

Como funciona a propriedade digital de imóveis via tokens?

04/10/2023

No texto de hoje, gostaria de apresentar um estudo de caso da propriedade digital de imóveis oferecida pela empresa [Netspaces](#). Já tive a oportunidade de receber em aula [Jonathan Darcie](#), seu cofundador e *chief product officer* e *chief legal officer*. Na ocasião, a principal dúvida dos alunos foi: como oferecer ao titular de um token o conteúdo de um direito real? Declaro, de plano, que não possuo nenhuma relação comercial com a empresa e o estudo foi motivado pela riqueza de nuances do modelo de negócios adotado e da relevância crescente da emissão de ativos virtuais associados a bens tradicionais, móveis ou imóveis.



Isac Costa
professor e advogado

Nubank: o banco que não é banco?

Antes de respondermos a essa pergunta, gostaria de fazer um paralelo com o caso do Nubank, um banco que não é banco. Desde a sua criação, o Nubank se apresentou a seus usuários como prestador de serviços financeiros envolvendo pagamentos eletrônicos, cartão de crédito, emissão de boletos, depósitos remunerados e até mesmo crédito.

A oferta desses serviços, outrora restrita a instituições financeiras sujeitas a um regime mais regulatório mais rigoroso, se deu mediante a conjugação de diversos instrumentos disponíveis na legislação, especialmente na Lei 12.865/2013. Apesar de a "infraestrutura" não ser a mesma de um banco, para a grande maioria de seus clientes o Nubank é, em essência, um banco.

Com o aumento do número de clientes e da intensificação de riscos ao Sistema Financeiro Nacional, o Banco Central "subiu a régua" com a [Resolução BCB nº 168/2021](#), mas, ainda assim, temos muitos bancos digitais que não são bancos.

Propriedade digital: a propriedade que não é propriedade?

Menciono essa dissonância entre essência e forma para discutirmos a possibilidade de uma pessoa ser proprietária da fração de um imóvel sem que tenha sido constituído um condomínio ou fundo de investimentos imobiliários ou, ainda, nenhum tipo de direito real, dentre os previstos no rol taxativo de nossa legislação civil.

Juridicamente, a resposta só pode ser *negativa*. Contudo, o direito sempre vem a reboque das inovações do mercado. Assim, podemos reformular a pergunta como: *seria possível oferecer a alguém a experiência de ser o proprietário de um imóvel com base na posição jurídica mais próxima possível de um direito real?*

Com base nas informações disponíveis no site da Netspaces e na interação em aula que tive com seu cofundador, esse me pareceu ser o objetivo do projeto. Assim como o Nubank ofereceu a experiência de um banco sem ser um banco, seria possível criar algo parecido com relação à propriedade de um imóvel? E, em caso positivo, quais seriam as vantagens e riscos?

Algumas vantagens da tokenização imobiliária foram indicadas em [texto de Matheus Setti](#), com destaque para a facilitação da aquisição de imóveis (ou frações de imóveis), a realização de investimentos em imóveis e o levantamento de recursos para a relação entre incorporadoras e terrenistas.

O projeto da Netspaces se insere em um contexto maior, qual seja, o da tokenização de transações imobiliárias. Em outros termos, trata-se da criação de ativos virtuais relacionados a imóveis ou a recebíveis imobiliários, que permitem a realização de operações com menores custos e maior celeridade, flexibilizando formalidades exigidas pela legislação e permitindo novos modelos de negócios (caso, por exemplo, da "[assinatura de patrimônio](#)").

Na discussão sobre essência e forma, é importante contrastar esses modelos com figuras já existentes, como a multipropriedade imobiliária, condomínio edilício, fundos de investimentos imobiliários, certificados de recebíveis imobiliários e outros, a fim de averiguar se os tokens ofertados podem ser equiparados a instrumentos já regulados, atraindo as consequências previstas no ordenamento jurídico.

Quem é o dono do imóvel? Quem emite os tokens?

No caso da Netspaces, conforme a [documentação fornecida em seu site](#), há uma sociedade responsável pela gestão da plataforma de compra e venda de ativos virtuais e uma segunda sociedade, titular dos imóveis cujas frações são emitidas na forma de tokens. De acordo com a empresa, a chave para a proteção de seus clientes reside no fato de que essa segunda sociedade possui regras de governança especiais e patrimônio segregado da plataforma, de modo que a compra e venda e oneração dos imóveis que possui não pode ser realizada sem o consentimento dos titulares dos tokens e, em teoria, esses bens não poderiam ser impactados por obrigações sociais da plataforma, especialmente na hipótese de insolvência.

No limite, as sociedades titulares dos imóveis tokenizados seriam *gatekeepers* e prestadores de serviços tanto para a plataforma de negociação dos tokens como para os titulares desses tokens. O segredo para analisar o grau de segurança jurídica conferido às partes está no exame desses contratos e, ainda, na escritura dos imóveis tokenizados.

A Netspaces pode ser indicada como a principal catalisadora da edição do [Provimento nº 38/2021](#) da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, que permitiu a lavratura de escrituras públicas de permuta de bens imóveis por tokens.

Em essência, no registro do imóvel tokenizado, encontramos a indicação da existência de tokens que representam frações desses imóveis e criam uma relação de direito obrigacional entre os titulares dos tokens e a sociedade que os emite, que é proprietária do imóvel e cujo direito de propriedade é restringido segundo o [Regulamento da Propriedade Digital](#), envolvendo, sobretudo, atos de disposição, vedação ao direito de usar e fruir do imóvel.

A criação da propriedade digital

De acordo com a Netspaces, uma pessoa que deseja tokenizar seu imóvel (o proprietário digital) deve realizar uma permuta na qual a empresa passa a ser a proprietária do imóvel. O pagamento do ITBI e dos custos de tabelionato fica a cargo do proprietário digital que, então, passa a ser o titular dos tokens disponíveis para negociação na plataforma da Netspaces. A extinção da propriedade digital se dá com a permuta do imóvel em sentido inverso e o resgate dos tokens emitidos, ficando os custos também a cargo do proprietário digital.

Observa-se que não há a constituição de condomínio, tampouco de usufruto ou direito de superfície sobre o imóvel, mas, de acordo com o [Regulamento da Propriedade Digital](#), os direitos dos titulares dos tokens (uso, gozo, fruição e defesa diante terceiros) serão resguardados pela sociedade proprietária do imóvel. O referido regulamento traz regras interessantes sobre sucessão da propriedade digital, perecimento ou deterioração do bem imóvel, desapropriação e insolvência civil.

No modelo em comento, cabe à entidade proprietária do imóvel zelar para que não incorram atos de constrição patrimonial sobre ele. Por outro lado, essa entidade não tem responsabilidade sobre atos de constrição patrimonial sobre os tokens emitidos, detidos pelo proprietário digital.

O fracionamento em si já era possível pela mera tokenização (emissão de ativos virtuais lastreados em fração do imóvel), mas o conceito de propriedade digital vai além, ao criar um regime alternativo com redução de custos, maior transparência e simplificação operacional para as transações com imóveis, que podem se tornar instantâneas e intermediadas por plataformas. Com isso, surge uma transação imobiliária digital, em um sistema paralelo ao dos cartórios, mas nele respaldado. Cabe a você ponderar se a perda das garantias jurídicas típicas do direito de propriedade é um preço razoável para auferir essas vantagens.

Ainda, há a possibilidade de oferecer os tokens como garantia para operações de crédito, o que não seria trivial com a utilização do imóvel para essa finalidade.

As faculdades e deveres do proprietário digital

Uma vez constituída a propriedade digital, a negociação só ocorrerá na plataforma da Netspaces e poderá haver vários detentores de tokens nela lastreados e os frutos são distribuídos conforme a proporção detida por cada titular.



Os titulares dos tokens são responsáveis pelo pagamento de tributos, taxas e outras obrigações associadas ao imóvel, na medida da proporção por eles detida da propriedade digital. Sendo a fonte dessa obrigação a relação jurídica entre proprietários digitais e entidade proprietária do imóvel, caberá a esta exigir daqueles o cumprimento desses deveres. Na eventualidade de o débito exceder 5% do valor do imóvel, pode ocorrer um procedimento de *liquidação especial*, que é uma espécie de leilão dos tokens do devedor.

Adicionalmente, cada usuário poderá ter uma carteira com tokens de diferentes imóveis. Há, de certo modo, um modelo que é um híbrido entre um fundo de investimentos imobiliário e um condomínio. Deixo para você, que lê esse texto, aplicar o teste de Howey e decidir se os tokens de propriedade digital podem ser considerados como valores mobiliários.

Convite à reflexão

A tokenização de imóveis é um tema instigante que merece atenção da comunidade acadêmica e dos profissionais de registro de imóveis. Nesse contexto, vale também a leitura de [texto escrito por Thiago Duca](#) sobre como a associação entre tecnologia e direito podem ajudar a financiar a manutenção da floresta em pé.

Penso que a descrição apresentada nesse texto é um prato cheio para quem estuda direito civil e direito tributário, a fim de compreender as nuances das posições jurídicas das partes envolvidas, os fatos geradores de obrigações tributárias principais e acessórias e, ainda, situações que podem ensejar conflitos perante o Poder Judiciário e critérios para sua resolução.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-out-04/fintech-crypto-funciona-propriedade-digital-imoveis-via-tokens/>