas existentes em outros países de modo a que seja possível aferir se temos uma instituição relevante e bem estruturado ou não, possibilitando eventual substituição por outro modelo.

Em sendo assim, os Registros, segundo o Excelso Pretório, voltam-se às atividades estatais de índole administrativa que se prestam para a formalização de atos de criação, preservação, modificação, transformação e extinção de direitos e obrigações. E, como estatais de índole administrativa, o agir deve sempre estar pautado na legalidade estrita. Do mesmo modo como uma sentença judicial, os atos notariais e registrais criam, modificam, declaram ou extinguem direitos. Destes atos, porém, não decorrem os efeitos da execução, nem os de cunho condenatório, exclusivos da seara judicial; no mais, os efeitos são equivalentes.

Desta forma, da concepção extraída do ordenamento jurídico e de arestos do STF, serviços notariais e registrais são os que oportunizam no dia-a-dia do cidadão a parcela do Direito que advém das relações normais da vida em sociedade, onde não se faz necessária a intervenção judicial. Pessoas nascem e morrem e têm seus direitos concretizados por tais serviços sem a necessidade de processo judicial.

No que tange ao atributo *ter* dos seres humanos, em se tratando de bem imóvel (arts. 79 ao 81 do CC)<sup>65</sup>, é o Registro de Imóveis quem concretiza os direitos reais pelos atos que pratica. Não é qualquer outra instituição, órgão ou poder, mas o Registro de Imóveis que declara, modifica, constitui e extingue direitos reais envolvendo imóveis, de regra. Atuação esta que se destina tanto para as pessoas naturais, quanto às jurídicas, seja de direito privado ou público.

Como antes citado, o art. 236, §1º, da CF<sup>66</sup> foi regulamentado pela Lei nº 8.935/94<sup>67</sup>. É o art. 1º desta lei que pauta o agir ou o não agir dos notários e registradores. No caso deste trabalho não interessará analisar os demais parágrafos

---

<sup>65</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

<sup>66</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>67</sup> BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em:[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm). Acesso em: 7 jul. 2021.

do art. 236 da CF<sup>68</sup>, os quais tratam, respectivamente, de emolumentos e do acesso via concurso público. Esta exposição também não tem especificamente o condão de adentrar com profundidade no aspecto da organização técnica e administrativa do Registro de Imóveis, mas, entre outros aspectos, a caracterização desta instituição.

O art. 1º da Lei nº 8.935/94<sup>69</sup> tem o seguinte teor: “Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”.

O art. 1º da Lei nº 6.015/73<sup>70</sup>, direcionado a todos os serviços registrares<sup>71</sup>, não incluindo os serviços notariais<sup>72</sup>, apresenta redação similar.

Pelos dispositivos citados, são serviços que se destinam para *garantir* a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos. É necessário passar à análise dos atributos dos atos acima citados. Para reforço da compreensão enunciam-se novamente: Publicidade, autenticidade, segurança e eficácia.

Considera-se, preliminarmente, que todos os atributos acima indicados devem emanar de qualquer ato notarial e registral. Não há margem, pelos citados comandos legais, para não aplicá-los. E considera-se que eles devem ser cumulativos, em face da partícula “e”. Portanto, não deve haver um ato praticado pelo Registro de Imóveis em que não estejam presentes tais atributos.

A *Autenticidade* é a presunção de que o ato está em conformidade com a norma jurídica. É a incidência do princípio da legalidade nas atividades em questão, pois de índole administrativa, estatal, mesmo que destinada a interesses privados e públicos. O legislador constituinte não vislumbraria a possibilidade de delegação de uma atividade estatal, pública, para ser exercida sem a observância fiel da lei. Onde não há discricionariedade, pode a Administração agir em descompasso com a lei? Logo, o agir do Registro de Imóveis deve ser, via de regra, vinculado aos ditames da lei. Há mínima margem para discricionariedade. O fiel cumprimento do ordenamento

---

<sup>68</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.**

Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>69</sup> BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Regulamenta o art. 236 da Constituição

Federal, dispendo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF:

Presidência da República, 1994. Disponível em:[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm).

Acesso em: 7 jul. 2021.

<sup>70</sup> BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá

outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015consolidado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

<sup>71</sup> Registro Civil das Pessoas Naturais (RCPN), Registro Civil das Pessoas Jurídicas (RCPJ), Registro de Títulos e Documentos (RTD) e Registro de Imóveis (RI).

<sup>72</sup> Tabelionato de Notas (TN) e Tabelionato de Protesto (TP).

jurídico é a base da garantia esperada da atuação notarial e registral a fim de gerar segurança aos seus destinatários, a sociedade em geral e ao Estado. Se o ato está em conformidade com a norma ele é válido e está apto a gerar efeitos (eficácia). Já o ato desconforme é ilegal.

Mas para se alcançar o efeito a *Publicidade* deve ser consequência lógica. O aspecto da *Publicidade* é o que permite o conhecimento amplo do ato e, assim, do direito. Para que o ato seja oponível e respeitado ele precisa ser conhecido. Ninguém é obrigado a respeitar direito alheio se tal direito não é passível de ser conhecido. O conhecimento real ou ficto decorre da publicidade.

Aqui é possível fazer uma analogia com o art. 3º da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro (LINDB)<sup>73</sup>, que diz: “Ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que não a conhece”.

Do mesmo modo, ninguém se escusa de respeitar o direito alheio registrado e, por via de consequência, publicizado, alegando que não o conhece.

Este é o efeito da publicidade, a geração do conhecimento, real ou ficto, do direito inscrito, para gerar a oponibilidade.

Este sistema outorga *Segurança* ao direito inscrito. Não é possível gerar este atributo para as situações alheias ao sistema, também conhecidas por situações clandestinas. No dizer de Cristóbal-Montes<sup>74</sup>, “O fenômeno publicitário se nos apresenta como antitético da clandestinidade”.

O sentido restrito do registro da propriedade empregado por López Medel, citado por Cristóbal-Montes<sup>75</sup> afirma que:

O Registro da Propriedade é aquele serviço de caráter essencial e jurídico, que tem por finalidade a publicidade de determinadas situações jurídicas, por meio da inscrição, obrigatória ou constitutiva, dos direitos reais, como regra geral, sobre imóveis, em atenção à segurança do tráfego imobiliário, da qual é destinatária a própria sociedade, uma vez que satisfaz o interesse particular dos indivíduos, estando a cargo de alguns funcionários públicos, técnicos em Direito, com faculdades de índole jurisdicional, para fins, por meio da qualificação, da justiça registral.

---

<sup>73</sup> BRASIL. **Decreto-lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942**. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Brasília, DF: Presidência da República, 1942. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del4657.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>74</sup> CRISTÓBAL-MONTES, Angel. **Direito Imobiliário Registral**. Porto Alegre: IRIB: Sergio Antonio Fabris Editor, 2005. p. 15.

<sup>75</sup> LÓPEZ MEDEL *apud* CRISTÓBAL-MONTES, Angel. **Direito Imobiliário Registral**. Porto Alegre: IRIB: Sergio Antonio Fabris Editor, 2005. p. 174.

E tudo isso aliado é o que oportuniza a almejada *Segurança*. O agir em conformidade com a lei, a emanção de efeitos e o conhecimento dos direitos oportuniza um ambiente seguro, estável.

Neste sentido, vale referir acerca da consideração sobre as *funções social e econômica* do Registro de Imóveis citadas por Passarelli<sup>76</sup>. Na sua obra o autor, referindo-se à Constituição Alemã, explicita que “a propriedade “obriga”<sup>77</sup>, esclarecendo que dela decorre o dever jurídico de acessar o sistema registral para alcançar a publicidade e, assim, a proteção que o ordenamento jurídico lhe confere. Por via contrária, não recebe proteção quem descumpra seu dever, não acessando o fôlio real.

No tocante à função social antes destacada, a dignidade humana é alcançada quando o Estado oferta tutela adequada ao direito de propriedade, em especial a imobiliária. A propriedade imobiliária atende ao direito social de moradia.

De outro modo, impor risco à propriedade imóvel significa desatender aspecto inerente ao ser humano dentro do contexto do *ter*. Em países onde o déficit habitacional é relevante como no Brasil, assegurar a propriedade, que se relaciona com a moradia, é medida que se impõe, evitando riscos a quem com grande dificuldade consegue alcançar tais direitos. Não deve o Estado desconsiderar atuações que possam estabelecer riscos a esses direitos.

De outra banda, o aspecto econômico do Registro de Imóveis resta evidenciado na medida em que o custo do imóvel está diretamente relacionado com a segurança das transações imobiliárias.

É diretamente proporcional a representação econômica da propriedade imóvel frente aos riscos a que está sujeita. Igualmente, deve o Estado oferecer meios que possibilitem a segurança do ambiente de negócios.

González<sup>78</sup> elucida que

[...] a existência de instituições que garantam eficaz e eficientemente a segurança das transações é considerada, de forma cada vez mais geral, um requisito essencial para o funcionamento da vida econômica. Além disso, a relação existente entre segurança jurídica preventiva, mais precisamente entre o sistema registral e o crescimento econômico, é hoje universalmente reconhecida.

---

<sup>76</sup> PASSARELLI, Luciano Lopes. **Teoria geral da certidão registral imobiliária**: o princípio da publicidade na era do registro de imóveis eletrônico. São Paulo: Quinta Editorial, 2010. p. 116 e p. 132.

<sup>77</sup> PASSARELLI, Luciano Lopes. **Teoria geral da certidão registral imobiliária**: o princípio da publicidade na era do registro de imóveis eletrônico. São Paulo: Quinta Editorial, 2010. p. 116 e p. 118.

<sup>78</sup> GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. A função econômica dos sistemas registraes. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], n. 53, p. 13, jul./dez. 2002.

Na mesma linha de compreensão Brandelli<sup>79</sup> leciona que

[...] não há crescimento econômico sem um direito de propriedade bem definido e protegido. Não só o ordenamento jurídico deverá definir o direito de propriedade, como deverá também estabelecer um eficiente sistema de tutela desse direito, e é nesse mister que surge a função econômica essencial do registro de imóveis, como o aparato estatal apto a conferir certeza e segurança ao direito real de propriedade, e aos demais que dele defluem [...].

Importa ressaltar, neste ponto, a distinção na forma de atuação do Tabelião de Notas frente a do Registrador de Imóveis. O primeiro atua recepcionando as vontades das partes, fazendo com que se sujeitem ao cumprimento do Direito posto, sanando vícios, dando a forma legal e lavrando o ato apropriado. Nesta linha, oportunizam a concreção da norma jurídica em abstrato, inclusive colmatando lacunas, o que não significa a possibilidade de agir sem a observância do Direito posto na sua plenitude; caso contrário, poderia se estar praticando um ato sem os atributos necessários, não gerando a garantia esperada e determinada pela lei. Já o Registrador Imobiliário recepciona o título lavrado e o qualifica, aferindo se está em conformidade com o que exige a lei. Sua atuação é plenamente vinculada. Não tem margem para agir ao seu bel prazer.

Com efeito, o ordenamento jurídico pátrio prevê que o direito real imobiliário necessita de dois elementos. O primeiro deles, o título, que representa a materialização da vontade das partes ou da própria relação jurídica; e, o outro, o registro, modo pelo qual se dá a constituição do direito real.

No Brasil o registro sempre se apoiará no título causal. A validade do título refletirá na validade do registro; logo, a validade daquele determinará igualmente a deste.

Neste sentido, Carvalho<sup>80</sup> ensina que

A mutação jurídico-real desdobra-se, portanto, em dois estágios, um em que se celebra o contrato das partes tendente a realiza-la e outro em que se realiza propriamente a mutação prevista por elas. Como o segundo se apóia no primeiro, sem que este se apresente regular, pela exibição de um título causal escoidado de vício ostensivo, não pode consumir-se o segundo, que consiste na inscrição desse título no livro próprio do registro, cujo fim é precisamente acolher os direitos reais caracterizados por sua legitimidade.

---

<sup>79</sup> BRANDELLI, Leonardo. A função econômica e social do registro de Imóveis diante do fenômeno da despatrimonialização do direito civil. *In*: BRANDELLI, Leonardo (coord.). **Direito civil e registro de imóveis**. São Paulo: Método, 2007. p. 188-213.

<sup>80</sup> CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº. 6.015, de 1973, com as alterações a Lei nº. 6.216, de 1975. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977. p. 136.

[...]. À semelhança da tradição, a inscrição no direito brasileiro se prende ao título, à causa jurídica da aquisição, diversamente do que acontece no direito alemão, em que ela não se envolve com o título ou causa jurídica, resultando tão-só de uma declaração abstrata das partes, aliás geralmente condenada por seu artificialismo.

É imperioso reforçar a observância plena do dispositivo legal que sustenta a necessidade de existir do Registro de Imóveis. Não podem os registradores olvidar a sua fiel aplicação. O verbo nuclear do dispositivo - *garantir* - é o que diferencia o referido sistema de outras atividades jurídicas.

Diante dessa contingência, cumpre interpor entre o título e a inscrição um mecanismo que assegure, tanto quanto possível, a correspondência entre a titularidade presuntiva e a titularidade verdadeira, entre a situação registral e a situação jurídica, a bem da estabilidade dos negócios imobiliários. Esse mecanismo há de funcionar como um filtro que, à entrada do registro, impeça a passagem de títulos que rompam a malha da lei, quer porque o disponente careça da faculdade de dispor, quer porque a disposição esteja carregada de vício ostensivo<sup>81</sup>.

#### Na visão de Dip<sup>82</sup>

[...] o registrador, atuando como guardião jurídico da propriedade privada e, assim, como garante mediato das liberdades concretas do povo – incluso em face do Estado – exerce função social essencialmente ordenada à segurança jurídica. E não se pode falar seriamente em função social da propriedade imobiliária se não se respeitar a função social de maior guardião, o registrador de imóveis.

Flexibilizar este ônus legal atenta contra a existência do próprio sistema. Qual a razão de existir de um sistema de proteção preventiva da sociedade, como é o sistema notarial e registral, no qual inclui-se o Registro de Imóveis, que tem o seu custo de manutenção, sem esperar dele o efeito esperado, qual seja, a proteção, extraída do vocábulo *garantir*?

Por exemplo, a observância da forma pública para uma contratação imobiliária acima de 30 vezes o maior salário mínimo do País deixa de ter razão se a imposição da forma desviar da sua finalidade, tornando-se mera burocracia. Não parece ser essa a teleologia do dispositivo citado quando lido em conformidade com

<sup>81</sup> CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº. 6.015, de 1973, com as alterações a Lei nº. 6.216, de 1975. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977. p. 250.

<sup>82</sup> DIP, Ricardo Henry Marques. Sobre a crise contemporânea da segurança jurídica. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 26, n. 54, p. 33, jan./jun. 2003.

o art. 1º da Lei nº 8.935/94<sup>83</sup>. A observância da forma pública, no caso, é essencial para a proteção efetiva dos contratantes, mas também de terceiros. E mais, no momento em que este contrato pretender gerar efeito reais, atingindo não só os contratantes, mas toda a sociedade, através do seu acesso ao Registro de Imóveis, a contratação tem de ser de tal modo hígida e conforme com o Direito que não se preste para gerar potenciais prejuízos à própria sociedade. Assim, é fundamental que se compreenda a concepção exata, no caso, do verbo *garantir*. Isso significa um agir visando a máxima efetividade e o menor risco do ato praticado, seja entre os contratantes, seja perante todos, pois só assim será possível reduzir a assimetria da informação e o custo do Direito através dos atos produzidos, materializando a segurança e a eficácia.

Nesta senda, agora tratando da função econômica do notariado latino Brandelli<sup>84</sup> proclama o seguinte:

Ademais, a qualificação jurídica dos atos feita pelo notário latino possibilita a realização de atos jurídicos perfeitos, de acordo com o ordenamento jurídico, de modo a garantir uma eficaz segurança jurídica *a priori*. Assim, ou a lide não aparecerá, ou, se aparecer, será muito mais facilmente solucionada em razão da prova qualificada consistente no documento notarial, de modo que, nesse sentido, a função notarial diminui significativamente a litigiosidade civil e, por conseguinte, os custos decorrentes dessa litigiosidade.

Na seqüência do estudo o mesmo autor enfatiza que o fenômeno da despatrimonialização do direito privado, corolário do princípio da dignidade da pessoa humana, muda o alvo da propriedade para o ser humano, trazendo a pessoa humana para o seu centro. Com isso,

O direito e os direitos nada valem se não estiverem a serviço do ser humano e, por isso, passam a estar desfocados da visão míope do absolutismo patrimonial, para enquadrarem-se em um foco de relatividade, no qual os interesses individuais não podem sobrepor-se aos interesses coletivos, tampouco os bens ao ser humano<sup>85</sup>.

---

<sup>83</sup> BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm). Acesso em: 7 jul. 2021.

<sup>84</sup> BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do direito notarial**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 75.

<sup>85</sup> BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do direito notarial**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 81.

Brandelli<sup>86</sup> vai além e refere-se a uma proteção defensiva das instituições jurídicas, mormente desempenhadas pela atuação dos profissionais do Direito em comento. Proclama ele:

A profilaxia jurídica determina a existência de instrumentos que permitam o fomento do desenvolvimento correto das relações jurídicas, de maneira a evitar a patologia jurídica da lide e o processo. No mundo jurídico, o processo deve ser a exceção, porque trata da doença jurídica. A regra deve ser a saúde jurídica, o desenvolvimento correto e sem ofensas das relações jurídicas, e este deve ser o foco principal do direito se quiser realmente cumprir seus fins de possibilitar a vida em sociedade.

Adentrando especificamente no campo das anulabilidades Brandelli<sup>87</sup> indica que:

Embora padeça de um vício de validade, o negócio jurídico anulável é existente, válido (até que seja sua validade desconstituída judicialmente) e eficaz (produz todos os efeitos normais do negócio jurídico celebrado mais o direito potestativo à desconstituição do negócio para aquele que tenha legitimidade para tanto). Do ponto de vista civilístico, portanto, nenhum óbice há em relação à instrumentalização de um negócio anulável. Porém, do ponto de vista notarial, parece merecer outra sorte a questão. Embora inicialmente produtor de todos os efeitos normais do negócio celebrado, o ato anulável, se detectada pelo tabelião a anulabilidade (uma vez que anulabilidades há que necessitam de produção judicial de provas para ser detectadas), deve ser rechaçado, pois não pode o tabelião acatar um ato jurídico que contenha um vício grave, localizado no plano da validade, na esperança de que tal ato não seja atacado no prazo legal; o tabelião, em seu mister jurídico, deve zelar pela realização de atos hígidos, perfeitos e que não tenham a tendência de gerar conflitos, mas, pelo contrário, que dêem certeza jurídica e sejam um agente de pacificação social e prevenção da lide.

Abordando o Registro de Imóveis como instrumento para a proteção e o desenvolvimento do mercado imobiliário Della Giustina<sup>88</sup> trata dos princípios da qualificação e da legalidade e esclarece:

O princípio da qualificação registral pode ser traduzido pelo juízo de valor que é feito em relação aos aspectos formais e essenciais do título, ou seja, se ele reúne, ou não, os requisitos jurídicos para sua validade e eficácia perante terceiros. Somente terão acesso ao registro os títulos válidos e perfeitos. Destarte, a qualificação registral é parte essencial da engrenagem que confere segurança e confiabilidade ao processo de registro. [...]. O princípio da legalidade expressa a obrigatoriedade de se controlar a validade e, por via de consequência, a eficácia dos títulos que acedem ao registro à luz do disposto no ordenamento jurídico. A legalidade contempla tanto o aspecto formal quanto o material. O aspecto material, conhecido como título material, é o ato ou contrato gerador da situação jurídica que se

---

<sup>86</sup> BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do direito notarial**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 102.

<sup>87</sup> BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do direito notarial**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 149.

<sup>88</sup> DELLA GIUSTINA, Bianca Sant'Anna. O registro de imóveis como instrumento para a proteção e o desenvolvimento do mercado imobiliário. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 33, n. 69, p. 214, jul./dez. 2010.

objetiva inscrever. O aspecto formal, conhecido como título formal, é constituído pelo documento onde consta o ato ou contrato.

Ainda, Della Giustina<sup>89</sup> indica que a propriedade é um ativo econômico; assim, a confiabilidade e a segurança decorrentes do sistema registral imobiliário interferem diretamente no desenvolvimento da economia de um país.

Quanto mais incerta a informação maiores serão os custos da cadeia produtiva, onerando a sociedade como um todo, produzindo risco moral desnecessário. Logo, a redução das assimetrias de informação, para a autora, parece ser o fim a ser alcançado, mormente porque, no caso, a esfera de direitos extrapola o interesse individual. E tudo isso não pode ser desconsiderado quando se pretende a tokenização relacionada com a propriedade imóvel, ficando o alerta.

Sobre a questão dos custos de transação Aquino Neto<sup>90</sup> informa que

O sistema notarial e registral é uma destas cautelas institucionais, a qual implica em custos de transação cuja finalidade fundamental é reduzir outros custos ainda maiores mediante a garantia de segurança, eficácia e publicidade dos atos nele praticados. Em locais onde não há um registro imobiliário confiável (algo que infelizmente ainda ocorre em áreas de grande irregularidade fundiária), muitas vezes simplesmente não é possível estabelecer quem é o real proprietário de um imóvel, o qual resta impossibilidade de ter suas potencialidades econômicas exploradas no mais alto grau. Uma vez que sua situação registral é confusa (ou mesmo inexistente), ele não pode ser dado como garantia para um financiamento agrícola, imobiliário, industrial, etc. Isto significa que ele não irá gerar empregos, renda e tributos com a mesma dinamicidade que geraria numa situação de regularidade plena.

Adentrando na seara da qualificação e também preocupado com a garantia e a estabilidade dos negócios imobiliários de forma imparcial e eficiente, Melo<sup>91</sup> apresenta, entre outras, algumas funções do registro imobiliário. Entre elas, a preventiva e constitutiva:

b) *Função preventiva e constitutiva*: ao proceder à qualificação registral, o Registrador cria um filtro purificador dos títulos que ingressam no fólio real, admitindo tão somente os que estão aptos no ponto de vista da legalidade para resguardar direitos e criar obrigações. Evita, assim, que direitos

<sup>89</sup> DELLA GIUSTINA, Bianca Sant'Anna. O registro de imóveis como instrumento para a proteção e o desenvolvimento do mercado imobiliário. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 33, n. 69. p. 214, jul./dez. 2010.

<sup>90</sup> AQUINO NETO, Daniel Antonio de. A atividade notarial e registral e a proteção à confiança sob a visão da teoria econômica institucional. In: BRANDELLI, Leonardo (coord.). **Transmissão da propriedade imóvel**: uma análise comparada Brasil – Estados Unidos. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 35-36.

<sup>91</sup> MELO, Marcelo Augusto Santana de. **A qualificação registral como tutela preventiva de conflitos**. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 33, n. 68, p. 72, jan./jun. 2010.

conflitantes ou ainda títulos com vício comprometam a certeza que o mercado imobiliário espera do Registro de Imóveis (grifo do autor).

Melo<sup>92</sup> ainda se debruça na análise de ser a atividade registral imobiliária, de jurisdição voluntária ou não, oportunizando excelente reflexão atinente à atividade público-administrativa desempenhada pelo registrador de imóveis. Como exerce atividade administrativa e de cunho estatal, por delegação, não há espaço para o agir desvinculado da legalidade (estrita), para a prática consciente de atos que possam fomentar insegurança jurídica.

Na mesma linha de raciocínio é o ensinamento de Calatayud<sup>93</sup>, que diferencia um sistema de publicidade perfeito de um imperfeito. Da análise do sistema perfeito ele declara:

Aqueles efeitos que se buscam em um sistema de publicidade perfeito não derivam da materialidade dos assentos registrais considerados em si mesmos, senão do amparo que lhe brinda o ordenamento jurídico, uma vez que o encarregado do registro tenha determinado precedente a registo. A essa tarefa de discernimento do registrador o ordenamento vincula a eficácia dos assentos uma vez praticados. É por isso que, ainda com meios limitados, a qualificação registral deve examinar a validade do negócio em sua totalidade, assim como sua conformidade aos próprios pronunciamentos registrais.

Sobre o sistema imperfeito Calatayud<sup>94</sup> esclarece:

Se os operadores jurídicos não podem confiar que os dados publicados relativos a um direito real são exatos, até o ponto em que seu titular, que por sua vez havia repousado na contundência dos pronunciamentos registrais, não possa ver-se perturbado por deficiências que o título de seu transferente sofresse, em cuja geração o titular atual não foi parte, o pretendido mecanismo de publicidade jurídica ficaria reduzido a um mero inventário de atos de transcendência jurídica duvidosa. Em definitivo, as pobres representações da propriedade e dos direitos reais que tal mecanismo de publicidade oferecesse não poderiam servir de dispositivos mediadores dispensadores de informação útil sobre coisas que não estão manifestamente presentes. Não permitido reduzir os custos e informação dos direitos, esses mecanismos de publicidade imperfeitos tampouco incrementam o valor deles. Em última instância, frustrada a finalidade primeira do registro, isto é, dar publicidade e certeza às situações jurídicas ocultas dotadas de transcendência real, os titulares voltariam a refugiar-se na clandestinidade.

---

<sup>92</sup> MELO, Marcelo Augusto Santana de. **A qualificação registral como tutela preventiva de conflitos.** *Revista de Direito Imobiliário*, [s. l.], v. 33, n. 68, p. 72, jan./jun. 2010.

<sup>93</sup> CALATAYUD, Vicente Domínguez. Eficácia dos sistemas registrais como base na proteção jurídica dos direitos da propriedade do cidadão. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 29, n. 61, p. 10, jul./dez. 2006.

<sup>94</sup> CALATAYUD, Vicente Domínguez. Eficácia dos sistemas registrais como base na proteção jurídica dos direitos da propriedade do cidadão. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 29, n. 61, p. 10, jul./dez. 2006.

Reforça-se a argumentação sobre essa *função garantidora* pelo elo que se fará em breve nesta exposição com o tema Tokenização. Não seria possível construir o raciocínio sem reforçar este elemento estruturante do Registro de Imóveis.

No Brasil, o sistema notarial e registral representa a administração pública de interesses privados. Muitas das relações civis e negociais advém da atuação dos notários e dos registradores. Parcela considerável do Direito decorre deste imprescindível sistema: Do nascer ao morrer o indivíduo está relacionado com o Registro Civil das Pessoas Naturais; desenvolvem-se relevantes setores da sociedade e da economia através das associações, fundações, organizações religiosas, partidos políticos, sindicatos, cooperativas e sociedades simples, afetos, todos, ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas; a atividade imobiliária e de crédito do País, entre outras, está diretamente relacionada com o Tabelionato de Notas e com o Registro de Imóveis; o controle do crédito também está afeto ao Tabelionato de Protesto de Títulos; e, a contratação em geral e mobiliária relacionada com o Registro de Títulos e Documentos. Em suma, são atividades postas pelo Estado à disposição de todos para que se alcance o Direito por um modo mais célere e menos oneroso, através de uma atuação administrativa. Mas, para tudo isso funcionar, os atos praticados devem gerar segurança, em observância a todos os pressupostos legais.

Entusiasma a reflexão de Dip<sup>95</sup>:

Os registros públicos são institutos de direito formal e de segurança jurídica. São como companheiros de trincheira da coisa julgada, da decadência, da prescrição, da perempção, da preclusão, das notas, da irretroatividade das normas. Seu predicado mais avistável é o da estabilidade contínua; a confiança que promete é a da permanência nas tribulações jurídicas; o tenebroso que impede, a infinitude das deliberações, a incerta vicissitude dos direitos. O registrador é um guardião de liberdades. Das que se leem inscritas na natureza das coisas e das que também se sinalizam nas letras de um diário oficial. A diferença da escrita do registrador é que ele escreve as liberdades com a concretiza de sua existência – não é uma liberdade abstrata, mas são liberdades singulares, reais, concretas -, a que junta a utopia de que sejam para sempre. Sabe o registrador o quanto há de utópico nessa eternidade das coisas peregrinas. Mas percebe que elas não se podem guerrear por tempo indefinido, sem que disso resulta a recusa da politicidade humana. O dia em que, com efeito, se afronte a coisa julgada, se dê moléstia à prescrição, maltrato à decadência e votado desprezo ao registro jurídico, é o tempo em que as instituições se confessam derrotadas: perderam o encanto das coisas. Perderam sua ação de ser na sociedade.

---

<sup>95</sup> DIP, Ricardo Henry Marques. **Direito Administrativo Registral**. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 13.

A administração pública de interesses privados nada mais é do que o controle estatal, através da atuação registral, que deve ser pautada pela observância de todos os atributos antes mencionados, *Publicidade, Autenticidade, Segurança e Eficácia*, não só de algum ou alguns deles, sobre todas as manifestações volitivas que pretendem gerar atos e negócios jurídicos que passam pelo Registro Imobiliário.

Atuação esta cautelar, com o fim primeiro de evitar a formação de litígios, não de ser causa deles. Nesta senda, Poisl<sup>96</sup> indica que

[...] o problema maior do notariado brasileiro está na cabeça de um avultado número de notários. Não estão ainda devidamente conscientizados do que significa ser tabelião. O problema somente será solucionado com uma mudança no modo de pensar e de agir.

E complementa que “O objetivo que estará sempre em mira será o de prevenir litígios futuros”<sup>97</sup>.

Quando houver a atuação dos Notários e Registradores não deve ser o fato tempo que servirá para estabilizar as relações jurídicas, mas o próprio agir deles, sempre procurando realizar atos na mais perfeita ordem, em respeito ao ordenamento jurídico em vigor.

Assim, o sistema de registro da propriedade imóvel no Brasil é o sistema de título e modo, também conhecido como *Sistema de Registro de Direitos*, cujo conteúdo será aprofundado no próximo item, quando da comparação deste sistema com outro diverso.

Nesta senda, Dip<sup>98</sup> ensina que “Sem a segurança – e a certeza – do direito, sem a firmeza e a eficácia das situações jurídicas, não se obteriam a paz social e a confiança comunitária”.

Daí a importância do sistema de registro de imóveis, que garante a autenticidade e a validade dos atos jurídicos envolvendo bens imóveis, e possibilita celeridade e segurança nas transações imobiliárias e na concessão de créditos que têm por garantia a coisa imóvel. [...]. Destarte, o registro imobiliário, além de servir como cadastro da propriedade imobiliária, possibilitando a qualquer interessado tomar conhecimento de todas as mutações, alterações e extinções referentes a imóveis, serve ainda como ‘espelho e indicador dos contratos que se passam, com relação à propriedade imobiliária, e nesta função está na dependência dos contratos

---

<sup>96</sup> POISL, Carlos Luiz. **Em testemunho da verdade**: lições de um notário. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2006. p. 15.

<sup>97</sup> POISL, Carlos Luiz. **Em testemunho da verdade**: lições de um notário. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2006. p. 16.

<sup>98</sup> DIP, Ricardo Henry Marques. **Direito Administrativo Registral**. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 27.

celebrados; e seu mister é trazê-las à publicidade, facilitar o meio de conhecê-los de pronto'. A função básica do registro de imóveis é a de constituir o repositório fiel da propriedade imóvel e dos negócios jurídicos a ela inerentes, no país, observadas as limitações territoriais estabelecidas por leis de organização judiciária<sup>99</sup>.

Em suma, na atuação (estatal/administrativa) do Registro de Imóveis devem os registradores estar atentos para todas as questões que decorrem do ordenamento jurídico, não bastando compreender apenas o Direito Notarial e Registral, o Direito Civil e demais normas específicas. É preciso conhecer mais.

O sistema registral imobiliário brasileiro tem seu alicerce no direito romano, que conjuga o título e o modo aquisitivo. O primeiro é a causa da aquisição e o segundo é o fato jurídico inscrito ao qual a lei atribui efeito constitutivo. Nesse contexto é considerado registro de direitos ou constitutivo, cujo título passa pela qualificação registral que se caracteriza pela análise dos pressupostos de existência, validade e eficácia. Ao se basear no título causal, supera a regra do *nemo dat*, e assim o 'Registro de Imóveis [é] visto como uma forma de transferência dos imóveis, portanto relacionado à criação de efeito *in rem*'. Dessa forma, o registro de imóveis não é reduzido a mera publicização dos contratos, mas constitutivo do direito de propriedade por meio do registro e, por extensão, a segurança jurídica<sup>100</sup>.

Com efeito, é possível fundamentar este *modus operandi* em face do que emana dos Princípios da Socialidade e da Boa-Fé Objetiva, aliados à Eticidade e à Função Social do Contrato.

O Princípio da Intervenção Mínima apresentado no art. 421 do CC<sup>101</sup>, corolário da liberdade contratual, não é absoluto e não prevalece sobre os interesses de toda Sociedade em ter um Registro de Imóveis confiável, que contribua para a redução da assimetria da informação. Idem para as inovações que pretendem impor ampla velocidade aos negócios imobiliários, realizando negócios a um só "click", em detrimento da segurança jurídica.

Conhecido, até aqui, como está estruturado e como deve funcionar o Registro de Imóveis, a seguir serão examinados os efeitos dos atos por ele produzidos, mas sem antes explicar um ponto relevante, pois por todo o esforço de narração acima apresentado pode ter transparecido que a atividade estatal é extremamente burocrática.

---

<sup>99</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Direitos Reais**: à luz do Código Civil e do direito registral. São Paulo: Editora Método, 2004. p. 250.

<sup>100</sup> RICHTER, Luiz Egon; PHILIPPI, Juliana Horn Machado. Inovação e segurança jurídica: a necessidade de regulação de criptoativos imobiliários e do uso da blockchain nas transações imobiliárias. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 45, v. 93, p. 196-197, jul./dez. 2022.

<sup>101</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em:[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

Sobre esse ponto (burocracia), intitulado “A Burocracia no Brasil e seus Efeitos sobre o Desenvolvimento Econômico”, Luque e Zylberstajn<sup>102</sup> indicam que “O grande desafio de uma sociedade desenvolvida é adotar os procedimentos burocráticos na medida mais próxima do ideal, reconhecendo os custos de transação que a burocracia impõe e os benefícios que ela traz”.

E citam, ainda, Luque e Zylberstajn<sup>103</sup>

Como é usual no estudo das instituições e políticas públicas, a burocracia tem aspectos positivos e negativos. Ao longo do artigo, procurou-se lançar luz, sob o ponto de vista econômico, aos principais custos e benefícios do sistema cartorial brasileiro, com foco especial no Registro de Imóveis. Em particular, analisou-se as mudanças introduzidas pela Lei 14.382, de 27 de junho de 2022. Em síntese e entre outras coisas, a Lei modernizou o funcionamento do Registro de Imóveis no Brasil, com a adoção de novas tecnologias e novas práticas para garantir mais facilidade e segurança jurídica nas transferências imobiliárias. A partir de sua promulgação, o mercado imobiliário (isto é, pessoas físicas, empresas da construção, incorporação e intermediação e as instituições financeiras) passa a contar com novos caminhos para um desenvolvimento mais expressivo e com maior previsibilidade. A simplificação de processos é um ótimo exemplo da velha máxima de que, às vezes, menos é mais.

E, recapitulando a forma como é prestado o serviço pelo Registro de Imóveis (serviço público exercido em caráter privado, através do instituto da delegação) permite uma atuação similar a de uma empresa, sem as amarras e sem o peso de uma estrutura estatal.

O direito de propriedade bem definido e tutelado gera vantagem econômica para uma sociedade. Não significa que isoladamente criará uma sociedade plenamente desenvolvida, mas contribuirá para tanto.

Dentro do contexto atual, em que as instituições estão sendo repensadas sob o ponto-de-vista da eficiência econômica, releva analisar se o Registro de Imóveis tende a ser um fator de desenvolvimento ou de retrocesso.

Se comparado com o serviço público comum, é vantajosa para o Estado a forma de atuação do Registro de Imóveis e, por via de consequência, para os administrados<sup>104</sup>.

---

<sup>102</sup> LUQUE, Carlos Antônio; ZYLBERSTAJN, Eduardo. A burocracia no Brasil e seus efeitos sobre o desenvolvimento econômico. In: NALINI, José Renato (org.). **Sistema eletrônico de registros públicos**: comentado por notários, registradores, magistrados e profissionais. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 57.

<sup>103</sup> LUQUE, Carlos Antônio; ZYLBERSTAJN, Eduardo. A burocracia no Brasil e seus efeitos sobre o desenvolvimento econômico. In: NALINI, José Renato (org.). **Sistema eletrônico de registros públicos**: comentado por notários, registradores, magistrados e profissionais. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 64.

O custo de sua manutenção é sustentado apenas pelos seus usuários, através do pagamento de emolumentos por quem apresenta um interesse na obtenção de um registro. Isso, por sua vez, não gera custo algum para o Estado e para a sociedade em geral.

Ademais, o Estado participa da arrecadação através da percepção de receitas geradas por cada ato (selo digital de fiscalização notarial e registral)<sup>105</sup>, além de impostos gerados pela prestação do próprio serviço (não há imunidade porque se trata de serviço exercido em caráter privado, através do instituto da delegação).

Igualmente o governo brasileiro se beneficia (entendamos, portanto, toda a sociedade se beneficia) porque, sem custo algum, serve-se do sistema para fins de fiscalização administrativa [(condicionantes estabelecidas na lei para a realização de registros só permitindo o agir quando atendidas, como o imóvel estar devidamente cadastrado junto a outros órgãos a exemplo do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), georreferenciamento, Cadastro Ambiental Rural (CAR)], tributária (fiscalização de impostos de transmissão e contribuições previdenciárias, alcance de informações sobre os valores negociados para fins de apuração de ganho de capital e aferição de imposto de renda etc.) e na ordem penal (combate à lavagem de dinheiro e ao terrorismo).

Neste compasso, o registrador não tem vínculo como servidor do Estado (não tem a aposentadoria dos servidores públicos, com todas as vantagens decorrentes), assim como seus colaboradores, contratados sob a égide da legislação trabalhista Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).

Pelas deficiências do serviço público tradicional e pelo altíssimo custo consequente, o Registro de Imóveis do Brasil serve aos interesses da Nação, pois contribui com ele apenas quem tem interesse no acesso à informação, não havendo, na composição do custo dos impostos, qualquer parcela destinada a manutenção do Registro de Imóveis. Logo, a sociedade não tem despesas com o Registro de

---

<sup>104</sup> Nesta linha de argumentação verificou-se relevante exposição cuja leitura é recomendada, de autoria de VALERIO, Alexandre Scigliano. Privatização do serviço notarial e registral: direito e economia. *In*: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (org.). **Doutrinas essenciais**: direito registral. 2. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013. v. 7: Evolução histórica, p. 1.033-1078.

<sup>105</sup> RIO GRANDE DO SUL; Assembléia Legislativa; Gabinete de Consultoria Legislativa. **Lei nº 12.692, de 29 de dezembro de 2006**. Dispõe sobre os emolumentos dos serviços notariais e de registro, cria o Selo Digital de Fiscalização Notarial e Registral, institui o Fundo Notarial e Registral e dá outras providências. Porto Alegre: Assembleia Legislativa, 2006. Disponível em: <https://ww3.al.rs.gov.br/filerepository/replegiscomp/Lei%20n%C2%BA%2012.692.pdf>. Acesso em: 26 ago. 2023.

Imóveis, apenas quem dele se utiliza, lembrando que há situações decorrentes de lei em que o usuário hipossuficiente acessa sem ônus para ter sua dignidade humana e cidadania atendidas, havendo fundos de compensação para ressarcir o serviço prestado sem remuneração direta.

Se comparado com a prestação jurisdicional, quando possível a entrega de parcela do Direito através do Registro de Imóveis, alcança-o num prazo menor e a um custo adequado, proporcional ao bem da vida buscado.

Outra não é a razão pela qual se tem oportunizado concretizar a desjudicialização, permitindo a entrega do Direito ao cidadão, quando não necessária a intervenção do Estado-Juiz, através dos serviços notariais e registrais. Como por exemplo é possível citar a execução extrajudicial em decorrência da alienação fiduciária de imóvel (Lei nº 9.514/97)<sup>106</sup>, as retificações de registros pela via administrativa (art. 213 da Lei nº 6.015/73)<sup>107</sup>, os inventários e partilhas extrajudiciais (art. 610, §1º do Código de Processo Civil (CPC)<sup>108</sup> e Resolução nº 35 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ))<sup>109</sup> e mais recentemente a usucapião e a adjudicação compulsória extrajudiciais (arts. 216-A e 216-B da Lei nº 6.015/73<sup>110</sup>, respectivamente).

Passando para a comparação com os sistemas adotados por outro países, o modelo empregado no Brasil – diferentemente da França, por exemplo, que adota o sistema consensualista, oportunizando a concreção do direito real imobiliário pela formalização do título, dispensando o ato de registro para tal fim (o registro é feito, mas não como condição para aquisição do direito, mas para sua publicização), ou da Alemanha, em sentido contrário, que exige o registro para a constituição do direito mas desvincula o registro do título que lhe deu causa - adota um modelo que

---

<sup>106</sup> BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1997. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9514.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

<sup>107</sup> BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015consolidado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm). Acesso em: 28 ago. 2023

<sup>108</sup> BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015b. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

<sup>109</sup> CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Resolução nº 35, de 24 de abril de 2007**. Disciplina a aplicação da Lei no 11.441/07 pelos serviços notariais e de registro. Brasília, DF: CNJ, 2007. Disponível em: [https://atos.cnj.jus.br/files/resolucao\\_35\\_24042007\\_26032019143704.pdf](https://atos.cnj.jus.br/files/resolucao_35_24042007_26032019143704.pdf). Acesso em: 26 set. 2023.

<sup>110</sup> BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015consolidado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

se vale de um título a embasar a realização do registro para fins de constituição do direito real, guardando vínculo entre eles.

É relevante investigar por qual motivo se desenvolveram tais sistemas? Porque os imóveis passaram a ser compreendidos, no desenvolver da sociedade, como ativos econômicos passíveis de negociação e de geração de riqueza. Mas, para isso, foi preciso criar instituições que, de um modo ou outro, publicizassem situações tendendo a gerar, ou não, direitos.

Quanto maior a eficiência do sistema menor o custo de transação relacionado com a aquisição de direitos reais imobiliários. Quanto menos externalidades inseridas no sistema, maior a sua confiança.

Analisada até aqui a instituição do Registro de Imóveis no Brasil, constata-se que se trata de uma estrutura de governança estatal colocada à disposição da sociedade em geral para resolver custos de transação.

Como alhures indicado, o sistema de registro da propriedade imóvel no Brasil é o sistema de título e modo. Através da apresentação de um título<sup>111</sup> o Registro de Imóveis irá realizar uma análise prévia (qualificação *ex ante*) para ver se o título observa o que a lei<sup>112</sup> exige visando à constituição do direito real. Não pode o registro fomentar o risco moral. Esta foi a razão de ter elucidado o passo-a-passo sobre como funciona e como está estruturado o Registro de Imóveis no Brasil até aqui.

Havendo a qualificação negativa, devolve-se o título para correção, podendo o usuário, caso não concorde ou não tenha como atender à exigência apresentada pelo Registro de Imóveis, requerer a instauração de procedimento administrativo, conhecido por suscitação de dúvida registral (arts. 198 e segs. da Lei nº 6.015/73)<sup>113</sup>, para que o juízo correicional defina pela correção ou não da qualificação registral, mantendo ou rejeitando o exame do registrador.

Mas, uma vez alcançada uma qualificação positiva e praticado o ato administrativo registral haverá a geração de efeitos não só entre as partes vinculadas com a coisa, mas perante todos (eficácia *erga omnes*). Efeitos estes que

---

<sup>111</sup> Art. 221 da Lei nº 6.015/73. BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973.

Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015consolidado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

<sup>112</sup> Aqui denota-se a opção do ordenamento jurídico pátrio pelo sistema romano-germânico, ou civil law.

<sup>113</sup> BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015consolidado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

exigem observância do direito inscrito em face da publicidade que emana do ato administrativo, similar aos efeitos da publicação de uma lei<sup>114</sup>.

Caracteriza-se, tal sistema, também por concentrar (art. 167, II, 5 e art. 246, caput, da Lei nº 6.015/73)<sup>115</sup> todas as informações relacionadas com a propriedade privada de um imóvel num único órgão<sup>116</sup>.

Através do lançamento de atos administrativos (matrícula, registro e/ou averbação) no álbum imobiliário, ou fólio real (livro da coisa), torna-se possível conhecer o status jurídico completo da coisa e todas as mutações a que ela está sujeita (transmissões, fracionamentos etc.) a um só tempo, pelo alcance de certidão, materializando o princípio da publicidade.

A opção do Brasil pelo sistema de títulos e modo, também conhecido como Sistema de Registro de Direitos, pelo modo como ele está estruturado, concentrando todas as informações num único órgão, o qual gera efeitos concretos perante todos, reduz a assimetria da informação e, conseqüentemente, evita custos de transação, evitando o risco moral e contribuindo, sobremaneira, para a segurança jurídica.

Com efeito, Ribeiro explicita o seguinte:

Nesse espírito, diante da evidente *assimetria informacional* instaurada nas relações jurídicas entabuladas no seio da sociedade pós-moderna, o Registro de Imóveis funciona como ambiente seguro, propalador de segurança jurídica, em que os utentes desse serviços depositam confiança no produto fornecido por essa instituição. A segurança nas relações particulares estimula o mercado, gerando sentimento positivo para os contratantes que, confortados pelo Direito, travam relações jurídicas e promovem a circulação de riquezas criando um importante *círculo virtuoso*.

---

<sup>114</sup> Art. 3º da LInDB: Ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que não a conhece. BRASIL. **Decreto-lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942**. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Brasília, DF: Presidência da República, 1942. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del4657.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>115</sup> BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015consolidado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

<sup>116</sup> Não significa que informações que não estejam relacionadas com a propriedade necessariamente integrem o sistema registral. Não. O Sistema Registral Imobiliário Brasileiro destina-se para a tutela da propriedade imóvel, podendo servir também, mas não necessariamente, para outras funções. Por exemplo, o Cadastro Ambiental Rural – CAR é realizado em outro ambiente. Porém, tal Sistema vem evoluindo de modo a concentrar o máximo de informações no próprio Registro de Imóveis (ver arts. 54 e segs. da Lei nº 13.097/2015). BRASIL. **Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015**. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores; prorroga os benefícios previstos nas [...]. Brasília, DF: Presidência da República, 2015a. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

Evita-se, assim, futuros litígios que, em vários aspectos, são custos e contra-atacam os fatores que propulsionam o mercado (grifo do autor)<sup>117</sup>.

Em face da Lei nº 13.097/2015<sup>118</sup>, arts. 54 e segs., bem como do art. 792 do CPC<sup>119</sup>, a lei passou a considerar como ônus de quem deseja alcançar a proteção do sistema registral a publicização desse seu interesse noticiando a existência de ação judicial na matrícula do imóvel. Esse dever legal, caso não adimplido, gera a presunção de que uma eventual alienação da coisa seja considerada de boa-fé. Tutela-se, assim, o adquirente de boa-fé, aquele que desconhecia a existência de uma ação judicial tendente a alcançar o imóvel, quando confiou nas informações constantes da matrícula do imóvel. Quando alcançada uma certidão que não indique a existência de qualquer notícia de ação estará, de regra, seguro frente a potenciais reflexos do processo.

Neste sentido, importa citar a jurisprudência do Tribunal Superior do Trabalho (TST) que segue:

RECURSO ORDINÁRIO EM AÇÃO RESCISÓRIA AJUIZADA NA VIGÊNCIA DO CPC/15. INÉPCIA DA INICIAL RENOVADA NAS RAZÕES RECURSAIS. AUSÊNCIA DE REQUERIMENTO DE INTIMAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO. 1. A Ré, nas razões de recurso ordinário, insurge-se contra a decisão recorrida, que rejeitou a preliminar de inépcia da inicial, por falta de requerimento de intimação do Ministério Público do Trabalho no feito. 2. A ausência de pedido de intimação do Ministério Público do Trabalho não resulta na extinção do feito por inépcia da inicial. As situações que ensejam a inépcia da inicial são aquelas discriminadas no art. 330, § 1º, do CPC/15, sendo pertinente a lição de Fredie Didier, no sentido de que ‘a inépcia (inaptidão) da petição gira em torno dos defeitos vinculados à causa de pedir ao pedido; são defeitos que não apenas dificultam, mas impedem o julgamento da causa. Conforme visto, a petição inicial é o veículo da demanda, que se compõe do pedido, da causa de pedir (elementos objetivos) e dos sujeitos (elemento subjetivo). A inépcia diz respeito a vícios na identificação/formulação dos elementos da demanda’. ( in Curso de Direito Processual Civil, parte geral e processo de conhecimento. 17.ed. Salvador: Ed. Jus Podivm, 2015, v. 1). 3. Além disso, o Parquet se manifestou nos autos, opinando pela procedência da pretensão rescisória, o que também enseja o afastamento da preliminar em

<sup>117</sup> RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. A ontologia do registro de imóveis brasileiro e a fé pública registral: contributos para a redução das assimetrias informativas entre os agentes econômicos. *In*: BRANDELLI, Leonardo (coord.). **Transmissão da propriedade imóvel: uma análise comparada Brasil – Estados Unidos**. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 183-184.

<sup>118</sup> BRASIL. **Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015**. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores; prorroga os benefícios previstos nas [...]. Brasília, DF: Presidência da República, 2015a. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/13097.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13097.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

<sup>119</sup> BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015b. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

exame. Recurso ordinário conhecido e desprovido. DECISÃO RESCINDENDA PROFERIDA EM EMBARGOS DE TERCEIRO. ALIENAÇÕES SUCESSIVAS DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO DE PENHORA. PRESUNÇÃO DE BOA-FÉ DO TERCEIRO ADQUIRENTE. PRETENSÃO DESCONSTITUTIVA FUNDADA NO ART. 966, V, DO CPC/15. CORTE RESCISÓRIO DEVIDO. 1. A pretensão desconstitutiva se dirige contra a r. sentença que rejeitou os embargos de terceiro e manteve a constrição sobre o imóvel de propriedade da ora Autora - embargante de terceiro, por entender configurada a fraude à execução. A autora alega violação dos arts. 54, caput e parágrafo único, da Lei 13.097/2015, 203, §§ 2º e 3º, 506, 792, § 4º, e 828, § 4º, do CPC/15 e 5º, LV, da CR. 2. Ficou delimitado na r. sentença rescindenda que a ação trabalhista foi movida contra o executado em 24/05/1999; que a primeira alienação do imóvel fora feita pelo executado em 2011 e que, somente na quarta alienação, ocorrida em 05/2015, o imóvel fora adquirido pela Autora (embargante de terceiro), por meio de escritura pública, lavrada em cartório. 3. Extraí-se, ainda, da referida decisão que, quando adquirido o imóvel pela ora Autora, não havia nenhum registro da penhora em sua matrícula, tendo a r. sentença concluído pela fraude à execução pelo simples fato de, à época da primeira alienação, já haver ação trabalhista em curso contra o executado. 4. Insta ressaltar que a questão referente à inexistência de registro de penhora na matrícula do imóvel, quando adquirido pela ora Autora, também não fora negada pela Ré em defesa, constituindo fato incontroverso nos autos. 5. Estabelece o art. 828, § 4º, do CPC/15, que se 'Presume-se em fraude à execução a alienação ou a oneração de bens efetuada após a averbação'. Dispõe, ainda, o art. 54, parágrafo único, da Lei 13.097/2015 que 'Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel'. 5. Com o aludido dispositivo da Lei 13.097/2015 consagrou-se o princípio da concentração dos atos registrares, com vistas a conferir maior segurança jurídica àquele que adquire um imóvel de boa-fé, uma vez que exige que todas as informações sobre o bem constem na sua matrícula, inviabilizando qualquer pretensão futura de decretação de ineficácia do negócio calcada em elemento estranho ao registro. 6. De acordo com João Pedro Lamana Paiva, Registrador Titular do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, 'o princípio da concentração propugna que nenhum fato jurídico ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica de um imóvel ou às mutações subjetivas que possa vir a sofrer podem ficar indiferentes ao registro/averbação na respectiva matrícula imobiliário'. 7. Considerada as premissas descritas no v. acórdão rescindendo, associada à jurisprudência desta Corte Superior, que protege o terceiro que adquire imóvel, sem que haja registro de penhora e sem nenhuma prova de sua má-fé, como ocorreu no caso, entende-se por configurada a violação dos art. 54, caput e parágrafo único, da Lei 13.097/2015 e 828, § 4º, do CPC/15, para autorizar o corte rescisório. 8. Mantém-se, assim, a decisão recorrida que julgou procedente a ação rescisória. Recurso ordinário conhecido e desprovido<sup>120</sup>.

Em contraponto a esse Sistema de Registro de Direitos há o Sistema de Registro de Títulos, representando, este, mero repositório de arquivamento de títulos

---

<sup>120</sup> BRASIL. Tribunal Superior do Trabalho. **Acórdão SBDI-2; GMAAB/GP**. Subseção II Especializada em Dissídios Individuais. Relator: Ministro Alexandre Agra Belmonte, 18 de maio de 2021. Disponível em: <https://jurisprudencia-backend2.tst.jus.br/rest/documentos/29a0863c6a162408c6f5b1e53bc83b70>. Acesso em: 26 ago. 2023.

e documentos, mas não se prestando para a constituição de direito real imobiliário por não ter presente a função de aplicação, *a priori*, da qualificação registral visando materializar e aplicar o princípio da legalidade (agir em conformidade com a lei). Neste tipo de sistema o controle é realizado *a posteriori*, através do Poder Judiciário, a quem competirá definir a quem é assegurado o direito real, remanescendo, ao perdedor da ação, aquele que não teve reconhecido o direito sobre a coisa, resolver a questão em perdas e danos, quando possível, ou ser indenizado através da realização de seguros, como é o sistema norte-americano.

No estudo do Direito releva trazer à luz não apenas o funcionamento do sistema judicial, mas também como operam meios de concreção do direito onde não se faz necessária a presença do Estado-Juiz. A Ciência do Direito não se confunde exclusivamente com o estudo do processo e da estrutura arquitetada para concretizá-lo, mas vai além, razão pela qual vislumbrou-se a possibilidade de realizar um estudo comparativo entre os meios existentes para a aquisição da propriedade privada imobiliária no Brasil e nos EUA.

Para tal fim, será preciso conhecer como se desenvolveu a propriedade privada nos países em destaque para então ser possível passar para a análise de cada sistema instituído neles para o fim enfocado, inclusive traçando paralelo entre o sistema tributário relacionado com o tema. Cabe enfatizar que esta pesquisa não abordará questões atinentes a bens públicos.

Em face do histórico de desenvolvimento da propriedade imóvel e da opção pelo sistema da *common law*, os EUA adotaram o sistema de títulos. Naquele país, não há um sistema constitutivo de direitos reais imobiliários. Adquire-se a propriedade imóvel pela titulação, não através de um registro (modo).

Parece um sistema mais simples, e efetivamente é. Todavia, com efeitos diversos, os quais não oportunizam um conhecimento seguro e preciso acerca da história do imóvel e de quem efetivamente detém a propriedade, oportunizando que novas ideias e sistemas, a exemplo daquilo que se pode alcançar do *Blochchain*, encontrem campo fértil para aplicação.

Nos EUA não há a fase de qualificação prévia antes da realização de um registro. O registro é apenas para fins de arquivamento, não depurando a situação jurídica da coisa, tanto é que o órgão de registro não certifica, diferentemente do Brasil, quem efetivamente titula o imóvel e as condições jurídicas deste.

Isso motiva a que, nos EUA, seja necessário contratar um advogado para que se promova uma ampla busca (*title search*) antes de qualquer contratação, busca esta que é mais onerosa e demorada, pela ausência de um agente do Estado certificando o real status da propriedade.

Consequência é que a cada contratação toda a investigação precise ser renovada, ou seja, repetidamente realizada, pois não há o Livro da Coisa que permita se extrair informações e efeitos a uma só verificação, como há no Brasil.

E isso é de extrema relevância. Como não há este órgão certificador, o Registro de Imóveis nos EUA funciona como uma biblioteca<sup>121</sup> onde apenas se arquivam os títulos e onde se realizam índices para que se permitam futuras buscas em nome dos sujeitos relacionados nos títulos arquivados<sup>122</sup>.

Como reflexo tem-se o aumento da insegurança, desencadeando a necessidade de realização de seguros (*title insurance*) para resguardar eventual perda da coisa (risco moral).

No que tange a tais seguros, desenvolveu-se um *cartel* de seguradoras, as quais detém o monopólio das buscas anteriormente realizadas, diferentemente do Brasil, cuja informação é pública e está concentrada no Registro de Imóveis, podendo ser alcançada com efeito jurídico - prova do direito - através da obtenção de uma simples certidão, que, se requerida pelo meio eletrônico, deve ser entregue questão de horas<sup>123</sup>.

A consequência da inexistência, nos EUA, de um sistema de informação e de tutela da propriedade imóvel como há no Brasil, gera maior incerteza nas contratações, potencializando as inseguranças quanto às informações e, assim, gerando maiores custos de transação, demonstrados pela contratação de peritos na busca de informação (advogados e seguradoras) e, também, na necessária contratação de seguros para mitigar riscos.

---

<sup>121</sup> KERN, Marinho Dembinski; RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Análise comparativa entre a eficácia do registro de imóveis brasileiro e o norte-americano: a contribuição das instituições registradas para a redução das assimetrias informativas entre os agentes econômicos. *In*: BRANDELLI, Leonardo (coord.). **Transmissão da propriedade imóvel: uma análise comparada Brasil – Estados Unidos**. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 272.

<sup>122</sup> TORRES, Marcelo Krug Fachin. O registro de imóveis norte americano. Panorama geral. *In*: BRANDELLI, Leonardo (coord.). **Transmissão da propriedade imóvel: uma análise comparada Brasil – Estados Unidos**. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 54.

<sup>123</sup> Ver art. 19, §10, I da Lei nº 6.015/73. BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015consolidado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

As sociedades da desconfiança teriam um forte efeito colateral no tocante a um aumento considerável dos custos de transação. Explica-se: quanto maior o ambiente de desconfiança negocial, maior, também, a quantidade de cautelas necessárias para tornar as transações minimamente seguras<sup>124</sup>.

Torres<sup>125</sup> pondera sobre o Registro de Imóveis norte americano no seguinte sentido:

De toda forma, o que se pode concluir do sistema registral imobiliário dos Estados Unidos é que ele não consegue nem garantir o direito inscrito e nem proteger o adquirente de boa-fé. Por consequência, torna-se inevitável depositar qualquer tipo de confiança nas suas informações, de sorte que, é possível, aliás, que os interessados entrem armadilhas jurídicas na hipótese de não realizarem adequadamente uma ampla *due diligence* intra e extra registral quando forem realizar a aquisição de algum direito publicizado (grifo do autor).

No Brasil, a função do Registro de Imóveis utilizado nos EUA é adotado pelo nosso Registro de Títulos e Documentos, conforme se verifica do art. 157 da Lei nº 6.015/73<sup>126</sup>, aplicável a determinada categoria de bens móveis, não para os imóveis.

Lima<sup>127</sup>, passando pela distinção entre os sistemas de registro de direitos frente ao de registro de títulos, explicando os benefícios daquele frente a este para a sociedade, pondera como segue:

Por tudo, podemos concluir que um novo modelo de registro imobiliário se faz necessário, sem que se tenha com isso, simplesmente, a função publicitária, mas sim, mediante o estabelecimento de situações jurídico-imobiliários inatacáveis, cujo acesso ao conhecimento das mesmas deva ser regulado. Portanto, é o meio pelo qual o Estado deve dotar o mercado de instrumento de alcance da *simetria informativa funcional*, e desse modo possa facilitar as transações imobiliárias e a consequente conversão dos imóveis em ativos econômicos (grifo do autor).

Doravante, serão apresentados dados comparativos de pesquisa comparativa realizada por Maia Leime<sup>128</sup> com o foco no tempo necessário para se efetivar uma contratação imobiliária nas cidades de Nova York e de São Paulo.

<sup>124</sup> AQUINO NETO, Daniel Antonio de. A atividade notarial e registral e a proteção à confiança sob a visão da teoria econômica institucional. In: BRANDELLI, Leonardo (coord.). **Transmissão da propriedade imóvel: uma análise comparada Brasil – Estados Unidos**. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 25.

<sup>125</sup> TORRES, Marcelo Krug Fachin. O registro de imóveis norte americano. Panorama geral. In: BRANDELLI, Leonardo (coord.). **Transmissão da propriedade imóvel: uma análise comparada Brasil – Estados Unidos**. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 60.

<sup>126</sup> BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015consolidado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

<sup>127</sup> LIMA, Frederico Henrique Viegas de. O registro de direitos diante da crise imobiliária global. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 37, n. 77, p. 225-249, jul./dez. 2014. p. 247.

Os perfis dos imóveis analisados levou em consideração tanto quanto suas características, como de seus proprietários, pontuando o seguintes: imóveis urbanos, de propriedade privada, sem ônus ou gravames, que não estão sob objetos de litígios envolvendo posse ou propriedade, como no caso de ações reivindicatórias ou possessórias, nem possuem situação de ocupação ilegal.

Com a duração do processo de aquisição de um imóvel situado em Nova York durando em média de 105,5 dias, as etapas do procedimento foram as seguintes:

- a) obter o *title report*, documento que descreve as condições legais de um imóvel e as características deste imóvel, ou seja, comparado ao nosso sistema jurídico é uma espécie de certidão de inteiro teor do imóvel. No sistema norte americano ela é realizada por empresas privadas sendo uma espécie de “dossiê” do imóvel;
- b) alcançar o relatório ambiental, o qual indica se o imóvel obedece a todos os requisitos ambientais de meio ambiente, sendo realizada também por empresas privadas, onde são analisados os seguintes fatores: se houve alguma contaminação ou violação do solo; caso ocorra será necessária uma inspeção no imóvel cuja amostras serão coletadas e, por fim, se for necessário, haverá uma limpeza da propriedade, necessitando ser realizada uma descontaminação do imóvel para que volte a estar adequado às exigências ambientais locais;
- c) o preenchimento dos formulários necessários à aquisição imobiliária do imóvel, etapa esta em que o comprador preenche todos os formulários necessários para a transferência do imóvel, como o caso do *title deed*, o qual é uma espécie de contrato de compra e venda, geralmente realizada pelo advogado do vendedor e entregue ao comprador antes da celebração do negócio;
- d) contratar um advogado para operacionalizar a transação imobiliária (regra);
- e) seguro do título da aquisição imobiliária, sendo este feito por seguradoras e somente é realizado após o pagamento do imóvel;

---

<sup>128</sup> MAIA LEIME, Mayra Zago de Goveia. O tempo para a efetivação de uma aquisição imobiliária nos Estados Unidos e no Brasil: um comparativo entre Nova York e São Paulo com base na metodologia do relatório Doing Business, *In*: BRANDELLI, Leonardo (coord.). **Transmissão da propriedade imóvel**: uma análise comparada Brasil – Estados Unidos. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 341.

- f) reconhecimento de firmas das partes;
- g) registro do título no ofício do condado, que é a repartição pública que realiza o arquivamento e catalogação do título.

Em contrapartida, o procedimento para a aquisição de um imóvel no município de São Paulo (Brasil), incluindo a documentação necessária e os procedimentos junto ao Tabelionato de Notas (escritura) e perante o Registro de Imóveis (registro da escritura), é o seguinte:

- a) Certidão do tabelionato de protestos; Certidão dos distribuidores cíveis, execuções fiscais e falências; Certidão da Justiça do Trabalho; Certidão Negativa de Débito (CND) trabalhista; Certidão de regularidade fiscal Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); e, Certidão dos distribuidores da Justiça Federal (recomendável apresentar/certidões facultativas);
- b) Certidão da matrícula do imóvel (obrigatória);
- c) Certidão de débitos municipais e valor venal do imóvel (dispensável/adquirente se responsabiliza);
- d) Certidão de tributos federais e dívida ativa da União (recomendável);
- e) Verificar dados da Jucesp (quando envolver sociedades);
- f) Pagar ITBI (obrigatório);
- g) Lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda no Tabelionato de Notas de escolha das partes interessadas, em conformidade com a Lei nº 8.935/1994;
- h) Registro da Escritura Pública de Compra e Venda na Serventia Registral Imobiliária de competência do presente imóvel (obrigatório);
- i) Atualizar o nome do novo proprietário na prefeitura (recomendável).

Em decorrência da maioria das certidões acima serem obtidas pela rede mundial de computadores, facilita muito o procedimento de aquisição de imóvel no Brasil, gerando maior celeridade em comparação com Nova York, onde não é possível a realização de tais providências, exigindo-se das partes o preenchimento de inúmeros formulários.

Na praxe notarial e registral brasileira, caso as partes interessadas já estejam com a documentação necessária, a escritura pública poderá ser lavrada perante o Tabelionato no mesmo dia, dependendo da sua disponibilidade.

Hoje a lavratura de uma escritura pode ser realizada até mesmo por meio eletrônico<sup>129</sup>.

Por fim, caso a parte já tenha alcançado a lavratura da escritura pública perante o serviço notarial, para que ela seja registrada bastam até dez dias úteis<sup>130</sup>, podendo até ser em menor prazo.

Constata-se que se está diante de um procedimento bastante célere quando comparado com os EUA, ou até mesmo com outra forma de aquisição de direitos no Brasil. Celeridade esta que efetivamente ainda não alcança o propósito de quem pensa em Tokenização; todavia, porque não se pode desconsiderar os trâmites necessários em homenagem também à segurança jurídica, como antes demonstrado, trata-se de fase que não pode ser desconsiderada.

Passando a outro ponto, outra importante diferença entre o sistema norte americano frente ao brasileiro relaciona-se com a formalização da contratação. No Brasil utiliza-se, de regra<sup>131</sup>, os serviços do Tabelionato de Notas, essencial para que se alcance maior segurança jurídica, evitando vícios de vontade etc. Pela Lei nº 8.935/94<sup>132</sup>, o Notário é obrigado a orientar juridicamente as partes, contribuindo no controle da legalidade, intervindo neste sentido, sendo imparcial e conservando documentos e a autenticidade. No Brasil, prescinde da contratação de advogado para assessorar as partes, atuação esta que cabe do Tabelião (opção pelo notariado latino), bem como, e fundamentalmente, sendo desnecessária a contratação de seguradoras, contribuindo para a redução de custos de transação.

---

<sup>129</sup> Ver Provimento nº 100 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento n. 100, de 26 de maio de 2020**. Dispõe sobre a prática de atos notariais eletrônicos utilizando o sistema e-Notariado, cria a Matrícula Notarial Eletrônica-MNE e dá outras providências. Brasília, DF: CNJ, 2020.

<https://atos.cnj.jus.br/files/original222651202006025ed6d22b74c75.pdf>. Acesso em: 26 set. 2023.

<sup>130</sup> Ver art. 188 da Lei nº 6.015/73. BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015consolidado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

<sup>131</sup> Ver art. 108 do Código Civil (CC). BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

<sup>132</sup> BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm). Acesso em: 7 jul. 2021.

Como se percebe, hodiernamente as relações jurídicas estabelecidas entre particulares deixaram de importar apenas a elas, podendo interessar a todos, mormente quando se trata de direitos reais. E isso é um dos reflexos da constitucionalização do direito.

No Brasil, a contratação imobiliária interessa a todos. Para que seja respeitada por todos ela precisa ser publicizada e ser oponível, o que só ocorrerá num ambiente sadio, hígido, onde presente a seriedade e a segurança. Não importam, portanto, apenas fatores econômicos e de velocidade nas negociações, não sendo possível descuidar com a segurança jurídica, pois o descuido atenta contra a própria relação econômica.

Para isso deve-se exigir de todos que participam do ato posturas idôneas, verdadeiras, transparentes, condizentes com a atuação de todo serviço público colocado à disposição da Sociedade, não servindo para frustrar a expectativa que a própria Sociedade confia aos registradores e também as normas de ordem pública.

Os Poderes constituídos, o mercado e a sociedade brasileira precisam conhecer com profundidade as instituições que lhe estão disponíveis para analisar pela sua substituição ou pela sua manutenção, com ou sem aprimoramento.

Em sendo assim, em face da percepção de que pouco se conhece o Registro de Imóveis Brasileiro, instituição que concretiza o atributo *ter* do ser humano no que decorre da propriedade imóvel, assegurando-o perante todos, espera-se que o apresentado nesta pesquisa possa contribuir para gerar um conhecimento seguro acerca da sua natureza, funcionamento e relevância.

Crê-se, do estudo inicial, que temos uma instituição registral imobiliária que funciona e serve ao País, contribuindo sobremaneira para a concreção da segurança jurídica e da estabilidade social, além de ser fator de redução da assimetria informacional gerando direitos a custo menor e mais confiável quando comparado com o modelo norte-americano. Tem pontos para receber aperfeiçoamento, certamente, mas vem sendo reconhecida, inclusive pelo Banco Mundial<sup>133</sup>, como uma referência para outros Países, pelos benefícios que gera.

Quanto mais insegura uma contratação imobiliária, maior será o custo de transação, onerando sobremaneira toda a sociedade. Ao revés, contando com instituição confiável, como se demonstrou ser o Registro de Imóveis Brasileiro,

---

<sup>133</sup> LOYOLA, Gustavo Jorge Loboissière. Registro de Imóveis uma visão econômica. **Boletim do IRIB em Revista**, São Paulo, ed. 337, p. 10, set. 2009.

negócios jurídicos serão mais estáveis, menos sujeitos à anulação e a disputas judiciais e, por via de consequência, menor será o seu custo, contribuindo para o progresso de uma sociedade.

O Registro de Imóveis, ao possibilitar que os bens imóveis se transformem em ativos econômicos e ao reduzir os custos de transação do mercado imobiliário, possibilita a geração de riqueza em um país, sendo um importante agente do desenvolvimento nacional, e fornecendo os alicerces necessários para que os atores econômicos possam de maneira eficiente buscar a maximização da utilidade sobre tais ativos<sup>134</sup>.

Neste compasso todo apresentado até aqui, constatada sua relevância, resta examinar se o Registro de Imóveis no Brasil acompanhará a evolução, adaptando-se e ocupando os espaços criados pelas novas oportunidades geradas pelas novas tecnologias a fim de que não seja substituído nessa inevitável função. Não se pode perder esta oportunidade preso à atuação administrativa de outrora. Este é o desafio.

O advento do registro eletrônico pode ser esta solução. Neste compasso, Passarelli pondera que

A introdução do 'registro eletrônico' é um evento importante que provavelmente encerrará a era estável que o registro de imóveis teve com os seus atuais suportes, mas, se bem vencida a implementação e as etapas de migração e adaptação aos novos sistemas, inaugurará, sem dúvida, a próxima 'era estável' do registro imobiliário brasileiro<sup>135</sup>.

Neste compasso, a inserção no ambiente digital já acontece e hoje já se pode contar com o registro eletrônico<sup>136</sup>, operacionalizado através de Centrais Eletrônicas. No que tange ao Registro de Imóveis, há a interligação de todos os Registros de Imóveis do Brasil<sup>137</sup> permitindo-se, entre outros serviços, a busca de informações e

---

<sup>134</sup> BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do registro de imóveis. *In*: GALHARDO, Flaviano (org.). **Direito Registral e novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 375.

<sup>135</sup> PASSARELLI, Luciano Lopes. **Teoria geral da certidão registral imobiliária: o princípio da publicidade na era do registro de imóveis eletrônico**. São Paulo: Quinta Editorial, 2010. p. 377.

<sup>136</sup> Arts. 37 ao 45 da Lei nº 11.977/2009. BRASIL. **Lei nº 11.977 de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2009. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

<sup>137</sup> OPERADOR NACIONAL DO SERVIÇO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS (ONR). **Todos os cartórios de Registro de Imóveis do Brasil em um só lugar**. Brasília, DF: ONR, [2023?]. Disponível em: <https://registradores.onr.org.br/>. Acesso em: 24 ago. 2023.

certidões instantaneamente, bem como a apresentação de títulos eletronicamente, sem a necessidade de deslocamentos.

Em face de todo o exposto, é de se investigar doravante para qual(is) modelo(s) se adequa a *tokenização* da propriedade imóvel aqui apresentada.

### 3 TOKENIZAÇÃO APLICADA À PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E RECOMENDAÇÕES PRÁTICAS PARA A SUA CORRETA IMPLEMENTAÇÃO

O enfoque desta pesquisa não pode ficar restrito apenas a apresentação de conceitos decorrentes do Registro de Imóveis, sendo fundamental compreender sobre o tema tokenização e algumas novas modalidades de negócios disponíveis em face dessa tecnologia, analisando suas aplicabilidades à luz da ciência jurídica, compreendendo suas funções e eventuais deficiências. Inclusive para verificar se é possível ver estabelecida uma interconexão entre a instituição registral com estas novas tecnologias, sopesando onde uma pode contribuir para o desenvolvimento da outra, ou se isso não será possível de ocorrer.

#### 3.1 Tokenização

A dinamicidade da vida e a criatividade do mercado precisam passar pelo crivo de diversas ciências, inclusive do Direito, pois tendem a fomentar o desenvolvimento econômico e social, não podendo ser desprezadas.

Esse é o processo de evolução. O novo precisa ser compreendido, mas, além disso, também exige a releitura do que está estabelecido. Valores outrora consagrados, os quais foram o sustentáculo da norma jurídica, agora são colocados à prova. É o fator tempo em curso, testando se os valores da sociedade atual ainda respaldam o quanto outrora criado.

A inovação tecnológica é uma variável importante do capitalismo porque o impulsiona através de ciclos de ruptura do *status quo* via desenvolvimento de algo novo que impõe modificações substanciais nos processos econômicos com repercussão jurídica e social importantes (grifo do autor)<sup>138</sup>.

Importa pontuar que não é possível rejeitar de plano aquilo que as novas tecnologias apresentam como inovação, mas, ao revés, o operador do Direito precisa compreender a dinâmica da vida, as relações fáticas que se pretendem ver estabelecidas para analisar se há espaço para sua recepção, ou se talvez seja preciso antes fomentar alguma alteração legislativa.

---

<sup>138</sup> RICHTER, Luiz Egon; PHILIPPI, Juliana Horn Machado. Inovação e segurança jurídica: a necessidade de regulação de criptoativos imobiliários e do uso da blockchain nas transações imobiliárias. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 45, v. 93, p. 194, jul./dez. 2022.

Por outro lado, as novas ideias precisam passar pelo filtro de análise da sua legalidade, pois não tem o condão de superar o quanto estabelecido pela lei e aceito pela sociedade e pelos órgãos de controle (administrativos ou judiciais). Sim, podem alterá-lo com o tempo, mas não inauguram direito novo.

Após anos estabelecidos, é atual a discussão sobre a regulação das redes sociais e dos novos meios de comunicação. Isso demonstra que as inovações são apresentadas e, com o tempo, o Direito as analisará sobre como aplica-las.

Nesta linha, importante pontuar sobre o fenômeno da Digitalização pelo qual passamos, aí compreendida a sociedade, os mercados e os Estados constituídos.

O fenômeno da Digitalização, ou transformação digital (virtualização), significa passar do plano físico (3ª dimensão) para o plano virtual (dados). Adaptando-se a estas novas realidades, talvez seja uma primeira preparação da humanidade para começar a aceitar e a conseguir conviver naturalmente com o imaterial, para enxergar o que o sentido da visão não consegue ainda mostrar.

Segundo Schwab, “Digitalização significa automação”<sup>139</sup>. Ao tratar sobre megatendências o autor explicita que “Todas as inovações e tecnologias têm uma característica em comum: elas aproveitam a capacidade de disseminação da digitalização e da tecnologia da informação”<sup>140</sup>.

Schwab<sup>141</sup> ainda elucida:

No geral, vejo o impacto da quarta revolução industrial nos negócios como uma mudança inexorável da digitalização simples que caracterizou a terceira revolução industrial para um modo muito mais complexo de inovação com base na combinação de várias tecnologias em novas formas. Isso obriga todas as empresas a reavaliar a maneira de fazer negócios e assume diferentes formas. Para algumas empresas, ganhar novas fronteiras de valor pode consistir no desenvolvimento de novos negócios em segmentos adjacentes, enquanto, para outras, o mesmo pode refletir-se na identificação de bolsões de valor em mudança dentro dos setores existentes

Schwab<sup>142</sup> revela também

Esta tendência de digitalização está atualmente caminhando para a maior transparência, significando mais dados da cadeia de fornecimento, mais dados na ponta dos dedos dos consumidores e, portanto, mais comparações ponto a ponto (*peer-to-peer*) sobre o desempenho dos produtos que transferem poder aos consumidores (grifo do autor).

---

<sup>139</sup> SCHWAB, Klaus. **A quarta revolução industrial**. São Paulo: Edipro, 2016. p. 15.

<sup>140</sup> SCHWAB, Klaus. **A quarta revolução industrial**. São Paulo: Edipro, 2016. p. 19.

<sup>141</sup> SCHWAB, Klaus. **A quarta revolução industrial**. São Paulo: Edipro, 2016. p. 39.

<sup>142</sup> SCHWAB, Klaus. **A quarta revolução industrial**. São Paulo: Edipro, 2016. p. 40.

Neste particular de evolução, importa apresentar o conceito de Tokenização decorrente do desenvolvimento de novas ferramentas tecnológicas, mas, para isso, será necessário compreender a base tecnológica que a sustenta, conhecida por *Blockchain*. Não se pode compreender a Tokenização sem conhecer Blockchain.

Agora acerca do Blockchain, Schwab<sup>143</sup> indica que

A revolução digital está criando abordagens radicalmente novas que revolucionarão o envolvimento e a colaboração entre indivíduos e instituições. Por exemplo, o *blockchain*, muitas vezes descrito como um 'livro-razão distribuído', é um protocolo seguro no qual uma rede de computadores verifica de forma coletiva uma transação antes de registrá-la e aprová-la. A tecnologia que sustenta o *blockchain* cria confiança, permitindo que pessoas que não o conheçam (e, portanto, não têm nenhuma base subjacente de confiança) colaborem sem ter de passar por uma autoridade central neutra - ou seja, um depositário ou livro contábil central. Em essência, o *blockchain* é um livro contábil compartilhado, programável, criptograficamente seguro e, portanto, confiável; ele não é controlado por nenhum usuário único, mas pode ser inspecionado por todos (grifo do autor).

Conceituam Pavlovsky, R. e Pavlovsky, F.<sup>144</sup>:

O *Blockchain* é uma espécie de banco de dados digital e distribuído capaz de gerar consenso 'sem a necessidade de processos de conciliação'. No ambiente tradicional, as validações ocorrem mediante a intervenção humana, normalmente por terceiros investidos pelo Estado para confirmar a regularidade e a veracidade das operações. No *Blockchain* a dinâmica é outra pois a tecnologia corresponde a uma concatenação de blocos validados pelo consenso de todos os usuários que acessam a rede e que validam as operações previamente ao seu registro no livro-razão que é o ambiente do *Blockchain* (grifo do autor).

*Blockchain* pode ser conceituada como “[...] a digital database containing information (such as records of financial transactions) that can be simultaneously used and shared within a large decentralized, publicly accessible network”<sup>145</sup>.

A blockchain é uma rede distribuída e, não havendo um ente ou servidor central, não se submete à qualquer soberania estatal. Semelhante ao ocorrido com o advento da internet, alguns usuários podem imaginar, devido às características, que se trata de um espaço sem limites. Essa visão ingênua deve ser afastada, como sugere o serviço de pesquisa do Parlamento Europeu: ‘A more realistic interpretation of smart contracts would position them within the wider legal system. Just as with paper

<sup>143</sup> SCHWAB, Klaus. **A quarta revolução industrial**. São Paulo: Edipro, 2016. p. 21.

<sup>144</sup> PAVLOVSKY, Rebeca Stefanini; PAVLOVSKY, Fernando Awensztern. A Tokenização de ativos imobiliários como aliada para a realização dos objetivos da Lei nº 14.382/22, auxiliando na modernização, desburocratização e facilitação do sistema de registro de imóveis no Brasil. In: NALINI, José Renato *et al.* **Sistema eletrônico de registros públicos**: comentado por notários, registradores, magistrados e profissionais. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 113.

<sup>145</sup> BLOCKCHAIN. In: Merriam Webster Dictionary. [S. l.]: Merriam-Webster, c2023.

contracts, additional requirements can be imposed, and clauses may be nullified or reinterpreted on the basis of the intention of the parties and wider law. The law of the land always sits above the 'law' inscribed in the code, even where legal proceedings and enforcement may prove difficult. As such, while most discussions of smart contracts recognise that they will provide efficiency gains in several areas, they are not expected to replace either traditional contract law or traditional contract lawyers<sup>146</sup>.

No Blockchain ocorre a aplicação de uma atividade matemática através de algoritmos que realiza a verificação de diversos nós para poder recepcionar, ou não, um novo bloco (informação). Vários servidores descentralizados operam em conjunto para tentar validar uma nova informação. Mas a gênese da informação, quando pretende passar da realidade fática-jurídica estabelecida, para a digital, é de extrema relevância, pois um lançamento descolado de tal realidade pode gerar uma falsa ideia ou expectativa no mundo digital.

Criptoativos são ativos representados digitalmente, protegidos por criptografia, que podem ser objeto de transações executadas e armazenadas por meio de tecnologias de registro distribuído (Distributed Ledger Technologies – DLTs) [...]. Usualmente, os criptoativos (ou a sua propriedade) são representados por tokens, que são títulos digitais intangíveis<sup>147</sup>.

Reflete-se se esta nova tecnologia pretende se estabelecer como algo novo ou ser utilizada como reforço de validade e eficácia para o quanto já estabelecido, naquilo que interessa a este trabalho (negócios imobiliários)?

Hoje já não se tem mais como dissociar Direito e tecnologia, ou tecnologia e Direito, mormente quanto o Blockchain se apresenta como sendo uma estrutura de integridade e segurança (será?) e sem a necessidade de intermediários. Como afirma Villalobos<sup>148</sup>,

Las Tecnologías de Información y Comunicación (TIC) se consideran como un espacio y al mismo tiempo como un instrumento fundamental para la generación e intercambio de información y conocimiento, así como para la prestación de servicios, cuya inserción en la vida nacional permita disminuir

<sup>146</sup> DINIZ, Nathaly; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. Tokenização imobiliária e o impacto da blockchain na atividade notarial e registral. **Migalhas**, [s. l.], n. 5.689, 15 dez. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/356570/tokenizacao-e-impacto-da-blockchain-na-atividade-notarial-e-registral>. Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>147</sup> COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM). **Parecer de Orientação CVM nº 40, de 11 de outubro de 2022**. Os CriptoAtivos e o Mercado de Valores Mobiliários. Rio de Janeiro: CVM, 2022. Disponível em: <https://conteudo.cvm.gov.br/export/sites/cvm/legislacao/pareceres-orientacao/anexos/Pare040.pdf>. Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>148</sup> VILLALOBOS, Mercedes. Aplicaciones legales derivadas de la incorporación del software libre en la función pública de los registros y notarías. **Telos**: Revista de Estudios Interdisciplinarios en Ciencias Sociales, [s. l.], v. 13, n. 2, p. 195, 2011.

las brechas sociales, culturales o educativas, políticas y económicas existentes, poniéndolas al alcance de toda la sociedad.

Por conseguinte, Blockchain e *smart contracts* são uma realidade e já começam a produzir negócios que interagem com a estrutura hoje estabelecida, negócios estes que não podem ser rejeitados *a priori*, mas necessitam ser examinados a fim de sopesar se conseguem se caracterizar como fator de desenvolvimento e progresso ou de insegurança para a Sociedade, de modo a que se reconheça validade e eficácia jurídica e em qual ou quais planos, se apenas no âmbito obrigacional ou, para além, também no plano do direito das coisas.

A Sociedade em geral, e não apenas quem já está preparado para enfrentar as vicissitudes do universo digital, está consciente para consentir com a utilização da plataforma do Blockchain em substituição a outras estruturas e instituições? Portanto, é preciso aferir com precisão os efeitos dos negócios produzidos no ambiente digital. Isso é de fundamental importância.

Relacionando a questão com bens imóveis, em tese é possível incluir qualquer nova referência no Blockchain relativamente a tais bens, qualquer. A rede distribuída e descentralizada valida novas inclusões apenas com base nas referências que eventualmente possua do universo digital tornando-as únicas, o que é de extrema relevância, pois isso gera a ideia de escassez e produz valor.

Todavia, novas inclusões, quando não lastreadas em informações decorrentes de outras bases oficiais, a exemplo do Registro de Imóveis, estas sim representando efeitos jurídicos válidos, decorrentes da Lei, portanto, dissociadas da realidade jurídica, não produzem os efeitos esperados e ainda acabam por gerar assimetria informacional. Neste compasso, em palestra apresentada por Jacomino<sup>149</sup> restou demonstrada a possibilidade de inclusão no Blockchain qualquer bem imóvel, mesmo que público, como, no caso do exemplo, o Viaduto do Chá na cidade de São Paulo.

Entretanto, é de se identificar qual a confiabilidade desta informação quando houver informação antecedente com efeitos jurídicos adequados? Vai depender da sua origem de dados.

Se tal inclusão possuir lastro numa informação oficial que certifique com *eficácia erga omnes* a titularidade do imóvel, informação esta que decorre de um

---

<sup>149</sup> JACOMINO, Sérgio. **Registro de imóveis eletrônico e blockchain**. [S. l.]: IRIB, [2023?]. p. 7-12. Disponível em: <https://irib.org.br/files/palestra/SREI-BLOCKCHAIN-REGISTRAL1.pdf>. Acesso em: 2 set. 2023.

Sistema de Registro de Direitos, como é o Registro de Imóveis do Brasil, certamente haverá precisão quanto à entrada da informação no Livro Digital (Blockchain).

Todavia, quando a informação originária acerca da titularidade de uma coisa não possuir tal certeza, autenticidade, eficácia e segurança, como decorre da informação alcançada do Registro de Imóveis nos EUA, como anteriormente verificado, a informação constante do Blockchain restará fragilizada.

Citando Eder *apud* Diniz e Ferreira<sup>150</sup> ponderam:

A blockchain tem sido utilizada em plataformas imobiliárias para contratos e registros em países que não contam com serviços eficientemente estruturados, como Honduras, Gana e Geórgia, esta última se desligando do jugo russo e necessitando refundar-se como nação.

Diniz e Ferreira<sup>151</sup> aproximam o pensar da razão acima exposta:

Apesar de suas dimensões continentais, o Brasil possui um serviço notarial e registral eficaz e submetido a controle estatal, havendo intensa fiscalização das atividades sob sua competência. Diante disso, é mais provável que os operadores do serviço façam uso do blockchain para aperfeiçoar as suas operações, obtendo as vantagens do ledger descentralizado, do que, em certo momento, venha a surgir uma plataforma que produzirá os milhões de escrituras e registros feitos anualmente com plena eficácia legal.

Isso é relevante para o mercado, para os consumidores, e porque não dizer, para quem desenvolve negócios envolvendo a Tokenização, pois pode, sem perceber, estar responsabilizando-se por algo inesperado, indesejado, comprometedor, a exemplo de sanções administrativas e penais decorrentes do Código de Defesa do Consumidor (CDC)<sup>152</sup> ou até mesmo da Lei de Incorporação Imobiliária (Lei nº 4.591/64)<sup>153</sup>. Importante ressaltar que embora o Blockchain não

---

<sup>150</sup> EDER, Georg, 2019, p. 4-6 *apud* DINIZ, Nathaly; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. Tokenização imobiliária e o impacto da blockchain na atividade notarial e registral. **Migalhas**, [s. l.], n. 5.689, 15 dez. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/356570/tokenizacao-e-impacto-da-blockchain-na-atividade-notarial-e-registral>. Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>151</sup> DINIZ, Nathaly; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. Tokenização imobiliária e o impacto da blockchain na atividade notarial e registral. **Migalhas**, [s. l.], n. 5.689, 15 dez. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/356570/tokenizacao-e-impacto-da-blockchain-na-atividade-notarial-e-registral>. Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>152</sup> BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispões sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1990. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

<sup>153</sup> BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

esteja sujeito a uma jurisdição específica, às relações jurídicas que forem sendo estabelecidas estarão sujeitas à incidência do art. 9º da LInDB<sup>154</sup>.

Peiró e Garcia<sup>155</sup> identificaram com precisão o quanto acima constatado, como é possível elucidar:

A lógica dos sistemas de registro de documentos e dos registros de direitos é completamente diferente. Por conseguinte, a tecnologia blockchain desempenhará um papel diferente em cada um dos casos. O sistema de registro de documentos ainda se acha sob a regra latina do *'nemo dat quod non habet'*. Portanto, se uma transferência é declarada nula, as transações sucessivas nas cadeias sofrerão o 'efeito dominó'. Por outro lado, o sistema de registro de direitos superou a regra do *nemo dat* e se baseia num título independente. Entra em jogo o 'efeito guilhotina' porque, como Torrens escreveu, 'nenhuma corrente é mais forte do que seu elo mais fraco'<sup>156</sup>. No primeiro modelo (sistema de *registro de documentos*), o Registro de Imóveis é visto como um meio de publicidade; já no segundo (sistema de *registro de direitos*), o Registro de Imóveis é visto como uma forma de transferência dos imóveis, portanto relacionado à criação de direitos *in rem*. Não é esse reduzido aos contratos ou atos títulos, mas à criação do próprio direito (o registro é o direito). O ato de registro opera uma certa 'magia institucional', conferindo a propriedade imediatamente<sup>157</sup>. O direito como uma realidade social autoautenticante cede lugar ao direito como um fato burocrático regulado pelo Estado<sup>158</sup>. Isso significa que o campo de atuação para a tecnologia *blockchain* será mais amplo nos modelos nos quais o direito é uma 'realidade social autoautenticante' do que naqueles nos quais é uma criação estatal. Portanto, nos modelos nos quais são as próprias partes que transferem os imóveis e não o registrador que age como autoridade estatal, há maiores oportunidades para a *blockchain*, que é um modelo entre partes sem uma autoridade central envolvida (grifo do autor).

Na sequência da abordagem realizada por Peiró e Garcia<sup>159</sup>, informam sobre os cuidados acerca da inclusão do bloco inicial em quaisquer dos sistemas, a fim de criar uma cadeia segura e confiável, o que contribui para a redução de assimetrias informacionais. Neste contexto anunciam que

<sup>154</sup> BRASIL. **Decreto-lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942**. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Brasília, DF: Presidência da República, 1942. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del4657.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>155</sup> PEIRÓ, Nicolás Nogueroles; GARCÍA, Eduardo J. Martínez. Blockchain e os sistemas de registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 42, n. 86, p. 324-325, jan./jun. 2019.

<sup>156</sup> TORRENS, R., 1884, p. 17 *apud* PEIRÓ, Nicolás Nogueroles; GARCÍA, Eduardo J. Martínez. Blockchain e os sistemas de registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 42, n. 86, p. 324, jan./jun. 2019.

<sup>157</sup> GRAY, Kevin; GRAY, Susan Francis, 2009, p. 182 *apud* PEIRÓ, Nicolás Nogueroles; GARCÍA, Eduardo J. Martínez. Blockchain e os sistemas de registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 42, n. 86, p. 325, jan./jun. 2019.

<sup>158</sup> GRAY, Kevin; GRAY, Susan Francis, 2009, p. 182, *apud* PEIRÓ, Nicolás Nogueroles; GARCÍA, Eduardo J. Martínez. Blockchain e os sistemas de registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 42, n. 86, p. 325, jan./jun. 2019.

<sup>159</sup> PEIRÓ, Nicolás Nogueroles; GARCÍA, Eduardo J. Martínez. Blockchain e os sistemas de registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 42, n. 86, p. 324-325, jan./jun. 2019.

Trazer os imóveis para o sistema, mais precisamente, inserir direitos de propriedade no registro, requer um cuidado especial quando acontece pela primeira vez, e isso leva a uma entrada especial no sistema de registro de direitos chamado 'primeiro registro' ou 'matrícula.' Isso leva à criação de um 'fólio' do registro para a terra ou propriedade. Essa primeira aplicação exige um alto grau de evidência, nos sistemas antigos envolvia uma purga de direitos e em algumas jurisdições depende uma decisão judicial. É a pedra angular do sistema, por isso exige maiores garantias. Esse procedimento é diferente do procedimento de registro ordinário porque se mostra necessário um maior grau de certeza. O processo geralmente lava mais tempo. No registro de documentos, não há um procedimento especial para a origem da cadeia. O bloco inicial não pode ser identificado com o 'primeiro registro' porque o primeiro contrato sobre um pedaço de terra pode ser inserido na *blockchain* em momentos diferentes e não necessariamente no 'bloco gênese'. Não obstante, é importante ressaltar que na tecnologia *blockchain* não há requisitos específicos para o bloco inicial. A *blockchain* é uma descrição de como as transações ocorrem, mas não há nenhuma declaração de quem é o proprietário, o que é uma das funções do primeiro registro. O período para mineração não depende de se um bloco é inicial ou posterior. Tampouco se faz necessária qualquer evidência especial. Assim, com relação aos sistemas de registro de imóveis, a tecnologia *blockchain*, se não tiver requisitos específicos com relação aos diferentes blocos, parece mais adequada aos registro de documentos e não ao sistema de registro de direitos (grifo do autor).

Realizou-se esta introdução para demonstrar que tokenizar decorre do Blockchain. Não se fala em Tokenização desvinculada desse banco de dados digital e distribuído descentralizadamente.

Agora sobre Tokenização, em uma compreensão preliminar, é possível tê-la como a representação de um ativo, qualquer que seja ele, incluído no meio digital através de uma base de dados descentralizada.

Visa, a *prima facie*, sob a vertente da otimização de processos e de ganho de eficiência econômica objetivando a redução de custos de transação e à esperada democratização de acesso a bens físicos ou digitais, permitir a realização de negócios em plataformas eletrônicas tendo por objeto tokens (cédula ou cupom digital com identificação única, servindo, no caso, para o acesso ao Blockchain), que são as representações econômicas de um bem ou de parcela dele.

A criação de direitos ou créditos no meio digital, através da blockchain, tem sido conhecida como tokenização. Token é a representação de ativo digital. Oriunda da língua inglesa, token, numa tradução livre, significaria 'cupom digital'. Em outras palavras, um voucher, um título, uma cédula. Para a International Organization of Securities Commissions - IOSCO, a tokenização é 'o processo de representar digitalmente um ativo ou propriedade de um ativo'<sup>160</sup>.

---

<sup>160</sup> DINIZ, Nathaly; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. Tokenização imobiliária e o impacto da blockchain na atividade notarial e registral. **Migalhas**, [s. l.], n. 5.689, 15 dez. 2021. Disponível em:

Conceitos importantes podem ser alcançados do citado Relatório de Pesquisa da IOSCO sobre tecnologias financeiras (fintech)<sup>161</sup>.

É possível compreender a noção conceitual do objeto de estudo – tokens – também da exposição de Jacomino e Unger<sup>162</sup>:

Criptoativos ou tokens são ativos digitais que, como as criptomoedas, podem ser transacionados digitalmente em infraestrutura blockchain. Tecnicamente, porém, diferem das criptomoedas pois estas são meios de troca nativos das blockchains, enquanto os tokens são criados e geridos por *smart contracts* (também conhecidos como contratos inteligentes), programas que são executados de modo autônomo no ambiente computacional distribuído da blockchain (grifo do autor).

Jacomino e Unger<sup>163</sup> informam sobre a capacidade de os tokens serem classificados sob o aspecto da tangibilidade (em relação a ativos físicos) e da fungibilidade esclarecendo que

A combinação das dimensões de tangibilidade e fungibilidade leva à classificação dos tokens segundo sua função econômico-financeira, sendo: *payment tokens* usados como meios de pagamento, da mesma forma que criptomoedas; *utility tokens* destinados a fornecer acesso digital a um serviço; e *asset tokens* criados como representações de ativos físicos (imóveis, por exemplo) ou mobiliários que podem ser negociados na blockchain (grifo do autor).

No contexto da crescente interseção entre a tecnologia Blockchain e os mercados digitais, os NFTs (Non-Fungible Tokens) emergem como uma inovação marcante. Entre as variações desses tokens, os NFT utility tokens se destacam como elementos que transcendem a mera representação de ativos digitais únicos. Estes tokens conferem funcionalidade e utilidade dentro de ecossistemas digitais específicos, como jogos, plataformas de mídia social e aplicativos diversos.

Por outro lado, os NFTs tangíveis, também conhecidos como asset-backed tokens, introduzem uma dimensão tangível nos universos virtuais. Ao ancorar tokens

---

<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/356570/tokenizacao-e-impacto-da-blockchain-na-atividade-notarial-e-registral>. Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>161</sup> INTERNATIONAL ORGANIZATION OF SECURITIES COMMISSIONS (OICV-IOSCO). **IOSCO Research Report on Financial Technologies (Fintech)**. [S. l.]: OICV-IOSCO, Feb. 2017. Disponível em <https://www.iosco.org/library/pubdocs/pdf/IOSCOPD554.pdf>. Acesso em 26 ago. 2023.

<sup>162</sup> JACOMINO, Sergio; UNGER, Adriana J. NFT's – a tokenização imobiliária e o metaverso registral. **Migalhas**, [s. l.], n. 5.689, 6. abr. 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/363265/nft-s--a-tokenizacao-imobiliaria-e-o-metaverso-registral>. Acesso em: 18 set. 2023.

<sup>163</sup> JACOMINO, Sergio; UNGER, Adriana J. NFT's – a tokenização imobiliária e o metaverso registral. **Migalhas**, [s. l.], n. 5.689, 6. abr. 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/363265/nft-s--a-tokenizacao-imobiliaria-e-o-metaverso-registral>. Acesso em: 18 set. 2023.

digitais em ativos reais do mundo físico, como obras de arte físicas, propriedades imobiliárias e itens colecionáveis, esses tokens estabelecem uma ponte entre a esfera digital e os ativos materiais. O detalhe está em compreender esse liame entre o digital e o físico para efeitos jurídicos. Na visão de quem pretende atuar com Tokenização, através desse mecanismo os NFTs tangíveis conferem uma representação digital a objetos palpáveis, pretendendo uma remodelação das noções tradicionais.

Ao compreender a distinção entre NFT utility tokens e NFTs tangíveis, torna-se evidente que ambos desempenham papéis fundamentais na redefinição dos ecossistemas digitais e físicos. Enquanto os NFT utility tokens ampliam a experiência do usuário ao introduzirem utilidade e funcionalidade nos espaços virtuais, os NFTs tangíveis trazem a materialidade para o mundo digital, permitindo a tokenização de ativos do mundo real. Aqui é que entra esta pesquisa, porque o negócio ofertado pela Netspaces Propriedades Digitais Ltda. está relacionado com esta espécie de NFTs.

É possível aferir como vantagens da tokenização:

- a) permite o fracionamento do objeto do investimento, democratizando o acesso através do baixo valor de entrada. Não é requerido o capital para aquisição total do bem, permitindo-se sua aquisição fracionada. Em se tratando de correlação com imóvel, como pretendido, é preciso examinar a questão à luz do direito urbanístico ou do direito agrário, pois há normas tratando sobre a área mínima de um imóvel. Com isso, evidencia-se uma questão relevante a pontuar quando a tokenização pretender criar vínculo com imóvel, não podendo ser causa de malferimento das legislações citadas;
- b) a liquidez do investimento é alcançada numa velocidade inédita. Em questão de minutos é pode ser realizada uma operação de transmissão/aquisição do token;
- c) possível redução de custos de transação. Não se trata de uma certeza porque, a depender da plataforma utilizada, à qual adere o interessado, pode ser prevista cobrança de taxa pela administração (prestação do serviço). A depender da espécie de cobrança, fixa ou vinculada ao valor do token, pode haver variações que comprometam o resultado.

Mas, tudo isso, é de ser aferido conforme cada modalidade aplicada, havendo aqui amplo espaço para concorrência entre quem for operacionalizar este tipo de negócio.

Assim, o cerne da Tokenização está relacionado com os conceitos de velocidade e de simplicidade de forma aplicado aos negócios. Estruturas outrora pensadas e com outros vieses (não apenas a velocidade e a informalidade), a exemplo da segurança jurídica e da estabilidade social, parecem não ser adequadamente sopesadas, mas vistas como intermediários desnecessários dentro da nova lógica digital.

Isso, porém, tende a afastar estruturas outrora estabelecidas, sobre outros pilares e compreensões. Há quem evidencie uma possível extinção dos serviços notariais e registrais por essas novas tecnologias<sup>164</sup>, o que, particularmente, não considero possível se levado em consideração o panorama atual.

Aqui encontra-se uma pedra de toque do trabalho, investigar se há hipótese em que seja possível estabelecer esta interconexão entre ambas as realidades (a registral imobiliária aplicada no Brasil e a do universo digital).

A confiança vislumbrada pela Tokenização advém do quanto o meio digital consegue concluir, não de estruturas até então pensadas para tal propósito.

Através da Tokenização é possível aferir uma certa tensão entre uma ordem privada sem autoridade e sem intervenção pública versus uma intervenção pública na esfera dos direitos de propriedade em geral e sobre processos de sua transferência. Apenas o tempo demonstrará como se estabilizará esta tensão.

Hoje, é preciso compreender estas realidades e tentar examinar se há espaço de interconexão, se podem se aliar ou se são excludentes. E aqui é extremamente relevante pontuar e afirmar que uma base informacional válida e confiável para a inclusão de uma nova informação no universo digital é o cerne da questão.

---

<sup>164</sup> DINIZ, Nathaly; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. Tokenização imobiliária e o impacto da blockchain na atividade notarial e registral. **Migalhas**, [s. l.], n. 5.689, 15 dez. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/356570/tokenizacao-e-impacto-da-blockchain-na-atividade-notarial-e-registral>. Acesso em: 31 ago. 2023.

### 3.2 Tokenização aplicada à propriedade imobiliária

É um desafio investigar o tema em evidência pela sua contemporaneidade e complexidade. Os negócios relacionados com o assunto estão fervilhando e os operadores do Direito voltam suas atenções.

Antes de passar à análise do negócio desenvolvido pela Netspaces Propriedades Digitais Ltda. ainda é preciso evoluir na questão conceitual, não esgotada no item anterior porque apenas neste é que se estabelecerá o vínculo com imóveis.

Como foi possível aferir, o Registro de Imóveis qualifica-se como o *gatekeeper* de informações com valor jurídico sobre imóveis no Brasil. Não há qualquer outra instituição que o substitua nesta função.

Para uma tokenização da propriedade imóvel é preciso que a informação tenha lastro seguro através da publicidade emanada do Registro de Imóveis, pois, do contrário, incluir informação inverídica no Blockchain não a tornará confiável, continuará sendo uma informação agora imutavelmente inverídica.

Afirma-se, portanto, que a segurança tecnológica de forma isolada é incapaz de superar a segurança jurídica, que tem como pressupostos a base jurídica e a intervenção de terceiro. A base jurídica é imprescindível porque constitucionalmente é impossível um direito ser protegido pelo não direito, como ocorre com a *blockchain*, que tem uma linguagem diferente da jurídica, que no caso da *blockchain* é orientada pela lógica da matemática. Outro pressuposto da segurança é a intervenção pública através de agentes ou instituições investidas de prerrogativas para aferição da existência, validade e eficácia dos atos e negócios jurídicos, mas esses pressupostos necessitam de regulação (grifo do autor)<sup>165</sup>.

Logo, como realizar a inclusão de uma informação no ambiente digital (Blockchain) desprezando a realidade registral imobiliária decorrente da publicidade registral? É impossível, aqui no Brasil - onde existe uma instituição responsável, pela lei, para constituir, declarar, modificar e extinguir os direitos reais relativos a imóveis - se pretendido realizar operação em conformidade com o Direito, visando à segurança e estabilidade nas relações negociais envolvendo este tipo de ativo.

Porque já se está tratando com tokenização imobiliária, a fim de enriquecer a pesquisa, após consultar o ChatGPT com a indagação “Qual o papel do blockchain na tokenização imobiliária?” foi possível alcançar a seguinte compreensão:

---

<sup>165</sup> RICHTER, Luiz Egon; PHILIPPI, Juliana Horn Machado. Inovação e segurança jurídica: a necessidade de regulação de criptoativos imobiliários e do uso da blockchain nas transações imobiliárias. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 45, n. 93, p. 214, jul./dez. 2022.

O blockchain desempenha um papel fundamental na tokenização imobiliária, oferecendo uma maneira inovadora de registrar, gerenciar e negociar ativos imobiliários de forma mais eficiente, transparente e acessível. A tokenização imobiliária envolve a conversão de propriedades imobiliárias tradicionais em tokens digitais, que podem ser negociados e transferidos na blockchain. Aqui estão alguns dos principais papéis do blockchain na tokenização imobiliária:

1. **\*\*Fracionamento de Propriedade:\*\*** O blockchain permite que as propriedades sejam divididas em unidades menores, conhecidas como tokens. Isso permite que os investidores comprem frações menores de uma propriedade, tornando o investimento imobiliário mais acessível.
2. **\*\*Transparência e Rastreabilidade:\*\*** Todas as transações e atividades relacionadas a propriedades tokenizadas são registradas na blockchain de forma imutável e transparente. Isso cria um registro permanente de propriedade, histórico de transações e informações relevantes, reduzindo a possibilidade de fraude e erros.
3. **\*\*Liquidez Aprimorada:\*\*** A tokenização permite que os proprietários vendam suas frações de propriedade de maneira mais rápida e eficiente do que a venda tradicional de imóveis, onde o processo pode ser complexo e demorado.
4. **\*\*Acesso Global:\*\*** A tokenização remove barreiras geográficas, permitindo que investidores de todo o mundo comprem e negociem propriedades tokenizadas sem as limitações de fronteiras.
5. **\*\*Facilidade de Negociação:\*\*** A negociação de tokens imobiliários pode ser realizada em plataformas de troca específicas, proporcionando liquidez adicional e facilitando a compra e venda contínuas.
6. **\*\*Automatização de Processos:\*\*** Contratos inteligentes na blockchain podem automatizar vários aspectos do processo imobiliário, como verificação de propriedade, transferência de tokens e distribuição de renda aos investidores.
7. **\*\*Redução de Custos:\*\*** A tokenização pode reduzir os custos associados à intermediação, transferência de propriedade e processos burocráticos, tornando o investimento imobiliário mais eficiente em termos de custo.
8. **\*\*Acesso a Novos Investidores:\*\*** A tokenização imobiliária pode atrair investidores que anteriormente não tinham os recursos ou a disposição para investir em imóveis inteiros. Isso aumenta a base de investidores potenciais.
9. **\*\*Conformidade e Regulação:\*\*** Plataformas de tokenização imobiliária podem implementar recursos de conformidade e regulamentação, garantindo que as transações estejam de acordo com as leis e regulamentos locais.

No entanto, é importante observar que a tokenização imobiliária também enfrenta desafios, como questões regulatórias, preocupações de segurança cibernética e adoção limitada em algumas jurisdições. Portanto, embora o blockchain tenha um papel promissor na tokenização imobiliária, ainda há questões a serem abordadas para que esse modelo se torne uma prática amplamente adotada.

Pontuando sobre a informação alcançada constata-se uma ideia embrionária sobre o tema. Denota-se que a IA ainda não consegue concatenar a tokenização da propriedade imóvel com o sistema de tutela da propriedade imóvel vigente no Brasil. Está deficiente nesse sentido. Sintetiza aquilo que esperado pelos desenvolvedores da ideia, mas de modo a não interagir com o Direito aplicado à espécie antes demonstrado à exaustão.

Na acepção do Direito vigente, não é possível afirmar que a tokenização se trata da conversão de propriedades imobiliárias tradicionais em tokens digitais. Até pode ser essa a intenção, mas enquanto não houver uma adequação das normas jurídicas é equivocado ter presente tal afirmação.

Verificam-se ainda outras imprecisões:

- a) ao tratar sobre “Fracionamento de Propriedade:” não é correto afirmar que as propriedades possam ser divididas em unidades menores, conhecidas como tokens. A propriedade imóvel permanece inacta. O que se fraciona é a representação digital referida a ela. Este pode ser objeto de negociação, mas não a coisa em si;
- b) no tópico “Transparência e Rastreabilidade:”, a redução de fraude só pode ocorrer se a tokenização for realizada com lastro em propriedade imóvel decorrente do Registro de Imóveis, com caráter oficial. Fora disso abrem-se portas para a fraude quando se inclui no Blockchain, para fins de contratação, tokens sem conexão com a realidade registral;
- c) quanto ao item “Liquidez Aprimorada:” é possível ocorrer a negociação com frações de tokens, não da propriedade do imóvel;
- d) parece apresentar melhor técnica o item que trata da “Facilidade de Negociação:”, pois refere-se expressamente não à propriedade ou a um imóvel, mas acertadamente a tokens;
- e) a verificação de propriedade indicada no tópico “Automatização de Processos:” a) só ocorre através do Registro de Imóveis; e b) se lastreada em informação original fidedigna, que precisa continuar interconectada com o Registro de Imóveis a cada movimentação realizada no ambiente digital;
- f) a eficiência propalada no item “Redução de Custos” advirá se estabelecida a conexão com o Registro de Imóveis. Caso contrário, toda informação no ambiente digital não terá efeito jurídico algum no plano do direito das coisas, quiçá no obrigacional;
- g) a proposição no item “Conformidade e Regulação” parece sinalizar às plataformas de tokenização imobiliária que elas devem estar em compasso com a Lei se pretenderem garantir as transações materializadas.

Urge, portanto, uma regulação sobre o tema. Neste ponto há absoluta convergência de entendimento frente ao pontuado pelo ChatGPT.

Demonstra-se, com isso, que se está diante de uma matéria efetivamente ainda pouquíssimo explorada e conhecida e que pode estar sendo mal empregada ou compreendida por alguns operadores do mercado que desconhecem o sistema de tutela da propriedade no Brasil, o que incentivou à realização desta pesquisa.

É necessário sopesar sobre o tema, compreendendo sobre os mecanismos legais hoje existentes para então poder compreender se estão capacitados para recepcionar esse novo tipo de negócio, ou se será necessário arquitetar fórmulas mais adequadas que contribuam para a estabilidade e a segurança jurídica, pois a tokenização imobiliária não pode ser fator de assimetria informacional fomentando risco moral.

O desenvolvimento de novos negócios deve fomentar segurança jurídica. A segurança jurídica serve ao mercado, e não a insegurança. A insegurança e a falta de regulação tendem a fomentar litígios<sup>166</sup>.

O princípio da segurança jurídica, a propósito, merece especial atenção pois, como afirma Canotilho, é fundamental que todos os cidadãos conheçam as condutas vedadas, bem como as consequências do descumprimento de determinada norma legal. Segundo Canotilho, o homem necessita de segurança jurídica para conduzir, planificar e conformar autônoma e responsavelmente a sua vida<sup>167</sup>. Conhecer as normas e as consequências de seu não cumprimento dá ao cidadão o direito ao livre arbítrio de escolher. Como afirma Silva<sup>168</sup>,

[...] a segurança jurídica consiste no 'conjunto de condições que tornam possível às pessoas o conhecimento antecipado e reflexivo das consequências diretas de seus atos e de seus fatos à luz da liberdade reconhecida'. Uma importante condição da segurança jurídica está na relativa certeza que os indivíduos têm de que as relações realizadas sob o império de uma norma devem perdurar ainda quando tal norma seja substituída.

---

<sup>166</sup> Mesmo com regulação, com a existência de regras de governança corporativa, este ano foi apresentado o problema iniciado pelas Lojas Americanas. E mais recentemente ainda a questão da 123 Milhas. Não são negócios relacionadas com o tema, mas importa explicitá-los com o propósito de identificar que não devem ser apenas as regras do livre mercado as consideradas, necessitando, em determinados setores, haver um mínimo controle estatal, como no caso dos negócios que pretendem se constituir como tokenização da propriedade imobiliária.

<sup>167</sup> CANOTILHO, J. J. Gomes. **Direito Constitucional e teoria da constituição**. Coimbra: Almedina, 2000. p. 256.

<sup>168</sup> SILVA, José Afonso da. **Comentário contextual à Constituição**. São Paulo: Malheiros, 2006. p. 133.

Trata-se de uma busca racional e cientificada pela confiabilidade e certeza no direito. Di Pietro acrescenta que “[...] um clássico exemplo do princípio da segurança jurídica é o Artigo 5º, inciso XXXVI da CF, pois prevê que a Lei não deve, jamais, prejudicar o direito adquirido, a coisa julgada e o ato jurídico perfeito”<sup>169</sup>.

Apesar de não estar prevista diretamente em nossa constituição, a segurança jurídica é um dos fundamentos do estado constitucional. Como afirma Sarlet, Marinoni e Mitidiero<sup>170</sup>,

Nossa Constituição não prevê o direito à segurança jurídica no processo. Contudo, um dos fundamentos do Estado Constitucional é a segurança jurídica. Além disso, nosso ordenamento constitucional arrola expressamente, entre os direitos fundamentais, o direito à segurança jurídica (art. 5.º, caput). Especificamente, a Constituição refere que o legislador não pode prejudicar “a coisa julgada. [...] A segurança jurídica no processo é elemento central na conformação do direito ao processo justo.

Quando se fala sobre o princípio da segurança jurídica, é impossível não falar sobre a proteção à confiança, sobre a qual deve ser enfatizada a necessidade da boa-fé do cidadão, que acredita que os atos praticados pelo judiciário sejam lícitos, e que serão mantidos, visto que a segurança jurídica é um princípio constitucional<sup>171</sup>.

A segurança jurídica é entendida como um conceito ou um princípio jurídico que se ramifica em duas partes, uma de natureza objetiva e outra de natureza subjetiva. Di Pietro<sup>172</sup> enfatiza ainda que

O princípio da segurança jurídica apresenta o aspecto objetivo, da estabilidade das relações jurídicas, e o aspecto subjetivo, da proteção à confiança ou confiança legítima, este último originário do direito alemão, importado para a União Europeia e, mais recentemente, para o direito brasileiro. [...] A preocupação era a de, em nome da proteção à confiança, manter os atos ilegais ou inconstitucionais, fazendo prevalecer esse princípio em detrimento do princípio da legalidade.

---

<sup>169</sup> BRASIL *apud* DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. O STJ e o princípio da segurança jurídica. *In: Migalhas*, [s. l.], n. 5.689, 14 maio 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/302189/o-stj-e-o-principio-da-seguranca-juridica>. Acesso em: 26 ago. 2023.

<sup>170</sup> SARLET, Ingo Wolfgang; MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. **Curso de Direito Constitucional**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 987-989.

<sup>171</sup> SILVA, Almiro do Couto e. Cadernos de Direito Público. **Revista da Procuradoria-Geral do Estado**, Porto Alegre, v. 27, n. 57 Supl., p. 35, 20011. Disponível em: <https://www.pge.rs.gov.br/upload/arquivos/201707/06143930-rpge57livrocadernosalmiro.pdf>. Acesso em: 23 set. 2023.

<sup>172</sup> DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. O STJ e o princípio da segurança jurídica. **Migalhas**, [s. l.], n. 5.689, 14 maio 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/302189/o-stj-e-o-principio-da-seguranca-juridica>. Acesso em: 26 ago. 2023.

Ainda conforme Di Pietro<sup>173</sup>,

Em geral, considera-se que a segurança jurídica está conexas com elementos objetivos da ordem jurídica - garantia de estabilidade jurídica, segurança de orientação e realização do direito - enquanto a proteção da confiança se prende mais com as componentes subjetivas da segurança, designadamente a calculabilidade e previsibilidade dos indivíduos em relação aos efeitos jurídicos dos atos.

Mesmo havendo várias referências teóricas, o princípio da segurança apresenta-se muito volátil na prática, quando em análise as decisões judiciais, visto que as interpretações são subjetivas quando da sua aplicação. Conforme Rodriguez<sup>174</sup>,

[...] diante da realidade de um ordenamento jurídico como o brasileiro, repleto de textos normativos abertos e de juizes que, mesmo diante de textos fechados, são capazes de argumentar para criar exceções a eles, é difícil sustentar um conceito de segurança jurídica.

A jurisprudência segue sendo uma das maiores instabilidades do princípio da segurança jurídica, e o maior dilema a ser resolvido, visto que se trata da visão e interpretação individual dos juristas, o que contraria o objetivo da segurança jurídica, um princípio amplo e que se aplica em todas as vertentes do direito, que visa respeitar e valorizar a confiança do cidadão, como menciona por Mendes<sup>175</sup>:

A grande inovação encontra -se na decisão [...], que diz respeito à proteção da segurança jurídica, especialmente da confiança dos cidadãos (eleitores e candidatos), em face das mudanças na jurisprudência em matéria eleitoral que têm repercussão na ordem normativa que rege os pleitos eleitorais.

O fundamental, cabe dizer, é que todo o procedimento jurídico deve ser seguro para as partes, que devem ter certeza quanto às consequências dos atos praticados, bem como de que seus dados serão utilizados, para apenas ao que se destinam, e serão protegidos. Como afirma Ribeiro Neto<sup>176</sup>,

---

<sup>173</sup> DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. O STJ e o princípio da segurança jurídica. *In: Migalhas*, [s. l.], n. 5.689, 14 maio 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/302189/o-stj-e-o-principio-da-seguranca-juridica>. Acesso em: 26 ago. 2023.

<sup>174</sup> RODRIGUEZ, José Rodrigo, Por um novo conceito de segurança jurídica: racionalidade jurisdicional e estratégias legislativas. *Analisi e Diritto*, [s. l.], n. 2012, p. 1, 2012.

<sup>175</sup> MENDES, Gilmar Ferreira. **Curso de Direito Constitucional**. 12. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 723-725.

<sup>176</sup> RIBEIRO NETO, Anna Christina. **O alcance social da função notarial no Brasil**. 1. ed. Florianópolis: Conceito Editorial, 2008. p. 26.

[...] os atos praticados nas serventias extrajudiciais que são realizados, devem obedecer ao princípio da publicidade, porém ao conhecer de situações trazidas e confidenciais pelos usuários ao dia a dia, o notário exerce a chamada indagação notarial, por meio da qual se torna um confidante das partes, que lhe confiam informações sigilosas, e por quantas vezes familiares, sendo de relevante importância o sigilo profissional a esses casos.

De outro lado, quando o objeto de investigação são os atos administrativos praticados pelos notários e registradores, a segurança jurídica concretiza-se de modo mais adequado, como esperado pelos seus destinatários. A estabilidade decorre dos efeitos dos textos dos atos produzidos, aferíveis de plano.

Todo o exposto relaciona-se perfeitamente com a aferição de haver campo fértil, ou não, para germinar a *tokenização* da propriedade imóvel no Brasil quando analisada sob as lentes do direito registral imobiliário posto, o qual decorre da lei.

Constata-se que onde não há um sistema confiável de informações sobre a propriedade é possível valer-se da tecnologia do Blockchain para criar a cadeia certificadora inicial. Onde não há um repositório oficial preciso e seguro de informações, abre-se espaço para a aplicação da tecnologia para tal fim.

Logo, os EUA (razão de ter sido necessário apresentar o formato do sistema americano anteriormente) poderão se tornar referencial na aplicação da *tokenização* da propriedade imóvel.

Nos Estados Unidos da América, por exemplo, onde há um sistema registral imobiliário de títulos, e, em razão disso há a quase obrigatoriedade prática da contratação de um seguro para garantir a transação, apesar do registro, especula-se que a tecnologia blockchain pode melhorar a estrutura legal existente e economizar custos reduzindo os prêmios de seguro de títulos pagos nos Estados Unidos às *title insurances* (grifo do autor)<sup>177</sup>.

Porém, nos países onde existe um sistema de depuração prévia de vícios que possam contaminar uma cadeia de transmissões e que atua através da produção de atos administrativos visando à constituição, declaração, modificação e extinção de direitos pelos próprios atos produzidos, como regra, sem a necessidade de um pronunciamento judicial específico, e onde os direitos são conhecidos e alcançados pelo próprio ato administrativo produzido, a exemplo do Brasil, Alemanha, Espanha etc., o estabelecimento da *tokenização* parece não encontrar ambiente para prosperar, salvo se aliada ao sistema oficial de tutela da propriedade (Registro de Imóveis).

---

<sup>177</sup> MAZITELI NETO, Celso; BRANDELLI, Leonardo. "Blockchain" e o registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 42, n. 87, p. 82, jul./dez. 2019.

No caso em evidência, a *tokenização* da propriedade imobiliária que se pretende estabelecer no Brasil parece ter um ponto de partida, o próprio Registro de Imóveis, tanto é que se baseia no ato de registro realizado em nome da empresa que irá ofertar o acesso à rede digital (*Blochchain*). Todavia, a partir do acesso no mundo digital, criando o que se vislumbra como sendo uma propriedade digital, que transita apenas no plano obrigacional, estabelecer-se-á um completo descolamento do que a realidade registral indica frente ao que o universo digital pretenderá dizer, o que precisará ser declarado como de conhecimento de quem pretende utilizar a nova ferramenta.

E esse é o ponto a ser investigado. Até onde se permitirá esse descolamento da realidade digital da realidade registral, esta sim, jurídica, conforme as leis brasileiras? Fundado em quê, na confiança que uma pessoa jurídica de direito privado espera que lhe depositem, fazendo ela às vezes do órgão certificador? Quem a controlará? Qual o limite da sua atuação? Quem garantirá eventual agir equivocado, não honrado o prometido, não devolvendo a propriedade formal a quem acessou a plataforma digital? A Sociedade precisa correr esse risco? Tal pretensão, pode ser materializada, tornando-se uma realidade sem um regramento preciso quanto aos direitos e obrigações? Ela contribuirá para a redução da assimetria informacional ou será fator de exponenciais problemas, em face do descolamento da realidade jurídica, a registral?

Neste momento, compreendendo o sistema registral atual e seus efeitos, considerando que ele próprio já se configura como referência de confiabilidade (não uma empresa de direito privado) e servindo de modelo para outros países, parece haver espaço reduzido, aqui no Brasil, para o estabelecimento de uma realidade digital em descompasso com o quanto o sistema registral imobiliário certifica, salvo se estabelecida uma interconexão entre tais realidades. Espaço este que será ocupado por quem livre e conscientemente assumir o risco de se despojar da propriedade formal, a decorrente do sistema registral, para adentrar no mundo digital.

Na lição de Passarelli<sup>178</sup>

O registro de imóveis, eficientemente abastecido pelas informações relativas às transações jurídico-reais, é, sem dúvida nenhuma, instrumento poderoso para, por exemplo, combater a lavagem de dinheiro, atuar na proteção ao meio-ambiente e às questões urbanísticas, e até mesmo para prevenir que ocorra no Brasil uma crise semelhante à das hipotecas

---

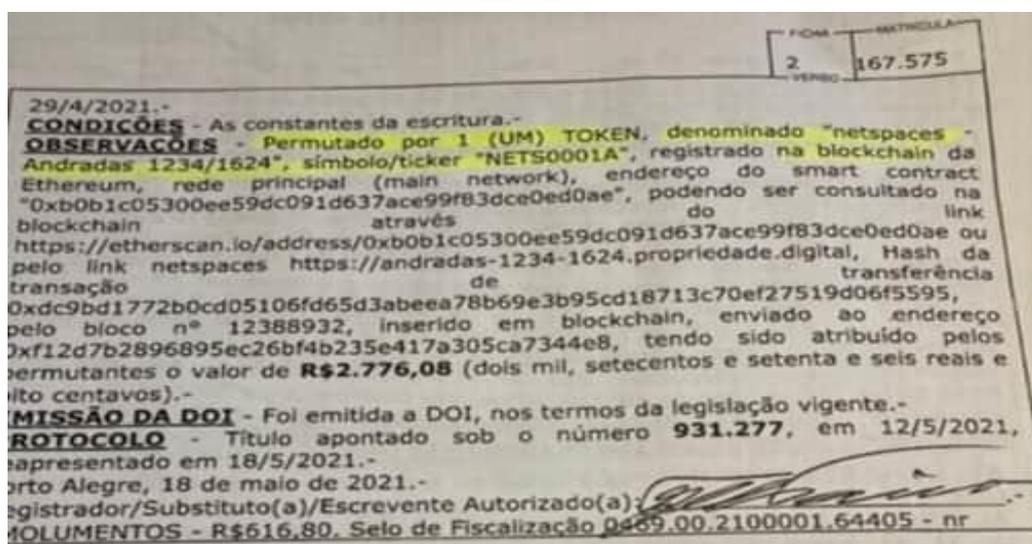
<sup>178</sup> PASSARELLI, Luciano Lopes. **Teoria geral da certidão registral imobiliária**: o princípio da publicidade na era do registro de imóveis eletrônico. São Paulo: Quinta Editorial, 2010. p. 126.

subprime nos Estados Unidos. Isso na medida em que facilitaria a fiscalização dos negócios financeiros alavancado por créditos garantidos por direitos reais sobre imóveis com valor de mercado insuficiente para suprir tais garantias. Basta que seja obrigatório constar do registro desde a constituição da primeira garantia, bem como todas as circulações do crédito, securitizações, 'derivativos' etc. Parte do problema nos Estados Unidos decorre da falta de regulamentação do setor e dificuldade de acesso às informações que ficam em poder dos bancos e das agências de seguro.

Com efeito, a tokenização é uma realidade, mas precisa estar consorciada com o Registro Imobiliário para que seja juridicamente relevante e eficaz no contexto em que pretende funcionar.

Ainda é incipiente a regulação da tokenização da propriedade imobiliária. Tal movimento iniciou-se em Porto Alegre através do negócio desenvolvido pela empresa Netspaces Propriedades Digitais Ltda. quando permutou um imóvel por um token e apresentou a escritura pública de permuta no Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre. Iniciadas as discussões sobre a possibilidade de acesso de tal título, foi alcançada qualificação positiva, gerando o registro da permuta. Na oportunidade do registro constou o seguinte<sup>179</sup>:

Figura 1 – Modelo de registro relacionado com a tokenização



Fonte: Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre<sup>180</sup>.

<sup>179</sup> Figura 1 extraída da matrícula nº 167.575 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre. REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE *apud* DINIZ, Nathaly; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. Tokenização imobiliária e o impacto da blockchain na atividade notarial e registral. **Migalhas**, [s. l.], n. 5.689, 15 dez. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/356570/tokenizacao-e-impacto-da-blockchain-na-atividade-notarial-e-registral>. Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>180</sup> REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE *apud* DINIZ, Nathaly; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. Tokenização imobiliária e o impacto da blockchain na atividade notarial e

A partir daí fomentaram-se novas discussões, vindo a ser apresentado expediente administrativo perante a Corregedoria Geral da Justiça do Rio Grande do Sul (CGJRS), o que culminou, de modo inédito no país, com a publicação do Provimento nº 38/2021<sup>181</sup>.

A citada norma<sup>182</sup> assim prevê:

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.  
A Excelentíssima Senhora Desembargadora VANDERLEI TERESINHA TREMEIA KUBIAK, Corregedora-Geral da Justiça, no uso de suas atribuições legais,  
CONSIDERANDO a consulta da Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul – ANOREG-RS e do Fórum de Presidentes das entidades extrajudiciais gaúchas, veiculada no Ofício nº 020/2021, a respeito do procedimento a ser adotado em caso de permuta de bens imóveis com contrapartida de tokens/criptoativos;  
CONSIDERANDO o disposto no artigo 6º da Lei 8.935/94; e  
CONSIDERANDO o dever da Corregedoria-Geral da Justiça de orientar, fiscalizar e adotar providências convenientes à melhoria dos Serviços Extrajudiciais,  
PROVÊ:  
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;  
III - 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

---

registral. **Migalhas**, [s. l.], n. 5.689, 15 dez. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/356570/tokenizacao-e-impacto-da-blockchain-na-atividade-notarial-e-registral>. Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>181</sup> RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Provimento nº 038/2021 - CGJ**. 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. Porto Alegre: Tribunal de Justiça, 2021. Disponível em: [https://portaldori.com.br/wp-content/uploads/2021/11/SEI\\_TJRS-3245806-Provimento.pdf](https://portaldori.com.br/wp-content/uploads/2021/11/SEI_TJRS-3245806-Provimento.pdf). Acesso em: 23 set. 2023.

<sup>182</sup> RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Provimento nº 038/2021 - CGJ**. 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. Porto Alegre: Tribunal de Justiça, 2021. Disponível em: [https://portaldori.com.br/wp-content/uploads/2021/11/SEI\\_TJRS-3245806-Provimento.pdf](https://portaldori.com.br/wp-content/uploads/2021/11/SEI_TJRS-3245806-Provimento.pdf). Acesso em: 23 set. 2023.

entender que seu conteúdo se refira aos direitos de propriedade sobre o imóvel permutado.

Art. 2º - Os Registradores de Imóveis, na qualificação de títulos referentes a transações de imóveis por tokens/criptoativos, observarão a presença das exigências do art. 1º, e, caso atendidas, transcreverão expressamente no ato as cláusulas relativas aos incisos I e II.

Art. 3º - Todos os atos notariais e registrais realizados na forma deste provimento deverão ser comunicados ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras - COAF, na forma do Provimento nº 88/2019 do Conselho Nacional de Justiça.

Art. 4º - Este provimento entrará em vigor no primeiro dia útil seguinte à data de sua disponibilização no Diário da Justiça Eletrônico.

PUBLIQUE-SE. CUMPRA-SE.

Porto Alegre, data registrada no sistema.

DESEMBARGADORA VANDERLEI TERESINHA TREMEIA KUBIAK,  
Corregedora-Geral da Justiça.

Doravante os atos registrais precisaram ser adaptados à novel e inédita normativa.

Intensos debates começaram a exsurgir até que no decorrer de 2022, pela ausência de melhor regulação, a CVM publicou o Parecer de Orientação CVM nº 40, de 11 de outubro de 2022<sup>183</sup>. Hoje já temos a Lei nº 14.478/2022<sup>184</sup> e o Decreto nº 11.563/2023<sup>185</sup>, mas regulando a matéria apenas em termos gerais.

Porque norma de pouca complexidade e extensão, apresenta-se aqui para melhor compreensão:

Art. 1º Este Decreto regulamenta a Lei nº 14.478, de 21 de dezembro de 2022, para estabelecer ao Banco Central do Brasil competência para:

I - regular a prestação de serviços de ativos virtuais, observadas as diretrizes da referida Lei;

II - regular, autorizar e supervisionar as prestadoras de serviços de ativos virtuais; e

III - deliberar sobre as demais hipóteses estabelecidas na Lei nº 14.478, de 2022, ressalvado o disposto no art. 12, na parte que inclui o art. 12-A na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998.

<sup>183</sup> COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM). **Parecer de Orientação CVM nº 40, de 11 de outubro de 2022**. Os CriptoAtivos e o Mercado de Valores Mobiliários. Rio de Janeiro: CVM, 2022. Disponível em: <https://conteudo.cvm.gov.br/export/sites/cvm/legislacao/pareceres-orientacao/anexos/Pare040.pdf>. Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>184</sup> BRASIL. **Lei nº 14.478, de 21 de dezembro de 2022**. Dispõe sobre diretrizes a serem observadas na prestação de serviços de ativos virtuais e na regulamentação das prestadoras de serviços de ativos virtuais; altera o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal), para prever o crime de fraude com a utilização de ativos virtuais, valores mobiliários ou ativos financeiros; e altera a Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, que define crimes contra o sistema financeiro nacional, e a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, que dispõe sobre lavagem de dinheiro, para incluir as prestadoras de serviços de ativos virtuais no rol de suas disposições. Brasília, DF: Presidência da República, 2022. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2022/lei/L14478.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/L14478.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>185</sup> BRASIL. **Decreto nº 11.563, de 13 de junho de 2023**. Regulamenta a Lei nº 14.478, de 21 de dezembro de 2022, para estabelecer competências ao Banco Central do Brasil. Brasília, DF: Presidência da República, 2023. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2023-2026/2023/Decreto/D11563.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Decreto/D11563.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

Art. 2º Para fins do disposto no art. 6 da Lei nº 14.478, de 2022, o Banco Central do Brasil disciplinará o funcionamento das prestadoras de serviços de ativos virtuais e será responsável pela supervisão das referidas prestadoras.

Art. 3º O disposto neste Decreto:

I - não se aplica aos ativos representativos de valores mobiliários sujeitos ao regime da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976; e

II - não altera as competências:

a) da Comissão de Valores Mobiliários - CVM;

b) do Sistema Nacional de Defesa do Consumidor, nos termos previstos na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990; e

c) de prevenção e de repressão aos crimes previstos no inciso VII do caput do art. 4º da Lei nº 14.478, de 2022.

Art. 4º Este Decreto entra em vigor em 20 de junho de 2023<sup>186</sup>.

O Banco Central do Brasil (BCB) inicia movimento de discussão da matéria em junho do corrente<sup>187</sup>.

Acerca da Lei nº 14.478/2022, Braga Netto<sup>188</sup> pondera

Espera-se que a nova legislação traga ao mercado cripto brasileiro segurança, clareza regulatória, e maior adoção entre as pessoas. Afinal, trata-se de mercado que ainda é visto com desconfiança por muitos, confundido com fraudes e pirâmides financeiras (que existem, é bom que se diga). Trata-se de mercado que ainda sofre as dores do crescimento, que está aprendendo - através da dor e da perda patrimonial de muitos - a separar projetos sérios e fundamentados de outros sem lastro ou seriedade. É necessário ainda aprimorar os instrumentos de combate à lavagem de dinheiro através das criptomoedas.

Neste particular, parece restar demonstrado o interesse do Estado em reger este tipo de relação, pois as questões que exsurtem da sua aplicação são relevantes. É possível inferir o que segue:

- a) Há potencial risco sistêmico de que a *tokenização* da propriedade imobiliária possa servir para fins ilícitos, como por exemplo a lavagem de dinheiro e outros crimes?

<sup>186</sup> BRASIL. **Decreto nº 11.563, de 13 de junho de 2023**. Regulamenta a Lei nº 14.478, de 21 de dezembro de 2022, para estabelecer competências ao Banco Central do Brasil. Brasília, DF: Presidência da República, 2023. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2023-2026/2023/Decreto/D11563.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Decreto/D11563.htm). Acesso em 31 ago. 2023.

<sup>187</sup> BANCO CENTRAL DO BRASIL (BCB). **BC começou série de webinários sobre digitalização da economia**. Brasília, DF: BCB, 6 jun. 2023. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/detalhenoticia/696/noticia>. Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>188</sup> BRAGA NETTO, Felipe. Algumas reflexões sobre o marco das criptomoedas. **Migalhas**, [s. l.], n. 5.689, 7 mar. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-de-responsabilidade-civil/382500/algumas-reflexoes-sobre-o-marco-das-criptomoedas>. Acesso em: 31 ago. 2023.

- b) Pode a *tokenização* contribuir para a ocultação de patrimônio a fim de evitar uma excussão patrimonial?
- c) A intervenção mínima prevista no parágrafo único do art. 421 do Código Civil<sup>189</sup> significa nenhuma intervenção, ou justifica-se alguma atuação Estatal para regular aquilo que se compreende por propriedade digital?
- d) As contratações feitas no ambiente digital contribuirão para fomentar um ambiente de estabilidade e segurança jurídica ou o contrário?

Só o tempo responderá tais questionamentos. De qualquer modo, a lógica estabelecida pelo sistema parece indicar a proteção da confiança e não o contrário, razão pela qual se tem deferido essa modalidade de tokenização da propriedade imobiliária.

Ainda, em termos de eficiência econômica, para quem haverá vantagens e para quem haverá desvantagens? Qual o risco moral decorrente dos negócios realizados no ambiente digital? A ciência do Direito será aplicada *a posteriori*, no caso da *tokenização* em voga, visando a resolução de eventuais defeitos, fomentando o risco moral, ou, porque o Brasil vale-se de um sistema baseado na lei, quando do trato de questões imobiliárias (o próprio Registro de Imóveis), será preciso primeiro alcançar uma melhor regulação para que se permita a utilização da propriedade digital? É possível falar em propriedade digital sem a antecedente alteração do ordenamento jurídico pátrio?

Este é o ambiente atual de regulação da matéria, demonstrando haver espaço para aprimoramentos.

Antes de enfrentar a Tokenização que vem sendo aplicada no ramo imobiliário em Porto Alegre, ofertada pela empresa Netspaces, objeto desta pesquisa, a qual efetivamente parece pretender iniciar a correlação com o sistema vigente de trato da propriedade imóvel, o Registro de Imóvel, o que é o esperado e saudável para todos, é imperioso registrar sobre outros formatos que vem sendo apresentados como tokenização da propriedade imóvel mas que não interagem com o Registro de Imóveis, podendo configurar outro tipo de negócio, mas não negócio imobiliário específico.

---

<sup>189</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

Não se vislumbra a adequação da informação sobre o exercício de uma atividade como sendo tokenização da propriedade imobiliária sem que se estabeleça um vínculo concreto com um imóvel, passando necessariamente pelo Sistema de Registro de Direitos antes apresentado. Em situações que não dialogam com o Registro de Imóveis pode-se falar em tokenização, mas não envolvendo imóveis.

Na modalidade que não tem vínculo com o Registro de Imóveis, via de regra o negócio desenvolve-se através da constituição de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), sujeito à aplicação da Lei nº 8.668/93<sup>190</sup> e da Instrução Normativa nº 472 da CVM. Por envolver oferta pública qualifica-se como valor mobiliário e fica sujeito à regulação e fiscalização pela CVM (art. 2º, IX da Lei nº 6.385/76<sup>191</sup> e art. 3º da Lei nº 8.668/93<sup>192</sup>).

O cerne da questão, para definir pela incidência de um controle mais acentuado sobre a atividade está em saber se o

[...] token referenciado a ativo pode ou não ser um valor mobiliário e que sua caracterização como tal dependerá da essência econômica dos direitos conferidos a seus titulares, bem como poderá depender da função que assuma ao longo do desempenho do projeto a ele relacionado<sup>193</sup>.

Tem-se, aí, não uma tokenização da propriedade imóvel, mas uma tokenização de valores mobiliários. Ademais, a atuação que expressa tokenização da propriedade imóvel sem passar pelo Registro de Imóveis, em tese, a depender da forma como ofertado ao mercado o negócio, pode caracterizar atividade sujeita à fiscalização por órgão de controle das relações de consumo, por possível incorrência nos tipos previstos nos arts. 66 ao 69 do CDC<sup>194</sup>, com as circunstâncias agravantes do

---

<sup>190</sup> BRASIL. **Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993**. Dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro); e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1993. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8668.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8668.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>191</sup> BRASIL. **Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976**. Dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a Comissão de Valores Mobiliários. Brasília, DF: Presidência da República, 1976. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6385.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6385.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>192</sup> BRASIL. **Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993**. Dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro); e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1993. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8668.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8668.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>193</sup> COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM). **Parecer de Orientação CVM nº 40, de 11 de outubro de 2022**. Os CriptoAtivos e o Mercado de Valores Mobiliários. Rio de Janeiro: CVM, 2022. p. 5. Disponível em: <https://conteudo.cvm.gov.br/export/sites/cvm/legislacao/pareceres-orientacao/anexos/Pare040.pdf>. Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>194</sup> A vinculação das empresas que atuam no setor (exchanges) com o Direito do Consumidor está expresso no art. 13 da Lei nº 14.478/2022. BRASIL. **Lei nº 14.478, de 21 de dezembro de 2022**. Dispõe sobre diretrizes a serem observadas na prestação de serviços de ativos virtuais e na

art. 76, II e/ou III, bem como em alguma das situações descritas nos arts. 65 e 66 da Lei nº 4.591/64<sup>195</sup>. Para quem assim atua, ofertando tokenização da propriedade imóvel sem efetivamente ser, quando na verdade se trata de simples tokenização de valores mobiliários, recomenda-se ajuste na oferta para adequar a terminologia do seu negócio, adequando-o ao Direito vigente, a fim de não incorrer em possível infração penal.

Simple busca na internet remete o leitor para informações incompletas ou equivocadas, pois não informa adequadamente que a aquisição de imóvel deve passar por ato praticado pelo Registro de Imóveis, dando a impressão de ser uma aquisição de imóvel quando na verdade é apenas de um token<sup>196</sup>.

Consultando o sítio eletrônico da empresa Insignia<sup>197</sup> verifica-se oferta indicando expressamente “Somos a primeira empresa a proporcionar a venda de imóveis fracionados de forma legal no Brasil” quando isso não é verdadeiro. Poderia ser ofertada a venda de acesso ao mundo digital através de tokens eventualmente lastreados em imóveis se houvesse tal vínculo com as matrículas dos imóveis, mas não dos próprios imóveis. E, conforme a informação alcançada no sítio eletrônico da empresa há o envolvimento de negócios com obras sendo realizadas na cidade de São Paulo-SP, Salvador-BA e Maringá-PR<sup>198</sup>, onde ainda inexistente norma autorizando a inclusão de informações sobre a tokenização na matrícula dos imóveis. Por enquanto só existe tal autorização no Estado do Rio Grande do Sul, conforme Provimento nº 38/2021<sup>199</sup> da CGJRS, informação esta que será examinada abaixo.

---

regulamentação das prestadoras de serviços de ativos virtuais; altera o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal), para prever o crime de fraude com a utilização de ativos virtuais, valores mobiliários ou ativos financeiros; e altera a Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, que define crimes contra o sistema financeiro nacional, e a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, que dispõe sobre lavagem de dinheiro, para incluir as prestadoras de serviços de ativos virtuais no rol de suas disposições. Brasília, DF: Presidência da República, 2022. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2022/lei/L14478.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/L14478.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>195</sup> BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

<sup>196</sup> URBE.LAB. **A tokenização de imóveis: entenda como funciona!** [S. l.]: URBE.LAB, c2020. Disponível: <https://urbe.me/lab/tokenizacao-de-imoveis-como-funciona/#1>. Acesso em: 2 set. 2023.

<sup>197</sup> INSIGNIA. **Venda seus imóveis de maneira fracionada para todo o Brasil**. [S. l.]: Insignia, c2023b. Disponível em: <https://www.useinsignia.com/>. Acesso em: 2 set. 2023.

<sup>198</sup> INSIGNIA. **Imóveis tokenizados**. [S. l.]: Insignia, c2023a. Disponível em:

<https://www.useinsignia.com/marketplace?orderBy=&min=&max=>. Acesso em: 2 set. 2023.

<sup>199</sup> RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Provimento nº 038/2021 - CGJ**. 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. Porto Alegre: Tribunal de Justiça, 2021. Disponível em:

Como verificado, a tokenização imobiliária em exame apresenta-se com faces distintas. No decorrer da pesquisa constatou-se que há formatos diversos para a sua aplicação. Há modalidades diferentes de negócios que vêm sendo ofertados como sendo tokenização para o mercado imobiliário, mas sendo o desenvolvido pela empresa Netspaces, objeto desta pesquisa, o único formato que se tem conhecimento que passa pelo estabelecimento de um elo de ligação com o Registro de Imóveis.

A Netspaces configura-se como uma emissora de tokens (*token issuers*) fungíveis, manejando, conforme ela própria projetou, suas aplicabilidades, extensões, recursos, cunhagem, forma de eliminação e definições sobre os contratos (*smart contracts*) que servirão para o seu negócio com possíveis interessados.

A lógica da sua atuação está na aquisição de um imóvel de um particular (pessoa física ou jurídica), cumprindo todas as etapas previstas no ordenamento jurídico (formalização do título, pagamento do imposto de transmissão e realização do registro em seu nome), e ao mesmo tempo criando um token como sendo a representação deste imóvel para fins de lançamento na Blockchain.

Em outras palavras, porque é de extrema relevância conhecer com amíúde o negócio ora investigado, desenvolvido e ofertado pela empresa Netspaces Propriedades Digitais Ltda., mas agora na concepção de Diniz e Gayer, constata-se que sua estruturação é basicamente a seguinte:

1) O proprietário acessa o site da empresa e solicita a digitalização do imóvel de sua propriedade; 2) O proprietário e a empresa assinam uma escritura de permuta, pela qual a empresa recebe a propriedade do imóvel que se transformará em propriedade digital; 3) Neste ato, o proprietário paga o ITBI devido ao município e os custos da escritura; 4) A seguir, o proprietário paga também os custos do registro da escritura no cartório de imóveis. Feito o registro, a mencionada empresa adquire a propriedade efetiva do imóvel; 5) Uma vez 'digitalizado' o imóvel, a empresa registra a transação e a propriedade digital na blockchain em nome do antigo proprietário, o qual terá apenas a propriedade digital, representada por um token<sup>200</sup>.

Como se verifica, o negócio objeto desta investigação, empreendido pela Netspaces, pretende interagir diretamente com o Registro de Imóveis, enquanto

---

[https://portaldori.com.br/wp-content/uploads/2021/11/SEI\\_TJRS-3245806-Provimento.pdf](https://portaldori.com.br/wp-content/uploads/2021/11/SEI_TJRS-3245806-Provimento.pdf). Acesso em: 23 set. 2023.

<sup>200</sup> DINIZ, Nathaly; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. Tokenização imobiliária e o impacto da blockchain na atividade notarial e registral. **Migalhas**, [s. l.], n. 5.689, 15 dez. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/356570/tokenizacao-e-impacto-da-blockchain-na-atividade-notarial-e-registral>. Acesso em: 31 ago. 2023.

quem vale-se da ideia da criação de FII para ofertar como tokenização não estabelece essa interação. É preciso lembrar que não se alcança a propriedade imóvel ou direito real sobre imóvel se não através do Registro Imobiliário, conforme acima elucidado (item 2.1).

Nesta toada infere-se, inclusive em face do contido no Provimento nº 38/2021 da CGJRS, que quem adere à *tokenização* da propriedade imóvel está ciente de que não titulará direito real algum, conforme hoje decorre do ordenamento jurídico brasileiro, apenas direito obrigacional. Sim, poderá se valer da ideia construída, mas não alcançar a representação jurídica de um direito sobre a coisa. Isso ficou elucidado pela inédita norma administrativa publicada sobre o assunto no Brasil até hoje.

Enfim, do que se trata esta tal Tokenização, mormente quando se fala da tokenização da propriedade imobiliária? A resposta para esta questão pode ser encontrada na tentativa de sua materialização empírica.

Conforme informações sobre novos negócios, a empresa Netspaces Propriedades Digitais Ltda. tem ofertado a ideia de tokenização de imóveis em Porto Alegre<sup>201</sup>.

Para compreender o conceito cita-se a informação apresentada por Blazoudakis<sup>202</sup>, através da qual se realiza a digitalização da propriedade através da celebração de uma escritura pública de permuta de um imóvel por um *token*, o que representa o acesso das informações do imóvel num sistema digital, baseado no Blockchain, para fins de que se permita a realização de novos negócios agora neste novo ambiente. Na ausência de uma outra definição antecedente, pela inovação enfrentada, tal digitalização consiste em atribuir um código de token Blockchain ao negócio, representando seu acesso no mundo virtual, a fim de que nele possam ser realizados novos negócios. Então, hoje, tokenização da propriedade imóvel pode ser considerada a relação que inicia um diálogo entre o que se pretende desenvolver no ambiente digital com o quanto estabelecido no mundo jurídico formal, decorrente de

---

<sup>201</sup> Cita-se Porto Alegre, pois cidade onde já materializada a *tokenização* da propriedade imóvel através de documentos públicos (escrituras públicas de permuta lavradas pelo 9º Serviço Notarial nº 32.340 e 32.342, de 10 de maio de 2021, registradas nas matrículas nº 167.575 e 167.576 da 1ª circunscrição registral imobiliária). Entretanto, o título do trabalho referiu-se ao Brasil porque a legislação federal é a mesma, ou seja, a compreensão sobre o assunto deve ser a mesma em qualquer parte do território nacional. NETSPACES PROPRIEDADES DIGITAIS. Porto Alegre: Netspaces Propriedades Digitais, c2023a. Disponível em: <https://www.netspaces.org/>. Acesso em: 26 ago. 2023.

<sup>202</sup> BLAZOUDAKIS, Andreas. **Netspaces - Nova startup do fundador da Movable e iFood que usa blockchain para o mercado imobiliário**. [S. l.: s. n.], 16 de jun. 2021. 1 vídeo (34 min 8 s). Publicado pelo canal FinTrender. Disponível em: [https://www.youtube.com/watch?v=migyxco\\_IQ0](https://www.youtube.com/watch?v=migyxco_IQ0). Acesso em 26 ago. 2023.

ato praticado no Registro de Imóveis. Não parece ser um instituto jurídico novo, mas uma prática negocial que pretende conversar com o direito estabelecido, via Registro de Imóveis, em que pese seja preciso reforçar este vínculo, como será sugerido adiante.

Com efeito, ainda é preciso apresentar uma consideração acerca da relação com o Blockchain, para melhor compreensão da matéria.

Segundo Peiró e Garcia<sup>203</sup>,

A *blockchain* é um mecanismo para sequenciar transações. As transações são agrupadas em blocos que incluem um identificador do bloco anterior e um número aleatório, e esses são vinculados conjuntamente. Os diferentes nós podem fazer propostas de potenciais blocos, mas o bloco válido será aquele que obtiver a solução para um certo problema matemático. Essas tentativas de solução são realizadas pelos nós, levando em consideração o bloco anterior e os dados dos blocos propostos (grifo do autor).

Nesta senda, quem detinha a propriedade imóvel pelo padrão previsto na lei brasileira, com seu nome inscrito na tábua registral, troca-a pelo token de acesso ao Blockchain, passando a empresa Netspaces Propriedades Digitais Ltda. a se tornar a proprietária do imóvel. Cria-se, assim, o que a empresa conceitua como o regime da propriedade digital através do Registro Digital de Imóveis (RDI)<sup>204</sup>, o que não guarda relação com o Direito das Coisas.

Conforme se verifica do Regulamento da Propriedade Digital<sup>205</sup>, a *tokenização* da propriedade imóvel, num primeiro momento passa pela fase de “Digitalização da Propriedade”<sup>206</sup>. Pelo exemplo apresentado, ocorre com a implementação dos seguintes passos<sup>207</sup>:

---

<sup>203</sup> PEIRÓ, Nicolás Nogueroles; GARCÍA, Eduardo J. Martinez. Blockchain e os sistemas de registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 42, n. 86, p. 328, jan./jun. 2019.

<sup>204</sup> NETSPACES PROPRIEDADES DIGITAIS. **RGI e RDI; Dois registros vinculados no papel e na blockchain**. Porto Alegre: Netspaces Propriedades Digitais, c2023c. Disponível em: <https://www.netspaces.org/rdi/>. Acesso em: 2 set. 2023.

<sup>205</sup> NETSPACES PROPRIEDADES DIGITAIS. **Regulamento da propriedade digital v0.3**. Porto Alegre: Netspaces Propriedades Digitais, c2023b. Disponível em: <https://api.propriedade.digital/static/netspaces%20-%20Regulamento%20da%20Propriedade%20Digital%20-%20v03.pdf>. Acesso em: 26 ago. 2023.

<sup>206</sup> NETSPACES PROPRIEDADES DIGITAIS. **Regulamento da propriedade digital v0.3**. Porto Alegre: Netspaces Propriedades Digitais, c2023b. p. 3. Disponível em: <https://api.propriedade.digital/static/netspaces%20-%20Regulamento%20da%20Propriedade%20Digital%20-%20v03.pdf>. Acesso em: 26 ago. 2023.

<sup>207</sup> NETSPACES PROPRIEDADES DIGITAIS. **Regulamento da propriedade digital v0.3**. Porto Alegre: Netspaces Propriedades Digitais, c2023b. p. 3. Disponível em: <https://api.propriedade.digital/static/netspaces%20-%20Regulamento%20da%20Propriedade%20Digital%20-%20v03.pdf>. Acesso em: 26 ago. 2023.

João acessa o site da netspaces e solicita a digitalização de um imóvel de sua propriedade.

Uma escritura pública de permuta é preparada, através da qual a netspaces receberá a propriedade do imóvel que se transformará em propriedade digital.

João paga o ITBI para o município e os custos da escritura para o tabelionato. João e a netspaces assinam a escritura pública de permuta. João paga os custos do registro da escritura na matrícula. O registro de imóveis registra a escritura na matrícula com a netspaces como proprietária. João se torna proprietário digital do imóvel na plataforma netspaces. A propriedade digital é registrada por uma transação em blockchain.

Em seguida, na denominada, conforme o citado Regulamento, “Transação de Propriedade Digital”<sup>208</sup>, ocorre o seguinte: “João entra no site e seleciona a usuária netspaces Maria, indica os dados de transação e confirma. Maria recebe a transação para análise”.

A partir daí o Regulamento<sup>209</sup> cita a possibilidade de a transação ser recusada ou confirmada. Se confirmada desenvolvem-se os seguintes passos: “Transação confirmada com a transparência do monitoramento digital em segundos. O imóvel passa a fazer parte da wallet de propriedades digitais de Maria”.

Pelo citado Regulamento<sup>210</sup> consta, ainda, a seguinte informação, a qual parece se relacionar com o sinal de asterisco constante do texto: “Se houver intermediário, ele irá verificar se as transações acordadas por João e Maria foram cumpridas e será o responsável por aprová-la”.

Pois bem, para compreender melhor esta modalidade de *tokenização* da propriedade imobiliária na ótica de quem a desenvolveu, vale indicar o estudo minucioso dos dispositivos<sup>211</sup> do Regulamento<sup>212</sup>, os quais não serão transcritos nesta oportunidade.

<sup>208</sup> NETSPACES PROPRIEDADES DIGITAIS. **Regulamento da propriedade digital v0.3**. Porto Alegre: Netspaces Propriedades Digitais, c2023b. p. 3. Disponível em: <https://api.propriedade.digital/static/netspaces%20-%20Regulamento%20da%20Propriedade%20Digital%20-%20v03.pdf>. Acesso em: 26 ago. 2023.

<sup>209</sup> NETSPACES PROPRIEDADES DIGITAIS. **Regulamento da propriedade digital v0.3**. Porto Alegre: Netspaces Propriedades Digitais, c2023b. p. 3. Disponível em: <https://api.propriedade.digital/static/netspaces%20-%20Regulamento%20da%20Propriedade%20Digital%20-%20v03.pdf>. Acesso em: 26 ago. 2023.

<sup>210</sup> NETSPACES PROPRIEDADES DIGITAIS. **Regulamento da propriedade digital v0.3**. Porto Alegre: Netspaces Propriedades Digitais, c2023b. p. 3. Disponível em: <https://api.propriedade.digital/static/netspaces%20-%20Regulamento%20da%20Propriedade%20Digital%20-%20v03.pdf>. Acesso em: 26 ago. 2023.

<sup>211</sup> Observa-se a referência e organização em artigos, como se se tratasse de uma lei ou norma.

<sup>212</sup> NETSPACES PROPRIEDADES DIGITAIS. **Regulamento da propriedade digital v0.3**. Porto Alegre: Netspaces Propriedades Digitais, c2023b. p. 3. Disponível em: <https://api.propriedade.digital/static/netspaces%20-%20Regulamento%20da%20Propriedade%20Digital%20-%20v03.pdf>. Acesso em: 26 ago. 2023.

No meio proposto pela própria empresa, vislumbra-se fundamentalmente a ideia da confiança, em que o imóvel permanece em nome da empresa, como uma espécie de asseguradora da corrente de negociações que se vislumbra possam ocorrer na seara digital de modo a que, quando houver uma causa, como a vontade de quem se apresentar como titular do direito digital, de extinguir o regime digital, voltando a retomar o real status de proprietário decorrente do sistema hoje previsto em lei, o sistema registral imobiliário.

Através dessa *tokenização* vislumbra-se ser possível um descolamento temporário da realidade registral, a que decorre da lei, para que “direitos digitais” (sem vínculo de direito real) possam transitar em outro ambiente, o digital, através de certificações de Blockchain. Enquanto isso ocorre, quem oferece a ideia de *tokenização* continua com a propriedade formal (vínculo de direito real), até que seja instada a devolvê-la, observando os padrões legais hoje vigentes, a quem se apresentar como titular da “propriedade digital”.

No que tange a confiança vislumbrada como cerne para sustentar a *tokenização*, reflexões são necessárias. A empresa em voga sugere a devolução do imóvel ao titular do token quando assim solicitado; propõe se classificar como uma espécie de administradora pública de interesses privados, cabendo responder a um juiz que pretenda determinar uma constrição sobre direito decorrente da *tokenização*; controlar fluxo financeiro de negócios envolvendo parte ou a totalidade de um *token*, porque indica a possibilidade de aquisição parcial de direitos, inclusive visando a uma aquisição completa dele em evento futuro e incerto. Tal confiança ofertada qualificaria a empresa, na sua própria compreensão, ao mesmo tempo como uma espécie de corretora de bens e valores, de cartório de registro de imóveis e até mesmo de instituição financeira.

Como quer que seja, pela regulação mínima já existente sobre o assunto, denota-se a possibilidade de aderência à *tokenização* da propriedade imóvel, mas seguindo as premissas estabelecidas pelo negócio ofertado pela própria empresa, sob exclusivo risco seu e de quem com ela contrata, sem haver efetivo vínculo de direito real com o imóvel nessa relação.

Isso precisa ser melhor esclarecido quando da enunciação do negócio de modo a que jamais possa ser ofertada a ideia de contratação com o próprio imóvel sem ato praticado pelo Registro de Imóveis. É possível ser enunciado negócio com propriedade digital, com o próprio token no ambiente eletrônico, mas sem a falsa

expectativa de contratação com a propriedade do imóvel. Aplica-se neste ambiente, por analogia, o Princípio do *Full and Fair Disclosure*, citado por Leites, o qual “se caracteriza pela adoção de mecanismos de proteção do investidor relativamente ao acesso às informações necessárias para a tomada de suas decisões no mercado de valores mobiliários”<sup>213</sup>. Segundo Leites<sup>214</sup>, “Não basta, portanto, a simples informação, devendo ser completa e “justa” (verdadeira, precisa, tempestiva, etc.)”.

Esta deficiência informacional é, com a devida vênia, real, constatada das informações constantes do sítio eletrônico da empresa, possibilitando a apresentação de sugestão de adequação do negócio para não caracterizar informação falsa sobre o produto, sujeito a possível sanção, mormente em face do que prevê o art. 13 da Lei nº 14.478/2022<sup>215</sup>, o qual remete para a aplicação das regras consumeristas.

Ademais, conforme a norma da CGJRS antes apresentada, os interessados nesta contratação terão de demonstrar saber e concordar com essa completa desconexão da realidade digital com o sistema registral estabelecido, sob seu exclusivo risco. Há, aqui, um aparente conflito: a oferta da informação decorrente do sítio eletrônico vincula, mas haverá na formalização da escritura pública de permuta informação aparentemente contraditória, enfatizando o descolamento da realidade registral com a que será estabelecida no ambiente digital.

As declarações que precisarão constar dos títulos notariais deverão indicar, pelo interessado, ciência e concordância inequívocas de que o acesso prometido à propriedade digital está absolutamente desvinculado da propriedade sobre o imóvel. Aquele que contrata a *tokenização* da propriedade imóvel aceitará e aderirá a

---

<sup>213</sup> LEITES, Vitor Rafo. Breve análise sobre o direito à informação e o princípio do Full and Fair Disclosure no mercado de capitais. **Migalhas**, [s. l.], n. 5.689, 25 maio 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/346065/direito-a-informacao-e-o-full-and-fair-disclosure>. Acesso em: 2 set. 2023.

<sup>214</sup> LEITES, Vitor Rafo. Breve análise sobre o direito à informação e o princípio do Full and Fair Disclosure no mercado de capitais. **Migalhas**, [s. l.], n. 5.689, 25 maio 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/346065/direito-a-informacao-e-o-full-and-fair-disclosure>. Acesso em: 2 set. 2023.

<sup>215</sup> BRASIL. **Lei nº 14.478, de 21 de dezembro de 2022**. Dispõe sobre diretrizes a serem observadas na prestação de serviços de ativos virtuais e na regulamentação das prestadoras de serviços de ativos virtuais; altera o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal), para prever o crime de fraude com a utilização de ativos virtuais, valores mobiliários ou ativos financeiros; e altera a Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, que define crimes contra o sistema financeiro nacional, e a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, que dispõe sobre lavagem de dinheiro, para incluir as prestadoras de serviços de ativos virtuais no rol de suas disposições. Brasília, DF: Presidência da República, 2022. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2022/lei/L14478.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/L14478.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

sistema desconexo do sistema registral imobiliário existente, sob sua responsabilidade.

Isso certamente tem relevantes consequências. Em que pese a relevância da ideia apresentada, importante ponderar que ela não tem, hoje, sustentação em lei, mas em norma administrativa publicada pela CGJRS.

Sendo assim, do ponto-de-vista jurídico, parece ter restado reconhecido que é lícita a ideia criada. O negócio em evidência enquadra-se como destinatário da recente legislação sobre prestação de serviços de ativos virtuais, a Lei nº 14.478/2022<sup>216</sup>. Entretanto, após análise do negócio ofertado pela Netspaces não se constatou haver o elemento oferta pública de modo a caracterizar a presença do conceito de valor mobiliário, estando, *prima facie*, afastada da regulação e fiscalização pela CVM.

Se será seguro a quem aderir, isso ainda precisará ser melhor compreendido em decorrência das relações jurídicas que passarem a ser estabelecidas e devidamente testado com o passar do tempo, quando surgirem tensões como a apresentação de pedidos de saída do ambiente digital, ou a persecução judicial de direitos digitais do titular do token, ou quando envolver direito sucessório etc.

As constatações e questões acima apresentadas não sugerem qualquer intuito equivocado de quem desenvolveu a ideia, muito pelo contrário, até porque no próprio Regulamento há citação sobre a aplicação de regras de governança corporativa, aliás, muito bem desenvolvidas pela empresa quando oferta mecanismos de controle, aferíveis do exame de seu contrato social publicado em seu sítio eletrônico<sup>217</sup>.

Dizem respeito, em alguns aspectos, a possíveis interessados em acessar tal sistema para fins escusos. Portanto, que fique elucidado que não se está imputando qualquer intenção obscura a quem desenvolveu a ideia, como fundamentado acima,

---

<sup>216</sup> BRASIL. **Lei nº 14.478, de 21 de dezembro de 2022**. Dispõe sobre diretrizes a serem observadas na prestação de serviços de ativos virtuais e na regulamentação das prestadoras de serviços de ativos virtuais; altera o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal), para prever o crime de fraude com a utilização de ativos virtuais, valores mobiliários ou ativos financeiros; e altera a Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, que define crimes contra o sistema financeiro nacional, e a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, que dispõe sobre lavagem de dinheiro, para incluir as prestadoras de serviços de ativos virtuais no rol de suas disposições. Brasília, DF: Presidência da República, 2022. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2022/lei/L14478.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/L14478.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>217</sup> JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL (JUCISRS). **1ª Alteração e consolidação do contrato social da sociedade Netspaces Propriedades Digitais Ltda**. Porto Alegre: JUCISRS, 20 abr. 2021. Disponível em: <https://www.netspaces.org/assets/files/netspaces-Contrato-Social.pdf>. Acesso em: 2 set. 2023.

mas a quem pretende utilizá-la para fins ilícitos, do mesmo modo como o que se verifica que pode ocorrer com as criptomoedas.

Como se verifica, será preciso muita maturidade para entender e poder aplicar adequadamente estas novas tecnologias. Elas prometem, sim, ser disruptivas, e isso poderá gerar alteração nas relações jurídicas entre os envolvidos, entre terceiros potencialmente afetados e perante o Estado.

Apresentado o instituto e algumas questões iniciais que ele suscita, vislumbra-se a necessidade de agora passar a ofertar possível melhoria no quanto hoje já foi possível construir sobre o tema enfocado.

### 3.3 Recomendações práticas para a sua correta implementação

Alcançou-se a compreensão, inclusive no âmbito do Direito, da vedação do retrocesso. Erros do passado não mais poderão se repetir. A interconexão hoje alcançada pode ser fonte para que se repense em tudo que separa e desagrega. O registro eletrônico já é uma realidade, tanto é que permite-se hoje conhecer quem titula um imóvel em qualquer lugar do Brasil. Com efeito, é o próprio Estado quem mantém o controle (não o monopólio) da informação. No sistema brasileiro não há o risco do anonimato, como há no Blockchain, onde os participantes “[...] estão conectados a certificados digitais, mas sua identidade não é um requisito: a blockchain não precisa saber quem qualquer pessoa é”<sup>218</sup>.

Se se pensar que o Blockchain poderá complementar as funções do Estado, mas não de substituí-las, quiçá possa alcançar campo de aplicabilidade no Brasil no que tange a operações imobiliárias. Outrossim, se pretender tal substituição, pode ser que jamais vingue. Neste compasso, a adequação dos serviços notariais e registrais às novas tecnologias é medida que se impõe para que continuem servindo à Sociedade e ao mercado.

Maziteli Neto e Brandelli<sup>219</sup>, após ampla investigação acerca do funcionamento do Blockchain, ponderam no seguinte sentido:

Há quem defenda um direito de propriedade baseado no que ‘as pessoas dizem que é’ – através de uma plataforma blockchain – o que, dizem,

---

<sup>218</sup> PEIRÓ, Nicolás Nogueroles; GARCÍA, Eduardo J. Martinez. Blockchain e os sistemas de registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 42, n. 86, p. 342, jan./jun. 2019.

<sup>219</sup> MAZITELI NETO, Celso; BRANDELLI, Leonardo. “Blockchain” e o registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 42, n. 87, p. 63-95, jul./dez. 2019.

permitirá acesso ao direito de propriedade formal às pessoas mais pobres, mas que, em verdade, apenas fomentará a litigiosidade a respeito do tema como consequente aumento dos custos de transação e diminuição do valor dos ativos, uma vez que o direito de propriedade imóvel é física e juridicamente opaco, daí resultando que não é possível adotar para ele uma mesma solução que eventualmente seja possível para uma moeda, ou mesmo para um bem móvel de menor valor, por exemplo. Tal solução não tem potencial nem de substituir o sistema de propriedade oficial, nem de andar a seu lado, e, ademais, já existe, embora em bases tecnológicas menos eficientes, em comunidades informais ao redor do mundo, como nas favelas brasileiras, onde há um sistema de controle a transmissão da propriedade paralelo ao estatal, baseado na posse, o qual já se mostrou ineficiente, seja jurídica seja economicamente. Um tal cadastro possessório – baseado no que as pessoas ‘dizem que é’ a propriedade – não poderia ser misturado a um registro de propriedade porque posse e propriedade são coisas juridicamente bastante diversas, ademais de a posse nada dizer a respeito de eventuais existências de hipotecas, penhoras, propriedades fiduciárias, inalienabilidades etc.

Sem a pretensão de esgotar o assunto, mas apenas de instigar a comunidade jurídica à reflexão, vislumbra-se que a segurança jurídica para a ideia apresentada (*tokenização* da propriedade imóvel) talvez possa ser alcançada se desenvolvido um mecanismo de interconexão entre os sistemas, de modo a que ambos conversem, sem que o universo digital passe a informar algo diverso do que o propalado pelo eficaz sistema de tutela da propriedade imobiliária atual existente no Brasil.

Neste compasso, torna-se imperioso recomendar práticas que evitem a opacidade e ambiguidades. São elas:

- a) relação jurídica de direito real requer ato escrito em livro próprio do Estado. Não se deve permitir atividade econômica que faça menção a imóvel sem vínculo com a instituição registral, sob pena de caracterizar negócio contrário ao interesse do consumidor;
- b) é imperioso o controle sobre a oferta de negócios que se vinculem a imóveis sem a correlata inscrição predial;
- c) o ordenamento jurídico deve tutelar a dinâmica estabelecida ao longo do tempo, hoje já adaptada para a realidade econômica e social, produzindo atos de modo célere, a fim de evitar externalidades que comprometam a segurança jurídica e a estabilidade econômica e social, em risco quando admitida a realização de negócios obscuros, opacos, sem transparência e, principalmente, sem a necessária publicidade erga omnes;
- d) empresas que pretendem atuar com tokenização da propriedade imobiliária devem colaborar com os poderes constituídos (Poder Judiciário e

Administração Pública) prestando informações de interesse do Estado, a fim de que o ambiente digital não se torne local propício a fraudes.

Pretende-se, assim, aliar segurança jurídica ao que a tecnologia pode oferecer.

A integração entre as operações realizadas no Blockchain com o Registro de Imóveis parece ser medida profilática. Neste compasso, após a publicação do Provimento nº 38/2021-CGJRS<sup>220</sup> as entidades de classe local relacionadas com o Registro de Imóveis, nos autos do Despacho - Expediente Administrativo nº 8.2021.0010/001575-8<sup>221</sup>, propuseram à CGJRS a adequação na norma visando a estabelecer tal interconexão.

A ideia proposta foi a de estabelecer dois mecanismos para aperfeiçoamento do quanto já havia sido alcançado. O primeiro no sentido de realizar, após o registro da permuta já aceito, também a necessidade de se criar informação complementar na matrícula com o propósito de indicar que o patrimônio adquirido pela empresa ficará vinculado a atividade específica de Tokenização, afetado, portanto, às relações que transitarão no ambiente digital.

Tal consideração permitiria um agir similar - sem inovação do ordenamento jurídico, para o que seria preciso lei federal (art. 22, XXV da CF)<sup>222</sup> - ao que hoje ocorre para atos específicos que também passam pelo Registro Imobiliário, a exemplo do Patrimônio de Afetação do art. 31-A e segs. da Lei nº 4.591/1964<sup>223</sup>, do patrimônio da administradora de consórcio imobiliário do art. 5º, §5º da Lei nº 11.795/2008<sup>224</sup> e do Patrimônio Rural em Afetação dos arts. 7º ao 16 da Lei nº 13.986/2020<sup>225</sup>.

---

<sup>220</sup> RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Provimento nº 038/2021 - CGJ**. 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. Porto Alegre: Tribunal de Justiça, 2021. Disponível em: [https://portaldori.com.br/wp-content/uploads/2021/11/SEI\\_TJRS-3245806-Provimento.pdf](https://portaldori.com.br/wp-content/uploads/2021/11/SEI_TJRS-3245806-Provimento.pdf). Acesso em: 23 set. 2023.

<sup>221</sup> RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Despacho**. [Expediente Administrativo nº 8.2021.0010/001575-8]. Porto Alegre: Tribunal de Justiça, 2023. Documento: Corregedoria-Geral da Justiça: assinado eletronicamente - recebido via e-mail.

<sup>222</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>223</sup> BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

<sup>224</sup> BRASIL. **Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008**. Dispõe sobre o Sistema de Consórcio. Brasília, DF: Presidência da República, 2008. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2008/lei/l11795.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11795.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

<sup>225</sup> BRASIL. **Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020**. Institui o Fundo Garantidor Solidário (FGS); dispõe sobre o patrimônio rural em afetação, a Cédula Imobiliária Rural (CIR), a escrituração de títulos de

Na oportunidade, propuseram a inclusão de dispositivos complementares na CNNR no seguinte sentido:

Art. 809-D – Da escritura pública de permuta constará cláusula no sentido de que o imóvel adquirido pela empresa que ofertar acesso à plataforma digital (Blockchain ou similar) ficará afetado à destinação específica de assegurar os negócios por ela entabulados no ambiente digital, cláusula esta que gerará ato de registro (sem valor) na matrícula do imóvel, de modo a fazer constar o seguinte:

I – que o bem imóvel adquirido pela empresa não responderá direta ou indiretamente por qualquer obrigação, salvo a de entregá-lo a quem constar da plataforma digital e da matrícula como titular de um direito para com a empresa, tão logo requerido;

II - que não compõem o elenco de bens disponíveis da empresa para efeito de responsabilização patrimonial na esfera judicial ou extrajudicial;

III - que não poderá ser alienado/onerado pela empresa; e,

IV – eventual alienação das quotas societárias da empresa implicará na assunção das obrigações assumidas pela empresa adquirente.

Art. 809-E – Toda movimentação ocorrida na plataforma digital deverá ser comunicada pela empresa que ofertar acesso à plataforma digital (Blockchain ou similar) ao Registro de Imóveis competente, no prazo de três (3) dias úteis, para fins de lançamento de averbação (sem valor) que indique o adquirente de direitos digitais correlacionados com o imóvel<sup>226</sup>.

A fundamentação apresentada baseou-se também no art. 246, caput, da Lei nº 6.015/73<sup>227</sup>, norma de caráter aberto, que sustenta a aplicação do princípio da concentração, publicizando-se na matrícula do imóvel situações relevantes.

Importante colacionar o citado dispositivo legal:

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<sup>228</sup>.

Outrossim, a CGJRS não acatou as sugestões sob o argumento de que tal matéria caberia à lei federal, não podendo ser disciplinada por norma administrativa.

Assim constou do Despacho de lavra do Excelentíssimo Senhor Desembargador Giovanni Conti, Corregedor Geral da Justiça do Rio Grande do Sul:

---

crédito e a concessão de subvenção econômica para empresas cerealistas [...]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2020/lei/l13986.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/l13986.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

<sup>226</sup> RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Despacho**. [Expediente Administrativo nº 8.2021.0010/001575-8]. Porto Alegre: Tribunal de Justiça, 2023. Documento: Corregedoria-Geral da Justiça: assinado eletronicamente - recebido via e-mail.

<sup>227</sup> BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015consolidado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

<sup>228</sup> BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015consolidado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

## Figura 2 – Despacho no expediente administrativo nº 8.2021.0010/001575-8

**Diante do exposto**, com fulcro no supra fundamentado, **acolho o parecer** exarado pelo Dr. Maurício Ramires, Juiz-Corregedor, que bem apreciou a questão trazida ao exame desta Corregedoria-Geral da Justiça, em toda sua extensão, **para indeferir** o pedido da regulamentação sugerida, tendo em vista se tratar de matéria de lei formal e não de regulamentação notarial e registral.

Comunique-se às entidades requerentes e à empresa que interveio no expediente (Netspaces Propriedades Digitais Ltda.), através de seus procuradores habilitados, com cópia desta Decisão e do Parecer CGJ-GABJC nº 4876034.

Ao SEDOC para cumprimento.

Após, archive-se.

Diligências pertinentes.

Porto Alegre, data registrada no sistema.

**Des. Giovanni Conti,**  
Corregedor-Geral da Justiça.



Documento assinado eletronicamente por **Giovanni Conti, Corregedor-Geral da Justiça**, em 08/03/2023, às 19:05, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://www.tjrs.jus.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://www.tjrs.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **4992142** e o código CRC **2C2215A2**.

8.2021.0010/001575-8

4992142v3

Fonte: Rio Grande do Sul<sup>229</sup>.

Com a devida vênia, pode a CGJRS ter perdido uma oportunidade de permitir o aperfeiçoamento do sistema de interconexão vislumbrado. Isso porque a interconexão sugerida teria o condão de efetivamente tutelar aqueles que contratam com a empresa desenvolvedora do negócio de modo a retirar o imóvel do comércio, estabelecendo sobre ele efetiva vinculação com a realidade digital. Do modo como hoje está funcionando a operação, mesmo que já constem informações na matrícula consoante exige o Provimento nº 38/2021-CGJRS<sup>230</sup>, o imóvel permanece livre no mercado em nome da Netspaces Propriedades Digitais Ltda., permitindo eventual persecução patrimonial em caso de obrigações outras, o que tem o condão de fragilizar aquilo com o que ela própria se compromete através do seu Regulamento da Propriedade Digital. Em síntese, em que pese exista aparente vinculação entre a realidade registral e a digital pelo registro da permuta noticiando condições outras, ainda é muito inseguro para quem adere ao negócio o efetivo alcance do investimento realizado. Enquanto não houver um registro de afetação - similar ao que ocorre em incorporações imobiliárias e negócios envolvendo consórcio

<sup>229</sup> RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Despacho**. [Expediente Administrativo nº 8.2021.0010/001575-8]. Porto Alegre: Tribunal de Justiça, 2023. Documento: Corregedoria-Geral da Justiça: assinado eletronicamente - recebido via e-mail.

<sup>230</sup> RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Provimento nº 038/2021 - CGJ**. 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. Porto Alegre: Tribunal de Justiça, 2021. Disponível em: [https://portaldori.com.br/wp-content/uploads/2021/11/SEI\\_TJRS-3245806-Provimento.pdf](https://portaldori.com.br/wp-content/uploads/2021/11/SEI_TJRS-3245806-Provimento.pdf). Acesso em: 23 set. 2023.

imobiliário e o patrimônio rural em afetação - a Netspaces Propriedades Digitais Ltda. continuará sendo proprietária de imóvel livre e desembaraçado, tendo disponibilidade jurídica plena para fazer com a coisa o que bem entender, resolvendo-se a promessa de devolução do imóvel pelo token pelo direito obrigacional, sem vínculo de direito real algum, o que pode ser fonte de insegurança jurídica. Neste ponto, portanto, recomenda-se maior atenção, fomentando que o legislador possa equacionar tal fragilidade encontrada.

A afetação vislumbrada não inova o ordenamento jurídico, razão pela qual a CGJRS não estaria legislando em matéria que requer lei federal (art. 22, XXV da CF)<sup>231</sup>, mas utilizando emprestado instituto já existente para aplica-lo em matéria que é de sua competência normatizar, a atuação dos serviços notariais e registrais. Importa considerar aqui que a CGJRS sempre apresentou-se como pioneira na regulação de tais serviços, criando o Projeto More Legal, que iniciou o processo de regularização fundiária no Brasil, entre diversos outros institutos que depois serviram para outros Estados e que culminaram em adequações na legislação federal, a exemplo da permissão de registros de contratos de união estável entre pessoas do mesmo sexo (Provimento nº 06/2004<sup>232</sup>), do Habite-se Parcial (Provimento nº 09/2004<sup>233</sup>) e do Projeto Gleba Legal (localização de parcela ou estremação, conforme Provimento nº 07/2005<sup>234</sup>) etc.

A outra medida sugerida foi no sentido de permitir que toda ocorrência no mundo digital encontre espaço para ser publicizada na matrícula mediante simples notícia, de modo a permitir a toda sociedade conhecer tudo quanto ocorre no universo digital, até mesmo para que seja possível perseguir tudo que de relevância econômica exista em nome de alguém para responder por suas obrigações no ambiente físico, no plano das coisas reais. Isso certamente afastaria toda opacidade e obscuridade que possa existir dos negócios realizados no ambiente digital, contribuindo para que não seja gerado local

---

<sup>231</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>232</sup> RIO GRANDE DO SUL. Corregedoria-Geral da Justiça. **Provimento nº 06/04-CGJ. União estável**. Pessoas do mesmo sexo. Inclui parágrafo único no artigo 215 da CNJR-CGJ. Porto Alegre: Corregedoria-Geral da Justiça, 17 de fevereiro de 2004b. Documento em PDF.

<sup>233</sup> RIO GRANDE DO SUL. Corregedoria-Geral da Justiça. **Provimento nº 09/2004-CGJ. Averbação parcial. Habite-se parcial. Especificação parcial de condomínio**. Porto Alegre: Corregedoria-Geral da Justiça, 19 de abril de 2004a. Documento em PDF.

<sup>234</sup> RIO GRANDE DO SUL. Corregedoria-Geral da Justiça. **Provimento nº 07/2005-CGJ. Institui o projeto "Gleba Legal"**. Porto Alegre: Corregedoria-Geral da Justiça, 12 de abril de 2005. Documento em PDF.

oportuno a fraudes, reforçando a ideia antes apresentada por Montes no sentido de que a publicidade é antitética da clandestinidade<sup>235</sup>.

Estabelecer o liame entre as ocorrências materializadas no ambiente digital com o Registro de Imóveis parecer ser a medida exata para que a tokenização da propriedade imobiliária demonstre ser atividade segura e confiável. Quando ela pretende ter vínculo com imóveis ela precisa se afastar um pouco do seu intento essencial de velocidade e informalidade, mas sem se descaracterizar, mantendo vínculo na medida do possível com o sistema existente de tutela dos direitos reais imobiliários. Sem isso, corre o risco de não se desenvolver adequadamente, mormente quando começarem a aparecer agentes inescrupulosos no mercado, que certamente haverão de surgir (não há atividade isenta desse risco).

Ainda, afastando-se da seara eminentemente civilística e registral, importa também uma necessária adequação da forma como enunciados os negócios envolvendo a tokenização da propriedade imobiliária, a fim de não gerar distorções de entendimento por parte dos consumidores que pretendem aderir aos negócios. Não devem eles fazer referência a contratação com imóveis para as situações que não dialoguem com o Registro de Imóveis (o que não ocorre com o negócio ofertado pela Netspaces Propriedade Digitais Ltda.), sob pena de poderem gerar falsas expectativas e informações falsas, podendo ensejar responsabilidades civil e penal. Deve-se fomentar novas ideias e negócios, mas contanto que manifestem informações verdadeiras, precisas, sem o potencial de gerar confusão e danos aos consumidores, no caso, aqueles que realizarão investimentos adquirindo tokens despojando-se de modo concreto de seus imóveis.

Então, compreendida a necessidade de haver, no ambiente comercial com imóveis, um controle diferenciado, pode a tokenização da propriedade imobiliária ser uma excelente fonte de desenvolvimento do setor.

Aguarda-se melhor regulação pela legislação federal, por enquanto muito incipiente em face do que prevê a Lei nº 14.478/2022<sup>236</sup> e Decreto nº 11.563/2023<sup>237</sup>.

---

<sup>235</sup> CRISTÓBAL-MONTES, Angel. **Direito Imobiliário Registral**. Porto Alegre: IRIB: Sergio Antonio Fabris Editor, 2005. p. 15.

<sup>236</sup> BRASIL. **Lei nº 14.478, de 21 de dezembro de 2022**. Dispõe sobre diretrizes a serem observadas na prestação de serviços de ativos virtuais e na regulamentação das prestadoras de serviços de ativos virtuais; altera o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal), para prever o crime de fraude com a utilização de ativos virtuais, valores mobiliários ou ativos financeiros; e altera a Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, que define crimes contra o sistema financeiro nacional, e a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, que dispõe sobre lavagem de dinheiro, para incluir as prestadoras de serviços de ativos virtuais no rol de suas disposições.

Compreendida a aplicabilidade do instituto, inclusive relacionando-se com os direitos reais imobiliários e com o potencial de promover transformação da realidade jurídica formal, constata-se a necessidade de aprimoramento de mecanismos visando à segurança jurídica.

Diante dos tempos atuais, negar a tecnologia é negar a vida em seu funcionamento pleno. E neste mesmo cenário, estabelece-se um grande desafio: o de unir todas essas instâncias em prol dos interesses comuns, tanto dos cidadãos, da Sociedade, do Estado e do próprio mercado, mantendo-se a confiabilidade e a segurança jurídica, mas não através de mecanismos burocráticos e complexos, mas de fórmulas mais condizentes com os tempos atuais.

---

Brasília, DF: Presidência da República, 2022. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2022/lei/L14478.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/L14478.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>237</sup> BRASIL. **Decreto nº 11.563, de 13 de junho de 2023**. Regulamenta a Lei nº 14.478, de 21 de dezembro de 2022, para estabelecer competências ao Banco Central do Brasil. Brasília, DF: Presidência da República, 2023. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2023-2026/2023/Decreto/D11563.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Decreto/D11563.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

#### 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como tudo que decorre da atuação humana, a tecnologia via de regra oportuniza progresso e desenvolvimento para a sociedade; não obstante, pode gerar excessivo encanto.

Os reflexos das novas tecnologias são evidentes. Elas vieram para ficar. São bem-vindas e os operadores do Direito precisam aferir os efeitos jurídicos da sua implementação, e não ver com objeção o que se lhes apresenta.

Novos negócios surgem todos os dias em virtude da revolução tecnológica em andamento. Quando alguns deles referem-se a temas para os quais já existe um sistema de tutela específico, como o imobiliário, demanda especial atenção.

Por essa razão foi preciso apresentar, num primeiro momento, o panorama do Registro de Imóveis no Brasil. Em seguida, foram apresentados conceitos relativos à tokenização. Apenas assim foi possível compreender que é possível estabelecer uma interconexão entre ambos, contanto que o novo não pretenda excluir o estabelecido.

Neste contexto, a investigação que foi levada a efeito desvendou tudo quanto diga respeito ao universo do registro da propriedade imóvel no Brasil, quanto a dimensão digital que vem sendo concretizada em Porto Alegre pela empresa Netspaces Propriedades Digitais Ltda. e que, esta sim, diferentemente de outros negócios que são ofertados como tokenização da propriedade imobiliária sem vínculo com o Registro de Imóveis, visa estabelecer a interconexão entre o digital e o real. Isso porque o referido negócio consegue interagir, nem que seja de modo embrionário, com o sistema de tutela da propriedade imóvel hoje existente e aplicável no Brasil. Como? Demonstrando um elo entre o imóvel e o token que permite a realização de negócios no ambiente digital, o que ocorre quando do registro da permuta alhures indicado.

Ainda se propiciaram reflexões sobre serem estes novos negócios realizados no ambiente digital de maior ou menor eficiência econômica e estabilidade jurídica e social. Isso porque foi possível demonstrar que os negócios que pretendam representar uma efetiva tokenização da propriedade imobiliária precisam estar aliados com a realidade definida pelo Registro de Imóveis. De outro modo, não se estabelecerá relação de direito real alguma, observando o Direito estabelecido, mas mera relação de direito

obrigacional, a qual não permitirá concretizar tokenização da propriedade imóvel, quiçá simples tokenização.

Com a compreensão dos efeitos de cada sistema, através da aplicação de métodos analítico (conhecimento do ordenamento jurídico incidente) e empírico (ideia de negócio arquitetada e sua conexão com o sistema estabelecido), acerca de como cada um está estruturado, além de conhecimentos teóricos do quanto já se desenvolveu sobre o assunto, foi possível efetuar uma avaliação crítica, seja para recomendar a manutenção do quanto de positivo já se conhece, como para fomentar novas reflexões e debates do que pode ser aperfeiçoado.

Especificamente quanto ao sistema de tutela da propriedade imóvel no Brasil, foi possível constatar que ele está muito bem estruturado, servindo à Sociedade, ao mercado e ao Estado Brasileiro pela segurança e confiabilidade que oportuniza, contribuindo contra a assimetria informacional e, assim, para que se evitem ou reduzam custos de transação. Logo, é equivocado acreditar que o Registro de Imóveis pode ser fator de burocracia e de geração de custos para a aplicação de novas tecnologias, mormente se levando em consideração a realidade do registro eletrônico no Brasil.

Restou demonstrado que a tokenização desassociada do Registro de Imóveis, pode ser favor de insegurança e de fomento de situações clandestinas, ocultas, criando ambiente propício para o inesperado risco moral.

Em que pese a possibilidade de se concretizar tokenização da propriedade imóvel através do diálogo com a atividade registral imobiliária, constatou-se que para que o novo se estabeleça neste ramo específico (imobiliário) será preciso maiores avanços, com o fito de ser fator de desenvolvimento, e não o contrário, pois não é possível retroceder (vedação ao retrocesso), avanços estes que só ocorrerão quando propiciada uma verdadeira e real interconexão com o Registro Imobiliário. É preciso trabalhar e criar um ambiente seguro e estável para que isso aconteça, seja pelo âmbito registral, seja sob o enfoque da desenvolvedora do negócio.

A tokenização que não pretende tal interconexão não tem o condão de gerar benefícios para a Sociedade ou para o mercado. A tokenização pode ser aplicada quando alcançada a aderência de interessados (ninguém é obrigado a nada a não ser em virtude de Lei), servindo para a realização de negócios a quem pretende se aventurar no ambiente digital, o que é muito importante e merece consideração, mas sabendo, com precisão, que não haverá o estabelecimento de vínculo algum de

direito real com qualquer imóvel (o que restou bem elucidado pela norma da CGJRS). Aqui está um ponto importante, o de aperfeiçoar a norma vigente de modo a permitir, num primeiro momento, a efetiva vinculação do imóvel a futuros negócios realizados no ambiente digital (sistemas em sinergia, o registral imobiliário e o ofertado pela empresa), bem como o de estabelecer um diálogo contínuo entre o que ocorre no meio digital com o Registro de Imóveis (publicidade visando à segurança jurídica).

Como informado, trata-se de estudo novo, pela contemporaneidade do tema. Não há ainda fontes específicas de pesquisa corroborando o quanto concluído, salvo tratativas mantidas entre a Corregedoria Geral da Justiça do Rio Grande do Sul, entidades de classe de âmbito registral e a empresa.

Esta é uma pesquisa que precisará ter (e terá) continuidade em face do momento de apresentação do tema, a qual não apresenta ainda condições de aferir e definir se eventualmente há como comparar em termos de eficiência econômica se o que é ofertado pela empresa pode gerar ou não alguma vantagem desta natureza. Não foi este o enfoque desta pesquisa. Ela pretendeu conhecer os conceitos e aplicabilidades, enfrentando a possibilidade, ou não, de se poder conceber algo novo frente ao estabelecido, o que restou demonstrado ser possível.

Pela recenticidade do instituto da tokenização da propriedade imobiliária não há como ainda ponderar ser ela capaz de gerar vantagem econômica frente ao sistema atual de proteção do direito de propriedade. Mas das referências que foram apresentadas sobre o atual mecanismo de tutela da propriedade imóvel, o Registro de Imóveis Brasileiro, com autoridade restou isento de dúvidas sobre ser ele absolutamente suficiente e eficiente no que se propõe, seja no aspecto da segurança jurídica gerada (ainda não há elementos concretos para afirmar ser o modelo de tokenização da propriedade imóvel aplicado pela empresa de similar segurança para seus clientes), como nos custos de sua manutenção, quando comparado com o formato empregado nos Estados Unidos da América.

De qualquer sorte, é possível concluir que a implementação da tokenização da propriedade imóvel no Brasil não servirá para substituir o modelo de tutela da propriedade existente e para a perda do controle estatal que há sobre as transações imobiliárias. Fundamentalmente, ela não permite a certeza quanto aos efeitos jurídicos decorrentes da propriedade imóvel, os quais só emanam daquilo que o Registro de Imóveis certificar.

Assim, notários e registradores não serão extintos em face do Blockchain, porquanto podem se adaptar e aproveitar esta oportunidade para atuarem a fim de ver introduzido em suas rotinas, através da necessária regulação, tudo quanto possível extrair do mundo digital naquilo que ofertam à Sociedade, agregando ainda mais valor e confiança no produto que a ela entregam, justificando com mais vigor sua razão de existir. Na mesma linha compreendem Maziteli Neto e Brandelli<sup>238</sup> e Nalini<sup>239</sup>.

Devem, tais profissionais do Direito, ter presente que aquilo que não for interativo, doravante tende a se tornar obsoleto. Neste sentido, as atividades notariais e registrais precisam estar em contínuo processo de reinvenção.

Quanto à regulação citada, esta sim será o ponto fulcral que permitirá a esperada interconexão entre a realidade hoje estabelecida com o universo digital. Até mesmo como condição para uma melhor e mais segura concreção daquilo que hoje se vislumbra por tokenização da propriedade imobiliária.

O formato do negócio desenvolvido pela empresa Netspaces Propriedades Digitais Ltda. pode ser caracterizado como efetiva tokenização da propriedade imobiliária, demonstrando, assim, ser esta uma realidade e não uma ficção, porque, acertadamente, dialoga com o Registro de Imóveis, diferentemente de outras bases ou negócios.

Entretanto, pondera-se que não está estabelecido ainda o formato ideal, porque a norma publicada pela CGJRS, o Provimento nº 38/2021<sup>240</sup>, apenas iniciou este processo de integração do mundo real com o digital. Há muito ainda a evoluir.

Vislumbra-se a necessidade de aperfeiçoamento da norma num duplo sentido, seja para permitir a averbação de notícia da afetação do imóvel a negócios doravante realizados no ambiente digital, seja, também, no sentido de estabelecer uma real e efetiva comunicação entre os sistemas (interconexão), de modo a tudo o que for negociado no ambiente digital tenha a mesma representação no mundo jurídico através da realização de ato de averbação na matrícula do imóvel,

---

<sup>238</sup> MAZITELI NETO, Celso; BRANDELLI, Leonardo. Blockchain e o registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 42, v. 87, p. 63-95, jul./dez. 2019.

<sup>239</sup> NALINI, José Renato de Freitas. O registro de imóveis e o registro em blockchain. In: GALHARDO, Flaviano *et al.* (org.). **Direito Registral e novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 313-341.

<sup>240</sup> RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Provimento nº 038/2021 - CGJ**. 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. Porto Alegre: Tribunal de Justiça, 2021. Disponível em: [https://portaldori.com.br/wp-content/uploads/2021/11/SEI\\_TJRS-3245806-Provimento.pdf](https://portaldori.com.br/wp-content/uploads/2021/11/SEI_TJRS-3245806-Provimento.pdf). Acesso em: 23 set. 2023.

concentrando no ambiente próprio, conforme a lei, todas as informações relevantes sobre o imóvel.

E isso não deve ser visto pelos desenvolvedores do negócio como contrário aos fins da Tokenização, mas, ao contrário, como um fator aliado, pois os negócios no ambiente digital devem proporcionar idêntica segurança jurídica, sob pena de não se sustentarem ao longo do tempo quando situações ocultas, clandestinas, começarem a gerar maus frutos.

Por essa razão verifica-se a necessidade de se continuar com a regulação, para que a tokenização da propriedade imóvel não seja fator de risco moral para a Sociedade, gerando retrocesso, nem se torne ambiente próprio para a lavagem de dinheiro, ocultação de patrimônio etc., o que não se espera na Sociedade atual.

Somente através da regulação, iniciada pelo Provimento da CGJRS e agora através da Lei nº 14.478/2022<sup>241</sup> e Decreto nº 11.563/2023<sup>242</sup>, é que a atividade de tokenização da propriedade imobiliária começará a gerar bons frutos.

Mas estamos apenas no início desse processo, sendo preciso evoluir na criação ou na adaptação de normas que permitam a esperada interconexão entre o sistema registral imobiliário e o mundo digital que decorre do Blockchain. Este, por sua vez, será fator de segurança no Brasil quando construído com base no histórico e efeitos emanados do Registro de Imóveis. Ao contrário, se pretender inovar sem lastro em informações com efeitos jurídicos adequados, será fator de insegurança jurídica e risco moral.

O fenômeno da publicidade (transparência) igualmente verificou-se ser fator de desenvolvimento, e não o contrário, o que interessa não apenas àqueles relacionados com a tokenização da propriedade imobiliária, mas ao próprio mercado, ao Estado e à Sociedade como um todo.

---

<sup>241</sup> BRASIL. **Lei nº 14.478, de 21 de dezembro de 2022**. Dispõe sobre diretrizes a serem observadas na prestação de serviços de ativos virtuais e na regulamentação das prestadoras de serviços de ativos virtuais; altera o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal), para prever o crime de fraude com a utilização de ativos virtuais, valores mobiliários ou ativos financeiros; e altera a Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, que define crimes contra o sistema financeiro nacional, e a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, que dispõe sobre lavagem de dinheiro, para incluir as prestadoras de serviços de ativos virtuais no rol de suas disposições. Brasília, DF: Presidência da República, 2022. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2022/lei/L14478.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/L14478.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

<sup>242</sup> BRASIL. **Decreto nº 11.563, de 13 de junho de 2023**. Regulamenta a Lei nº 14.478, de 21 de dezembro de 2022, para estabelecer competências ao Banco Central do Brasil. Brasília, DF: Presidência da República, 2023. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2023-2026/2023/Decreto/D11563.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Decreto/D11563.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

Por fim, todos, Governos, Empresas, Universidades, Sociedade Civil etc. devem trabalhar juntos para melhor entender as tendências emergentes, aproveitando ao máximo o que elas podem trazer de benefícios, mas cuidando para que elas não venham a sufragar tudo quanto de bom já se produziu. O equilíbrio será a medida a ser encontrada. Se estivermos atentos a aplicar os benefícios potencialmente gerados sem esquecer dos avanços já alcançados estaremos no caminho correto.

## REFERÊNCIAS

- AMARAL, Fabiano Pereira Almeida do; AMARAL, Anna Beatriz Pereira Almeida do. As barreiras para o avanço tecnológico no Brasil. *In: GALHARDO, Flaviano et al. (org.). Direito Registral e novas tecnologias*. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 18-72.
- AQUINO NETO, Daniel Antonio de. A atividade notarial e registral e a proteção à confiança sob a visão da teoria econômica institucional. *In: BRANDELLI, Leonardo (coord.). Transmissão da propriedade imóvel: uma análise comparada Brasil – Estados Unidos*. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 15-38.
- ÁRTICO, Jair Aparecido. Economia circular será o futuro? *In: GARCIA, Solimar (org.). Gestão 4.0 em tempos de disrupção*. São Paulo: Editora Blucher, 2020. p. 84-93. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555500059/>. Acesso em: 12 jul. 2021.
- ÁRTICO, Jair Aparecido. Futuro do trabalho, empregabilidade e ‘uberização’ da economia. *In: GARCIA, Solimar (org.). Gestão 4.0 em tempos de disrupção*. São Paulo: Editora Blucher, 2020. p. 70-83. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555500059/>. Acesso em: 12 jul. 2021.
- BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis**: doutrina, prática, jurisprudência. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2004.
- BANCO CENTRAL DO BRASIL (BCB). **BC começou série de webinários sobre digitalização da economia**. Brasília, DF: BCB, 6 jun. 2023. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/detalhenoticia/696/noticia>. Acesso em: 31 ago. 2023.
- BEHRENS, Fabiele. **Assinatura eletrônica e negócios jurídicos**. Curitiba: Juruá, 2007.
- BLAZOUDAKIS, Andreas. **Netspaces - Nova startup do fundador da Movic e iFood que usa blockchain para o mercado imobiliário**. [S. l.: s. n.], 16 de jun. 2021. 1 vídeo (34 min 8 s). Publicado pelo canal FinTrender. Disponível em: [https://www.youtube.com/watch?v=migyxco\\_IQ0](https://www.youtube.com/watch?v=migyxco_IQ0). Acesso em 26 ago. 2023.
- BLOCKCHAIN. *In: Merriam Webster Dictionary*. [S. l.]: Merriam-Webster, c2023.
- BRAGA NETTO, Felipe. Algumas reflexões sobre o marco das criptomoedas. **Migalhas**, [s. l.], n. 5.689, 7 mar. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-de-responsabilidade-civil/382500/algumas-reflexoes-sobre-o-marco-das-criptomoedas>. Acesso em: 31 ago. 2023.
- BRANDELLI, Leonardo (coord.). **Transmissão da propriedade imóvel: uma análise comparada Brasil – Estados Unidos**. Salvador: Editora JusPodivm, 2021.
- BRANDELLI, Leonardo. A função econômica e social do registro de Imóveis diante do fenômeno da despatrimonialização do direito civil. *In: BRANDELLI, Leonardo (coord.). Direito civil e registro de imóveis*. São Paulo: Método, 2007. p. 187-213.

BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do registro de imóveis. *In*: GALHARDO, Flaviano *et al.* (org.). **Direito Registral e novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 353-389.

BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do Direito Notarial**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

BRASIL. **Decreto nº 11.563, de 13 de junho de 2023**. Regulamenta a Lei nº 14.478, de 21 de dezembro de 2022, para estabelecer competências ao Banco Central do Brasil. Brasília, DF: Presidência da República, 2023. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2023-2026/2023/Decreto/D11563.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Decreto/D11563.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

BRASIL. **Decreto-lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942**. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Brasília, DF: Presidência da República, 1942. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del4657.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

BRASIL. **Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008**. Dispõe sobre o Sistema de Consórcio. Brasília, DF: Presidência da República, 2008. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2008/lei/l11795.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11795.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

BRASIL. **Lei nº 11.977 de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2009. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015**. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores; prorroga os benefícios previstos nas [...]. Brasília, DF: Presidência da República, 2015a. Disponível em:

[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015b. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018**. Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). Brasília, DF: Presidência da República, 2018. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/lei/l13709.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13709.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020**. Institui o Fundo Garantidor Solidário (FGS); dispõe sobre o patrimônio rural em afetação, a Cédula Imobiliária Rural (CIR), a escrituração de títulos de crédito e a concessão de subvenção econômica para empresas cerealistas [...]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2020/lei/l13986.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/l13986.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

BRASIL. **Lei nº 14.478, de 21 de dezembro de 2022**. Dispõe sobre diretrizes a serem observadas na prestação de serviços de ativos virtuais e na regulamentação das prestadoras de serviços de ativos virtuais; altera o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal), para prever o crime de fraude com a utilização de ativos virtuais, valores mobiliários ou ativos financeiros; e altera a Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, que define crimes contra o sistema financeiro nacional, e a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, que dispõe sobre lavagem de dinheiro, para incluir as prestadoras de serviços de ativos virtuais no rol de suas disposições. Brasília, DF: Presidência da República, 2022. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2022/lei/L14478.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/L14478.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015consolidado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976**. Dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a Comissão de Valores Mobiliários. Brasília, DF: Presidência da República, 1976. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6385.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6385.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispões sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1990. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

BRASIL. **Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.** Dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro); e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1993. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8668.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8668.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm). Acesso em: 7 jul. 2021.

BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.** Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1997. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9514.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm). Acesso em: 28 ago. 2023.

BRASIL. Secretaria Nacional de Proteção Global. Ministério da Mulher, da Família e dos Direitos Humanos. **Princípios orientadores sobre empresas e Direitos Humanos:** implementando os parâmetros “proteger, respeitar e reparar” das Nações Unidas. Tradução de Conteúdo: Ministério das Relações Exteriores e Colaboração e Revisão Técnica: Centro de Direitos Humanos e Empresas da Fundação Getúlio Vargas Direito SP *et al.* Brasília, DF: Secretaria Nacional de Proteção Global, [2023?]. Esta tradução para o português não é uma tradução oficial das Nações Unidas - financiada pelo Governo da República Federativa do Brasil, em contribuição ao trabalho das Nações Unidas. Disponível em: [https://www.gov.br/mdh/pt-br/assuntos/noticias/2019/outubro/Cartilha\\_versoimpresso.pdf](https://www.gov.br/mdh/pt-br/assuntos/noticias/2019/outubro/Cartilha_versoimpresso.pdf). Acesso em: 11 jul. 2021.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 3089 / DF - Distrito Federal.** Ação direta de inconstitucionalidade. Constitucional. tributário. Itens 21 e 21.1. da lista anexa à lei complementar 116/2003. incidência do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN sobre serviços de registros públicos, cartórios e notariais. Constitucionalidade [...]. Requerente: Associação dos Notários e Registradores do Brasil - ANOREG/BR. Requeridos: Presidente da República; Congresso Nacional. Relator: Ministro Carlos Britto e Redator do acórdão: Min. Joaquim Barbosa, 1 de agosto de 2008. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur87565/false>. Acesso em: 27 set. 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2602 / MG - Minas Gerais.** Ação direta de inconstitucionalidade. Provimento nº 055/2001 do Corregedor-Geral de Justiça do estado de Minas Gerais. Notários e registradores. Regime jurídico dos servidores públicos. Inaplicabilidade. Emenda Constitucional nº 20/98. Exercício de atividade em caráter privado por delegação do poder público. [...]. Requerente: Associação dos Notários e Registradores do Brasil - ANOREG/BR. Requeridos: Corregedor-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais. Relator: Ministro Joaquim Barbosa e Redator do acórdão: Ministro Eros Grau, 31 de março de 2006. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur92375/false>. Acesso em: 27 set. 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2415 / SP - São Paulo.** Ação direta de inconstitucionalidade. Provimentos nº 747/2000 e 750/2001, do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, que

reorganizaram os serviços notariais e de registro, mediante acumulação, desacumulação, extinção e criação de unidades. 1. Regime Jurídico dos Serviços Notariais e de Registro [...]. Requerente: Associação dos Notários e Registradores do Brasil - ANOREG/BR; Partido Trabalhista Brasileiro - PTB (ADI 2419 - em apenso); Mesa da Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo (ADI 2476 em apenso). Intimado: Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo. Relator: Ministro Ayres Britto, 9 de fevereiro de 2012. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur204198/false>. Acesso em: 27 set. 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 1378 / ES - Espírito Santo**. Ementa ação direta de inconstitucionalidade. artigos 49 e 50 da lei nº 4.847, de 30 de dezembro de 1993, do estado do Espírito Santo, com as alterações introduzidas pela lei estadual nº 5.011/95. Liminar deferida pelo pleno desta corte. revogação. Perda de objeto [...]. Requerente: Procurador-Geral da República. Requerido: Governadora do Estado do Rio de Janeiro; Assembléia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro. Relatora: Ministra Dias Toffoli, 9 de fevereiro de 2011. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur187345/false>. Acesso em: 27 set. 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 3643 / RJ - Rio de Janeiro**. Ementa: Constitucional. Ação direta de inconstitucionalidade. Inciso III do art. 4º da lei nº 4.664, de 14 de dezembro de 2005, do estado do rio de janeiro. taxa instituída sobre as atividades notariais e de registro. produto da arrecadação destinado ao fundo especial da defensoria pública do estado do Rio de Janeiro [...]. Requerente: Associação dos Notários e Registradores do Brasil - ANOREG/BR. Requeridos: Governadora do Estado do Rio de Janeiro; Assembléia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro. Relator: Ministro Carlos Britto, 16 de fevereiro de 2007. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur92312/false>. Acesso em: 23 set. 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 1800 / DF - Distrito Federal**. Ementa: Constitucional. Atividade notarial. Natureza. Lei 9.534/97. Registros públicos. Atos relacionados ao exercício da cidadania. Gratuidade. Princípio da proporcionalidade. Violação não observada. Precedentes. Improcedência da ação [...]. Requerente: Associação dos Notários e Registradores do Brasil - ANOREG/BR. Requeridos: Presidente da República; Congresso Nacional. Relator: Ministro Elson Jobim e Redator do acórdão: Ministro Ricardo Lewandowski (art.38,IV,b,do RISTF), 28 de setembro de 2007. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur5119/false>. Acesso em: 23 set. 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário 551156 AgR / SC - Santa Catarina**. Constitucional e administrativo. Agravo regimental em recurso extraordinário. responsabilidade extracontratual do estado. Tabela. Agente público. Art. 37, § 6º, da CF/88 [...]. Agravante: Estado de Santa Catarina. Agravado: Claudina Iracy Tremea Minúsculli; Augusto Regoso Neto e outro(a/s). Relatora: Ministra Ellen Gracie, 3 de abril de 2009. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur638/false>. Acesso em: 27 set. 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário 842846 / SC - Santa Catarina**. Direito Administrativo. recurso extraordinário. Repercussão geral. dano material. atos e omissões danosas de notários e registradores. Tema 777. atividade

delegada. Responsabilidade civil do delegatário e do estado em decorrência de danos causados a terceiros por tabeliães e oficiais de registro no exercício de suas funções. Serventias extrajudiciais [...]. Reclamante: Estado de Santa Catarina. Reclamado: Sebastião Vargas. Relator: Ministro Luiz Fux, 13 de agosto de 2019. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur408487/false>. Acesso em: 27 set. 2023.

BRASIL. Tribunal Superior do Trabalho. **Acórdão SBDI-2; GMAAB/GP**. Subseção II Especializada em Dissídios Individuais. Relator: Ministro Alexandre Agra Belmonte, 18 de maio de 2021. Disponível em: <https://jurisprudencia-backend2.tst.jus.br/rest/documentos/29a0863c6a162408c6f5b1e53bc83b70>. Acesso em: 26 ago. 2023.

BRAZIL. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850**. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Rio de Janeiro: Brazil Império, 1850. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l0601-1850.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm). Acesso em: 31 ago. 2023.

CALATAYUD, Vicente Domínguez. Eficácia dos sistemas registrais como base na proteção jurídica dos direitos da propriedade do cidadão. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 29, n. 61, p. 7-14, jul./dez. 2006.

CANOTILHO, J. J. Gomes. **Direito Constitucional e teoria da constituição**. Coimbra: Almedina, 2000.

CARPES, Ataliba Telles; FINCATO, Denise Pires. A 5ª Revolução (Industrial) e a volta à humanidade como elemento de disrupção. **Revista de Direito do Trabalho**, [s. l.], v. 209/2020, p. 150-126, jan. 2020. Disponível em: [https://www.researchgate.net/profile/Ataliba-Carpes/publication/338833800\\_A\\_5\\_REVOLUCAO\\_INDUSTRIAL\\_E\\_A\\_VOLTA\\_A\\_HUMANIDADE\\_COMO\\_ELEMENTO\\_DE\\_DISRUPCAO/links/5e2ed3c792851c6af54535b2/A-5-REVOLUCAO-INDUSTRIAL-E-A-VOLTA-A-HUMANIDADE-COMO-ELEMENTO-DE-DISRUPCAO.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Ataliba-Carpes/publication/338833800_A_5_REVOLUCAO_INDUSTRIAL_E_A_VOLTA_A_HUMANIDADE_COMO_ELEMENTO_DE_DISRUPCAO/links/5e2ed3c792851c6af54535b2/A-5-REVOLUCAO-INDUSTRIAL-E-A-VOLTA-A-HUMANIDADE-COMO-ELEMENTO-DE-DISRUPCAO.pdf). Acesso em: 26 ago. 2023.

CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº. 6.015, de 1973, com as alterações a Lei nº. 6.216, de 1975. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

CHALHUB, Melhim Namen. **Usucapião administrativa**. São Paulo: Quinta Editorial, 2010. p. 211-249.

CHAVES, Carlos Fernando Brasil; REZENDE, Afonso Celso Furtado de. **Tabelionato de notas e o notário perfeito**. Campinas: Millenum, 2011.

COELHO, Fábio Ulhoa. O Judiciário e a tecnologia. **Migalhas**, [s. l.], n. 5.689, 22 mar. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/298546/o-judiciario-e-a-tecnologia>. Acesso em: 27 ago. 2023.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM). **Parecer de Orientação CVM nº 40, de 11 de outubro de 2022**. Os CriptoAtivos e o Mercado de Valores Mobiliários.

Rio de Janeiro: CVM, 2022. Disponível em:  
<https://conteudo.cvm.gov.br/export/sites/cvm/legislacao/pareceres-orientacao/anexos/Pare040.pdf>. Acesso em: 31 ago. 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento nº 100, de 26 de maio de 2020**. Dispõe sobre a prática de atos notariais eletrônicos utilizando o sistema e-Notariado, cria a Matrícula Notarial Eletrônica-MNE e dá outras providências. Brasília, DF: CNJ, 2020. Disponível em:  
<https://atos.cnj.jus.br/files/original222651202006025ed6d22b74c75.pdf>. Acesso em: 26 set. 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Resolução nº 35, de 24 de abril de 2007**. Disciplina a aplicação da Lei no 11.441/07 pelos serviços notariais e de registro. Brasília, DF: CNJ, 2007. Disponível em:  
[https://atos.cnj.jus.br/files/resolucao\\_35\\_24042007\\_26032019143704.pdf](https://atos.cnj.jus.br/files/resolucao_35_24042007_26032019143704.pdf). Acesso em: 26 set. 2023.

CRISTÓBAL-MONTES, Angel. **Direito Imobiliário Registral**. Porto Alegre: IRIB: Sergio Antonio Fabris Editor, 2005.

CUPANI, Alberto. **Filosofia da tecnologia**: um convite. 3. ed. Florianópolis: Editora da UFSC, 2016.

DAKOLIAS, Maria. **O setor judiciário na América Latina e no Caribe**: elementos para reforma. Tradução: Sandro Eduardo Sardá. 1. ed. Washington: Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento/Banco Mundial, jun. 1996. (Documento técnico, n. 319). Disponível em:  
<https://www.anamatra.org.br/attachments/article/24400/00003439.pdf>. Acesso em: 26 ago. 2023.

DELLA GIUSTINA, Bianca Sant'Anna. O registro de imóveis como instrumento para a proteção e o desenvolvimento do mercado imobiliário. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 33, n. 69, p. 206-231, jul./dez. 2010.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. O STJ e o princípio da segurança jurídica. **Migalhas**, [s. l.], n. 5.689, 14 maio 2019. Disponível em:  
<https://www.migalhas.com.br/depeso/302189/o-stj-e-o-principio-da-seguranca-juridica>. Acesso em: 26 ago. 2023.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de imóveis**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2000.

DINIZ, Nathaly; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. Tokenização imobiliária e o impacto da blockchain na atividade notarial e registral. **Migalhas**, [s. l.], n. 5.689, 15 dez. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/356570/tokenizacao-e-impacto-da-blockchain-na-atividade-notarial-e-registral>. Acesso em: 31 ago. 2023.

DIP, Ricardo Henry Marques. **Direito Administrativo Registral**. São Paulo: Saraiva, 2010.

DIP, Ricardo Henry Marques. Sobre a crise contemporânea da segurança jurídica. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 26, n. 54, p. 11-33, jan./jun. 2003.

DIP, Ricardo Henry Marques. Sobre a qualificação no registro de imóveis. *In*: PÉREZ, Diego Selhane (coord.). **Títulos judiciais e o registro de imóveis**. Rio de Janeiro: Instituto de Registro Imobiliário, 2005.

ERPEN, Décio Antônio. A atividade notarial e registral: uma organização pré-jurídica. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 35/36, jan./dez. 1995.

ERPEN, Décio Antônio. Da responsabilidade civil e do limite de idade para a aposentadoria compulsória dos notários e registradores. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 47, jul./dez. 1999.

FIGUEIREDO NETO, Manoel Valente. **A propriedade privada imóvel no século XXI = private property immobile in the twenty-first century**. Curitiba: CRV, 2017.

FIORANELLI, Ademar. **Direito Registral Imobiliário**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 2001.

GALHARDO, Flaviano *et al.* (org.). **Direito Registral e novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

GARCIA, Solimar. Tempos disruptivos de pandemia, transformação digital e Gestão 4.0. *In*: GARCIA, Solimar (org.). **Gestão 4.0: disrupção e pandemia**. São Paulo: Blucher, 2021. p. 38-47. Disponível em: <https://books.google.com.br/books?hl=pt-BR&lr=&id=Hd4mEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA37&dq=gest%C3%A3o+4.0+em+tempo+de+disrup%C3%A7%C3%A3o+solimar+garcia&ots=5wrXaLy4th&sig=QjqgNFmxxawoDj1N9tpx7eNwvUs#v=onepage&q=gest%C3%A3o%204.0%20em%20tempo%20de%20disrup%C3%A7%C3%A3o%20solimar%20garcia&f=false>. Acesso em: 12 jul.2021. Acesso em: 14 set. 2023.

GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. A função econômica dos sistemas registrais. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], n. 53, jul./dez. 2002.

INSIGNIA. **Imóveis tokenizados**. [S. l.]: Insignia, c2023a. Disponível em: <https://www.useinsignia.com/marketplace?orderBy=&min=&max=>. Acesso em: 2 set. 2023.

INSIGNIA. **Venda seus imóveis de maneira fracionada para todo o Brasil**. [S. l.]: Insignia, c2023b. Disponível em: <https://www.useinsignia.com/>. Acesso em: 2 set. 2023.

INTERNATIONAL ORGANIZATION OF SECURITIES COMMISSIONS (OICV-IOSCO). **IOSCO Research Report on Financial Technologies (Fintech)**. [S. l.]: OICV-IOSCO, Feb. 2017. Disponível em <https://www.iosco.org/library/pubdocs/pdf/IOSCOPD554.pdf>. Acesso em 26 ago. 2023.

JACOMINO, Sérgio. **Homens além de seu tempo**. São Paulo: IRIB, [2023?]. Disponível em: <http://www.irib.org.br/html/biblioteca/biblioteca-detalle.php?obr=60>. Acesso em: 18 set. 2023.

JACOMINO, Sérgio. **Registro de imóveis eletrônico e blockchain**. [S. l.]: IRIB, [2023?]. p. 7-12. Disponível em: <https://irib.org.br/files/palestra/SREI-BLOCKCHAIN-REGISTRAL1.pdf>. Acesso em: 2 set. 2023.

JACOMINO, Sergio; UNGER, Adriana J. NFT's – a tokenização imobiliária e o metaverso registral. **Migalhas**, [s. l.], n. 5.689, 6. abr. 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/363265/nft-s--a-tokenizacao-imobiliaria-e-o-metaverso-registral>. Acesso em: 18 set. 2023.

JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL (JUCISRS). **1ª Alteração e consolidação do contrato social da sociedade Netspaces Propriedades Digitais Ltda**. Porto Alegre: JUCISRS, 20 abr. 2021. Disponível em: <https://www.netspaces.org/assets/files/netspaces-Contrato-Social.pdf>. Acesso em: 2 set. 2023.

KERN, Marinho Dembinski; RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Análise comparativa entre a eficácia do registro de imóveis brasileiro e o norte-americano: a contribuição das instituições registras para a redução das assimetrias informativas entre os agentes econômicos. *In*: BRANDELLI, Leonardo (coord.). **Transmissão da propriedade imóvel: uma análise comparada Brasil – Estados Unidos**. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 267-278.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5, t. 1: Ofício de registro de imóveis.

LEAL, José Hildor. Anulabilidade e validade da alienação sem anuência conjugal e venda de ascendente a descendente – Escritura pública e registro. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], ano 29, n. 60, jan./jun. 2006.

LEITES, Vitor Rafo. Breve análise sobre o direito à informação e o princípio do Full and Fair Disclosure no mercado de capitais. **Migalhas**, [s. l.], n. 5.689, 25 maio 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/346065/direito-a-informacao-e-o-full-and-fair-disclosure>. Acesso em: 2 set. 2023.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. O registro de direitos diante da crise imobiliária global. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 37, n. 77, p. 225-249, jul./dez. 2014.

LOPES, Miguel Maria deSerpa. Algumas observações em torno do problema do registro de imóveis no Brasil. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], ano I, n. 1, jan./fev. 1948.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Direitos Reais: à luz do Código Civil e do direito registral**. São Paulo: Editora Método, 2004.

LOYOLA, Gustavo Jorge Loboissière. Registro de Imóveis uma visão econômica. **Boletim do IRIB em Revista**, São Paulo, ed. 337, set. 2009.

LUQUE, Carlos Antônio; ZYLBERSTAJN, Eduardo. A burocracia no Brasil e seus efeitos sobre o desenvolvimento econômico. *In*: NALINI, José Renato (org.). **Sistema eletrônico de registros públicos: comentado por notários, registradores, magistrados e profissionais**. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

MAIA LEIME, Mayra Zago de Goveia. O tempo para a efetivação de uma aquisição imobiliária nos Estados Unidos e no Brasil: um comparativo entre Nova York e São Paulo com base na metodologia do relatório Doing Business. *In*: BRANDELLI, Leonardo (coord.). **Transmissão da propriedade imóvel**: uma análise comparada Brasil – Estados Unidos. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 341-376.

MARTINS, Sérgio Ávila Doria. A anulabilidade e o registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], ano 35, n. 73, jul./dez. 2012.

MAZITELI NETO, Celso. Aspectos registrais no século XXI: uma visão internacional. *In*: GALHARDO, Flaviano *et al.* (org.). **Direito Registral e novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 211-232.

MAZITELI NETO, Celso; BRANDELLI, Leonardo. “Blockchain” e o registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 42, n. 87, p. 63-95, jul./dez. 2019.

MELCHIORETO, Albio Fabian. A indústria 4.0 e a filosofia: um encontro transdisciplinar. **Guairacá Revista de Filosofia**, Guarapuava, v. 35, n. 2, p. 127-141, 2019. Disponível em: <https://revistas.unicentro.br/index.php/guaiaraca/article/view/6104/4247>. Acesso em: 18 set. 2023.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. A qualificação registral como tutela preventiva de conflitos. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 33, n. 68, p. 62-86, jan./jun. 2010.

MENDES, Gilmar Ferreira. **Curso de Direito Constitucional**. 12. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2017.

NALINI, José Renato de Freitas. O registro de imóveis e o registro em blockchain. *In*: GALHARDO, Flaviano *et al.* (org.). **Direito Registral e novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 324-352.

NETSPACES PROPRIEDADES DIGITAIS. Porto Alegre: Netspaces Propriedades Digitais, c2023a. Disponível em: <https://www.netspaces.org/>. Acesso em: 26 ago. 2023.

NETSPACES PROPRIEDADES DIGITAIS. **Regulamento da propriedade digital v0.3**. Porto Alegre: Netspaces Propriedades Digitais, c2023b. Disponível em: <https://api.propriedade.digital/static/netspaces%20-%20Regulamento%20da%20Propriedade%20Digital%20-%20v03.pdf>. Acesso em: 26 ago. 2023.

NETSPACES PROPRIEDADES DIGITAIS. **RGI e RDI; Dois registros vinculados no papel e na blockchain**. Porto Alegre: Netspaces Propriedades Digitais, c2023c. Disponível em: <https://www.netspaces.org/rdi/>. Acesso em: 2 set. 2023.

OPERADOR NACIONAL DO SERVIÇO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS (ONR). **Todos os cartórios de Registro de Imóveis do Brasil em um só lugar**. Brasília, DF: ONR, [2023?]. Disponível em: <https://registradores.onr.org.br/>. Acesso em: 24 ago. 2023.

PASSARELLI, Luciano Lopes. **Teoria geral da certidão registral imobiliária: o princípio da publicidade na era do registro de imóveis eletrônico**. São Paulo: Quinta Editorial, 2010.

PAVLOVSKY, Rebeca Stefanini; PAVLOVSKY, Fernando Awensztern. A Tokenização de ativos imobiliários como aliada para a realização dos objetivos da Lei nº 14.382/22, auxiliando na modernização, desburocratização e facilitação do sistema de registro de imóveis no Brasil. *In*: NALINI, José Renato *et al.* **Sistema eletrônico de registros públicos**: comentado por notários, registradores, magistrados e profissionais. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

PEIRÓ, Nicolás Nogueroles; GARCÍA, Eduardo J. Martinez. Blockchain e os sistemas de registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 42, n. 86, p. 321-350, jan./jun. 2019.

PERES, Lucas da Silva. Tributos incidentes sobre a transmissão imobiliária: Análise Comparativa entre Brasil e Estados Unidos da América. *In*: BRANDELLI, Leonardo (coord.). **Transmissão da propriedade imóvel**: uma análise comparada Brasil – Estados Unidos. Salvador: Editora Juspodium, 2021. p. 377-444.

POISL, Carlos Luiz. **Em testemunho da verdade**: lições de um notário. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2006.

RIBEIRO NETO, Anna Christina. **O alcance social da função notarial no Brasil**. 1. ed. Florianópolis: Conceito Editorial, 2008.

RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. A ontologia do registro de imóveis brasileiro e a fé pública registral: contributos para a redução das assimetrias informativas entre os agentes econômicos. *In*: BRANDELLI, Leonardo (coord.). **Transmissão da propriedade imóvel**: uma análise comparada Brasil – Estados Unidos. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 159-226.

RICHTER, Luiz Egon; PHILIPPI, Juliana Horn Machado. Inovação e segurança jurídica: a necessidade de regulação de criptoativos imobiliários e do uso da blockchain nas transações imobiliárias. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 45, n. 93, p. 191-228, jul./dez. 2022.

RIO GRANDE DO SUL. Corregedoria-Geral da Justiça. **Consolidação Normativa Notarial e Registral**: instituída pelo Provimento nº 01/20-CGJ/RS: atualizada até o Provimento nº 36/20-CGJ/RS: texto integral. Porto Alegre: Corregedoria-Geral da Justiça, 2020. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/static/2023/06/Consolidacao-Normativa-Notarial-Registral-2023-TEXTO-INTEGRAL-16-06-2023.pdf>. Acesso em: 26 ago. 2023.

RIO GRANDE DO SUL. Corregedoria-Geral da Justiça. **Provimento nº 07/2005-CGJ**. Institui o projeto “Gleba Legal”. Porto Alegre: Corregedoria-Geral da Justiça, 12 de abril de 2005. Documento em PDF.

RIO GRANDE DO SUL. Corregedoria-Geral da Justiça. **Provimento nº 09/2004-CGJ**. Averbação parcial. Habite-se parcial. Especificação parcial de condomínio. Porto Alegre: Corregedoria-Geral da Justiça, 19 de abril de 2004a. Documento em PDF.

RIO GRANDE DO SUL. Corregedoria-Geral da Justiça. **Provimento nº 06/04-CGJ**. União estável. Pessoas do mesmo sexo. Inclui parágrafo único no artigo 215 da CNR-CGJ. Porto Alegre: Corregedoria-Geral da Justiça, 17 de fevereiro de 2004b. Documento em PDF.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Despacho**. [Expediente Administrativo nº 8.2021.0010/001575-8]. Porto Alegre: Tribunal de Justiça, 2023. Documento: Corregedoria-Geral da Justiça: assinado eletronicamente - recebido via e-mail.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Provimento nº 038/2021 - CGJ**. 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. Porto Alegre: Tribunal de Justiça, 2021. Disponível em: [https://portaldori.com.br/wp-content/uploads/2021/11/SEI\\_TJRS-3245806-Provimento.pdf](https://portaldori.com.br/wp-content/uploads/2021/11/SEI_TJRS-3245806-Provimento.pdf). Acesso em: 23 set. 2023.

RIO GRANDE DO SUL; Assembléia Legislativa; Gabinete de Consultoria Legislativa. **Lei nº 12.692, de 29 de dezembro de 2006**. Dispõe sobre os emolumentos dos serviços notariais e de registro, cria o Selo Digital de Fiscalização Notarial e Registral, institui o Fundo Notarial e Registral e dá outras providências. Porto Alegre: Assembleia Legislativa, 2006. Disponível em: <https://ww3.al.rs.gov.br/filerepository/replegiscomp/Lei%20n%C2%BA%2012.692.pdf>. Acesso em: 26 ago. 2023.

RODRIGUEZ, José Rodrigo, Por um novo conceito de segurança jurídica: racionalidade jurisdicional e estratégias legislativas. **Analisi e Diritto**, [s. l.], n. 2012, p. 129-152, 2012.

SARLET, Ingo Wolfgang; MRINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. **Curso de Direito Constitucional**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

SCHWAB, Klaus. **A quarta revolução industrial**. São Paulo: Edipro, 2016.

SILVA, Almiro do Couto e. Cadernos de Direito Público. **Revista da Procuradoria-Geral do Estado**, Porto Alegre, v. 27, n. 57 Supl., p. 1-387, 2011. Disponível em: <https://www.pge.rs.gov.br/upload/arquivos/201707/06143930-rpge57livrocadernosalmiro.pdf>. Acesso em: 23 set. 2023.

SILVA, Almiro do Couto e. Cadernos de Direito Público. **Revista da Procuradoria-Geral do Estado**, Porto Alegre, v. 27, n. 57 Supl., p. 1-387, 2011. Disponível em: <https://www.pge.rs.gov.br/upload/arquivos/201707/06143930-rpge57livrocadernosalmiro.pdf>. Acesso em: 23 set. 2023.

SILVA, José Afonso da. **Comentário contextual à Constituição**. São Paulo: Malheiros, 2006.

SILVEIRA, Alexandre Di Miceli da. **Governança corporativa no Brasil e no mundo: teoria e prática**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2010.

SIMÃO, Henrique José Parada. Judicialização excessiva: uma carga pesada para a sociedade. **Migalhas**, [s. l.], n. 5.689, 30 ago. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/392646/judicializacao-excessiva-uma-carga-pesada-para-a-sociedade>. Acesso em: 31 ago. 2023.

SOARES, Murilo Rodrigues da Cunha. Tributação no Brasil e nos Estados Unidos. **Estudo técnico**. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, out. 2020. Disponível em:

[https://camaranet.camara.leg.br/documents/384295/41055279/Tributa%C3%A7%C3%A3o\\_Brasil\\_EUA\\_Soares%20\(1\).pdf](https://camaranet.camara.leg.br/documents/384295/41055279/Tributa%C3%A7%C3%A3o_Brasil_EUA_Soares%20(1).pdf). Acesso em: 6 jul. 2021.

TABAK, Benjamin Miranda. A análise econômica do direito proposições legislativas e políticas públicas. **Revista de Informação Legislativa**, Brasília, DF, ano 52, n. 205, jan./mar. 2015. Disponível em:

[https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/52/205/ril\\_v52\\_n205\\_p321.pdf](https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/52/205/ril_v52_n205_p321.pdf). Acesso em: 26 ago. 2023.

TOFLER, Alvin; TOFLER, Heide. **Criando uma nova civilização**. São Paulo: Record, 2009.

TORRES, Marcelo Krug Fachin. O registro de imóveis norte americano. Panorama geral. *In*: BRANDELLI, Leonardo (coord.). **Transmissão da propriedade imóvel: uma análise comparada Brasil – Estados Unidos**. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 39-62.

TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth. Economia de plataforma (ou tendência à bursatilização dos mercados): ponderações conceituais distintivas em relação à economia colaborativa e uma abordagem de análise econômica do direito e dos ganhos de eficiência econômica por meio da redução severa dos custos de transação. **Revista Jurídica Luso Brasileira**, [s. l.], ano 6, n. 4, 2020. Disponível em: [https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2020/4/2020\\_04\\_1977\\_2013.pdf](https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2020/4/2020_04_1977_2013.pdf). Acesso em: 26 ago. 2021.

TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth. Criptoativos: conceito, classificação, regulação jurídica no Brasil e ponderações a partir do prisma da análise econômica do direito. **Revista Jurídica Luso Brasileira**, [s. l.], ano 6, n. 6, 2020. Disponível em: [https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2020/6/2020\\_06\\_0867\\_0928.pdf](https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2020/6/2020_06_0867_0928.pdf). Acesso em: 26 ago. 2021.

TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth. Open Banking: trinômio portabilidade – interoperabilidade – proteção de dados pessoais no âmbito do sistema financeiro. **Revista Jurídica Luso Brasileira**, [s. l.], ano 7, n. 4, p. 1159-1189, 2021. Disponível em: [https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2021/4/2021\\_04\\_1159\\_1189.pdf](https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2021/4/2021_04_1159_1189.pdf). Acesso em: 26 ago. 2021.

URBE.LAB. **A tokenização de imóveis: entenda como funciona!** [S. l.]: URBE.LAB, c2020. Disponível: <https://urbe.me/lab/tokenizacao-de-imoveis-como-funciona/#1>. Acesso em: 2 set. 2023.

VALERIO, Alexandre Scigliano. Privatização do serviço notarial e registral: direito e economia. *In*: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (org.). **Doutrinas essenciais: direito registral**. 2. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013. v. 7: Evolução histórica, p. 1.033-1078.

VILLALOBOS, Mercedes. Aplicaciones legales derivadas de la incorporación del software libre en la función pública de los registros y notarías. **Telos: Revista de Estudios Interdisciplinarios en Ciencias Sociales**, [s. l.], v. 13, n. 2, p. 194-215, 2011.

ZYLBERSZTAJN, Decio; SZTAJN, Rachel (org.). **Direito & economia: análise econômica do direito e das organizações**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005.