

Contratos de gaveta 2.0: tokenização de imóveis e seus desafios no mercado imobiliário

14/11/2024

O mercado imobiliário brasileiro, estruturado sobre pilares de segurança jurídica e transparência, sempre buscou alternativas que facilitassem o acesso à moradia e ao investimento. Nesse cenário, surgiram práticas como os contratos de gaveta — acordos informais que objetivam a transferência de direitos sobre imóveis sem o devido registro público.

Embora facilite transações, esses contratos trazem riscos legais e financeiros, uma vez que não transferem formalmente a propriedade. Hoje, com o avanço da tecnologia, a tokenização de imóveis propõe uma solução inovadora ao digitalizar e fragmentar a titularidade de propriedades, permitindo que sejam negociadas em plataformas blockchain. No entanto, essa prática pode replicar problemas dos contratos de gaveta, ao lado de novos desafios relacionados a regulamentação, segurança jurídica e impactos urbanísticos.

A tokenização consiste em transformar ativos reais, como imóveis, em tokens digitais registrados em blockchain. Cada token representa uma fração do ativo físico e pode ser comprado e vendido por investidores, o que aumenta a acessibilidade e liquidez no mercado imobiliário. No entanto, ao permitir que frações digitais de imóveis sejam comercializadas, a tokenização gera questões sobre a posse física e os direitos reais do investidor sobre o bem.

Uma das principais promessas da tokenização é democratizar o acesso ao mercado imobiliário, permitindo que pequenos investidores adquiram frações de um imóvel, antes restritas a grandes investidores. A possibilidade de negociação rápida em mercados secundários reforça a ideia de liquidez. No entanto, essa liquidez é frequentemente ilusória, pois depende da demanda e da confiança do mercado. Em cenários de instabilidade, esses tokens podem se tornar ilíquidos, deixando investidores com ativos digitais sem valor imediato.

Já os contratos de gaveta são acordos não registrados que conferem ao comprador apenas direitos obrigacionais, sem garantir a transferência da propriedade. Embora facilitem o acesso à compra, essa prática expõe o comprador a riscos sérios: como o imóvel continua em nome do vendedor, pode ser penhorado por dívidas ou vendido novamente a terceiros. Esse modelo informal perpetua a insegurança jurídica, criando um ambiente desfavorável ao desenvolvimento seguro do setor imobiliário.

Contrato de gaveta não dá garantia legal plena

Com os contratos de gaveta, embora o comprador pague pelo imóvel e o ocupe, não possui garantias legais plenas. Esse tipo de contrato resulta em instabilidade, em que a ausência de transferência formal significa que o comprador corre o risco de perder o imóvel em litígios ou em face de problemas financeiros do vendedor. Esse cenário incerto afeta a confiança dos investidores e compromete o crescimento de um mercado imobiliário formal.

O contrato de gaveta e a tokenização de imóveis, apesar de surgirem em contextos diferentes, possuem um ponto de convergência ao oferecerem alternativas fora do sistema formal e convencional de registro de propriedades. O contrato de gaveta é um instrumento utilizado, principalmente, para a transferência de bens imóveis sem o registro oficial em cartório, o que evita burocracias e custos.

Essa prática, no entanto, pode gerar insegurança jurídica, pois, sem o registro público, o comprador não possui proteção integral sobre o imóvel em eventual disputa judicial. Já a tokenização, com o uso de blockchain, busca também flexibilizar a posse e o fracionamento de imóveis, permitindo que ativos imobiliários sejam divididos em “tokens”, que representam frações do bem. Apesar de contar com registros em blockchain, que garantem certo nível de segurança digital, a tokenização não produz efeitos de direito real e assim não transfere efetivamente a propriedade.

Reprodução



Spacca

Ambos os mecanismos apontam para uma democratização do acesso e fracionamento de propriedades, mas sem a completa segurança jurídica que o sistema formal oferece. No caso do contrato de gaveta, a ausência de regularização pode acarretar em nulidade da transação ou perda de direitos para o comprador, enquanto na tokenização, embora o blockchain ofereça uma camada de transparência e rastreabilidade, o sistema ainda depende da adoção de leis e regulamentações específicas para assegurar direitos plenos aos titulares dos tokens.

Assim, embora inovadores, ambos os métodos necessitam de cautela jurídica e uma estrutura normativa mais robusta para que possam oferecer, com segurança, as vantagens de flexibilidade que promovem no mercado imobiliário.

Tendo como ponto de convergências entre esses dois modelos de promessas de celeridade e redução de custos a busca por contornar as formalidades legais e a segurança que conferem, importante ressaltar os riscos que ambas trazem e a violação de diversas leis que evoluíram os longos de décadas justamente para corrigir distorções que se mostraram ao final prejudiciais aos consumidores, investidores, construtores, loteadores e incorporadores.



opinião

Violação de regras urbanísticas e parcelamento do solo

A tokenização, da forma como se tem apresentado por alguns atores privados, pode caracterizar violação das regras urbanísticas e de parcelamento do solo, na medida em que a tokenização fragmenta o imóvel em frações digitais sem, necessariamente, respeitar a Lei de Parcelamento do Solo (Lei nº 6.766/79), que exige que qualquer subdivisão física de terrenos seja registrada e cumpra exigências de infraestrutura.

Essa prática pode ser interpretada como uma violação dos princípios legais que regem o parcelamento urbano e o uso do solo. Inclusive, há recente decisão do Superior Tribunal de Justiça considerando nulo contrato de lote em loteamento não registrado, mesmo formalizado por instrumento particular, não produzindo nem mesmo efeito entre as partes.

Ao dividir a titularidade de um imóvel em diversas frações sem ocupação prática, a tokenização gera problemas urbanísticos. Esse modelo cria uma densidade populacional fictícia, onde o imóvel é “ocupado” no papel, mas permanece sem presença física, impactando a dinâmica urbana e os investimentos em infraestrutura. Em outro cenário, o imóvel pode ser fragmentado e ocupado de forma desordenada, causando impactos sociais e econômicos devido à ocupação irregular. O adensamento populacional é a preocupação de diversas regras legais que estabelecem por exemplo frações mínimas urbanas e rurais.

Por outra perspectiva, a Lei de Parcelamento do Solo exige que qualquer subdivisão de terrenos seja aprovada formalmente, incluindo infraestrutura mínima para garantir habitabilidade e segurança. No entanto, ao tokenizar frações digitais sem atender aos requisitos físicos e de infraestrutura, essa prática pode ser considerada um parcelamento irregular. Sem essas exigências, tanto investidores quanto incorporadores estão sujeitos a penalidades, pois a tokenização não garante a posse real ou os requisitos que a legislação sobre subdivisão exige.

A tokenização também confronta a Lei de Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591/64), que exige o registro em cartório para empreendimentos imobiliários e a definição de direitos e deveres dos adquirentes. Esse processo formal garante autenticidade e transparência, mas, com a tokenização, essa conformidade se perde, pois a blockchain age como um registro descentralizado, sem validade formal no sistema jurídico brasileiro. O adquirente na maioria das vezes não tem conhecimento das diferenças entre o direito obrigacional e real, de sorte que dificilmente saberão exatamente quais são seus direitos na prática.

Nesse caminho, saberá o adquirente que a ausência de um registro formal significa que os tokens não conferem ao investidor o direito de propriedade sobre o bem? Essa ausência gera insegurança jurídica, além de tornar confusa a relação entre investidores e incorporadores. A multiplicidade de titulares de tokens dificulta a definição de direitos e deveres, comprometendo a transparência que a Lei de Incorporações exige.

Regras para comercialização de imóveis

Há também regras de publicidade e comercialização, que exigem conformidade que não estão presentes na negociação de tokens. A Lei de Incorporações impõe regras rigorosas para a comercialização de unidades imobiliárias, em especial futuras, visando evitar ofertas enganosas. Na tokenização, a oferta ocorre em plataformas digitais sem intermediação regulada, levantando dúvidas quanto à conformidade com os requisitos de transparência, o que pode acarretar em sanções pela falta de formalização e registro, além de aumentar os riscos de fraudes e especulações.

Vejamos o risco de violação da lei de condomínio. A tokenização de propriedades em condomínios, ou seja, o processo de transformar uma fração de um imóvel em um ativo digital negociável, pode violar a lei de condomínios ao desrespeitar a regulamentação sobre a indivisibilidade das unidades e a restrição de uso comercial ou especulativo desses bens.

As leis de condomínio geralmente estabelecem que as unidades não podem ser fracionadas para negociação sem o consentimento dos outros condôminos e sem uma adequação legal e documental que respeite os direitos de todos os proprietários. A tokenização poderia, assim, levar à comercialização indiscriminada de partes do condomínio, o que pode prejudicar a segurança jurídica, interferir no direito de propriedade e abrir precedentes para conflitos internos, especialmente se realizada sem a devida formalização e aprovação em assembleias, infringindo as normas que regulamentam a convivência e o uso de áreas comuns e privativas.

As iniciativas atuais também não se atentam para importantes questões tributárias que possam advir da tokenização. Explica-se: a tokenização de propriedades pode levantar questões tributárias complexas e, potencialmente, violar normas fiscais ao transformar ativos imobiliários em frações digitais para negociação. Esse processo pode complicar o cálculo e a declaração de impostos, como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ou o Imposto sobre a Renda (IR), pois a negociação de tokens imobiliários cria eventos de alienação parcial que podem ser considerados transações sujeitas à tributação.

A dificuldade de monitorar e rastrear essas transações em plataformas digitais pode facilitar a evasão fiscal e a omissão de dados na declaração de impostos, o que configura infração tributária. Além disso, ao não informar corretamente a aquisição e alienação de partes tokenizadas de imóveis, os contribuintes e empresas envolvidas podem se tornar alvo de auditorias e penalidades fiscais, impactando diretamente a arrecadação pública e violando a legislação tributária ao não seguir os procedimentos tradicionais de registro e pagamento de tributos.

Violação de leis ambientais

Confrontemos agora a tokenização como feita atualmente e as leis ambientais. A tokenização de propriedades imobiliárias pode violar leis ambientais e comprometer a responsabilidade sobre danos ambientais ao facilitar a venda de frações de imóveis situados em áreas sensíveis sem a devida análise e aprovação ambiental. Esse processo de fragmentação e comercialização por meio de tokens pode atrair investidores distantes e não diretamente engajados com a preservação do ambiente local, o que dificulta a identificação de um responsável claro em caso de danos ambientais.

Sem a formalização e fiscalização adequadas, essa prática pode levar à degradação ambiental, uma vez que os compradores de frações tokenizadas podem se eximir da responsabilidade direta pela manutenção e proteção da área. Além disso, a tokenização pode criar uma estrutura de propriedade descentralizada e fragmentada, tornando mais difícil identificar quem deve responder legalmente em caso de violações ambientais ou danos à fauna e flora, prejudicando a aplicação da legislação ambiental e a efetividade das sanções previstas.

Mesmo do ponto de vista do investimento, a tokenização demonstra imaturidade. Primeiro, na maioria das vezes há uma ilusão de liquidez e se passa uma imagem de falsa segurança. A venda dos tokens depende da demanda do mercado, e, em cenários de baixa confiança, os tokens podem se tornar ilíquidos, deixando os investidores com ativos difíceis de vender. Como o token é apenas um contrato digital e não garante posse real, o risco de perda financeira é elevado, semelhante aos contratos de gaveta, expondo os investidores à volatilidade e a possíveis fraudes. Não esqueçamos do famoso caso ENCOL que atingiu milhares de pessoas. A tokenização potencializa risco de repetirmos esse passado não tão distante.

Acresça-se que, por evidente, o fracionamento do direito obrigacional torna muito mais difícil a mudança de posição, pois o consenso entre muitas pessoas é muito mais complexo. Pior, ante um cenário de iliquidez, no qual vários pseudo proprietários perdem o interesse no imóvel, quem responde pelo ônus do imóvel?

Barreiras regulatórias no mercado imobiliário

Outro ponto a gerar dúvida é que tokenização de imóveis pode enfrentar barreiras regulatórias, especialmente em relação às normas dos mercados de valores mobiliários. Quando os tokens são fracionamentos de um ativo imobiliário, com potencial de oferecer rendimentos ao detentor, eles podem ser classificados como valores mobiliários. Isso significa que estariam sujeitos à regulamentação e supervisão das autoridades competentes, como a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no Brasil. Essas regulamentações visam proteger os investidores, assegurando que o emissor cumpra com requisitos de transparência, auditoria e reporte financeiro.

A conformidade com essas regras envolve custos e processos que podem dificultar o uso da tokenização de maneira mais ampla e acessível. Muitos projetos buscam alternativas, como estruturas jurídicas específicas que evitem o enquadramento como valores mobiliários, mas essa abordagem ainda é arriscada, pois depende da interpretação e do posicionamento dos reguladores em cada jurisdição.

Por fim, a complexidade, novidade e ausência de regulação podem fazer com que a tokenização de propriedades possa violar o Código de Defesa do Consumidor (CDC) ao não oferecer a devida transparência, clareza e segurança nas informações essenciais para o consumidor no processo de compra de frações digitais de imóveis. No mercado de tokens imobiliários, os compradores podem ser expostos a riscos elevados sem que sejam adequadamente informados sobre as características do bem, direitos de uso e eventuais restrições legais ou ambientais.

A falta de regulamentação específica para a venda de tokens imobiliários pode dificultar o exercício dos direitos do consumidor, como o direito à desistência, à reparação de danos e à garantia de segurança nas transações, especialmente se as plataformas de tokenização não oferecerem suporte claro e acessível para resolver problemas imprevistos. Ademais, a promessa de valorização rápida e liquidez fácil pode configurar prática abusiva e induzir o consumidor a erro, o que infringe o CDC, principalmente se as plataformas de tokenização não informar sobre os riscos financeiros envolvidos e o caráter especulativo desse tipo de investimento.

Essa insegurança traz riscos enormes não apenas aos compradores, mas também aos empreendedores.

Papel de notários e registradores

Agora, apontado os problemas da tokenização tal qual a encontramos hoje no mercado imobiliário, mister trazer possíveis soluções, passando pela atuação dos tradicionais agentes de segurança, com regime jurídico estabelecido e com credibilidade reconhecida. Vejamos o papel que os notários e registradores podem assumir nesse processo de tokenização de imóveis

Notários e registradores são essenciais para dar segurança jurídica à tokenização. O notário valida a autenticidade dos documentos e formaliza o processo, assegurando que todas as partes possuem capacidade jurídica e que o imóvel está regularizado. Já o registrador verifica que o imóvel tokenizado está devidamente registrado e pode adaptar registros, a partir de inovações legislativas, para contemplar frações digitais, fornecendo certidões que garantem a conformidade legal.

Logo, a formalização notarial e a inscrição registral conferem legitimidade ao processo de tokenização, estabelecendo uma ponte de segurança entre o digital e o físico. Essas garantias são fundamentais para que investidores se sintam protegidos contra fraudes e assegurem que seus direitos sobre o imóvel são reconhecidos e registrados da forma preconizadas em lei.

Outra questão está relacionada aos desafios regulatórios para se evitar os riscos de se repetir problemas que vemos no mercado imobiliário, como os contratos de gaveta. Sem uma regulamentação específica para a tokenização de imóveis, o Brasil enfrenta um vácuo jurídico que gera um cenário similar ao dos contratos de gaveta. A ausência de normas expõe investidores a práticas especulativas e aumenta o risco de fraudes, o que pode desencadear uma bolha no mercado imobiliário digital. Assim como ocorreu com os contratos de gaveta, a falta de regulamentação limita a segurança e a estabilidade, elementos fundamentais para a confiança do mercado.

A pergunta que se impõe é a tokenização o novo contrato de Gaveta, agora 2.0?

Apesar do potencial inovador, a tokenização de imóveis enfrenta problemas que ecoam as fragilidades dos contratos de gaveta. Ambos os métodos criam direitos obrigacionais sem conferir a o direito de propriedade ao investidor, e a fragmentação de propriedades leva a ocupações irregulares e a uma infraestrutura urbana prejudicada. Para que a tokenização de fato represente uma evolução, é fundamental estabelecer uma regulamentação que garanta a proteção do investidor e promova o uso ordenado do espaço urbano. Sem isso, a tokenização corre o risco de se tornar uma ferramenta



de especulação, reproduzindo os mesmos problemas dos contratos de gaveta e comprometendo o desenvolvimento sustentável e seguro do mercado imobiliário brasileiro.

Referências

Para fundamentar o texto “Contratos de Gaveta 2.0: Tokenização de Imóveis e seus Desafios no Mercado Imobiliário Brasileiro”, apresento as seguintes referências:

1. BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 20 dez. 1979. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm>. Acesso em: 11 nov. 2024.
2. BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o Condomínio em Edificações e as Incorporações Imobiliárias. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 dez. 1964. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 11 nov. 2024.
3. GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais. 13. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.
4. NERES, Fernando Luiz. Impactos dos Contratos de Gaveta no Direito Imobiliário Brasileiro. Jusbrasil, 2024. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/impactos-dos-contratos-de-gaveta-no-direito-imobiliario-brasileiro/2221858397>>. Acesso em: 11 nov. 2024.
5. FERST, Gabriel Balzan. Tokenização de imóveis no Brasil: desafios e oportunidades. Universidade de Passo Fundo, 2024. Disponível em: <<https://repositorio.upf.br/bitstream/riupf/2733/1/PF2024GabrielBalzanFerst.pdf>>. Acesso em: 11 nov. 2024.
6. MIGALHAS. Tokenização e impacto da blockchain na atividade notarial e registral. Migalhas, 2024. 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: 11 nov. 2024.
7. JUSBRASIL. A Tokenização de Imóveis. Jusbrasil, 2024. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-tokenizacao-de-imoveis/2782805701>>. Acesso em: 11 nov. 2024.
8. JOTA. Tokenização imobiliária: explorando as possibilidades legais. JOTA, 2024. Disponível em: <<https://www.jota.info/opiniao-e-analise/colunas/regulacao-e-novas-tecnologias/tokenizacao-imobiliaria-explorando-as-possibilidades-legais>>. Acesso em: 11 nov. 2024.
9. CONJUR. Lourenço e Abdalla: Tokenização de ativos imobiliários. Consultor Jurídico, 2024. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2022-nov-25/lourenco-abdalla-tokenizacao-ativos-imobiliarios/>>. Acesso em: 11 nov. 2024.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-nov-14/contratos-de-gaveta-2-0-tokenizacao-de-imoveis-e-seus-desafios-no-mercado-imobiliario/>