

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

JOSÉ THOMAZ CUNHA GERVÁSIO DE OLIVEIRA

REGISTRO DE IMÓVEIS E A TECNOLOGIA *BLOCKCHAIN*:
A tokenização dos negócios imobiliários

Porto Alegre
2025

JOSÉ THOMAZ CUNHA GERVÁSIO DE OLIVEIRA

**REGISTRO DE IMÓVEIS E A TECNOLOGIA *BLOCKCHAIN*:
A tokenização dos negócios imobiliários**

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

Orientador: Prof. Dr. André Rafael Weyemüller

Porto Alegre

2025

O48r

Oliveira, José Thomaz Cunha Gervásio de.

Registro de imóveis e a tecnologia blockchain : a tokenização dos negócios imobiliários / por José Thomaz Cunha Gervásio de Oliveira. – 2025.

181 f. : il. ; 30 cm.

Dissertação (mestrado) — Universidade do Vale do Rio dos Sinos, Programa de Pós-Graduação em Direito da Empresa e dos Negócios, Porto Alegre, RS, 2025.

“Orientador: Dr. André Rafael Weyemüller”.

1. Propriedade. 2. Imóvel. 3. Registro de imóveis. 4. Blockchain. 5. Tokenização. 6. Negócios imobiliários. 7. Direito. 8. Tecnologias. I. Título.

CDU: 347.23:004.738

JOSÉ THOMAZ CUNHA GERVÁSIO DE OLIVEIRA

REGISTRO DE IMÓVEIS E A TECNOLOGIA *BLOCKCHAIN*:

A tokenização dos negócios imobiliários

Dissertação apresentada como requisito parcial para obtenção do título de Mestre 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 30 de abril 2025.

BANCA EXAMINADORA

Dr. André Rafael Weyermüller - UNISINOS

Orientador e Presidente da Banca

Dr. Fabiano Koff Coulon - UNISINOS

Avaliador

Dr. Manoel Gustavo Neubarth Trindade - UNISINOS

Avaliador

Dr. Leonardo Brandelli - Membro Externo EPD

Avaliador

Dedico esta dissertação aos meus maiores incentivadores, meus pais. Obrigado por todo amor e incentivo dispendido para a minha formação, sou grato a vocês. Resiliência, força, fé e honra são valores aprendidos em casa que levo no meu caminhar.

AGRADECIMENTOS

Mais um passo dado nessa jornada dos estudos. Feliz por ter caminhado até aqui. Realmente a tarefa de produzir um texto acadêmico não é um desafio sutil.

Sendo assim, agradeço primeiramente a Deus, pela oportunidade do estudo, pela saúde que me foi concedida para que pudesse chegar ao final dessa jornada.

Agradeço aos meus maiores incentivadores, meus pais.

A meu pai, Doutor Coronel José Evandro Gervásio de Oliveira, agradeço por cada palavra de afeto, cada simples gesto de carinho para me manter firme em meus propósitos. Não chegaria, de maneira alguma, sem ti a me acompanhar e orientar. Sei o quanto me amas e digo o mesmo a ti, venceremos juntos todos os desafios que nos forem impostos. Resiliência, força, fé e honra.

A minha mãe, Dona Carminha, agradeço o excesso de cuidado me dado, ao colo em momentos de dificuldade, as refeições carinhosas, a companhia nos jogos e a teu amor por mim. Sinto saudade dos chamamentos exagerados.

Ainda, não posso deixar de agradecer a minha tia do coração, Tia Maria Helena, registro meu agradecimento pelas inúmeras orações que me foram endereçadas. Pelas constantes palavras de afago e calma. Sinto me sempre abraçado por ti.

Por fim, agradeço ao meu professor, Dr. André Rafael Weyermüller, pela condução dessa orientação. Foste sempre compreensivo e solícito a todos os meus questionamentos. Sempre me deixando a vontade na condução desta pesquisa. Ainda, fica meu agradecimento pelo início das aulas no mestrado, analisávamos obras de arte sob um olhar tão característico, que me fizeste um apreciador de arte. Espero que um dia possamos analisá-las *in loco* em um grande museu.

“O mais pequenino se tornará mil, o menor será uma nação poderosa. Eu sou o Senhor; na hora certa farei que isso aconteça depressa.” (Isaías 60:22)

RESUMO

O surgimento de novas tecnologias tem exigido uma transformação da sociedade, sob esse viés, emerge a tecnologia *Blockchain* com potencial de afetar os sistemas registrais imobiliários. Diante dessa premissa, a pesquisa investiga a inserção da rede *Blockchain* no mercado imobiliário, especialmente sua relação com o Registro de Imóveis, apontando se há possibilidade de substituição do sistema tradicional por essa nova ferramenta. Apresenta-se a *Blockchain* como um sistema de registro distribuído que garante segurança e eficiência em suas transações, fato que, brilha aos olhos do mercado imobiliário. Aponta-se no estudo que a natureza do direito de propriedade e a estrutura do sistema registral brasileiro, concatenados em séculos de evolução, não se compatibilizam com a substituição completa pela tecnologia. Infere-se na pesquisa que cabe ao Registro de Imóveis trazer segurança jurídica às transações imobiliárias, sendo meio pelo qual se assegura a publicidade e a oponibilidade dos direitos reais perante terceiros. A par disso, a pesquisa conclui pela conexão da tecnologia com o Registro de Imóveis, sendo introduzido no cenário brasileiro a possibilidade de tokenização dos negócios imobiliários. Nesse sentido, a pesquisa se compromete em descrever o modelo de negócio implementado pela empresa Netspaces em que a tokenização se submete à transferência da propriedade imobiliária física em contrapartida do token. Infere-se que o negócio imobiliário apresentado com a tecnologia cria assimetrias informacionais, na medida em que na matrícula imobiliária não constam informações sobre o modelo de negócio e sequer existem restrições que impeçam a disponibilidade da empresa, sendo, portanto, um instrumento apto a gerar insegurança jurídica. O estudo destaca que houve a implementação da fé pública registral no sistema brasileiro, concluindo que, para o correto melhoramento do mercado imobiliário, é necessário a afetação do token à propriedade. Assim, diante da inclusão dessa informação na matrícula imobiliária, estar-se-ia a promover a eficiência do mercado imobiliário, posto que reduzida a assimetria informacional. Afirma-se ao final que, essa integração ao sistema registral brasileiro deve ser feita com cautela, preservando a segurança jurídica e protegendo os direitos de propriedade.

Palavras-chave: Propriedade; Imóvel; Registro de Imóveis; Blockchain; Tokenização; Negócios Imobiliários.

ABSTRACT

The emergence of new technologies has required a transformation of society, and Blockchain technology is emerging with the potential to affect real estate registration systems. Given this premise, the research investigates the insertion of the Blockchain network in the real estate market, especially its relationship with the Real Estate Registry, pointing out whether there is a possibility of replacing the traditional system with this new tool. Blockchain is presented as a distributed registration system that guarantees security and efficiency in its transactions, a fact that shines in the eyes of the real estate market. The study points out that the nature of property rights and the structure of the Brazilian registry system, concatenated over centuries of evolution, are not compatible with complete replacement by technology. It is clear from the research that it is up to the Real Estate Registry to provide legal certainty for real estate transactions, as it is the means by which publicity and enforceability of rights in rem before third parties is ensured. In addition, the research concludes that technology is connected to the Real Estate Registry, and that the possibility of tokenizing real estate transactions has been introduced into the Brazilian scenario. In this sense, the research undertakes to describe the business model implemented by the company Netspaces in which tokenization is subject to the transfer of physical real estate property in exchange for the token. It is inferred that the real estate business presented with the technology creates informational asymmetries, to the extent that the real estate registration does not contain information about the business model and there are not even any restrictions that prevent the company from being available and is therefore an instrument capable of generating legal uncertainty. The study points out that public registry faith has been implemented in the Brazilian system, concluding that, in order to correctly improve the real estate market, the token must be assigned ownership. Thus, by including this information in the real estate registration, the efficiency of the real estate market would be promoted, since the information asymmetry would be reduced. In the end, this integration into the Brazilian registry system must be done with caution, preserving legal certainty and protecting property rights.

Key-words: Property; Immobile; Immobile Registry; Blockchain; Tokenization; Real Estate Business.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Representação de uma cadeia de blocos	104
Figura 2 - Registro das Transações em <i>Bitcoin</i>	110
Figura 3 - Diagrama de Baran	111
Figura 4 - Espécies de <i>tokens</i>	128
Figura 5 - Modelo de Registro de tokenização	136

LISTA DE SIGLAS

CC/16	Código Civil de 1916
CC/02	Código Civil de 2002
CF/88	Constituição Federal de 1988
CGJ-RS	Corregedoria Geral de Justiça do Rio Grande do Sul
DDHC	Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão
LRP	Lei de Registros Públicos
<i>PoW</i>	<i>Proof of Work</i>

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	11
2 O DIREITO DE PROPRIEDADE	16
2.1 Evolução histórica do conceito de propriedade.....	16
2.2 A propriedade imobiliária no direito brasileiro	32
2.2.1 Das formas de aquisição da propriedade imobiliária	46
3 SISTEMAS REGISTRAIS IMOBILIÁRIOS.....	53
3.1 Sistema Francês	64
3.2 Sistema Alemão	66
3.3 Sistema brasileiro: evolução e modelo atual	73
3.4 Sistemas translativos da propriedade: a interface entre os direitos obrigacionais e reais	93
4 BLOCKCHAIN E A TOKENIZAÇÃO DOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	101
4.1 Blockchain: surgimento e forma de atuação	101
4.1.1 Disrupção ou conexão com o Registro de Imóveis?.....	116
4.2 Tokenização dos negócios imobiliários	124
4.2.1 Modelo de negócio proposto pela Netspaces Propriedades Digitais Ltda.....	130
4.2.2 Da necessidade de regulação via patrimônio de afetação para a sua correta implementação no sistema registral brasileiro	143
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	160
REFERÊNCIAS	170

1 INTRODUÇÃO

A história nos ensina que, o direito de propriedade, desde as civilizações mais antigas, é um dos elementos centrais de construção e organização do Estado de Direito. Alinhado a nossa natural existência, foi com o surgimento da inteligência humana que a propriedade passou a ser pensada como um direito. Com o passar dos anos, a forma como o direito de propriedade é definido bem como a sua relação para com o indivíduo foram alterados significativamente, fato que, gera alvoroço diante da revolução tecnológica que o mundo se encontra.

Nesse contexto, em um primeiro momento, a pesquisa se debruça em abordar o direito de propriedade imóvel, percorrendo a parte histórica do instituto, apresentando os cenários evolucionais no mundo e no Brasil. Essa análise foi considerada indispensável, na medida em que, ao longo dos séculos, a propriedade imobiliária era pertencente somente ao Estado e ao rei, sendo controlada pelas elites e instituições religiosas, mas, ao se tornar um bem privado, deu-se início, por consequência, ao desenvolvimento de negócios imobiliários. Assim, no primeiro capítulo, foram delimitadas as atuais características da propriedade imobiliária brasileira, de forma que, ao final, seja possível verificar se a propriedade digital veiculada na tecnologia *Blockchain* apresenta o mesmo formato.

Considerada pelo ordenamento constitucional brasileiro como um direito fundamental, embora não absoluto, a propriedade imobiliária brasileira permite ao seu titular as faculdades de usar, gozar e dispor do bem, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua. Delineada como um direito real por excelência, foi por intermédio do surgimento da propriedade privada que se exigiu do sistema jurídico a delimitação das suas formas de aquisição, medida que, contribuiu para a criação de um órgão que legitimasse as transações imobiliárias e trouxesse segurança jurídica ao sistema.

Surgiu então, como reflexo da ineficácia do sistema de controle informal da posse, a necessidade de regulação do comércio das propriedades imobiliárias, o que, na busca por maior transparência, deu ensejo a criação dos sistemas registrais imobiliários. Nessa linha, promoveu-se a criação de um órgão com o objetivo de formalização e organização das aquisições da propriedade imóvel, sempre com os ideais de trazer mais segurança jurídica ao sistema e, por conseguinte, fomentar o mercado imobiliário, sendo denominado de Registro de Imóveis. Erigido em busca

de um sistema que proporcionasse maior clareza e garantia das situações jurídicas e dos negócios imobiliários, sua razão de ser nos remete, pelo menos nos sistemas registrais de Registro de Direitos, na exigência de uma qualificação registral dos títulos que serão objeto de inscrição na matrícula imobiliária.

Diante disso, no segundo capítulo, a pesquisa aborda os sistemas registrais francês e alemão sob a ótica das aquisições derivadas de um negócio jurídico *inter vivos*, para então discorrer sobre o sistema registral brasileiro, tendo por pressuposto as aquisições pelo registro do título. Apresenta-se então, a evolução do sistema registral brasileiro, submetido, atualmente, ao sistema do título e modo, i.e., para a concretização dos negócios jurídicos imobiliários é imprescindível a existência de um título (instrumento particular ou instrumento público) e um modo (ato de registro).

Sob essa premissa, verifica-se um dos pontos centrais desta pesquisa, o título, no Direito brasileiro, enquanto não registrado veicula apenas direitos obrigacionais, só havendo a aquisição da propriedade imobiliária – direito real de propriedade – com o registro. A partir disso, tendo-se a ciência de que a depender do sistema registral em análise o momento de aquisição da propriedade é diferente, questiona-se em cada sistema registral quando o indivíduo é considerado efetivo titular da coisa imóvel bem como quais os efeitos que decorrem dessa publicização com o registro.

Ademais, a pesquisa desenvolve a interface entre os direitos obrigacionais e reais, ou seja, expõe que para a aquisição da propriedade imobiliária é preciso que a produção dos seus efeitos ocorra no plano dos direitos reais, o que, pode ou não estar vinculado ao negócio jurídico obrigacional. E, além disso, questiona a relação de dependência entre o plano obrigacional e real, e seu grau de interferência na validade das transmissões imobiliárias. Assim, discorre-se sobre os sistemas jurídico-civil que separam os planos, em que eventual defeito no plano obrigacional é abstraído, não sendo apto a causar a invalidação do registro; ao passo que, aborda-se os sistemas que unem os planos, de maneira que eventual defeito no plano obrigacional tem o condão afetar o plano real, sendo um a causa do outro.

Além disso, no que se refere a tutela de proteção dos terceiros adquirentes da propriedade, discute-se a adoção do princípio da fé pública registral no sistema registral brasileiro, fato que, remete a inserção do princípio da concentração dos atos na matrícula imobiliária. Dito isso, no Direito brasileiro, em razão da

obrigatoriedade de registro ou averbação no fôlio real de fatos ou atos jurídicos que guardam relação com o imóvel, passou-se a proteger o terceiro adquirente de boa-fé que confia na tutela da aparência conferida pela publicidade do registro.

Outrossim, no terceiro capítulo desta pesquisa, em decorrência dos inúmeros avanços e desafios que a sociedade tem enfrentado com a evolução tecnológica, apresenta-se o surgimento da tecnologia *Blockchain* e a sua forma de atuação. Posteriormente, em razão de ser um livro-razão que registra transações de forma segura e imutável, similar a um “sistema de registro”, questiona-se a sua vinculação para com o Registro de Imóveis, desta forma, são apresentadas reflexões sobre o papel da *Blockchain* para com o Ofício Imobiliário, se aquela teria o condão de disrupção ou conexão para com este.

Com base nisso, verifica-se a impossibilidade de substituição do Registro de Imóveis pela tecnologia, de forma que, a sua implementação no ambiente registral faz referência a inserção de um novo modelo de negócio denominado de tokenização. Isto posto, é apresentada a tokenização dos negócios imobiliários, sendo dado enfoque ao modelo de negócio proposto pela empresa Netspaces, precisamente, esse negócio imobiliário transforma a propriedade real em uma propriedade digital. Em razão disso, o tema da presente pesquisa é Registro de Imóveis e a tecnologia *Blockchain*, sendo delimitada pela inserção dessa inovação tecnológica no sistema registral brasileiro no que concerne a tokenização dos negócios imobiliários.

Feita essa contextualização, a pesquisa apresenta como problema o modelo proposto pela empresa Netspaces de tokenização dos negócios imobiliários. Por meio desse, exige-se que o proprietário tabular permute a sua propriedade formal em contrapartida da aquisição de um *token*, i.e., impõe-se para a realização do negócio que seja lavrada uma escritura pública de permuta entre o proprietário do imóvel físico e a empresa prestadora do serviço de tokenização. Veja que, a concretização deste negócio imobiliário transforma a empresa que disponibilizou o *token* em nova proprietária tabular, não havendo informações concretas sobre a propriedade digital na matrícula imobiliária.

Ainda, a empresa Netspaces criou o Regulamento da Propriedade Digital para regular este modelo de negócio, norma de natureza contratual que vincula o adquirente do *token* a empresa, sendo incluído em um dos seus dispositivos a impossibilidade de alienação propriedade física. Ocorre que, após a formalização da

tokenização deste negócio imobiliário, na matrícula consta a Netspaces como proprietária, não cabendo ao registrador imobiliário, em querendo a empresa, proibir a alienação desta propriedade imóvel.

Nessa toada, em havendo a aquisição desta propriedade imobiliária por um terceiro adquirente de boa-fé, o problema então se manifesta, vez que, o titular do *token* só detém direito obrigacional, não sendo possível buscar a propriedade em virtude de eventual alienação da então proprietária Netspaces. Assim, o adquirente que desconhecia essa relação contratual (obrigacional) não pode vir a ser prejudicado, resultando na perda da propriedade real pelo adquirente do *token*, cabendo a este, somente, o direito de ser indenizado.

Em razão disso, questiona-se como será possível regulamentar esse novo modelo de negócio apresentado pela Netspaces de tokenização dos negócios imobiliários, de forma que, aos interessados nesta relação jurídica seja fornecida a devida proteção. Assim, o problema que a Dissertação pretende enfrentar é: como será possível impedir eventuais alienações e expropriações do novo proprietário tabular, de modo que, sejam resguardados os interesses dos terceiros adquirentes de boa-fé que não tem ciência desse negócio imobiliário na matrícula?

Fruto desse questionamento, a investigação tem como objetivo geral analisar a conexão entre o Registro de Imóveis e a tecnologia *Blockchain*, vinculando-os por intermédio da tokenização dos negócios imobiliários e, diante disso, propor uma regulamentação da matéria no intuito de proteger os participantes deste modelo negocial. Para alcançar essa meta, tem-se como objetivos específicos o seguinte percurso: (i) apresentar a evolução histórica do direito de propriedade no mundo e no Brasil, trazendo os caracteres atuais da propriedade brasileira bem como as suas formas de aquisição; (ii) discorrer sobre os principais sistemas registrais imobiliários, com ênfase nos sistemas francês e alemão, para, a partir dessa análise, apresentar a evolução do sistema registral brasileiro, trazendo ao final, a interface entre os direitos obrigacionais e reais; (iii) estabelecer os conceitos teóricos da tecnologia *Blockchain*, conectando-a ao Registro de Imóveis por intermédio da tokenização dos negócios imobiliários, para então, esclarecer o instituto da tokenização apresentado pela empresa Netspaces e, ainda, apresentar as soluções jurídicas que vislumbram trazer maior transparência e segurança jurídica a este modelo de negócio.

No que concerne a metodologia utilizada, parte-se da premissa que a estrutura do problema é prescritiva, posto que se está a buscar respostas a dúvidas

jurídicas ainda não regulamentadas, sendo estabelecido como parâmetro o tratamento concedido a propriedade imobiliária brasileira, busca-se oferecer uma solução para a insuficiente regulamentação da tokenização dos negócios imobiliários. A estratégia da pesquisa é exploratória, vez que para preencher as lacunas deste negócio imobiliário que ainda é pouco abordado, busca obter soluções aos problemas que se vislumbram. Quanto à abordagem da pesquisa, esta é qualitativa, pretende-se examinar as evidências do complexo normativo registral e da tecnologia *Blockchain*, compreendendo a tokenização dos negócios imobiliários a partir das pessoas envolvidas nessa relação. Para isso, o estudo qualitativo se dá por meio de pesquisa documental, com auxílio de livros, artigos científicos, revistas e legislações.

Soma-se a isso, a pesquisa encontra-se relacionada com o estudo das tendências em inovação, negócios e o Direito Regulatório, tema que é explorado e se desenvolve no Programa de Pós-Graduação da Escola de Direito do Mestrado Profissional em Direito da Empresa e dos Negócios da Universidade do Vale do Rio dos Sinos (UNISINOS), na medida em que se vincula a linha de atuação Direito da Empresa e Regulação. Sob essa perspectiva, a pesquisa se relaciona com o Direito Regulatório, tema fundamental da linha de atuação do mestrado profissional, vez que se propõe examinar a inserção da tecnologia *Blockchain* no Registro de Imóveis e a necessidade de regulação do modelo de negócio ofertado pela empresa Netspaces que promove a conexão entre os sistemas. Assim, a pesquisa se amolda a linha de atuação do mestrado profissional e, sob a orientação do Prof. Dr. André Rafael Weyermüller, se vincula ao projeto de pesquisa desenvolvido pelo orientador.

Portanto, a pesquisa se justifica diante da ausência de estudos sobre o tema, portanto, em razão da pouca regulamentação, se mostra necessária a abordagem desta inovação que conecta o Registro de Imóveis e a tecnologia *Blockchain*. Somado a isso, acredita-se que o estudo da tokenização dos negócios imobiliários viabiliza que os sujeitos que se utilizem desta modalidade negocial sejam esclarecidos quanto ao seu funcionamento, servindo a pesquisa de substrato para o aprimoramento da atividade registral e dos negócios imobiliários. Por fim, esse tipo de pesquisa busca melhorar e reformular o ambiente da prática jurídica, trazendo mais segurança e compreensão aos institutos jurídicos.

2 O DIREITO DE PROPRIEDADE

É indiscutível que um dos assuntos mais relevantes do Direito é o que envolve a propriedade. Desde os primórdios das manifestações da inteligência, em todas as áreas da vida humana, sempre seguiu lado a lado a ideia do “meu” e do “teu”, sendo inerente à natureza do homem a tendência de ter, de adonar-se, de conquistar e de adquirir. Com base nisso, de forma a permitir uma melhor compreensão do direito de propriedade no cenário atual, insere-se como pressuposto desta pesquisa o conhecimento da evolução histórica deste instituto no mundo e no Brasil. Assim, com este objetivo, neste capítulo, será apresentado os caracteres da propriedade imobiliária brasileira, juntamente com as suas formas de aquisição, para que, ao final, quando relacionada com a propriedade digital veiculada na tecnologia *Blockchain*, seja possível verificar a (in)existência de correlação entre as propriedades.

2.1 Evolução histórica do conceito de propriedade

Para que seja possível compreender o conceito de propriedade no cenário atual, é preciso que sejam traçadas algumas premissas históricas deste instituto. O direito de propriedade, a depender do período histórico em que determinado, tem seu conceito influenciado pelas mais variadas organizações políticas e religiosas. Abordar a propriedade em uma perspectiva da construção deste direito, é afirmar que a sua existência o antecede sobremaneira, sendo uma extensão do ser humano.¹

A medida em que os indivíduos foram evoluindo, os sentimentos primitivos de puros animais foram sendo transformados em manifestações de sensibilidade, o que, inconscientemente, fez a criatura humana buscar no mundo exterior o que lhes dava prazer. Essa inclinação neural, esses impulsos, foram denominados de instinto de conservação, sendo o “estalo” para a apropriação de bens da vida e um meio de segurança da própria existência individual.²

¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 9. ed. rev., atual. e reform. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 161. *E-book*. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530990886/epubcfi/6/38\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml19\]/4/4/2](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530990886/epubcfi/6/38[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml19]/4/4/2). Acesso em: 20 nov. 2024.

² BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1961. v. 1, p. 99-100.

A partir desse momento houve uma contínua progressão de acúmulo material, tendo, invariavelmente, os círculos sociais interferido na sua formatação, no entanto, os impulsos individuais, o movimento biopsíquico de apropriação acaba se manifestando para satisfazer as necessidades do momento. Assim, com a inserção da inteligência humana nos fatos, o ato de apropriação adquire estabilidade, segurança e duração. Como reflexo desse posicionamento surge o fenômeno econômico jurídico da propriedade, outrora vinculado a uma forma instintiva dos animais.³

Então, como decorrência natural da existência do homem surge um direito subjetivo a propriedade que, embora já veiculado nos povos sem escrita, a sua sistematização acaba recebendo tratamento mais efetivo nos direitos mesopotâmicos, hebraico, grego e, principalmente, romano.⁴ Ocorre que, antes da era romana, nos tempos primevos, os homens naturalmente se apoderavam das coisas que poderiam satisfazer os seus desejos, logo, o objeto da propriedade privada somente abrangia as coisas móveis de uso pessoal, i.e., armas, instrumentos de caça, pesca e vestuário.⁵

Em virtude da ausência de habitação fixa daqueles povos, a propriedade do solo era considerada coletiva e transitória, não possuindo caráter privado. A população se dividia em tribos que não tinham o objetivo de se apropriar do solo, visto que de tempos em tempos estes grupos se levantavam do local em que inseridos, abandonando-o, para fixarem os seus lares em outra região, não se demorando, ordinariamente, mais de cinco ou seis anos.⁶

Somente quando o homem começa a se vincular definitivamente em uma área específica, dando enfoque a cultura das terras, é que se amplia o instituto da propriedade para incluir o solo. Para Engels, somente com o surgimento de grupos consanguíneos formados por várias famílias é que surge e se fortalece o vínculo entre os objetos e seus senhores, por conseguinte, a propriedade privada das terras se conecta a família, fortalecendo-a.⁷

³ BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1961. v. 1, p. 99-100.

⁴ BARBOSA, Camilo Lelis Colani; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Compreendendo os novos limites à propriedade: uma análise do art. 1228 do Código Civil brasileiro. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, ano 10, n. 679, 15 mai. 2005. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/6725>. Acesso em: 20 nov. 2024.

⁵ BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1961. v. 1, p. 100-101.

⁶ BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1961. v. 1, p. 101.

⁷ ENGELS, Friedrich. **A origem da família, da propriedade privada e do Estado**. 9. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1984. p. 57.

Diante disso, os indivíduos começam a ser donos do solo, e já no mais antigo Código de leis da história, o Código de Hamurabi, a propriedade privada imobiliária é contextualizada. Essa regulamentação vigorou na Mesopotâmia no período de 1792 a.C. a 1750 a.C., sendo um Código que:

Ainda que incompleto, é admirável pela sabedoria que, em grande parte, o caracteriza. Regula esse velho corpo de leis, com muita minúcia, o arrendamento de casas, vergéis e terrenos de cultura, o que mostra que, na Mesopotâmia, quinhentos anos antes de Moisés, já se tornara privada a propriedade dos imóveis. A mulher trazia para o lar conjugal um dote proveniente de sua família e recebia também um dom nupcial da parte do marido. Tais contratos pressupõem a propriedade privada.⁸

Embora naquela época já houvesse traços de propriedade privada de terrenos de cultura, foi somente com o Direito Romano, na antiguidade Clássica, no período de 753 a.C. a 476 d.C., que a concepção de propriedade evolui e se qualifica como individualista, com cada coisa possuindo apenas um dono.⁹ Nesse sentido, no Direito Romano existiram três modalidades de propriedade das terras até a evolução para a propriedade individual, quais sejam:

Comunhão agrária. Todos os membros da tribo podem utilizar-se do solo, que ela ocupa, quer explorando-o em comum e dividindo os frutos; quer se faça o cultivo, temporariamente por famílias, em lotes, que, no fim de certo tempo, voltam para a tribo. Os indivíduos neste regime, tem apenas o direito de gozo. As terras são inalienáveis.

Propriedade familiar. O chefe da família recebe certa porção de terra, por tempo indeterminado, cultiva-a durante a vida e, depois de sua morte passa aos filhos. Se morre sem descendentes, a terra é devolvida a tribo. O chefe de família dirige a cultura do imóvel, mas não o pode alienar em vida nem transmitir por testamento, porque o bem é da família e não dele, pessoalmente. As mulheres não herdam.

Propriedade individual. O proprietário pode, livremente, dispor de seu bem, quer por ato entre vivos, quer por testamento.¹⁰

É nítido que nessa primeira modalidade de comunhão agrária, também denominada de comunidade agrária, o terreno pertence em coletividade a todos membros da tribo. Nessa linha, ainda que exista muita controvérsia na doutrina romanística sobre a forma como a propriedade do solo se tornou individual, tem-se que a propriedade familiar foi a etapa intermediária para a efetiva propriedade individual. Isto porque cada família era a única proprietária de certa extensão de

⁸ BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1961. v. 1, p. 102.

⁹ GOMES, Orlando. **Direito Reais**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1962. t. 1, p. 125.

¹⁰ CUQ, Édouard. **Manuel des Institutions Juridiques des Romains**. 2. ed. Paris: Plon, 1928. p. 258-262.

terra que se transmitia do *paterfamilias* (pai de família) aos *filiifamilias* (descendentes). Desse modo, verifica-se uma comunidade familiar, um regime de copropriedade, só havendo a legitimação de um terreno a um cidadão específico com a propriedade individual, momento em que os cidadãos romanos se tornam proprietários exclusivos.¹¹

Esse processo de transição até originar a propriedade individual é fruto da relação agrícola entre o cidadão romano (*quirite*) e a terra, aliado à sua submissão ao Estado. Os romanos recebiam, durante um período, um determinado pedaço de terra para que a cultivassem, sendo essa considerada individual durante o cultivo, todavia, após esse prazo, a terra voltava a ser coletiva.¹² Foi esse modelo que erigiu a efetiva propriedade individual, como se percebe:

Nesse primeiro período do Direito Romano, o indivíduo recebia uma porção de terra que devia cultivar, mas, uma vez terminada a colheita, a terra voltava a ser coletiva. Paulatinamente, fixa-se o costume de conceder sempre a mesma porção de terra às mesmas pessoas ano após ano. Ali, o *paterfamilias* instala-se, constrói sua moradia e vive com sua família e escravos. Nesse sentido, arraiga-se no espírito romano a propriedade individual e perpétua.¹³

Nesse contexto, em 450 a.C., foi por intermédio do primeiro documento legal escrito no Direito Romano, a Lei das XII Tábuas, que se consagrou a ideia de o direito de propriedade imobiliária ser individual, visto que, anteriormente, a propriedade individual só se referia a bens móveis. Ainda que pioneiro em abordar a propriedade privada, o Direito Romano não se preocupou em conceituar o instituto, se atendo apenas ao seu conteúdo e aos efeitos que decorriam do seu exercício. Segundo fontes romanas, não há uma definição geral do direito de propriedade, os juristas na época a designavam das mais variadas formas.

O termo mais antigo parece ter sido *mancupium* ou *mancipium* (derivado de *manus*), palavra com a qual se designava a potestas, o poder sobre as pessoas e as coisas; mais tarde, se utiliza *dominium* (empregado também,

¹¹ STEINWASCHER NETO, Helmut. Origem e espécies de propriedade no Direito Romano. **Revista Da Faculdade de Direito de São Bernardo Do Campo**, São Paulo, ano 11, n. 13, 23 set. 2015. Disponível em: <https://revistas.direitosbc.br/fdsbc/article/view/230>. Acesso em: 21 nov. 2024.

¹² MENDES, Marisa Schmitt Siqueira; GARCIA, Heloíse Siqueira. Construção histórica do direito de propriedade em Grécia e Roma. **Revista da Unifebe**, Brusque, v. 1, n. 10, jul./dez. 2012. Disponível em: <https://periodicos.unifebe.edu.br/index.php/RevistaUnifebe/article/view/33>. Acesso em: 21 nov. 2024.

¹³ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código civil comentado**: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368. São Paulo: Atlas, 2003. p. 178. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522477036/>. Acesso em: 21 nov. 2024.

acrescentando-se um genitivo, para indicar diferentes direitos subjetivos, como *dominium ususfructus, hereditatis, obligationis*; e também *dominus proprietatis*). No período pós-clássico prevalece o termo *proprietas* (de *proprius*), que acentua o pertencer absoluto e exclusivo da coisa que é objeto deste direito ao titular do mesmo.¹⁴

Dito isso, embora não a definisse, a Lei das XII Tábuas conferiu ao proprietário um poder direito pleno e absoluto, de caráter personalíssimo e perpétuo, assegurando ao seu titular o direito de usar, gozar e abusar, podendo, inclusive, destruir a coisa. Aos olhos dos romanos a propriedade passa a se apresentar como uma dominação, “*dominium*”, poder total da pessoa sobre a coisa. Esse poder ilimitado e soberano, indiscutivelmente individualista, se põe em evidência através do axioma jurídico do *jus utendi, jus fruendi* e *jus abutendi*. Respectivamente, o direito de usar a coisa como o queira; o direito de fruir da coisa, i.e., de aproveitar os frutos e produtos da coisa; e, o direito de abusar da coisa, dispondo como melhor lhe aprouver.

Nesse período as coisas eram classificadas de duas maneiras: *res Mancipi* e *res nec Mancipi*. As primeiras eram os bens mais preciosos para os romanos, ou seja, eram os prédios situados em solo itálico, tanto os terrenos como as casas, as servidões da estrada, bem como os escravos e os animais que se domavam pelo dorso. Os demais bens eram considerados *res nec Mancipi*.¹⁵ Em razão de os *res Mancipi* deterem uma superioridade social e econômica somente poderiam ser alienados por atos jurídicos formais e solenes, como a *Mancipatio* ou a *in iure cessio*.¹⁶

A *Mancipatio* exigia a presença de cinco testemunhas (cidadãos romanos) e uma balança de bronze, sendo que o romano que estava a adquirir a propriedade (se bem móvel deveria estar presente no ato, se bem imóvel deveria estar representado por um fragmento) deveria entregar um pedaço de bronze para ser pesado na balança, sendo esta entrega considerada o preço da coisa. Já a *in iure cessio* exigia a presença de um magistrado que intermediava e sancionava o

¹⁴ STEINWASCHER NETO, Helmut. Origem e espécies de propriedade no Direito Romano. **Revista Da Faculdade de Direito de São Bernardo Do Campo**, São Paulo, ano 11, n. 13, 23 set. 2015. Disponível em: <https://revistas.direitosbc.br/fdsbc/article/view/230>. Acesso em: 22 nov. 2024.

¹⁵ STEINWASCHER NETO, Helmut. Origem e espécies de propriedade no Direito Romano. **Revista Da Faculdade de Direito de São Bernardo Do Campo**, São Paulo, ano 11, n. 13, 23 set. 2015. Disponível em: <https://revistas.direitosbc.br/fdsbc/article/view/230>. Acesso em: 22 nov. 2024.

¹⁶ PEZZELLA, Maria Cristina Cereser. **Propriedade privada no Direito Romano**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 1998. p. 180.

negócio. As demais coisas, *res nec Mancipi*, eram alienadas pela *traditio* (simples entrega do bem), sendo permitida a todos os indivíduos, sejam romanos ou não.¹⁷

Para que houvesse o reconhecimento da propriedade era necessário que o cidadão romano (*quirit*) tivesse o *dominium ex iure Quiritium*, a denominada propriedade quiritária. Assim, a propriedade só era juridicamente reconhecida se obedecesse aos seguintes caracteres: (I) ter como titular um cidadão romano; (II) ser um bem móvel ou imóvel, ressaltando-se que os bens imóveis deveriam estar em solo itálico; (III) obediência as formas de aquisição da propriedade a depender do objeto, i.e., *mancipatio* para as *res Mancipi*, *traditio* para as *res nec Mancipi* e, *in iure cessio* para as duas; e, por fim, (IV) os indivíduos que detivessem este tipo de propriedade teriam direito a tutela reivindicatória.¹⁸

Em não havendo o preenchimento de todos os caracteres, surgiam outras espécies de propriedade romana, quais sejam: a *bonitária* (pretoriana), a *peregrina* e a *provincial*. A propriedade *bonitária* se deu em razão da proteção que foi conferida pelos pretores as propriedades que eram alienadas com vício de forma, ou seja, se um indivíduo alienasse uma *res Mancipi* por meio da *traditio*, o comprador não poderia ser adquirente da efetiva propriedade (*dominium ex iure Quiritium*), no entanto, era considerado possuidor, tendo apenas o *dominium in bonis*.¹⁹ As demais espécies de propriedade, a peregrina e a provincial, estabeleciam que o proprietário também não possuía o *dominium ex iure Quiritium*, isto porque, respectivamente, o proprietário era um estrangeiro ou as terras eram pertencentes a província Romana, o Estado.²⁰

Como dito, as *res Mancipi* englobavam as propriedades imobiliárias, então, a depender do autor romano, existe uma diferenciação quanto ao momento em que consideradas propriedades individuais. Para Pietro Bonfante, essa distinção entre os bens já veiculava a sua conotação social, os *res Mancipi* eram de caráter coletivo ao passo que os *res nec Mancipi* eram individuais.²¹ Desse modo, em um primeiro

¹⁷ PEZZELLA, Maria Cristina Cereser. **Propriedade privada no Direito Romano**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 1998. p. 180.

¹⁸ STEINWASCHER NETO, Helmut. Origem e espécies de propriedade no Direito Romano. **Revista Da Faculdade de Direito de São Bernardo Do Campo**, São Paulo, ano 11, n. 13, 23 set. 2015. Disponível em: <https://revistas.direitosbc.br/fdsbc/article/view/230>. Acesso em: 23 nov. 2024.

¹⁹ CRETELLA JÚNIOR, José. **Curso de Direito Romano: o direito romano e o direito civil brasileiro no novo código civil**. 30. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 123-124.

²⁰ CRETELLA JÚNIOR, José. **Curso de Direito Romano: o direito romano e o direito civil brasileiro no novo código civil**. 30. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 123-124.

²¹ BONFANTE, Pietro. **Corso di Diritto Romano La Proprietà**. Milão: Giuffrè, 1966. p. 247-257.

momento, o solo e os imóveis eram considerados propriedades coletivas vinculadas a *gens* (reunião de famílias com caráter político), passando posteriormente a serem propriedade familiar sob a titularidade do *paterfamilias*, pertencendo coletivamente ao grupo da família, até que se iniciou sua representação como propriedade individual.²² De outro ponto, para Fustel Coulanges, a propriedade imobiliária é de ordem individual desde a fundação de Roma, não havendo nenhuma constatação histórica de que possuía um caráter coletivo.²³

Independentemente do momento em que inserido esse caráter individualista da propriedade, sua concepção foi aliada a um poder ilimitado e absoluto, sendo um direito que ligava o homem a coisa, permitindo que por intermédio do seu exercício o titular pudesse extrair toda a sua utilidade. Inobstante o conteúdo do direito de propriedade tenha sido veiculado como absoluto, esse adjetivo não é totalmente invulnerável, a Lei das XII Tábuas impôs algumas restrições para proteger o interesse público e particular.²⁴

Em decorrência das invasões bárbaras, o Império Romano entrou em crise, ascendendo ao poder em 527 d.C. o Imperador Justiniano, fato que, determinou a extinção das modalidades de propriedade romana e, por conseguinte, resultou na unificação do domínio. Ademais, nesse período, em razão do crescimento desmensurado das terras do Império Romano, a autoridade estatal foi se enfraquecendo, permitindo o surgimento de outras espécies de propriedade com caracteres pré-feudais. Nesse sentido:

A queda do Império Romano e a ausência de uma autoridade central dotada de poder efetivo causou a confusão de soberania com a propriedade. O proprietário de terras, assumiu poderes políticos sobre os camponeses que lá trabalhavam, impondo-lhe uma série de restrições à liberdade pessoal.²⁵

Fruto dessas transformações, tendo como marco inicial a própria queda do Império Romano, surge um novo período que vigorou de 476 d.C. a 1453 d.C., pelo que se denominou de Idade Média. Diferentemente do modelo romano em que a

²² STEINWASCHER NETO, Helmut. Origem e espécies de propriedade no Direito Romano. **Revista Da Faculdade de Direito de São Bernardo Do Campo**, São Paulo, ano 11, n. 13, 23 set. 2015. Disponível em: <https://revistas.direitosbc.br/fdsbc/article/view/230>. Acesso em: 24 nov. 2024.

²³ FUSTEL DE COULANGES, Numa Denis. **A Cidade Antiga**: estudos sobre o Culto, o Direito, as Instituições da Grécia e de Roma. São Paulo: Hemus, 1975. p. 49-57.

²⁴ CRETELLA JÚNIOR, José. **Curso de Direito Romano**: o direito romano e o direito civil brasileiro no novo código civil. 30. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 118-119.

²⁵ LOUREIRO, Francisco Eduardo. **A propriedade como relação jurídica complexa**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003. p. 18.

propriedade era concebida como individual, emerge, nesse período, um novo modelo político designado de feudalismo, caracterizado por determinar a propriedade como coletiva. O sistema feudal insere então, ao revés do empobrecimento do conteúdo do direito de propriedade, o conceito de solidariedade social.²⁶

Na Idade Média, a propriedade perde o caráter unitário e exclusivista. Com as diferentes culturas bárbaras, modificam-se os conceitos jurídicos. O território, mais do que nada, passa a ser sinônimo de poder. A ideia de propriedade está relacionada à de soberania nacional. Os vassalos serviam ao senhor. Não eram senhores do solo.²⁷

Assim, o sistema feudal se formata com o enfraquecimento dos povos conquistados, i.e., diante da necessidade de criação de relações desses para com os conquistadores é alterado os regimes das propriedades.²⁸ Naquele período o poder estava concentrado nas mãos do Estado, representado pela figura do rei, dessa maneira, os proprietários das terras (alta nobreza) confiavam o domínio de suas propriedades ao soberano (rei) em troca de proteção contra invasões, criando assim uma relação de subordinação. Em razão desse gesto aos nobres era permitido que continuassem com a titularidade de suas terras (feudos), sendo-lhes atribuído o direito de estabelecer as diretrizes da população.²⁹

Em que pese a nobreza tenha sido mantida pelo soberano na titularidade das suas terras, foi permitido a estes senhores feudais, ainda, a possibilidade de dispor de parte de suas terras aos nobres de menor escalão que, conseqüentemente, cediam aos trabalhadores (vassalos) para cultivá-las. Com base nisso, se denota que as terras foram utilizadas como meio de dominação, sendo olvidado o atributo da propriedade como um direito exclusivo, principalmente, porque os povos invasores (bárbaros) estabeleciam que a propriedade era descrita em uma relação de gozo pertinente à coisa.³⁰ Ademais, só era permitida a propriedade das terras aos

²⁶ BARASSI, Ludovico. **Proprietà e comproprietà**. Milão: Giuffrè, 1951. p. 51.

²⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade**, artigos 1.196 a 1.368. São Paulo: Atlas, 2003. p. 178. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522477036/>. Acesso em: 25 nov. 2024.

²⁸ PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Coisas atualizado conforme o código civil de 2002**. 1. ed. atual. por Ricardo Rodrigues Gama. Campinas: Russel, 2003. p. 17.

²⁹ PEDRO, Fábio Costa; COULON, Olga M. A. Fonseca. **História: Pré-História, Antiguidade e Feudalismo**. São Paulo: Saraiva, 1989. p. 134.

³⁰ PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Coisas atualizado conforme o código civil de 2002**. 1. ed. atual. por Ricardo Rodrigues Gama. Campinas: Russel, 2023. p. 17.

senhores feudais e a Igreja (clero), sendo impedido o pleno exercício da propriedade imobiliária àqueles que recebessem as terras (vassalos).³¹

A princípio, os feudos foram simples benefícios dados em usufruto, sob a condição de serem prestados certos serviços, principalmente militares. Eram temporários ou vitalícios; mas, depois, tornavam-se perpétuos, indivisíveis e somente transmissíveis pela linha masculina. A terra pertencia ao senhor; a terra era fundamento do poder, da autoridade. O senhor, concedendo terras, obtinha homens, que lhe deviam prestações, e, conseqüentemente, eram seus vassalos. Por sua vez, o feudatário, com o desenvolvimento do regime, podia fazer concessões semelhantes a vassalos seus, continuando, sempre, vinculado às obrigações, que lhe impusera o suserano.³²

As propriedades eram estruturadas em relações de suserania e vassalagem, de modo que, todos os indivíduos se submetiam ao soberano e cada indivíduo livre (vassalo) se submetia a seu senhor feudal (beneficiário), podendo, inclusive, fazer concessões contínuas das propriedades, criando, assim, hierarquias regionais de suserania e vassalagem. Era de responsabilidade do senhor feudal introduzir o vassalo no sistema produtivo, para isso, destinava uma área de terra para sua utilização, em contrapartida, o vassalo efetuava o pagamento pela concessão da terra por meio de renda (*cânon*) ou serviços. Ao revés da propriedade individual do Direito Romano, se instaura um modelo de propriedade fragmentada em que o vassalo utiliza a terra do senhor feudal devendo-lhe fidelidade.³³

Por consequência da constituição do feudo, ou melhor, da concessão da terra ao vassalo, eram estabelecidas duas relações: a primeira de dependência entre as terras (feudo servente e o feudo dominante); e a segunda de subserviência entre as pessoas (senhor feudal e vassalo). Por meio desse arranjo o vassalo contraía diversas obrigações tanto de caráter pessoal (assistência militar e fidelidade) quanto de caráter real e de conteúdo econômico (pagamentos em razão de transferência ou desapossamento do feudo). Verifica-se então que, a propriedade no período feudal bifurcou os domínios possibilitando a existência de duas propriedades sobre o mesmo bem. Nesse sentido, o senhor feudal era titular do *dominium directum* (domínio direto ou eminente), enquanto o vassalo era titular do *dominium utilie*

³¹ ORRUTEA, Rogério Moreira. **Da propriedade e a sua função social no direito constitucional moderno**. Londrina: UEL, 1998. p. 346.

³² BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1961. p. 106.

³³ DEBONI, Giuliano. Propriedade privada: do caráter absoluto à função social e ambiental. **Revista de Direito Dom Alberto**, Santa Cruz do Sul, v. 1, n. 1, 30 jun. 2010. Disponível em: <https://revista.domalberto.edu.br/revistadedireitodomalberto/article/view/517/505>. Acesso em: 26 nov. 2024.

(domínio útil). Assim, o titular do domínio e efetivo proprietário da terra era o senhor feudal, ao passo que o vassalo era somente o usufrutuário.³⁴

Como se percebe, a propriedade feudal rompe com o conceito individual e unitário estabelecido no Direito Romano, isto porque há uma concorrência de proprietários sobre o mesmo bem, sendo um de direito (senhor feudal) e outro de fato (vassalo). Ocorre uma dissociação da propriedade por meio do binômio domínio eminente e domínio útil, sendo que o titular do primeiro permite ao titular do segundo a utilização econômica do bem em troca de contraprestações. Na visão de Orlando Gomes “quem tem o domínio útil perpetuamente, embora suporte os encargos, possui, em verdade, uma propriedade paralela”.³⁵

Era então considerada coletiva a propriedade medieval, na medida em que pertencia simultaneamente ao soberano, ao senhor feudal e ao vassalo, fragmentando o conceito de “*dominium*” disposto pelos romanos. É de se afirmar que o conceito de propriedade das terras estava vinculado a sua exploração, ou seja, os proprietários das terras concediam-nas em contrapartida de que os indivíduos que a trabalhassem tivessem direito de possuí-la sem jamais serem proprietários. Como referido, somente os nobres poderiam ser proprietários, então, aos vassalos era veiculado um direito real sobre a coisa do outro, conservando-se as castas superiores o domínio eminente.³⁶

Embora os vassalos não pudessem ser titulares da propriedade, com o desenvolvimento da sociedade feudal e as contínuas concessões de terras, seus poderes foram aumentando. Isto se deve ao fato de que os vários feudos descentralizavam o poder político dos nobres e diminuía os laços de dependência, criando, internamente, pequenas monarquias independentes. Essa pulverização do poder político aliada a uma forte crise na agricultura enfatizou os graves problemas do modo de produção feudal. Em razão disso, os trabalhadores passaram a perceber que essa hierarquização de direitos limitava demasiadamente a autonomia

³⁴ DEBONI, Giuliano. Propriedade privada: do caráter absoluto à função social e ambiental. **Revista de Direito Dom Alberto**, Santa Cruz do Sul, v. 1, n. 1, 30 jun. 2010. Disponível em: <https://revista.domalberto.edu.br/revistadedireitodomalberto/article/view/517/505>. Acesso em: 26 nov. 2024.

³⁵ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1962. t. 1, p. 125.

³⁶ DEBONI, Giuliano. Propriedade privada: do caráter absoluto à função social e ambiental. **Revista de Direito Dom Alberto**, Santa Cruz do Sul, v. 1, n. 1, 30 jun. 2010. Disponível em: <https://revista.domalberto.edu.br/revistadedireitodomalberto/article/view/517/505>. Acesso em: 26 nov. 2024.

sobre as terras, dificultando, inclusive, a própria circulação dos bens imóveis, vez que deveriam se submeter a cada senhor feudal.³⁷

Assim, iniciou-se a derrocada do sistema feudal, fruto da inserção do comércio e da indústria nos meios de produção bem como do desenvolvimento de uma sociedade voltada a produção de riquezas. Os novos meios de produção em conjunto com a retirada dos benefícios dos senhores feudais fizeram com que os ideais de subserviência e cultivo da terra somente para subsistência desaparecessem. Retoma-se a concepção romana do direito de propriedade, i.e., o caráter individualista, dando ensejo a um novo período que se denominou de Idade Moderna.³⁸

Compreendido de 1453 d.C. a 1789 d.C., a transição para a Idade Moderna se iniciou com a aquisição pela classe burguesa das terras dos senhores feudais, forma de expressão do poder político à época. Os burgueses começaram a comprar as terras pertencentes ao sistema medieval sob duas óticas: adquiriam ambos os domínios da propriedade, o *dominium directum* e o *dominium utile*, retirando essas terras do sistema feudal; ou apenas o domínio direto, se inserindo no lugar dos nobres.³⁹

Aliado ao caráter político da propriedade foi acrescido um conceito democrático, de natureza social, suprimindo-se diversos ônus, encargos e limitações, bem como unificando-se os domínios. O formato da propriedade medieval apresentava sinais de insegurança para o bom desenvolvimento das atividades econômicas pelos camponeses (proletariado), os quais já se mostravam insatisfeitos com a exploração do seu trabalho, motivo pelo qual, juntamente com a classe burguesa (banqueiros, comerciantes e profissionais liberais), deram início a “Era das Revoluções”. O poder que a terra detinha enquanto propriedade passou a

³⁷ ZAKKA, Rogério Marcus. **Direito de propriedade (análise sob a ótica de sua convivência com a função social)**. 2007. Dissertação (Mestrado em Direito das Relações Sociais) – Programa de Pós-Graduação em Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2007. Disponível em: <https://tede.pucsp.br/bitstream/handle/7814/1/Rogério%20Marcus%20Zakka.pdf>. Acesso em: 27 nov. 2024.

³⁸ DEBONI, Giuliano. Propriedade privada: do caráter absoluto à função social e ambiental. **Revista de Direito Dom Alberto**, Santa Cruz do Sul, v. 1, n. 1, 30 jun. 2010. Disponível em: <https://revista.domalberto.edu.br/revistadedireitodomalberto/article/view/517/505>. Acesso em: 27 nov. 2024.

³⁹ TIGAR, Michael; LEVY, Madeleine R. **O direito e a ascensão do capitalismo**. Tradução Ruy Jungmann. Rio de Janeiro: Zahar, 1978. p. 325.

ser desvalorizado, cede-se espaço ao acúmulo de riquezas e a valorização da moeda.⁴⁰

As Revoluções Inglesa (1642 d.C.), a Industrial (1760 d.C.) e a Francesa (1789 d.C.) foram determinantes para a superação da propriedade feudal, consolidando o modo de produção capitalista da propriedade privada. Sob esse viés, os ideais de subserviência dos vassalos são refutados, ocorre uma dissociação do trabalho e da propriedade, sendo aquele livre e assalariado ao passo em que a terra se tornava uma mercadoria. Nesse período é inserido um espírito liberal, i.e., incutisse no indivíduo a possibilidade de realizar negócios jurídicos com foco em interesses exclusivamente individuais, os poderes do Estado são separados, fazendo com que este intervenha o mínimo possível na esfera privada, logo, fomenta-se a função econômica da propriedade.⁴¹

Sob a influência dos pensadores iluministas o Estado Liberal se concentrou em garantir direitos aos seus indivíduos, inserindo novos valores e, por conseguinte, protegendo o direito de propriedade. Marco dessas modificações, a Revolução Francesa foi inspirada nos princípios de liberdade, igualdade e fraternidade, retomando a concepção romana. Exalta-se nesse período a propriedade individual, vindo, inclusive, antes do corpo social.⁴² Como se percebe:

A Revolução Francesa pretendeu democratizar a propriedade, aboliu privilégios, cancelou direitos perpétuos. Desprezando a coisa móvel, concentrou sua atenção na propriedade imobiliária e o Código por ela gerado – ‘Code Napoléon’ – que serviria de modelo a todo um movimento codificador do Século XIX, tamanho prestígio deu ao instituto, que com razão recebeu o apelido de ‘Código da Propriedade’, fazendo ressaltar acima de tudo o prestígio do imóvel, fonte de riqueza e símbolo de estabilidade. Daí ter-se originado em substituição à aristocracia econômica, que penetrou no Século XX.⁴³

⁴⁰ CHAVES, Antônio. Evolução, natureza e fundamento do direito de propriedade. **Revista da Faculdade de Direito**, Universidade de São Paulo, [s. l.], v. 65, p. 193-213, 01 jan. 1970. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/66609>. Acesso em: 28 nov. 2024.

⁴¹ SALES, Camila Bottaro. **Humanização dos direitos reais**: das limitações do direito de propriedade aos novos direitos reais de uso e moradia. 2010. Dissertação (Mestrado em Direito) – Programa de Pós-Graduação em Direito, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2010. Disponível em: https://bib.pucminas.br/teses/Direito_SalesCB_1.pdf. Acesso em: 28 nov. 2024.

⁴² DEBONI, Giuliano. Propriedade privada: do caráter absoluto à função social e ambiental. **Revista de Direito Dom Alberto**, Santa Cruz do Sul, v. 1, n. 1, 30 jun. 2010. Disponível em: <https://revista.domalberto.edu.br/revistadedireitodomalberto/article/view/517/505>. Acesso em: 28 nov. 2024.

⁴³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1992. v. 4, p. 82.

Nesse sentido, logo após o início da Revolução Francesa a propriedade é colocada em foco, ocasionando o processo de positivação da propriedade imobiliária. Assim, por intermédio da Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão (DDHC) (1789 d.C.), centrada na ideia de definir direitos individuais e restringir o poder do Estado, define-se o direito de propriedade como sendo um direito absoluto, exclusivo, inviolável e sagrado, só sendo passível de limitação por interesse público,⁴⁴ estabelecendo o seguinte:

Artigo 17. Como a propriedade é um direito inviolável e sagrado, ninguém dela pode ser privado, a não ser quando a necessidade pública legalmente comprovada o exigir e sob condição de justa e prévia indenização.⁴⁵ (tradução do autor)

Reafirmando o disposto na DDHC, surge em 1804 d.C. o Código de Napoleão (*Code Napoléon* ou *Code Civil*), apelidado de “Código da Propriedade”. Essa codificação ressalta a individualidade do direito de propriedade concebendo-o como um poder absoluto e exclusivo sobre coisa determinada.⁴⁶ Em razão disso, o Código Civil Francês se preocupou em proteger a propriedade como um bem tão precioso quanto à vida, atribuindo ao indivíduo direitos fundamentais oponíveis a todos, inclusive, ao Estado, privilegiando a autonomia privada e a circulação dos bens, como se verifica em seus artigos a seguir:

Art. 544. A propriedade é o direito de gozar e de dispor das coisas do modo mais absoluto, desde que não se faça uso proibido pelas leis ou pelos regulamentos.

Art. 545 Ninguém pode ser obrigado a ceder a sua propriedade, senão por motivo de utilidade pública e mediante uma justa e prévia indenização.

Art. 546 A propriedade de uma coisa, seja móvel, seja imóvel, dá direito a tudo o que ela produz e sobre o que a ela se une acessoriamente, seja de modo natural, seja de modo artificial.⁴⁷ (tradução do autor)

⁴⁴ ASSIS, Luiz Gustavo Bambini de. A evolução do direito de propriedade ao longo dos textos constitucionais. **Revista da Faculdade de Direito**, Universidade de São Paulo, [s. l.], v. 103, p. 781-791, 01 jan. 2008. Disponível em: <https://revistas.usp.br/rfdusp/article/view/67828>. Acesso em: 29 nov. 2024.

⁴⁵ “Article 17. La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.” FRANÇA. **La Déclaration Des Droits de L'Homme Et Du Citoyen**. 1789. Disponível em: <https://www.elysee.fr/la-presidence/la-declaration-des-droits-de-l-homme-et-du-citoyen>. Acesso em: 29 nov. 2024.

⁴⁶ ANDRADE, Diogo de Calasans Melo. Historicidade da propriedade privada capitalista e os cercamentos. **Revista História: Debates e Tendências**, [s. l.], v. 18, n. 3, p. 408-419, 31 out. 2018. Disponível em: <https://seer.upf.br/index.php/rhdt/article/view/8597>. Acesso em: 29 nov. 2024.

⁴⁷ “Article 544. La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. Article 545. Nul ne

Consoante a isso, a propriedade moderna adquiri um novo formato, se desvincula da propriedade da Idade Média em que era uma posse flutuante e irregular, puramente de fato, contestada a todo momento, para transformar-se em um direito absoluto e estável.⁴⁸ Dessa maneira, passa a ser descrita como um direito subjetivo, em que não é possível separar o seu exercício absoluto da autonomia privada do indivíduo. Essa concepção da propriedade, erigida sob os ideais liberais e capitalistas, ainda que tenha propiciado a ascensão e o acúmulo de riquezas pela burguesia, culminou na exclusão de diversos outros segmentos da sociedade por sua utilização irrestrita.⁴⁹

Desse modo, em decorrência da livre circulação das terras, as riquezas começaram a se concentrar nas mãos de poucos indivíduos. Ainda que o *Code Napoléon* fosse sedimentado nos valores de liberdade, igualdade e fraternidade, o exercício da propriedade privada em par de igualdade não se refletia, de fato, na concessão do mesmo tratamento a todos os indivíduos. Inclusive, não havia nada mais desigual do que conceder o mesmo tratamento aos desiguais.⁵⁰ O excesso de patrimonialismo do período, a ausência de intervenção do Estado na esfera privada, bem como a discrepância entre a igualdade formal e material fez com que houvesse uma ressignificação do modelo econômico. Sob a filosofia de Karl Marx, uma nova ordem de socialização da propriedade é implementada, argumentando-se que a propriedade privada capitalista explorava o trabalhador.⁵¹

Sustenta o marxismo que essas forças produtivas, desencadeadas no regime capitalista, não comportam mais as formas de propriedade dentro das quais se movimentam. Para libertá-las, é preciso abolir a propriedade privada. Necessário, assim, que novas formas de propriedades sejam adotadas, eliminando-se as que se convertem em obstáculos ao

peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité. Article 546. La propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement." FRANÇA. **Code civil**. 105. ed. Paris: Dalloz, 2006. p. 609.

⁴⁸ ANDRADE, Diogo de Calasans Melo. Historicidade da propriedade privada capitalista e os cercamentos. **Revista História: Debates e Tendências**, [s. l.], v. 18, n. 3, p. 408-419, 31 out. 2018. Disponível em: <https://seer.upf.br/index.php/rhdt/article/view/8597>. Acesso em: 30 nov. 2024.

⁴⁹ ZAKKA, Rogério Marcus. **Direito de propriedade (análise sob a ótica de sua convivência com a função social)**. 2007. Dissertação (Mestrado em Direito das Relações Sociais) – Programa de Pós-Graduação em Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2007. Disponível em: <https://tede.pucsp.br/bitstream/handle/7814/1/Rogério%20Marcus%20Zakka.pdf>. Acesso em: 30 nov. 2024.

⁵⁰ HARVEY, David. **Para entender o capital**. Tradução Rubens Enderle. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2013. p. 46.

⁵¹ ANDRADE, Diogo de Calasans Melo. Historicidade da propriedade privada capitalista e os cercamentos. **Revista História: Debates e Tendências**, [s. l.], v. 18, n. 3, p. 408-419, 31 out. 2018. Disponível em: <https://seer.upf.br/index.php/rhdt/article/view/8597>. Acesso em: 30 nov. 2024.

desenvolvimento da vida econômica e social. A propriedade privada dos meios de produção tornou-se incompatível com o processo produtivo, porque a produção, passando a ser coletiva, a apropriação, no regime capitalista, continua a ser individual. Para eliminar esta contradição, deve-se socializar a propriedade.⁵²

O modelo individualista da propriedade já não mais correspondia à realidade, as demandas sociais começaram a ser prioridade, sendo exigido por parte do Estado algumas prestações positivas com o intuito de bem-estar social, resultando em limitações a propriedade privada moderna. Essas ideias de socialização da propriedade deram início a um novo período denominado de Idade Contemporânea, com início em 1789 d.C. Reformula-se o direito de propriedade para incorporar na sua conceituação um caráter social, conciliando interesses individuais e sociais.⁵³

O indivíduo deixa de ser considerado como um objetivo e passa a ser visto como um meio para cumprir um papel social. São alterados os elementos do direito de propriedade, sendo incluído o interesse social no vínculo-jurídico entre o homem e a coisa. A propriedade-direito começa a se transformar na propriedade-função. A propriedade deixa de ser um direito subjetivo absoluto, em que o proprietário tem o direito de fazer o que quiser com a terra, para tornar-se um direito em que se exige uma contraprestação, em que o exercício do direito de propriedade impõe o respeito aos interesses sociais.⁵⁴

Ainda que em um primeiro momento os ideais de socialização da propriedade fossem reivindicados pelos socialistas com o ensejo de substituição dos proprietários particulares pelo Estado, prevaleceu o conceito de humanização da propriedade, em que não se estabelece a subtração do direito de propriedade, mas apenas restrições aos poderes do proprietário. Diante disso, sob o viés da função social idealizada por Léon Duguit, reformula-se a teoria da propriedade, enunciando que o comportamento dos proprietários se submete ao interesse da coletividade. A propriedade é relativizada sob a ótica da humanização, deixando de ser egoísta.⁵⁵

O Estado Contemporâneo desvincula da propriedade imobiliária o conceito de direito subjetivo e estático, de natureza irrestrita, para impor aos seus titulares limitações na sua utilização, assumindo a propriedade um papel dinâmico e

⁵² GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1962. t. 1, p. 128.

⁵³ ORRUTEA, Rogério Moreira. **Da propriedade e a sua função social no direito constitucional moderno**. Londrina: UEL, 1998. p. 87.

⁵⁴ FERRO, Marcelo Roberto. A propriedade privada no código napoleão. **Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial**, São Paulo, v. 18, n. 70, p. 48-55, out./dez.1994.

⁵⁵ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1962. t. 1, p. 137.

funcional. Desse jeito, embora o direito de propriedade permanecesse individual, em sua compreensão são acrescentadas funcionalidades, i.e., ao invés de o direito de propriedade só ser composto por faculdades (usar, gozar, dispor e reaver), se impõe aos proprietários obrigações de caráter positivo que devem ser cumpridas em prol dos interesses da coletividade.⁵⁶

Esse cenário de transformações sociais determinou a fragmentação do direito do proprietário, o conceito unitário e absoluto é substituído pelo caráter plural e social da propriedade, tendo como marco de positivação a Constituição de Weimar (Alemanha, 1919 d.C.). A Constituição de Weimar inova o ordenamento jurídico estabelecendo o dever do Estado em garantir direitos sociais aos seus indivíduos, abarcando o direito de propriedade em seu artigo 14 com a seguinte redação: “A propriedade obriga. O seu uso, além de voltar-se ao privado, deve servir ao bem comum”.⁵⁷ O Estado Democrático de Direito passa a ser o precursor de uma sociedade plural, estabelecendo o caráter multifacetário de se ter uma propriedade.

Assim, tendo sido exposta a evolução histórica do direito de propriedade ao longo dos séculos, foi possível inferir que o direito de propriedade decorreu da natural existência do ser humano. Foi com a inserção da inteligência humana no mundo dos fatos que se garantiu estabilidade ao ato de apropriação. Ainda que o direito de propriedade tivesse sido veiculado já nos povos sem escrita, nessa pesquisa optou-se por abordar a evolução do direito de propriedade sob a ótica da periodização da história humana.

Contextualizou-se o período da Antiguidade esclarecendo como o direito de propriedade se desenvolveu no Direito Romano, apresentando os modelos de propriedade coletiva até a sua caracterização como propriedade individual. Refletiu-se ainda sobre as contribuições da Idade Média, período em que se desdobrou o direito de propriedade em domínios, época que ficou marcada pela coletividade da terra.

Ademais, enfatizou-se a Idade Moderna como o período em que a propriedade era considerada “quase” mais importante que o próprio indivíduo, sendo

⁵⁶ MATTOS NETO, Antônio José de. Função social da propriedade agrária: uma revisão crítica. **Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial**, São Paulo, v. 20, n. 76, p. 72-78, abr./jun. 1996.

⁵⁷ “Art. 14. Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.” ALEMANHA. **Weimarer Verfassung**. 1919. Disponível em: [https://www4.policiamilitar.sp.gov.br/unidades/dpcdh/Normas_Direitos_Humanos/CONSTITUI%C3%87%C3%83O%20DE%20WEIMAR%20\(ALEM%C3%82\)%20%20-201919%20-%20EM%20PORTUGU%C3%8AS.pdf](https://www4.policiamilitar.sp.gov.br/unidades/dpcdh/Normas_Direitos_Humanos/CONSTITUI%C3%87%C3%83O%20DE%20WEIMAR%20(ALEM%C3%82)%20%20-201919%20-%20EM%20PORTUGU%C3%8AS.pdf). Acesso em: 01 dez. 2024.

apelidado o Código de Napoleão de “Código da Propriedade”. Ao final, fruto das barbáries cometidas após a primeira guerra mundial, esclareceu-se sobre a mudança de anseios dos indivíduos, fato que, rompeu com os conceitos de propriedade econômica para estabelecer novos paradigmas sociais, período que se designou de Idade Contemporânea.

Portanto, tendo o Direito Brasileiro sofrido influência de muitos desses mandamentos, mister se faz apresentar no subcapítulo a seguir como a propriedade se desenvolveu nas normativas brasileiras, bem como seus caracteres atuais.

2.2 A propriedade imobiliária no direito brasileiro

Com o desenvolvimento da sociedade e as suas recorrentes transformações ao direito de propriedade foram sendo impostas novas condições e conceituações que refletiram na maneira como a propriedade brasileira é delineada. Em razão disso, a partir da apresentação da evolução histórica do conceito de propriedade, pretende-se inferir como a propriedade brasileira foi disposta ao longo do tempo, estabelecendo-se então suas características vigentes.

Nesse sentido, a primeira regulamentação da propriedade no Brasil se deu por intermédio das capitanias hereditárias, período denominado de Brasil Colônia (1500 a 1822), sendo transferido de Portugal o sistema das sesmarias para regular o uso das extensas terras estatais. Então, o território brasileiro foi dividido em porções de terras (capitanias) que posteriormente foram doadas a particulares denominados capitães donatários, ficando estes incumbidos da distribuição das terras aos demais indivíduos. As terras eram consideradas públicas, da Coroa Portuguesa, sendo concedidas sob o pressuposto de serem cultivadas, em não havendo o cumprimento desse requisito a terra retornava ao domínio público.⁵⁸

Nesse período, a propriedade apresentava alguns caracteres da Idade Média, ou seja, enquanto os senhores feudais permitiam que os vassalos produzissem em suas propriedades sob a condição de serem subservientes e protegidos, era de responsabilidade dos capitães donatários conceder as sesmarias para os indivíduos que fossem aptos a desenvolver e proteger o solo. Logo, o direito de propriedade

⁵⁸ ALMEIDA, Mário Júlio Brito de. **Ordenações Filipinas**. 1. ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1985. v.1. Disponível em: <https://gulbenkian.pt/publications/ordenacoes-filipinas-livro-i/>. Acesso em: 01 dez. 2024.

imobiliária, ou melhor, a ascensão a terra só era possível com a doação das sesmarias.⁵⁹

Ressalta-se que nessa época a propriedade imobiliária não tinha uma titulação individualizada, as terras eram de titularidade da Coroa Portuguesa, baseando-se as relações no instituto da posse. Ademais, o fundamento jurídico da propriedade era vinculado a destinação que era dada a coisa, não importava se o sujeito detinha um título, o direito à terra era condicionado ao seu uso e transformação, se não fosse exercida a propriedade nesses termos não eram adquiridos os direitos.⁶⁰

Amparado pela legislação portuguesa, precisamente as Ordenações Manuelinas (1514 a 1603) e as Ordenações Filipinas (1603 a 1830), o sistema das sesmarias foi “a chave do regime de propriedade no Brasil até o século XIX, legalizando a ocupação de terras”,⁶¹ i.e., distribuindo as terras aos particulares. Sua sistemática era voltada para atender as necessidades de Portugal, no entanto, a extensão territorial brasileira fez com que as concessões fossem perdendo o controle. Em atenção a essa problemática, com objetivo de regulamentar os indivíduos que estavam explorando as terras, foram expedidas Cartas Régias que delimitavam as extensões máximas de terra que se poderia ter, os pormenores de sua concessão, bem como as exigências que comprovavam a utilização da terra, sob pena de se tornarem devolutas.⁶²

Entretanto, em virtude da precariedade do Brasil Colônia, as Cartas Régias não foram aptas a regular as terras, tendo havido um aumento de sesmarias não regulamentadas e, inclusive, abandonadas, permitindo a apropriação das terras por “posseiros”. Os questionamentos sobre a propriedade das terras foram aumentando, em detrimento disso, no intuito de evitar as constantes violações, foi proibida a

⁵⁹ BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1961. p. 102.

⁶⁰ PEREIRA, Gislene. Das ordenações ao ordenamento: a trajetória do direito de propriedade no Brasil. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [s. l.], v. 23, 11 mar. 2021. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/6398>. Acesso em: 01 dez. 2024.

⁶¹ WEHLING, Arno; WEHLING, Maria José C. M. **Formação econômica do Brasil**. 3. ed. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1999. p. 80.

⁶² VICOLA, Nivaldo Sebastião. A propriedade imobiliária no Brasil: breve histórico. **FMU DIREITO - Revista Eletrônica**, [s. l.], v. 23, n. 31, jan./jun. 2009. Disponível em: <https://revistaseletronicas.fmu.br/index.php/FMUD/article/view/25>. Acesso em: 01 dez. 2024.

concessão de sesmarias em 1822, mesmo ano em que o Brasil conquista a sua independência.⁶³

A Proclamação da Independência do Brasil deu início ao período que se denominou de Brasil Império (1822 a 1889). Essa época ficou marcada pela primeira Constituição do Brasil, a Constituição do Império de 1824. A presente normativa, diante da extinção das sesmarias e a consequente ausência de regulamentação da propriedade imobiliária, somada a influência das ideias liberais da Idade Moderna, estabeleceu um direito de propriedade individual e absoluto que só seria limitado pela necessidade de utilização do bem pelo Estado.⁶⁴ Nesse sentido, dispôs a Carta de Lei de 25 de março de 1824:

Art. 179. A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Politicos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Imperio, pela maneira seguinte.

[...]

XXII. E'garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indenmisado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnisação.⁶⁵

Ainda que resguardado o direito de propriedade na Constituição do Império, o dispositivo não se mostrou suficiente para amoldar todas as situações da propriedade das terras no período. Foi somente com a elaboração da Lei nº 601, de 1850 (Lei de Terras), regulamentada pelo Decreto nº 1.318, de 1854, que foi possível legitimar as diversas situações de posse existentes, havendo uma separação do que era propriedade particular (posse privada) de domínio público. Por meio de seu Decreto regulamentador foi estabelecido a necessidade de que os

⁶³ PEREIRA, Gislene. Das ordenações ao ordenamento: a trajetória do direito de propriedade no Brasil. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [s. l.], v. 23, 11 mar. 2021. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/6398>. Acesso em: 02 dez. 2024.

⁶⁴ ZAKKA, Rogério Marcus. **Direito de propriedade (análise sob a ótica de sua convivência com a função social)**. 2007. Dissertação (Mestrado em Direito das Relações Sociais) – Programa de Pós-Graduação em Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2007. Disponível em: <https://tede.pucsp.br/bitstream/handle/7814/1/Rogério%20Marcus%20Zakka.pdf>. Acesso em: 02 dez. 2024.

⁶⁵ BRASIL. Constituição (1824). **Constituição Política do Império do Brasil**. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República, 1824. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm. Acesso em: 02 dez. 2024.

possuidores deveriam registrar a “propriedade”, ou melhor, a posse de suas terras nos livros paroquiais, o denominado Registro do Vigário.⁶⁶

Em razão disso, o conceito de propriedade pela comprovação do uso foi substituído pela necessidade de um título individual que assegurasse a propriedade privada, lembrando que, o registro no livro paroquial estabelecia quem era o particular que estava na posse daquele bem imóvel público, seu controle era essencialmente possessório, não estava ligado a propriedade imobiliária em si. Consoante a isso, foi editada a Lei nº 1.237, de 1864, regulamentada pelo Decreto nº 3.453, de 1865, visando respaldar as transferências das propriedades imobiliárias. Nesse sentido, cria-se então o intitulado Registro Geral, no intuito de se estabelecer quem eram os titulares das propriedades imóveis, determinando que os atos *inter vivos* e os ônus reais seriam publicizados por meio do registro.⁶⁷

Em 1889 é proclamada a República do Brasil, dando início ao período que se nominou de Brasil Republicano. Logo após a proclamação, precisamente em 1891, é elaborada a Constituição Republicana, mantendo o direito de propriedade como individual e absoluto, só sendo permitido a sua limitação pelo instituto da desapropriação, como se percebe em sua redação:

Art. 72. A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

§ 17. O direito de propriedade mantém-se em toda a sua plenitude, salva a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia. As minas pertencem aos proprietários do solo, salvas as limitações que forem estabelecidas por lei a bem da exploração deste ramo de indústria.⁶⁸

Consubstanciada em um período em que as legislações brasileiras eram editadas de acordo com as Ordenações Portuguesas, conectadas por sua vez com o *Code Napoléon* e o Direito Romano, a propriedade, embora apresente algumas

⁶⁶ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 1-2.

⁶⁷ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 1-2.

⁶⁸ BRASIL. Constituição (1891). **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil**. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República, 1891. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao91.htm. Acesso em: 03 dez. 2024.

limitações, era conceituada em seu exercício pleno, absoluto, com foco extremamente individualista.⁶⁹

Assim, influenciado pelo Estado Liberal, o direito de propriedade continuou a ser visto como um direito individual que não se submetia ao coletivo. Por conseguinte, foi editado o Código Civil de 1916 (CC/16) por intermédio da Lei nº 3.071, de 1916, com redação, inclusive, similar ao disposto no Código Civil Napoleônico. Em seu artigo 524, do CC/16, estabelecia direito irrestritos ao proprietário prevendo que: “A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua”.⁷⁰

Ainda, nessa legislação, ficou consignado a obrigatoriedade de registro para todas as formas de aquisição da propriedade imóvel, o que ocasionou a modificação do sistema registral brasileiro, i.e., foi alterada a forma de publicização das aquisições da propriedade. Assim, o registro passa a deter caráter constitutivo da propriedade imóvel, não havendo a aquisição sem o registro, a exceção das aquisições originárias da propriedade imóvel, em que o registro, também obrigatório, possui natureza declaratória.⁷¹

O que se percebe é que a evolução da sociedade ao longo dos tempos foi refletindo no modo como o direito de propriedade foi sendo conceituado, logo, essa lógica no Brasil não foi diferente. Em consonância com a Carta Constitucional Alemã (Constituição de Weimar, 1919) foi elaborada a Constituição de 1934, pautada nas diretrizes do Estado Social, inseriu no ordenamento brasileiro que o direito de propriedade não é mais absoluto, não podendo ser exercido contra o interesse social ou coletivo, conforme se depreende:

Art. 113. A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no país a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à subsistência, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:
[...]

⁶⁹ SALES, Camila Bottaro. **Humanização dos direitos reais**: das limitações do direito de propriedade aos novos direitos reais de uso e moradia. 2010. Dissertação (Mestrado em Direito) – Programa de Pós-Graduação em Direito, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2010. Disponível em: https://bib.pucminas.br/teses/Direito_SalesCB_1.pdf. Acesso em: 04 dez. 2024.

⁷⁰ BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1 de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República, 1916. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm. Acesso em: 04 dez. 2024.

⁷¹ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 5-6.

17) É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvando o direito a indenização ulterior.⁷²

Inobstante a essa previsão de que os direitos individuais devam ser conciliados com os direitos coletivos, com a outorga da Constituição de 1937 (Constituição Polaca), normativa que inaugurou a Era de Getúlio Vargas, foram suprimidos os dizeres de que o direito de propriedade deveria ser exercido com caracteres sociais, representando um retrocesso para o Direito brasileiro. Mais adiante, é promulgada a Constituição de 1946, resgatando os dizeres constitucionais de 1934, os quais haviam sido suprimidos pela normativa anterior, mantendo a propriedade como uma garantia individual, porém, ao seu exercício é acrescentado a condicionante de bem-estar social. Estabelece a Constituição de 1946 os seguintes dizeres:

Art. 141. A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, a segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

$$[\dots]$$

§ 16. É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, se assim o exigir o bem público, ficando, todavia, assegurado o direito a indenização ulterior.

Art. 147. O uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A lei poderá, com observância do disposto no art. 141, § 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos.⁷³

A despeito de o ordenamento brasileiro iniciar o processo de limitação do direito de propriedade em benefício do interesse coletivo, foi somente com a Constituição de 1967 que o princípio da função social da propriedade foi disposto expressamente no Brasil. Sendo outorgada em um período de regime militar, em

⁷² BRASIL. Constituição (1934). **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil**. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República, 1934. Disponível em:

[https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitucao34.htm?TSPD_101_R0=f164e65bd3b8aafbe0962d25f59edd87h61000000000000000009c1a15c9ffff00000000000000000000000000000005b1e984d0090e03690](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitucao34.htm?TSPD_101_R0=f164e65bd3b8aafbe0962d25f59edd87h610000000000000009c1a15c9ffff000000000000000000000000000005b1e984d0090e03690). Acesso em: 04 dez. 2024.

⁷³ BRASIL. Constituição (1946). **Constituição dos Estados Unidos do Brasil**. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República, 1946. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm. Acesso em: 04 dez. 2024.

que diversos direitos fundamentais foram restritos, foi mantida a redação que garantia o direito de propriedade nos termos da Constituição de 1946.⁷⁴

Em contrapartida a semelhança de redação, no intuito de promover o desenvolvimento nacional e a justiça social, foi incluída a função social da propriedade no Título da Ordem Social e Econômica na Constituição de 1967. Assim, em seu artigo 157, estipulou-se o seguinte: “A ordem econômica tem por fim realizar a justiça social, com base nos seguintes princípios: [...] III - função social da propriedade”.⁷⁵ Definitivamente, o princípio irradiado da Constituição de Weimar é consagrado, sendo estabelecido que o exercício da propriedade está submetido e condicionado ao interesse geral. Ainda, em que pese a Emenda Constitucional de 1969 tenha alterado parte da Constituição de 1967, o perfil da propriedade foi mantido, sendo, inclusive, incluído no ordenamento outras espécies de desapropriação.⁷⁶

Nesse contexto, sendo evidenciada a tendência da propriedade em ter suas finalidades dirigidas ao interesse social, abarcando humanidade ao seu conceito, foi promulgada a Constituição Federal de 1988 (CF/88). Também denominada de Constituição Cidadã, estabeleceu no Título II – Dos Direitos e Garantias Fundamentais que a propriedade é um direito fundamental garantido, no entanto, inseriu em seu rol que essa garantia ficaria submetida ao cumprimento da função social, consoante dispõe a CF/88:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;⁷⁷

⁷⁴ DEBONI, Giuliano. Propriedade privada: do caráter absoluto à função social e ambiental. **Revista de Direito Dom Alberto**, Santa Cruz do Sul, v. 1, n. 1, 30 jun. 2010. Disponível em: <https://revista.domalberto.edu.br/revistadedireitodomalberto/article/view/517/505>. Acesso em: 05 dez. 2024.

⁷⁵ BRASIL. Constituição (1967). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Presidência da República, 1967. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao67.htm. Acesso em: 05 dez. 2024.

⁷⁶ CHAVES, Antônio. Evolução, natureza e fundamento do direito de propriedade. **Revista da Faculdade de Direito**, Universidade de São Paulo, [s. l.], v. 65, p. 193-213, 01 jan. 1970. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/66609>. Acesso em: 05 dez. 2024.

⁷⁷ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 06 dez. 2024.

A partir desse regramento constitucional, a propriedade imobiliária privada, enquanto poder absoluto e exclusivo, não se apresenta mais em caráter irrestrito, i.e., o seu exercício encontra concorrência com outros direitos que podem limitá-la.⁷⁸ Somado a isso, no Título que é destinado à Ordem Econômica e Financeira, precisamente no artigo 170 da CF/88, foi disposto que as atividades econômicas devem respeitar os princípios da propriedade privada e da função social da propriedade, reforçando o seu exercício aos interesses sociais.⁷⁹

Em razão dessas disposições, com o propósito de se adequar os institutos de Direito Privado ao modelo constitucional vigente, dentre eles o direito de propriedade, foi promulgado em 10 de janeiro de 2002 o novo Código Civil, objeto da Lei nº 10.406. Assim, substitui-se os preceitos patrimonialistas e individuais que marcaram o CC/16, pautando-se o Código Civil de 2002 (CC/02) sob três paradigmas: (I) eticidade; (II) socialidade; e (III) operabilidade. Dentre esses, merece destaque o princípio da socialidade:

Por esse princípio, o Código Civil de 2002 procura superar o caráter individualista e egoísta que imperava na codificação anterior, valorizando a palavra nós em detrimento da palavra eu. Os grandes ícones do Direito Privado recebem uma denotação social: a família, o contrato, a propriedade, a posse, a responsabilidade civil, a empresa, o testamento. Houve o incremento dos meios de comunicação, a valorização da dignidade humana e da igualdade entre as pessoas, a supremacia do afeto na família, a *standardização* ou padronização dos negócios e o surgimento da sociedade de consumo em massa, trazendo uma nova realidade que atingiu os alicerces de praticamente todos os institutos privados. Desse modo, deverá prevalecer o social sobre o individual, o coletivo sobre o particular.⁸⁰

Sob essa nova roupagem, o CC/02, ainda que não tenha conceituado a propriedade, definiu no artigo 1228 e seus parágrafos quais são seus atributos, bem como quais são as obrigações decorrentes do seu exercício, conforme se observa:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

⁷⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 9. ed. rev., atual. e reform. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 162. *E-book*. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530990886/epubcfi/6/38\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml19\]/4/4/2](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530990886/epubcfi/6/38[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml19]/4/4/2). Acesso em: 07 dez. 2024.

⁷⁹ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 07 dez. 2024.

⁸⁰ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Lei de Introdução e Parte Geral**. 20. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. 1, p. 79. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559649709/>. Acesso em: 07 dez. 2024.

§ 1. O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2. São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3. O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4. O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5. No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.⁸¹

Nota-se, assim como no Direito Romano, que nos dias de hoje o conteúdo da propriedade imobiliária compreende a faculdade de usar a coisa (*ius utendi*) respeitando a função social; gozar da coisa (*ius fruendi*), direito subjetivo de fruir a coisa extraindo dessa os seus frutos; dispor da coisa (*ius disponendi*), ou seja, o direito de alienar a propriedade; e, reivindicar a coisa (*ius vindicandi*), o direito de reaver a coisa de quem a possuía injustamente.⁸²

Assim, reunidos todos os atributos nas mãos do seu titular a propriedade é definida como plena, de outro ponto, se ausente algum caractere ou recaindo algum ônus sobre a propriedade, tem-se esta como limitada ou restrita. Ademais, no primeiro parágrafo (§ 1º) o legislador brasileiro compatibiliza a propriedade com a normativa constitucional, destacando que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as finalidades econômicas e sociais, sob pena de limitações e, inclusive, perda da propriedade (§ 3º).

Com efeito, atualmente, a propriedade no Direito brasileiro está inserida no Livro III – Do Direito das Coisas, de forma mais precisa no Título III – Da Propriedade. Ainda, foi incluída no Título II – Dos Direitos Reais, sendo estabelecido no artigo 1225 do CC/02 que:

Art. 1.225. São direitos reais:

⁸¹ 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/L10406.htm. Acesso em: 07 dez. 2024.

⁸² SCAVONE JUNIOR, Luiz Adriano. **Direito Imobiliário: teoria e prática**. 19. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 10.

I - a propriedade;
 II - a superfície;
 III - as servidões;
 IV - o usufruto;
 V - o uso;
 VI - a habitação;
 VII - o direito do promitente comprador do imóvel;
 VIII - o penhor;
 IX - a hipoteca;
 X - a anticrese.
 XI - a concessão de uso especial para fins de moradia;
 XII - a concessão de direito real de uso;
 XIII - a laje;
 XIV - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão.⁸³

Diante deste vínculo jurídico que liga o sujeito a coisa, sendo a propriedade considerada um direito real por excelência, i.e., um direito real sobre coisa própria vinculada a um domínio jurídico dos quais emanam todos os outros direitos, suas relações jurídicas apresentam caracteres próprios e específicos que se diferem das relações baseadas em direitos pessoais de natureza obrigacional.⁸⁴

Para Orlando Gomes, o “direito real de propriedade é o mais amplo dos direitos reais – *plena in re potesta*”, consistindo em um feixe de direitos que se resumem nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa sobre a qual incide. Para o autor, a propriedade pode ser conceituada a partir de três critérios: (I) sintético; (II) analítico; e (III) descritivo. Assim, o conceito (I) sintético determina que a propriedade é a submissão de uma coisa, em todas as suas relações jurídicas, a uma pessoa. O conceito (II) analítico infere que a propriedade está vinculada aos direitos de usar, fruir, dispor e reaver um bem de quem quer que injustamente o possua. E, por fim, o conceito (III) descritivo define a propriedade como um direito absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa está submetida à vontade de uma pessoa, resguardadas as limitações da lei.⁸⁵ Analisando este último critério (III), verifica-se que:

É a propriedade um direito complexo, pois assegura ao titular a faculdade de disposição. Ou seja, à pessoa se autoriza dispor da forma que entender da coisa, como usá-la, abandoná-la, aliená-la e destruí-la. Reveste-se,

⁸³ 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/L10406.htm. Acesso em: 08 dez. 2024.

⁸⁴ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 1958. p. 82.

⁸⁵ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1962. t. 1, p. 119.

outrossim, do caráter de direito absoluto, do que decorre a oponibilidade erga omnes, impondo a todos o dever de respeitá-la. Daí exercer o titular o poder de dominação da coisa, mesmo que deva se submeter a certas limitações. É perpétuo o direito, durando ilimitadamente não se perdendo ou desaparecendo pela falta de uso. Considera-se direito exclusivo, ficando os terceiros proibidos de exercer sobre a coisa qualquer dominação.⁸⁶

Dito isso, pelo que consta na CF/88 e no CC/02, a propriedade apresenta como caracteres a de ser um direito absoluto, ainda que passível de relativização, é utilizado este termo na medida em que a propriedade engloba todos os atributos sobre a coisa. E, além disso, por ser um direito real possui a prerrogativa de ser oponível contra todos (oponibilidade *erga omnes*), motivo pelo qual é um direito absoluto no que se refere a oponibilidade contra todos os membros da coletividade e não sob a perspectiva de não ser suscetível a mitigações, vez que o seu exercício encontra limitações na função social da propriedade.⁸⁷

Ordinariamente, em razão da publicidade conferida aos direitos reais na normativa brasileira, o titular da propriedade detém a faculdade de opor o seu direito a quem quer que seja, recaindo, dessa maneira, sobre toda a coletividade, ou seja, há apenas um sujeito ativo determinado, sendo sujeito passivo toda a sociedade. Ressalta-se que a depender do objeto da propriedade, se bem móvel ou imóvel, os meios de publicidade se diferenciam. Em sendo a propriedade referente a bens móveis, estabelece o artigo 1226 do CC/02 que a sua aquisição decorre da mera transferência física do objeto (tradição), logo, o meio de publicidade é possessório.⁸⁸ Entretanto, se a propriedade faz referência a um bem imóvel, ressalvadas as aquisições originárias e a sucessão hereditária, dispõe o artigo 1227 do CC/02 que só se adquire a propriedade imóvel após o registro do título aquisitivo no Registro de Imóveis, imperando, portanto, a publicidade registral.⁸⁹

⁸⁶ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 9. ed. rev., atual. e reform. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 161. *E-book*. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530990886/epubcfi/6/38\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml19\]/4/4/2](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530990886/epubcfi/6/38[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml19]/4/4/2). Acesso em: 08 dez. 2024.

⁸⁷ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 15. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2023. v. 4, p. 136. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559647118/>. Acesso em: 09 dez. 2024.

⁸⁸ “Art. 1.226. Os direitos reais sobre coisas móveis, quando constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com a tradição.” 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/L10406.htm. Acesso em: 09 dez. 2024.

⁸⁹ “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.” 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/L10406.htm. Acesso em: 09 dez. 2024.

Dessa forma, sendo dado enfoque as propriedades imobiliárias, pode-se definir a publicidade registral como a garantia dos direitos reais inscritos e da pessoa que consta como titular registral. Consequentemente, as informações publicizadas no registro tutelam os interesses de toda coletividade que, confiando nas informações do registro realizam negócios jurídicos imobiliários. Assim, por publicidade registral tem-se a publicidade jurídica que se obtém com a inscrição de um título específico em um órgão denominado Registro de Imóveis, situação que torna oponível a todos os membros da sociedade (oponibilidade *erga omnes*) a quem pertence o imóvel, bem como quais os ônus, prestações e gravames incidentes sobre a propriedade.⁹⁰

Nesse ponto, em muito diferem dos direitos pessoais originários das obrigações e dos contratos. Essas relações humanas formam um vínculo jurídico transitório em que, normalmente, há um sujeito ativo com um determinado direito (credor), e um sujeito passivo com um determinado dever obrigacional (devedor), extraindo-se desta relação, em regra, apenas eficácia *inter partes*.⁹¹ Em razão disso, somente as partes contratantes se submetem (direito obrigacional é relativo), assim, eventual descumprimento da obrigação pactuada resultará apenas em responsabilização patrimonial. Veja que, em decorrência da oponibilidade *erga omnes* do direito de propriedade, ao invés da responsabilidade patrimonial, se manifesta no ordenamento jurídico o direito de sequência, i.e., a possibilidade de o

⁹⁰ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos teoria e prática**. 10. ed. rev. atual. e ampl. Salvador: Juspodivm, 2019. p. 559.

⁹¹ Em que pese a regra seja que os direitos obrigacionais detêm apenas eficácia *inter partes*, existem direitos obrigacionais com eficácia real que são levados ao Registro de Imóveis e, por isso, passam a deter eficácia *erga omnes* quando publicizados pela via adequada. Esses direitos, apesar de manterem a sua natureza jurídica como direitos obrigacionais, possuem a característica da absolutividade, ou seja, são oponíveis *erga omnes* assim como os direitos reais. O Registro de Imóveis para além da publicização de direitos reais imobiliários, detém cada vez mais a atribuição de publicizar relações obrigacionais com eficácia real, como ocorre nas obrigações oriundas de contratos de locação de imóveis urbanos estabelecida pela Lei nº 8.245, de 1991. Nesse sentido, exemplifica-se que a obrigação derivada do contrato de locação estabelece um vínculo jurídico entre o locador e o locatário, repercutindo, em regra, apenas efeitos *inter partes*. No entanto, é possível que a partes tenham estipulado cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada (Artigo 167, inciso I, item 3, da LRP) ou cláusula de preempção para o exercício do direito de preferência na compra do imóvel locado (Artigo 167, inciso II, item 16, da LRP), situações essas que, se levadas a registro no Registro de Imóveis competente atribuem a essa obrigação eficácia real, devendo ser respeitado pela coletividade o disposto nessa relação obrigacional publicizada. Assim, ainda que vinculadas ao plano do direito das obrigações, em virtude de sua eficácia real, são oponíveis *erga omnes* e reservam ao seu titular o direito ao *jus persecuendi*.

titular deste direito real perseguir a coisa nas mãos de quem quer a detenha, podendo apreendê-la.⁹²

O chamado direito de sequela é corolário do caráter absoluto do direito real: seu titular pode perseguir, ir buscar o objeto de seu direito com quem quer que esteja. O direito pessoal não possui tal característica. O credor, detentor de direito pessoal, quando recorre à execução forçada, tem apenas a garantia geral do patrimônio do devedor, não podendo escolher, como regra, determinados bens para garantir a satisfação de seu crédito. O direito de perseguição, direito de sequela ou direito de seguimento dos direitos reais significa que o direito segue a coisa, perseguindo-a, acompanhando-a, podendo fazer-se valer seja qual for a situação em que a coisa se encontre. Esse direito de sequela traduz-se tanto em uma apreensão material da coisa por terceiros como também em apreensão jurídica. Em ambas as situações, o titular de direito real pode reivindicar a coisa. A reivindicação é a forma processual mais clara, embora não a única, pela qual o direito de sequela concretiza-se.⁹³

Ainda, a propriedade brasileira se caracteriza como um direito exclusivo, ou seja, determinada coisa não pode pertencer a mais de uma pessoa, logo, o direito de alguém sobre determinada coisa exclui o direito de terceira pessoa, ressalvadas as hipóteses de condomínio ou copropriedade que não elidem a exclusividade em si. O ordenamento brasileiro não admite que duas pessoas sejam proprietárias ao mesmo tempo da coisa inteira, portanto, não pode haver dois direitos reais de igual conteúdo sobre a mesma coisa, em que pese, de partes ideais seja possível.⁹⁴ Nessa linha, em atenção ao artigo 1231 do CC/02: “a propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário”.⁹⁵

Por fim, a propriedade brasileira é caracterizada por ser um direito perpétuo que existe independentemente do seu exercício. Dessa maneira, enquanto não houver alguma causa modificativa ou extintiva da propriedade não haverá a sua extinção pelo não uso. Assim, tem-se por perpétua vez que não possui um termo final, só ocorrendo a sua extinção em decorrência de um fato novo que detenha capacidade de atribuir a propriedade a outrem, seja em razão de um ato de aquisição (compra e venda ou prescrição aquisitiva na Usucapião) ou em face da lei

⁹² SCAVONE JUNIOR, Luiz Adriano. **Direito Imobiliário: teoria e prática**. 19. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 6.

⁹³ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. p. 178.

⁹⁴ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 9. ed. rev., atual. e reform. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 165. *E-book*. Disponível em:

[https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530990886/epubcfi/6/38\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml19\]/4/4/2](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530990886/epubcfi/6/38[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml19]/4/4/2). Acesso em: 10 dez. 2024.

⁹⁵ 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/L10406.htm. Acesso em: 10 dez. 2024.

(desapropriação). Logo, por si só, a inércia do titular da propriedade não é apta a ocasionar a sua perda, sendo necessário também a ação de um terceiro.⁹⁶

Nesse contexto, pretendeu-se ao longo deste subcapítulo traçar o panorama que se desenvolveu a propriedade imobiliária brasileira, assim, em um primeiro momento, expôs-se o sistema das sesmarias, marco inicial da regulamentação das propriedades no Brasil. Enfatizou-se que até a Lei nº 1.237, de 1864, e seu Decreto regulamentador nº 3.453, de 1865, todas as relações eram baseadas na posse, i.e., foi por intermédio desse dispositivo legal que se criou o Registro Geral e, consequentemente, um registro efetivo das propriedades.

Apresentou-se a evolução do direito de propriedade ao longo das Constituições, descrevendo desde sua caracterização irrestrita nas primeiras Cartas Magnas até a implementação efetiva de valores sociais, como se depreende pela análise da atual Constituição Federal. Abordou-se o processo de transição, melhor dizendo, extirpação dos preceitos patrimonialistas do CC/16, sendo inserido no ordenamento o CC/02 com o viés de adequação aos preceitos constitucionais, então, em observância ao princípio da socialidade, o direito de propriedade infraconstitucional é redefinido para proteger o bem-estar social.

Caracterizou-se a propriedade imobiliária brasileira a descrevendo como um direito real por excelência, dotada de diversos atributos muito peculiares. Nesse sentido, deu-se enfoque a publicidade registral conferida pelo Registro de Imóveis, caractere que, permite ao seu titular, diferentemente da seara dos direitos de natureza obrigacional, opor o seu direito de propriedade a todos os membros da coletividade (oponibilidade *erga omnes*).

Tudo isso para que, sejam analisadas as características da propriedade imobiliária brasileira frente a recente propriedade digital, arquitetada pela empresa Netspaces. Diante da criação da tecnologia *Blockchain*, surgiu no Brasil a possibilidade de digitalização da propriedade imóvel, ou melhor, a “tokenização imobiliária”. Esse pressuposto da pesquisa será trabalhado no último capítulo, todavia, já se adianta que, a “tokenização imobiliária” transforma um ativo real (imóvel) em um ativo digital (*token* – propriedade digital), passando os dois a coexistir.

⁹⁶ SCAVONE JUNIOR, Luiz Adriano. **Direito Imobiliário**: teoria e prática. 19. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 11-12.

Portanto, apresentou-se a evolução histórica do direito de propriedade brasileiro bem como seus caracteres atuais, de forma que, ao final seja possível verificar se a propriedade digital veiculada na tecnologia *Blockchain* apresenta o mesmo formato. Em razão disso, tendo-se a ciência de que o objeto da propriedade contemporânea envolve tanto bens corpóreos (móveis e imóveis) quanto bens imateriais (ativos digitais), mister discorrer no subcapítulo a seguir quais as formas de aquisição da propriedade imobiliária com o devido enfoque no Registro de Imóveis.

2.2.1 Das formas de aquisição da propriedade imobiliária

Apresentado o conceito do direito de propriedade e seus caracteres atuais, para a melhor compreensão dos contornos dessa pesquisa, necessário nesse momento que sejam abordadas as formas de aquisição da propriedade imobiliária, i.e., que sejam descritas as formas pela qual uma pessoa se torna proprietária (titular) de uma coisa imóvel, podendo a partir dessa definição exercer todas as prerrogativas de um proprietário.

Primeiramente, antes de adentrar as formas de aquisição da propriedade imobiliária precisamos conceituar o que é imóvel para o Direito brasileiro, para então, estabelecer como esse bem pode ser adquirido. O Direito Brasileiro define em seu artigo 79 do CC/02 que “São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente”.⁹⁷ A partir dessa premissa, a doutrina classifica os bens imóveis de três formas: (I) imóveis por natureza; (II) imóveis por acessão; e (III) imóveis por determinação legal.⁹⁸⁹⁹

⁹⁷ 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/L10406.htm. Acesso em: 11 dez. 2024.

⁹⁸ GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro: Parte Geral**. 22. ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 2024. v.1, p. 266. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553622542/>. Acesso em: 11 dez. 2024.

⁹⁹ A doutrina minoritária ainda estabelece uma quarta classificação para os bens imóveis, qual seja: (IV) imóveis por acessão intelectual. Trata-se de bens móveis, mas que por estarem ligados a uma coisa principal, acabam recebendo o caráter de imóvel. Destinam-se a utilização do bem principal, v.g., escadas de emergência e máquinas agrícolas, sendo passíveis de movimentação a qualquer momento. Nesse sentido, reproduz-se o Enunciado 11 da I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal: “Não persiste no novo sistema legislativo a categoria dos bens imóveis por acessão intelectual, não obstante a expressão “tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente”, constante da parte final do art. 79 do Código Civil”. Atualmente, entende-se que os bens imóveis por acessão intelectual passaram a se enquadrar como pertenças, nesse sentido, estabelece o artigo 93 do CC/02 que: “São pertenças os bens que, não constituindo partes integrantes, se destinam, de

Considera-se bem (I) imóvel por natureza, em sua essência, aquele que não pode ser transportado de um lugar para o outro sem alteração da própria substância,¹⁰⁰ sendo definido como “a área poligonal perfeitamente delineada e referenciada na superfície terrestre, sendo incluídos o subsolo e o espaço aéreo até o limite útil ou aproveitável pelo proprietário”.¹⁰¹ Dito isso, somente o solo, a sua superfície, o subsolo e o espaço aéreo são bens imóveis por natureza, todos os demais são bens imóveis por acessão.¹⁰²

Quanto a segunda classificação, os (II) imóveis por acessão representam a união física de uma coisa acessória a uma coisa principal, aumentando o volume, de modo que, os bens móveis que são incorporados ao solo adquirem a natureza de imóveis por acessão. A acessão é subdividida em natural ou artificial, a depender da intervenção humana, ou melhor, do comportamento ativo do ser humano.¹⁰³ Assim, em consonância com o artigo 1248 do CC/02, são consideradas naturais as acessões ocasionadas pela formação de ilhas, por aluvião, por avulsão e por abandono de álveo, sendo artificial apenas as acessões por plantações e construções.¹⁰⁴

E, por fim, os (III) imóveis por determinação legal representam uma ficção jurídica, sendo considerados imóveis por circunstâncias especiais pela qual a lei atribui essa condição. Dessa forma, para os efeitos legais, o artigo 80 do CC/02

modo duradouro, ao uso, ao serviço ou ao aformoseamento de outro.” BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado nº 11**. Não persiste no novo sistema legislativo a categoria dos bens imóveis por acessão intelectual, não obstante a expressão “tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente”, constante da parte final do art. 79 do Código Civil. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2002. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/657>. Acesso em: 13 dez. 2024; 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/L10406.htm. Acesso em: 13 dez. 2024.

¹⁰⁰ BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1961. p. 123.

¹⁰¹ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos teoria e prática**. 10. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: Juspodivm, 2019. p. 570.

¹⁰² GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro: Parte Geral**. 22. ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 2024. v.1, p. 266. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553622542/>. Acesso em: 12 dez. 2024.

¹⁰³ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. v. 4, p. 155. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559647118/>. Acesso em: 13 dez. 2024.

¹⁰⁴ Art. 1.248. A acessão pode dar-se: I - por formação de ilhas; II - por aluvião; III - por avulsão; IV - por abandono de álveo; V - por plantações ou construções. 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/L10406.htm. Acesso em: 13 dez. 2024.

prevê que são considerados imóveis os direitos reais sobre imóveis e as ações que os asseguram, bem como o direito à sucessão aberta.¹⁰⁵

Feito este introito, passasse a discorrer sobre as formas de aquisição da propriedade. O CC/02 disciplinou no Livro III – Do Direito das Coisas, Título III – Da Propriedade, Capítulo II – Da Aquisição da Propriedade Imóvel, quais as formas de aquisição da propriedade imobiliária. Na redação do atual diploma estão especificadas como formas de adquirir a propriedade imóvel: a Usucapião, a Aquisição pelo Registro do Título e a Aquisição por Acessão. Embora não disposta no capítulo em análise, soma-se a estas formas de aquisição a Sucessão Hereditária, inclusive, dispõe o artigo 1784 do CC/02 que “Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários”, portanto, em razão do falecimento do *de cujus* os herdeiros após a realização do inventário adquirem a titularidade do direito de propriedade.¹⁰⁶

Ainda, para maior entendimento do tema, destaca-se que o ordenamento brasileiro, no que se refere à origem (procedência), classifica as aquisições imobiliárias de duas formas: (I) originárias ou (II) derivadas. Assim:

Os modos de adquirir a propriedade classificam-se segundo critérios diversos. Quanto à procedência ou causa da aquisição, esta pode ser originária e derivada. É da primeira espécie quando não há transmissão de um sujeito para outro, como ocorre na acessão natural e na usucapião. O indivíduo, em dado momento, torna-se dono de uma coisa por fazê-la sua, sem que lhe tenha sido transmitida por alguém, ou porque jamais esteve sob o domínio de outrem. Não há relação causal entre a propriedade adquirida e o estado jurídico anterior da própria coisa.¹⁰⁷

Nesse sentido, a (I) aquisição originária da propriedade imobiliária nasce sem que exista uma relação jurídica entre o adquirente e o antecessor titular da propriedade, não há transmissão do bem de uma pessoa para outra, exemplo disso são as aquisições por Usucapião e pelas formas de Acessão natural. Em sentido contrário, a (II) aquisição derivada resulta de um vínculo entre o antigo titular do domínio e o adquirente, podendo ser estabelecida por intermédio de uma relação

¹⁰⁵ 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/L10406.htm. Acesso em: 13 dez. 2024.

¹⁰⁶ 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/L10406.htm. Acesso em: 14 dez. 2024.

¹⁰⁷ GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro: Parte Geral**. 22. ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 2024. v.1, p. 217. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553622542/>. Acesso em: 15 dez. 2024.

negocial *inter vivos* (em que há a formalização de um negócio jurídico - Aquisição pelo Registro do Título) ou *causa mortis* (Sucessão Hereditária).¹⁰⁸

O ponto central dessa classificação funda-se na existência ou inexistência de relação entre o precedente e o conseqüente sujeito de direito, i.e., reflete na aquisição da propriedade imobiliária com ou sem eventuais vícios ou limitações que a propriedade possa ter, ressaltando um princípio basilar do sistema registral brasileiro que é o da continuidade. Por intermédio deste princípio deve ser observado em relação a cada imóvel, adequadamente individualizado, a existência de uma cadeia de titularidade, de modo que, só será realizada a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular.¹⁰⁹ Frise-se que as aquisições originárias não se submetem ao princípio da continuidade, sendo exceções ao ordenamento.

Destaca-se ainda que, em uma análise superficial das formas de aquisição da propriedade imobiliária, atendo-se a nomenclatura da Aquisição pelo Registro do Título, dá-se a entender que somente esta situação seria objeto de registro no Registro de Imóveis. No entanto, atualmente, a sistemática registral brasileira é baseada pelo princípio da obrigatoriedade do registro, sendo determinado pelo artigo 169 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos - LRP), que todos os atos de registro e averbação enumerados no artigo 167 da LRP são obrigatórios e serão efetuados na serventia de situação do imóvel.¹¹⁰ Com base nisso, independente da forma de aquisição da propriedade, esta deverá ser objeto de registro no Registro de Imóveis competente, conforme determina a redação do artigo 172 da LRP:

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

¹⁰⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 9. ed. rev., atual. e reform. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 269. *E-book*. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530990886/epubcfi/6/38\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml19\]/4/4/2](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530990886/epubcfi/6/38[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml19]/4/4/2). Acesso em: 15 dez. 2024.

¹⁰⁹ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 253.

¹¹⁰ 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: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 16 dez. 2024.

extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.¹¹¹

Dessa forma, percebe-se que tanto as aquisições originárias quanto as aquisições derivadas são objeto de registro no Registro de Imóveis. Nota-se, no entanto, que são diferentes os efeitos decorrentes de cada registro, ou seja, enquanto a Aquisição pelo Registro do Título possui efeito constitutivo da propriedade, as demais formas possuem efeito declaratório deste direito. Portanto, para todos os fins, essa diferenciação se faz importante porque somente o proprietário tabular, indivíduo que consta na matrícula imobiliária como titular do direito real de propriedade, é que poderá dispor do imóvel. Então, ainda que o sujeito já seja proprietário de um imóvel pelo instituto da Usucapião sem o efetivo registro, vez que declaratório, só poderá alienar essa propriedade após o registro do título aquisitivo, momento em que se observa o princípio registral da disponibilidade. Assim, a obrigatoriedade do registro reflete na disponibilidade do bem, na medida em que este princípio controla se determinada pessoa é, segundo o registro, titular de um certo direito; e se eventual alienação ou oneração não ultrapassa aquilo que se possui, estando o princípio da continuidade intimamente ligado ao da disponibilidade.¹¹²

Nessa linha de raciocínio, passa-se a exemplificar os institutos de aquisição da propriedade imobiliária. Primeiramente, a Usucapião é uma forma de aquisição da propriedade em razão do decurso do prazo da prescrição aquisitiva, somada ao exercício da posse e ao preenchimento dos demais requisitos legais inerentes a cada uma de suas espécies. Verificados todos esses requisitos na via judicial ou extrajudicial, a pessoa que os preencheu já é considerada proprietária, no entanto, para que possa dispor dessa propriedade é necessário que o título (sentença de usucapião ou acolhimento do pedido de usucapião extrajudicial) seja registrado no Registro de Imóveis. Assim, o registro deste título aquisitivo é meramente declaratório do direito, com o fim de preservar a continuidade e permitir ao novo titular a disponibilidade do bem.¹¹³

¹¹¹ 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: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 16 dez. 2024.

¹¹² CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 152.

¹¹³ GENTIL, Alberto. **Registros públicos**. 4. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Editora Método, 2023. p. 549.

No mesmo sentido são as formas de aquisição da propriedade imobiliária pela Acessão e pela Sucessão Hereditária. Nas Acessões a aquisição da propriedade se dá a partir da incorporação de determinado bem ao imóvel, independente de ser natural ou artificial, o registro da aquisição por Acessão possui efeitos meramente declaratórios, para os fins de dar publicidade a terceiros. Ademais, a aquisição da propriedade pela Sucessão Hereditária, ainda que forma derivada, também não depende do título para a transmissão da propriedade, como dito, a propriedade é transmitida com a abertura da sucessão, de modo que, o registro do título extraído do inventário possui efeitos meramente declaratórios, preservando, dessa maneira, os princípios da continuidade e da disponibilidade.¹¹⁴

Com efeito, a Aquisição pelo Registro do Título, regulamentada nos artigos 1245 a 1247 do CC/02, é uma forma de aquisição da propriedade por ato entre vivos em que por intermédio de um negócio jurídico celebrado entre as partes se manifesta a intenção de transferir a propriedade. Todavia, não basta a mera formalização de um contrato, é necessário que este seja objeto de registro para que seja constituído o direito real de propriedade imobiliária. Ainda, por se tratar de forma derivada de aquisição, é importante estabelecer quem é de fato o atual proprietário tabular e se o seu antecessor detinha os requisitos para a transmissão da propriedade.

Assim, reitera-se que essa forma de aquisição da propriedade pressupõe a realização de um negócio jurídico, do qual participam ao menos duas partes, que se formaliza por meio de um instrumento particular ou instrumento público (a depender do valor do imóvel é obrigatória a lavratura de escritura pública),¹¹⁵ originando um título. Esse título, enquanto não registrado veicula apenas direito obrigacional, só havendo a transmissão efetiva da propriedade com o registro do título no Registro de Imóveis, momento em que se atribui o direito real de propriedade ao adquirente, como se percebe pela redação do artigo 1245 e seu primeiro parágrafo do CC/02:

¹¹⁴ GENTIL, Alberto. **Registros públicos**. 4. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Editora Método, 2023. p. 551-552.

¹¹⁵ “Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no País.” 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/L10406.htm. Acesso em: 18 dez. 2024.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.¹¹⁶

Em análise do artigo supramencionado, extrai-se o princípio da inscrição, ou seja, determina este princípio que somente o registro é meio hábil para constituir o direito real de propriedade imobiliária ao adquirente, por conseguinte, enquanto o título não for registrado, ainda que formalizado de acordo com a lei, pago o preço ou transferida a posse do bem, este não se considera proprietário. Deve-se separar os planos do direito obrigacional e do direito real, de modo que, o título não registrado gera apenas direito obrigacional, criando um vínculo somente entre as partes, não sendo oponível a terceiros.¹¹⁷

Portanto, tendo sido apresentada as formas de aquisição da propriedade imobiliária, delimita-se como escopo dessa pesquisa a análise das aquisições *inter vivos* derivadas de um negócio jurídico imobiliário, não sendo aprofundado as demais formas de aquisição originárias da propriedade que, embora objeto de registro na matrícula do imóvel apenas o regularizam. Nesse sentido, importa estabelecer como se procede a Aquisição pelo Registro do Título, i.e., como se constitui o direito real de propriedade imobiliária, tendo-se a ciência de que o foco da pesquisa é abordar a tokenização dos negócios imobiliários e as consequentes implicações desse novo modelo de negócio que vincula a tecnologia *Blockchain* e o Registro de Imóveis.

Dessa forma, para a melhor compreensão do tema, no capítulo a seguir abordaremos os sistemas registrais imobiliários francês e alemão sob o viés das aquisições da propriedade imobiliária derivadas de um negócio jurídico *inter vivos*. Para isso, analisaremos os reflexos dessas transmissões da propriedade no Registro de Imóveis, discorrendo sobre o momento em que o comprador de um imóvel se torna efetivamente proprietário, trazendo a interface entre os direitos obrigacionais e reais, bem como os efeitos da publicidade com o registro do título, para então, adentrar a como se desenvolveu e se apresenta atualmente o sistema registral imobiliário brasileiro.

¹¹⁶ 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/L10406.htm. Acesso em: 19 dez. 2024.

¹¹⁷ GENTIL, Alberto. **Registros públicos**. 4. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Editora Método, 2023. p. 552.

3 SISTEMAS REGISTRAIS IMOBILIÁRIOS

A busca do ser humano por segurança constitui-se, desde sempre, uma necessidade sensível e inegável. No âmbito das transmissões imobiliárias essa premissa não é diferente, a possibilidade de conhecer a verdadeira situação jurídica de pessoas e coisas constitui elemento essencial à confiança na formação das relações jurídicas, garantindo negócios seguros e eficazes. Cada vez mais se torna evidente a necessidade de um sistema que dê certeza e publicidade as situações jurídicas, de forma que as pessoas se sintam seguras ao realizar negócios jurídicos imobiliários.¹¹⁸

Sob esse viés, tendo sido apresentado no capítulo anterior a evolução do direito de propriedade, foi com o surgimento da propriedade privada que houve um aumento significativo das transações imobiliárias, verificando-se uma premente necessidade de um repositório destas. Desde os tempos antigos, a propriedade sempre foi objeto de inúmeros conflitos e disputas, de modo que, com a consequente evolução da sociedade, as relações sociais e econômicas foram se tornando mais complexas, impondo um dever de organização e formalização da propriedade imobiliária.

Em decorrência desta imposição, foram criados sistemas registrais imobiliários visando garantir a publicidade, a eficácia e a segurança nas aquisições do direito de propriedade imóvel. Nesse sentido, tem-se por sistema registral o conjunto de regras e princípios que dispõe sobre a criação, modificação e extinção dos direitos reais, englobando não só a tutela destes direitos, como também a liberdade de contratar sobre eles e os efeitos decorrentes da publicidade registral.¹¹⁹ Dito isso, para que seja possível compreender o alcance do sistema registral adotado pelo Brasil, é imprescindível que seja realizado um estudo comparado dos sistemas registrais imobiliários francês e alemão.

Com efeito, a depender do âmbito de análise, os sistemas registrais imobiliários podem ser classificados pela doutrina de diversas maneiras. Primeiramente, dividiremos os sistemas quanto ao seu escopo de tutela, ou seja, sistemas de tutela fraca de proteção aos terceiros (segurança jurídica estática) e

¹¹⁸ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos teoria e prática**. 10. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: Juspodivm, 2019. p. 53-54.

¹¹⁹ SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra. **Registro de Imóveis**. 5. ed. Indaiatuba: Foco, 2021. p. 37.

sistemas de tutela forte de proteção aos terceiros (segurança jurídica dinâmica). Deve-se pontuar que, essa classificação, para alguns autores, não é a mais adequada, i.e., para Kumpel, a razão de ser dessa classificação faz referência ao controle realizado pelo registrador imobiliário.¹²⁰ Assim, os sistemas registrais são divididos pela doutrina em dois tipos: (I) Registro de Documentos ou Registro de Títulos (*deed system*); e, (II) Registro de Direitos (*title system*).

Com base nisso, parcela da doutrina vincula o sistema de Registro de Documentos a uma tutela fraca de proteção aos terceiros (segurança jurídica estática) e o sistema de Registro de Direitos a uma tutela forte de proteção aos terceiros (segurança jurídica dinâmica), no entanto, como será demonstrado, essa premissa não é de plano absoluta.¹²¹ Isto porque, o sistema registral brasileiro é considerado um sistema de Registro de Direitos com tutela fraca de proteção ao terceiro adquirente, pelo menos majoritariamente, vez que se entende que o Brasil não adotou o princípio da fé pública registral, ainda que não se concorde com esse posicionamento.

De todo modo, o sistema registral de (I) Registro de Documentos tem seu foco principal na conservação dos documentos que deram origem aos direitos, colocando-os a disposição da coletividade, todavia, não há proteção do direito inscrito. A bem da verdade, esse sistema registral representa um depósito de títulos ensejadores de situações jurídicas que devam ser publicizadas para ser oponíveis contra terceiros. Ao órgão responsável pelo registro cumpre a função de publicizar os documentos que consubstanciam os negócios jurídicos, dando conhecimento a terceiros de certas situações jurídicas, mas, frise-se, a qualificação registral é exercida de forma limitada, restringindo-se a aspectos meramente formais. Não há uma qualificação jurídica efetiva dos documentos apresentados, observa-se, apenas, se o documento em análise tem previsão legal de ingresso no Registro Imobiliário, por consequência, não se depura o direito publicizado, sendo objeto de publicidade registral tanto situações jurídicas válidas quanto inválidas.¹²²

¹²⁰ KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modena. **Tratado notarial e registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5: Ofício de registro de imóveis, t. 1, p. 198.

¹²¹ JARDIM, Monica. Os sistemas registrais e a sua diversidade. **Revista Argumentum**, Marília, v. 21, n. 1, p. 437-463, jan./abr. 2020. Disponível em:

<https://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1316>. Acesso em: 28 dez. 2024.

¹²² BRANDELLI, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registrais imobiliárias. **Revista Teoria e Storia Del Diritto Privato**, Napoli, n. 13, 2020. Disponível em: https://www.teoriaestoriadeldirittoprivato.com/wp-content/uploads/2021/12/2020_Contributi_Brandelli.pdf. Acesso em: 28 dez. 2024.

Em decorrência do simplório controle realizado pelo registrador, o sistema de Registro de Documentos se manifesta como um repositório de informações não qualificadas, que não garantem higidez ao que é publicizado, ocasionando, invariavelmente, a publicização de cadeias duplas de propriedade. Ainda, não há trato sucessivo ou encadeamento dos registros, logo, não são eliminados títulos contraditórios e nem há exigência de vinculação das titularidades das propriedades e dos negócios. Os arquivos desse sistema são simplificados, baseados nas pessoas (fólio pessoal) e não nos prédios (fólio real), possuindo critério meramente cronológico. Nessa linha, o registro é efetuado a favor ou contra determinada pessoa, o sujeito é o centro do sistema e não o imóvel, de modo que, as consultas realizadas no Registro Imobiliário partem do sujeito e das transcrições direcionadas a ele.¹²³ Não há uma certidão sobre os direitos relacionados ao imóvel, são publicizadas cadeias de documentos atinentes às pessoas.¹²⁴

Soma-se a isso, no sistema de Registro de Documentos apenas são levados a registro os atos *inter vivos*, sendo excluídos os atos jurídicos *mortis causa* e os atos judiciais. Assim, por meio desse sistema, aos atos dispensados de registro é conferida eficácia real, i.e., são detentores de oponibilidade *erga omnes* sem que sejam levados a registro. Tal fato, exige do adquirente, além da consulta registral, uma série de informações extra registrais, impactando na confiança e segurança dos negócios jurídicos imobiliários. Verifica-se então, que o sistema de Registro de Documentos está vinculado a uma tutela fraca de proteção aos terceiros adquirentes, primeiro, porque o indivíduo que esteja interessado em adquirir um imóvel deve realizar o levantamento de toda a documentação publicizada, verificando quem é o titular válido do direito inscrito, e quem, apesar do registro não possui direito algum, bem como um levantamento das informações não constantes no registro.¹²⁵ Segundo, pelo fato de o registro nesse sistema não ser apto a gerar

¹²³ JARDIM, Monica. Os sistemas registrais e a sua diversidade. **Revista Argumentum**, Marília, v. 21, n. 1, p. 437-463, jan./abr. 2020. Disponível em: <https://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1316>. Acesso em: 28 dez. 2024.

¹²⁴ BRANDELLI, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registrais imobiliárias. **Revista Teoria e Storia Del Diritto Privato**, Napoli, n. 13, 2020. Disponível em: https://www.teoriaestoriadeldirittoprivato.com/wp-content/uploads/2021/12/2020_Contributi_Brandelli.pdf. Acesso em: 28 dez. 2024.

¹²⁵ BRANDELLI, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registrais imobiliárias. **Revista Teoria e Storia Del Diritto Privato**, Napoli, n. 13, 2020. Disponível em: https://www.teoriaestoriadeldirittoprivato.com/wp-content/uploads/2021/12/2020_Contributi_Brandelli.pdf. Acesso em: 29 dez. 2024.

presunção ilidível de exatidão, não é possível presumir que o direito existe como se encontra publicizado e nem se pertence ao titular inscrito.¹²⁶

Logo, o propósito desse sistema é tutelar o direito subjetivo do verdadeiro titular, seu fim é a segurança jurídica estática, protege-se o verdadeiro titular da propriedade em detrimento do terceiro adquirente. Sendo assim, é considerado um sistema de tutela fraca de proteção aos terceiros adquirentes por não privilegiar o tráfico jurídico, oferecendo riscos de aquisições de sujeitos não proprietários. Destaca-se como exemplo de Registro de Documentos o sistema francês, adiante aprofundado.

De outro ponto, o sistema registral de (II) Registro de Direitos direciona o seu foco em dar publicidade ao direito inscrito, e não na publicidade do documento ensejador do direito inscrito, i.e., em razão de uma forte qualificação jurídica do direito a ser inscrito, privilegia-se a publicização de situações jurídicas existentes, válidas e eficazes, garantindo-as.¹²⁷ Amplia-se o elemento de qualificação do sistema de Registro de Documentos para além dos caracteres formais, compreendendo também aspectos registrais e substantivos.¹²⁸ Assim, o registrador imobiliário ao depurar juridicamente o título apresentado, ao mesmo tempo em que permite somente o ingresso dos direitos bons, garante a situação jurídica publicizada.¹²⁹

Em virtude deste agir do registrador imobiliário, não é possível que sejam publicizados títulos contraditórios, que não espelhem uma situação válida, ademais, em razão da adoção do princípio do trato sucessivo (continuidade), em regra, não é possível que existam cadeias duplas do direito de propriedade. Por força de tal princípio, nenhum ato registral é lavrado se não existe ou já não subsiste aquele registro que constitui seu antecedente lógico. Desse modo, a ocorrência de um novo registro fica submetida a participação do anterior titular inscrito, ou seja, a

¹²⁶ JARDIM, Monica. Os sistemas registrais e a sua diversidade. **Revista Argumentum**, Marília, v. 21, n. 1, p. 437-463, jan./abr. 2020. Disponível em:

<https://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1316>. Acesso em: 29 dez. 2024.

¹²⁷ BRANDELLI, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registrais imobiliárias. **Revista Teoria e Storia Del Diritto Privato**, Napoli, n. 13, 2020. Disponível em: https://www.teoriaestoriadeldirittoprivato.com/wp-content/uploads/2021/12/2020_Contributi_Brandelli.pdf. Acesso em: 29 dez. 2024.

¹²⁸ JARDIM, Monica. Os sistemas registrais e a sua diversidade. **Revista Argumentum**, Marília, v. 21, n. 1, p. 437-463, jan./abr. 2020. Disponível em:

<https://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1316>. Acesso em: 29 dez. 2024.

¹²⁹ BRANDELLI, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registrais imobiliárias. **Revista Teoria e Storia Del Diritto Privato**, Napoli, n. 13, 2020. Disponível em: https://www.teoriaestoriadeldirittoprivato.com/wp-content/uploads/2021/12/2020_Contributi_Brandelli.pdf. Acesso em: 29 dez. 2024.

intervenção da pessoa cujo direito venha a ser prejudicado pelo novo assento, sendo mantida uma ininterrupta corrente de transmissões.¹³⁰

Os arquivos desse sistema são organizados em torno do imóvel (fólio real), existindo para cada imóvel um fólio único, representativo do “estado civil dos bens imóveis”, na medida em que nesta folha constarão todas as informações pertinentes ao registro, inclusive, as vicissitudes de circulação que estes tenham sido objeto.¹³¹ Em razão dessa organização, é possível ter a ciência de quem é o verdadeiro titular da propriedade e quais os ônus que pairam sobre determinado imóvel, posto que, concentram-se todas as situações jurídicas oponíveis a terceiros na matrícula do imóvel, bastando requerer uma certidão para saber seus pormenores.¹³²

Aliado a essa concentração, os negócios jurídicos no sistema de Registro de Direitos não se submetem a restrições de acesso a publicidade registral, i.e., se adquirem, transmitem ou extinguem direitos reais devem aceder ao registro, logo, diferentemente do sistema de Registro de Documentos que só permitia atos *inter vivos*, a esse sistema é acrescido a publicidade de atos jurídicos *mortis causa* e atos judiciais.¹³³ Diante disso, o sistema de Registro de Direitos ao impor uma qualificação registral acentuada, torna apto juridicamente todas as situações jurídicas publicizadas pelo agente estatal e as exige concentradas no fólio, tais caracteres, impactam em um sistema de tutela forte de proteção ao terceiro adquirente.

Isto porque, a segurança do direito inscrito gera uma presunção de validade *iure et de iure* (absoluta), ou seja, o terceiro adquirente de boa-fé que confia na informação registral recebe proteção absoluta, não perdendo o seu direito. Em razão deste caráter da presunção, se torna evidente uma maior preocupação na tutela do tráfico jurídico, sendo seu fim a segurança jurídica dinâmica, ou melhor, a segurança na circulação das propriedades. Protege-se o adquirente de forma irrestrita (situações específicas são ressalvadas) a despeito de o imóvel ser adquirido com

¹³⁰ JARDIM, Monica. Os sistemas registrais e a sua diversidade. **Revista Argumentum**, Marília, v. 21, n. 1, p. 437-463, jan./abr. 2020. Disponível em:

<https://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1316>. Acesso em: 30 dez. 2024.

¹³¹ JARDIM, Monica. Os sistemas registrais e a sua diversidade. **Revista Argumentum**, Marília, v. 21, n. 1, p. 437-463, jan./abr. 2020. Disponível em:

<https://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1316>. Acesso em: 30 dez. 2024.

¹³² BRANDELLI, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registrais imobiliárias. **Revista Teoria e Storia Del Diritto Privato**, Napoli, n. 13, 2020. Disponível em: https://www.teoriaestoriadeldirittoprivato.com/wp-content/uploads/2021/12/2020_Contributi_Brandelli.pdf. Acesso em: 30 dez. 2024.

¹³³ JARDIM, Monica. Os sistemas registrais e a sua diversidade. **Revista Argumentum**, Marília, v. 21, n. 1, p. 437-463, jan./abr. 2020. Disponível em:

<https://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1316>. Acesso em: 30 dez. 2024.

vícios. Destaca-se como exemplo de Registro de Direitos o sistema alemão, adiante analisado.

Como dito alhures, parcela da doutrina alia, por princípio lógico, que os sistemas de tutela fraca de proteção ao terceiro adquirente da propriedade estão vinculados ao sistema de Registro de Documentos, ao passo que os sistemas de tutela forte de proteção ao terceiro adquirente da propriedade estão vinculados ao sistema de Registro de Direitos. Em que pese essa seja uma tendência, essa lógica não é verídica. O sistema registral brasileiro, adiante aprofundando, é majoritariamente um sistema de Registro de Direitos com tutela fraca de proteção ao terceiro adquirente, embora seu foco de análise esteja equivocado.

Prevalece na doutrina que, diferentemente do sistema registral alemão, o sistema registral brasileiro se submete ao princípio da legitimação registral, logo, a busca desse sistema é a segurança jurídica estática. Assim, se resguarda o verdadeiro titular do registro em detrimento do terceiro adquirente de boa-fé, sendo, por isso, um sistema de tutela fraca de proteção. O pressuposto doutrinário que estabelece essa proteção decorre da possibilidade de invalidação do negócio jurídico que deu causa ao negócio imobiliário, fato que, permite a desconstituição do registro (sistema jurídico-civil da causalidade). Por esse motivo, justifica a doutrina que a presunção de validade decorrente do tráfico jurídico não é absoluta, não sendo a busca do sistema registral brasileiro a segurança jurídica dinâmica.

Entretanto, essa premissa é desconstruída pelo doutrinador Leonardo Brandelli, a despeito de não ser o sistema jurídico-civil (abstração e causalidade) o fator que importa na tutela de proteção ao terceiro adquirente, sendo, para o autor, o princípio da tutela da aparência jurídica que imprime a tutela de proteção ao terceiro adquirente de boa-fé que confia na informação publicizada. Portanto, assim como no Direito alemão, o sistema registral brasileiro se submete ao princípio da fé pública registral, preferindo o Direito brasileiro, a segurança jurídica dinâmica, na medida em que a presunção de validade decorrente do registro do imóvel que ingressa no tráfico jurídico é absoluta.¹³⁴

¹³⁴ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis – Eficácia Material**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 255. *E-book*. Disponível em: [https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20\]!4](https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20]!4). Acesso em: 30 dez. 2024.

Soma-se a isso, com a implementação do artigo 54 e 55 da Lei nº 13.097, de 2015,¹³⁵ e a consequente exigência de concentração de todos os atos na matrícula

¹³⁵ “Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações: I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias; II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, de que a execução foi admitida pelo juiz ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos no art. 828 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso IV do caput do art. 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). V - averbação, mediante decisão judicial, de qualquer tipo de constrição judicial incidente sobre o imóvel ou sobre o patrimônio do titular do imóvel, inclusive a proveniente de ação de improbidade administrativa ou a oriunda de hipoteca judiciária. § 1º 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. § 2º Para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o caput deste artigo ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, não serão exigidas: I - a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985; e II - a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais. Art. 55. A alienação ou oneração de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, devidamente registrada, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia, mas eventuais credores do alienante ficam sub-rogados no preço ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrentes de seu dolo ou culpa, bem como da aplicação das disposições constantes da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.” 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 Leis nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.440, de 14 de março de 1997, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.196, de 21 de novembro de 2005, 12.024, de 27 de agosto de 2009, e 12.375, de 30 de dezembro de 2010; altera o art. 46 da Lei nº 12.715, de 17 de setembro de 2012, que dispõe sobre a devolução ao exterior ou a destruição de mercadoria estrangeira cuja importação não seja autorizada; altera as Leis nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.546, de 14 de dezembro de 2011, 12.973, de 13 de maio de 2014, 9.826, de 23 de agosto de 1999, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004, 11.774, de 17 de setembro de 2008, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 12.249, de 11 de junho de 2010, 10.522, de 19 de julho de 2002, 12.865, de 9 de outubro de 2013, 10.820, de 17 de dezembro de 2003, 6.634, de 2 de maio de 1979, 7.433, de 18 de dezembro de 1985, 11.977, de 7 de julho de 2009, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.076, de 30 de dezembro de 2004, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 9.427, de 26 de dezembro de 1996, 9.074, de 7 de julho de 1995, 12.783, de 11 de janeiro de 2013, 11.943, de 28 de maio de 2009, 10.848, de 15 de março de 2004, 7.565, de 19 de dezembro de 1986, 12.462, de 4 de agosto de 2011, 9.503, de 23 de setembro de 1997, 11.442, de 5 de janeiro de 2007, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 5.991, de 17 de dezembro de 1973, 12.850, de 2 de agosto de 2013, 5.070, de 7 de julho de 1966, 9.472, de 16 de julho de 1997, 10.480, de 2 de julho de 2002, 8.112, de 11 de dezembro de 1990, 6.530, de 12 de maio de 1978, 5.764, de 16 de dezembro de 1971, 8.080, de 19 de setembro de 1990, 11.079, de 30 de dezembro de 2004, 13.043, de 13 de novembro de 2014, 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, 10.925, de 23 de julho de 2004, 12.096, de 24 de novembro de 2009, 11.482, de 31 de maio de 2007, 7.713, de 22 de dezembro de 1988, a Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, o Decreto-Lei nº 745, de 7 de agosto de 1969, e o Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972; revoga dispositivos das Leis nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 7.789, de 23 de novembro de 1989, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 10.150, de 21 de dezembro de 2000, 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.973, de 13 de maio de 2014, 8.177, de 1º de março de 1991, 10.637, de

imobiliária, ao sistema registral brasileiro ficou ainda mais clara a inclusão do princípio da fé pública registral. Desse modo, ainda que o sistema jurídico-civil brasileiro permaneça causal, se o direito decorrente do registro viciado for adquirido por um terceiro de boa-fé, e esta aquisição for devidamente registrada, não é possível que ocorra o cancelamento deste registro, vez que a presunção de veracidade do registro do imóvel que ingressou no tráfico imobiliário é absoluta. Assim, o terceiro adquirente de boa-fé que confiou nas informações publicizadas é protegido pela tutela da aparência jurídica. De todo modo, tem-se por imprópria a classificação utilizada por parte da doutrina que vincula os sistemas de registro a força de proteção do terceiro adquirente.¹³⁶

Apresentada essa classificação, depreende-se que os sistemas registrais, em maior ou menor escala, objetivam a proteção dos negócios imobiliários com foco no efetivo titular da propriedade (segurança jurídica estática) ou no terceiro adquirente de boa-fé (segurança jurídica dinâmica). Essa busca por segurança jurídica fez com que houvesse a necessidade de publicização da situação real dos bens imóveis, sendo aquela, inclusive, um valor fundante de qualquer sistema de publicidade imobiliária. Em razão disso, os órgãos de registro (Registro de Imóveis) foram instituídos para que, de forma mais eficiente, conferissem publicidade da propriedade de bens imóveis e de outros direitos reais. Assim, por intermédio da publicidade registral, os direitos reais sobre os imóveis tornam-se oponíveis a terceiros, podendo, ainda, a depender do sistema registral em análise, ter o condão de alterar a situação jurídico-real da propriedade imobiliária.

Isto porque, os sistemas registrais se diferem quanto ao modo de aquisição da propriedade (a doutrinadora Mônica Jardim os classifica quanto aos efeitos substantivos do registro, i.e., sistema do título, sistema do modo e sistema do título e modo)¹³⁷ e quanto as cargas de eficácia decorrentes do registro (efeitos da

30 de dezembro de 2002, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004 e 9.514, de 20 de novembro de 1997, e do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm#art168. Acesso em: 30 dez. 2024.

¹³⁶ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis – Eficácia Material**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 295. *E-book*. Disponível em: [https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20\]/4](https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20]/4). Acesso em: 30 dez. 2024.

¹³⁷ JARDIM, Mônica. Os sistemas registrais e a sua diversidade. **Revista Argumentum**, Marília, v. 21, n. 1, p. 437-463, jan./abr. 2020. Disponível em: <https://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1316>. Acesso em: 30 dez. 2024.

publicidade e presunção). Dessa forma, existem sistemas em que o registro é realizado como condição de oponibilidade perante terceiros, apenas declarando o direito de propriedade, ao passo que, existem sistemas em que o título translativo da propriedade deve ser registrado para constituir o adquirente como efetivo proprietário. Com efeito, tendo por base a análise das aquisições da propriedade imobiliária decorrentes de um negócio jurídico *inter vivos*, passa-se a aprofundar, nos sistemas registrais, o modo de aquisição da propriedade e suas cargas eficaciais.

Consoante o disposto no final do capítulo anterior, para que ocorra a transmissão da propriedade imobiliária brasileira é imprescindível a formalização de um negócio jurídico obrigacional (título) e, seu consequente registro (ato real - modo) no Registro de Imóveis competente, sendo, o registro do título translativo o instrumento de aquisição da propriedade imobiliária.¹³⁸ Inclusive, Maria Helena Diniz defende a tese de que a principal função do Registro de Imóveis é concretizar a transmissão da propriedade imobiliária *inter vivos*.¹³⁹

Ocorre que, a tese veiculada pela autora não merece guarida quando inferida em outro sistema registral, i.e., a depender do país objeto de análise, variadas serão as formas de se transmitir a propriedade imóvel e de se garantir a veracidade das informações constantes no registro competente. De toda sorte, independente do sistema utilizado por cada país, Pontes de Miranda defende que a publicidade das transmissões imobiliárias se dá perante o Registro de Imóveis, ainda que admita que os efeitos da publicidade sejam diferentes nos sistemas registrais, assim:

Registro de Imóveis é o ofício público, em que se dá publicidade a atos de transmissão dos bens imóveis e aos direitos reais sobre imóveis ou a negócios jurídicos que a eles interessem. Quanto à eficácia, há a) sistemas que só exigem o registro para que sejam *erga omnes* os efeitos, ou contra terceiros; e b) sistemas que tornam a realidade do direito, ou a transmissão dele, como direito real, dependente do registro. Segundo a), a aquisição opera entre as partes desde que se perfez o contrato; segundo b), antes do registro o negócio jurídico não penetra no direito das coisas.¹⁴⁰

¹³⁸ KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5: Ofício de registro de imóveis, t. 1, p. 164.

¹³⁹ DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registro de Imóveis**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1997. p. 22.

¹⁴⁰ MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de Direito Privado**. Parte Especial. Direito das Coisas: Propriedade. Aquisição da propriedade imobiliária. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1983. t. 11, p. 207-208.

Percebe-se então que, o Registro de Imóveis é a peça fundamental para a publicidade imobiliária, sendo o local adequado para se encontrar informações sobre determinado imóvel. Nesse sentido, a publicidade registral imobiliária pode ser definida por “assentos tecnicamente organizados destinados a promover o conhecimento, por qualquer interessado, da situação jurídica dos bens imóveis, cujo efeito, no mínimo, é a presunção inatacável de conhecimento”,¹⁴¹ logo, torna-se impossível a alegação de desconhecimento daquilo que está registrado, presunção absoluta de cognoscibilidade, sendo oponível *erga omnes*.

Em linhas gerais, a publicidade pode ser entendida como o ato de dispor ao público o acesso as informações do registro, possuindo, no âmbito do Registro de Imóveis, duas acepções: (I) a publicidade formal e (II) a publicidade material. A (I) publicidade formal, semelhante nos sistemas registrais imobiliários, é estabelecida com caráter informativo, permitindo que qualquer interessado tenha acesso as informações registrais. No entanto, frise-se, que a clareza como as informações são veiculadas se diferem a depender do sistema registral, ou seja, em alguns sistemas é lícito a publicização de situações inválidas que não representam a realidade e, ainda, pode ser necessário que se comprove o interesse jurídico para ter acesso as informações registrais.¹⁴²

No que se refere a (II) publicidade material, esta se relaciona com os efeitos jurídicos decorrentes da publicidade (modo de aquisição da propriedade e presunção de veracidade do registro), que dizer, se manifesta no reconhecimento perante a coletividade do pertencimento de uma coisa a determinada pessoa. Desse modo, sob o aspecto material, os sistemas registrais se diferem quanto à eficácia, seja porque as transmissões imobiliárias se aperfeiçoam ou não pelo registro, alterando o momento da mutação jurídico-real, seja porque o registro confere determinada presunção, impactando na proteção ao terceiro adquirente da propriedade.¹⁴³

¹⁴¹ OLIVEIRA, Marcelo Salaroli. **Institucionalização da publicidade registral imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro**. 2006. Dissertação (Mestrado em Direito) –Faculdade de História, Direito e Serviço Social, Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Franca, 2006. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/server/api/core/bitstreams/81fb3444-fa3e-4f60-aa8d-72f7a426d59e/content>. Acesso em: 02 jan. 2025.

¹⁴² KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5: Ofício de registro de imóveis, t. 1, p. 270.

¹⁴³ KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5: Ofício de registro de imóveis, t. 1, p. 270.

Diferentemente da classificação apontada por Pontes de Miranda, o qual separa em dois grupos os efeitos da publicidade nos sistemas registrais, Afrânio de Carvalho admite a configuração de três sistemas de publicidade no mundo, ou seja, para o autor, os sistemas registrais imobiliários podem ser classificados quanto à publicidade de três formas: (I) sistema consensual ou privatista; (II) sistema publicista; e, (III) sistema eclético.¹⁴⁴

Assim, tendo sido apresentado os sistemas registrais imobiliários em razão da sua classificação dicotômica de Registro de Documentos e Registro de Direitos, conclui-se que em virtude de uma qualificação jurídica mais acentuada, o sistema de Registro de Direitos é apto a garantir o direito inscrito, fato que, acaba refletindo na confiança gerada pela publicidade registral. Em razão disso, verificou-se que, embora não seja uma verdade absoluta, o sistema de Registro de Direitos acaba oferecendo uma proteção mais forte ao terceiro adquirente de boa-fé, ao revés do sistema de Registro de Documentos que, sequer publiciza todas as situações e, quando as faz, permite o acesso de situações inverídicas.

Ademais, como reflexo dessa classificação, é possível que sejam extraídas diferentes formas de publicidade, importando, nessa pesquisa, tanto o momento em que os proprietários adquirem, de fato, a propriedade imóvel, quanto a segurança jurídica que se extrai desse negócio imobiliário, protegendo o titular do direito inscrito (segurança jurídica estática) ou o terceiro adquirente de boa-fé (segurança jurídica dinâmica).

Logo, sendo dado enfoque aos três sistemas de publicidade supracitados, o momento de aquisição da propriedade derivada de um negócio jurídico *inter vivos* é diferente, trazendo como plano de fundo a interface entre os direitos obrigacionais e reais, questão que será objeto de análise após a apresentação dos sistemas mencionados. Com base nisso, esses sistemas de publicidade, por terem suas origens vinculadas a determinados países, são denominados também, respectivamente, de sistema francês, sistema alemão e sistema romano (brasileiro), os quais passamos a esmiuçar.

¹⁴⁴ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 15.

3.1 Sistema Francês

O sistema registral imobiliário francês, também denominado de sistema consensual ou privatista, determina que a transmissão do direito de propriedade e de outros direitos reais sobre o imóvel se perfectibilizam pelo simples consenso entre as partes, i.e., a mutação jurídico-real da propriedade ocorre com a celebração do negócio jurídico (título), não sendo necessária outra formalidade para a constituição do direito de propriedade. Nesse sentido, é dispensável a publicização do negócio imobiliário para a transferência da propriedade, não possuindo o registro o condão de constitui-la.¹⁴⁵

A publicidade nesse sistema possui eficácia meramente declaratória, com o objetivo de alertar terceiros sobre os atos de transferência da propriedade que foram realizados pelo acordo de vontades, assim, os contratos (títulos) formalizados ostentam o efeito translativo da propriedade, ficando o registro com a função de dar conhecimento a terceiros desta situação jurídica, não dependendo deste para sua existência. Isso significa que, o título é decisivo entre as partes, já opera efeito entre elas, tendo o registro o caráter exclusivo de dar oponibilidade contra terceiros (*erga omnes*).¹⁴⁶

Observa-se então que, embora o simples contrato seja apto a transferir a propriedade imóvel, é necessária a transcrição do ato no Registro de Imóveis para que seja dada a devida publicidade contra terceiros.¹⁴⁷ Nesse sentido:

O efeito da transcrição é tornar o ato em condição de ser oposto a terceiros que pretendam ter direitos sobre o imóvel. Em relação às alienações, a transcrição confere a preferência em favor de quem a tenha efetuado, quando em concorrência com outro adquirente, embora anterior, que não tivesse transcrito seu contrato ou que o transcrevera em data posterior à transcrição do segundo adquirente.¹⁴⁸

Como se percebe, em razão de o sistema francês (conhecido na terminologia doutrinal como sistema da transcrição)¹⁴⁹ se caracterizar como um sistema de

¹⁴⁵ KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5: Ofício de registro de imóveis, t. 1, p. 177.

¹⁴⁶ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 15.

¹⁴⁷ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 1958. p. 103.

¹⁴⁸ BALBINO FILHO, Nicolau. **Direito Imobiliário Registral**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 275.

¹⁴⁹ KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5: Ofício de registro de imóveis, t. 1, p. 177.

Registro de Documentos, em que não há uma qualificação jurídica forte, é possível que situações jurídicas inválidas ascendam ao registro, publicizando cadeias duplas de propriedade. Dessa maneira, a transcrição dos documentos e, conseqüente, publicização dada pelo registro, coloca a disposição da coletividade os contratos privados que realizaram as transferências, no entanto, diante da ausência de uma depuração dos títulos que ingressam, o sistema francês não gera uma presunção ilidível de exatidão, ou seja, não é capaz de se presumir que o direito existe como se encontra publicizado e nem se pertence ao titular inscrito.¹⁵⁰

A bem da verdade, o registro só se verifica para ser oponível a terceiros, vez que no sistema francês a aquisição da propriedade se dá pelo sistema do título, sendo este a causa da mutação dominial, possuindo o contrato tanto o vínculo obrigacional quanto o direito real. Portanto, os direitos reais se constituem e se transmitem por mero efeito contratual, consagrando o princípio da unidade, em que não há separação entre o negócio jurídico obrigacional e o negócio jurídico real, a declaração de vontade esboçada no contrato une ambos os planos. Por conseqüência, qualquer vício decorrente do título é apto a invalidação do negócio jurídico translativo da propriedade, já que o efeito jurídico real está apoiado em uma causa de atribuição válida, suscetível de invalidação.¹⁵¹ Logo, a alteração na posição do proprietário depende do vínculo jurídico que resultou na obrigação de transferir, vigorando o sistema jurídico-civil da causalidade, trazendo relevância a causa do negócio.¹⁵²

Assim, tendo sido apresentado o sistema registral imobiliário francês, verificou-se que o simples acordo entre as partes, ou melhor, o contrato já detém força para a transferência do direito real de propriedade, por conseguinte, o registro apenas declara uma situação já perfectibilizada dando conhecimento a terceiros. Ademais, diante da unificação dos planos de natureza obrigacional e real no título, verificou-se que, qualquer vício a ser percebido no contrato júri-real é suscetível de

¹⁵⁰ JARDIM, Monica. Os sistemas registrais e a sua diversidade. **Revista Argumentum**, Marília, v. 21, n. 1, p. 437-463, jan./abr. 2020. Disponível em:

<https://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1316>. Acesso em: 12 jan. 2025.

¹⁵¹ KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5: Ofício de registro de imóveis, t. 1, p. 181.

¹⁵² ROSA, Sávio Rodrigo Antunes dos Santos. **Blockchain e registro de imóveis: uma investigação das virtudes e limitações da tecnologia ao progresso do Direito Registral Imobiliário**. 2021. Tese (Doutorado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2021. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-13072022-091526/publico/7633534DIO.pdf>. Acesso em: 12 jan. 2025.

invalidação da relação jurídica entre o vendedor e o adquirente, portanto, o sistema registral imobiliário francês está alinhado ao sistema da causalidade, em que não há abstração do fundamento (causa) do negócio jurídico, sendo cancelado o registro que se baseia em um contrato inválido.

Por fim, aponta-se que a segurança jurídica buscada pelo sistema francês é a estática, também referida de segurança do direito, ou seja, protege-se a verdadeira situação do direito ao defender seu legítimo titular. Em razão dessas características, quando o adquirente verifica que a invalidação do negócio jurídico é apta a retornar o direito ao *status quo*, vê seu direito preterido perante o verdadeiro titular, não representando um cenário tão confiável. Somado a isso, a sua vinculação a um sistema de Registro de Documentos impede que o direito registrado seja garantido, assim sendo, nesse sistema não há preocupação para com o adquirente. Portanto, o que se percebe é uma sobrecarga àquele, obrigando-o a ir à procura de muitas informações extra registrais para o firmamento do negócio, aí porque esse sistema é considerado de tutela fraca de proteção aos terceiros adquirentes.

3.2 Sistema Alemão

De forma contrária, o sistema registral imobiliário alemão, também denominado de sistema publicista, estabelece na publicidade o elemento essencial para a mutação jurídico-real dos direitos sobre o bem imóvel. Diante disso, o mero acordo de vontades não é mais apto a transmitir a propriedade, torna-se necessário o registro do negócio jurídico imobiliário para que seja constituído o direito real de propriedade ao adquirente.¹⁵³

Nesse sistema, o negócio jurídico obrigacional (título) apenas cria a relação jurídica entre as partes, desenvolvendo-se na seara obrigacional, sendo necessário, ainda, a formalização de um negócio jurídico real ou de disposição (acordo de vontade específico para a transmissão da propriedade) e o registro do título (ato real - modo) para o aperfeiçoamento da transmissão, momento em que a publicização constitui a propriedade.¹⁵⁴

¹⁵³ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 15.

¹⁵⁴ KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5: Ofício de registro de imóveis, t. 1, p. 178.

Como se percebe, nesse sistema, a aquisição da propriedade derivada de um negócio jurídico *inter vivos* se dá, em regra, com duas manifestações de vontade,¹⁵⁵ sendo a primeira vinculada ao plano obrigacional (negócio jurídico obrigacional); e a segunda ao plano real (negócio jurídico real - acordo de transmissão). Para além disso, é necessário um terceiro ato para a concretização do negócio jurídico, ou seja, essa jornada só encontra seu fim com o registro, logo, a publicização torna perfeita a transferência da propriedade imóvel ao constituir este direito real.¹⁵⁶

Denota-se que, diferentemente do sistema francês, o sistema alemão privilegia o sistema da inscrição, portanto, a aquisição da propriedade imobiliária e a constituição de qualquer direito real só se verifica no momento em que se procede a inscrição deste negócio jurídico no Registro de Imóveis.¹⁵⁷ Em razão disso, para a transmissão da propriedade imóvel e de outros direitos reais é necessário além do consentimento bilateral das partes para o registro, a sua inscrição no Registro Imobiliário competente. Tanto é assim que, só ocorre a modificação jurídica da propriedade mediante a realização de um convênio entre o titular do direito e a parte adquirente da propriedade, manifestado perante o registrador imobiliário e inscrito no Registro de Imóveis. Ressalta-se que, esse convênio não se confunde com o contrato que lhe dá causa, trata-se de um convênio jurídico real.¹⁵⁸

Então, somado ao negócio jurídico obrigacional que é a causa da transmissão, negócio causal (contrato – título), é preciso que as partes realizem o convênio jurídico real, i.e., o consentimento específico (declaração de vontade) para o registro. Adianta-se que, esse convênio se dissocia do negócio causal, abstraindo-se, de forma que, a nulidade do contrato (causa) não afeta a validade do convênio.¹⁵⁹

¹⁵⁵ Em razão da submissão do Direito alemão ao sistema da abstração, não é imprescindível que existam duas manifestações de vontade, i.e., não é necessária a existência concomitante de um negócio jurídico obrigacional e um negócio jurídico real (acordo de transmissão), sendo obrigatório apenas a existência do segundo. Isto se deve ao fato de que no Direito alemão se abstrai a causa que deu origem ao registro, nesse sentido, eventual inexistência, invalidade ou ineficácia do negócio jurídico obrigacional não é apta a invalidação do registro, motivo pelo qual é possível a existência autônoma do acordo de transmissão.

¹⁵⁶ ROSA, Sávio Rodrigo Antunes dos Santos. **Blockchain e registro de imóveis: uma investigação das virtudes e limitações da tecnologia ao progresso do Direito Registral Imobiliário**. 2021. Tese (Doutorado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2021. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-13072022-091526/publico/7633534DIO.pdf>. Acesso em: 12 jan. 2025.

¹⁵⁷ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1962. t. 1, p. 193.

¹⁵⁸ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos teoria e prática**. 10. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: Juspodivm, 2019. p. 554.

¹⁵⁹ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1962. t. 1, p. 193.

Além disso, é imprescindível o ato de registro para que ocorra a transferência da propriedade imobiliária, assim, a aquisição da propriedade no sistema alemão se submete ao sistema do modo, sendo necessário, juntamente com a combinação do acordo de vontades (negócio jurídico obrigacional e o negócio jurídico real), a inscrição (registro) para sua perfectibilização. Esse modo de aquisição da propriedade evidencia a existência de uma separação entre o negócio jurídico obrigacional e o negócio jurídico real, sendo, inclusive, abstrata a relação entre ambos. Diferentemente do sistema francês que se submete ao princípio da unidade, havendo a unificação no contrato dos planos obrigacionais e reais, o sistema alemão consagra o princípio da separação, i.e., há estrita distinção entre o negócio jurídico obrigacional e o negócio jurídico real (acordo de transmissão).¹⁶⁰

É de se notar que, no sistema jurídico-civil alemão não há vínculo de causalidade entre o negócio jurídico obrigacional (contrato de compra e venda que somente gera a obrigação de transmitir a propriedade) e o negócio jurídico real (negócio translativo em que se manifesta a vontade de transmitir a propriedade), havendo abstração entre ambos. Em virtude da separação dos planos, o negócio jurídico obrigacional é independente do negócio jurídico real, sendo lícita a existência apenas do segundo para a criação do direito real, ou seja, é possível a existência autônoma da vontade manifestada no acordo de transmissão, que acrescida ao registro perfectibiliza a mutação da propriedade imobiliária. Essa independência do negócio jurídico real (acordo de transmissão), ainda que inexistente, inválido ou ineficaz o negócio jurídico obrigacional, sendo um vício só deste, não permite que seja afetado o direito real, na medida em que não se transfere as maculas da seara obrigacional ao negócio jurídico real e ao registro.¹⁶¹

Dessa forma, a aquisição da propriedade imobiliária pelo sistema alemão se caracteriza por isolar o plano obrigacional do plano real, nesse sentido, consagra-se o sistema jurídico-civil da abstração, ou seja, desvincula-se o título (negócio causal) que deu origem ao registro. Logo, os vícios do negócio jurídico obrigacional não são aptos a invalidar o registro, fazendo com que a informação registral não seja

¹⁶⁰ KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5: Ofício de registro de imóveis, t. 1, p. 183.

¹⁶¹ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis – Eficácia Material**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 62-63. *E-book*. Disponível em: [https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20\]/4](https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20]/4). Acesso em: 12 jan. 2025.

invalidada por uma falha no negócio causal.¹⁶² Nessa linha, por intermédio do sistema da abstração, preserva-se a validade e a eficácia do negócio jurídico real e do registro independentemente do negócio jurídico obrigacional. Veja que:

A abstração se dá interna e externamente. Do ponto de vista interno, a declaração de vontade, que constitui o suporte fático do negócio jurídico real, não precisa estar baseada na intenção de se cumprir o acordado no negócio jurídico obrigacional. Em outras palavras, pouco importa qual a intenção das partes ao efetivarem a transmissão da propriedade, reduzindo-se o conteúdo desse negócio jurídico ao consenso mínimo (*Minimalkonsens*), o que corresponde à vontade de alteração da titularidade do direito real. Do ponto de vista externo, a validade e a eficácia do negócio jurídico obrigacional não afetam a validade e a eficácia do negócio jurídico real.¹⁶³

Embora haja abstração entre o negócio jurídico obrigacional e o negócio jurídico real (os efeitos da abstração ocorrem entre o plano obrigacional e o plano real), não há abstração entre o negócio jurídico real e o registro (ambos estão no plano dos direitos reais), dessa forma, se o acordo de transmissão contiver algum vício, este se estenderá ao registro. Com base nesses alicerces, deve-se esclarecer que o vício decorrente do negócio jurídico obrigacional não é apto a invalidar o negócio jurídico real e muito menos o registro, permanecendo intacto o direito real instituído ou transmitido. Todavia, em havendo vício no negócio jurídico real ou no próprio registro, o direito real instituído ou transmitido será passível de invalidação, porque entre o negócio jurídico real e o registro há causalidade, não possuindo efeito sanante a publicidade conferida pelo registro alemão.¹⁶⁴

Em decorrência dessa caracterização, sendo o sistema alemão considerado um sistema de Registro de Direitos, em que há uma forte qualificação jurídica do direito a ser inscrito, somente ascendem ao registro situações jurídicas válidas e eficazes, sendo garantido o direito publicizado. Desse modo, a regra do sistema alemão é a presunção de veracidade *juris tantum* (relativa) do registro, vez que, eventual defeito no negócio jurídico real ou no registro é suficiente para invalidá-lo, sendo admitido prova em contrário. Ademais, excepcionalmente, se este imóvel

¹⁶² KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5: Ofício de registro de imóveis, t. 1, p. 183-184.

¹⁶³ KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5: Ofício de registro de imóveis, t. 1, p. 178.

¹⁶⁴ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis – Eficácia Material**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 63. *E-book*. Disponível em: [https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20\]/4](https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20]/4). Acesso em: 12 jan. 2025.

circular no tráfico jurídico vindo a ser adquirido por um terceiro de boa-fé, a presunção decorrente do registro passa a ser de veracidade *iure et de iure* (absoluta), havendo no sistema alemão proteção aos terceiros adquirentes de boa-fé que confiam na tutela da aparência gerada pelo registro, o que se denomina de fé pública registral.¹⁶⁵

O sistema alemão presume que os direitos inscritos existem (fé pública) e que os não inscritos não existem, mas admite-se prova em contrário. No que diz respeito a terceiros de boa-fé, são protegidos sempre que tenham confiado no conteúdo do registro quando da celebração do negócio jurídico imobiliário. A proteção não abrange as referências relativas às circunstâncias de fato, nem aos dados concernentes a pessoas, salvo, obviamente, a identidade do titular do direito inscrito. Por outro lado, a proteção do terceiro adquirente de boa-fé abrange a compra a *non domino*, vale dizer, pelo sistema alemão, ao contrário do nosso, o comprador que, confiando nos dados constantes do Registro, vem a adquirir um imóvel não perde a propriedade caso venha a descobrir que o registro em questão era eivado de vício e que o imóvel não pertencia ao titular registral.¹⁶⁶

Por essa razão, pode-se inferir que as informações registrais no sistema alemão detêm uma presunção de veracidade *juris tantum* (relativa), só sendo conferida uma presunção de veracidade *iure et de iure* (absoluta) em decorrência da tutela do tráfico jurídico imobiliário, ou melhor, da busca por segurança jurídica dinâmica.¹⁶⁷

Dito isso, é imperioso esclarecer que essa presunção absoluta de veracidade do registro não deriva do princípio da separação (distinção entre os planos obrigacionais e reais) e nem do sistema da abstração (interdependência entre os negócios jurídicos obrigacionais e reais), na medida em que, a existência de algum defeito no acordo de transmissão ou no registro o torna apto a ser invalidado. Logo, ainda que o sistema registral alemão seja submetido ao sistema jurídico-civil da abstração, se o imóvel não ingressar no tráfico jurídico, a existência de eventual falha vinculada ao plano real o torna passível de retificação, estando-se diante de uma presunção relativa de veracidade do registro. O que se percebe é que o sistema da abstração não interfere na proteção conferida ao terceiro adquirente de

¹⁶⁵ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis – Eficácia Material**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 63-64. *E-book*. Disponível em: [https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20\]/4](https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20]/4). Acesso em: 12 jan. 2025.

¹⁶⁶ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos teoria e prática**. 10. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: Juspodivm, 2019. p. 554-555.

¹⁶⁷ KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5: Ofício de registro de imóveis, t. 1, p. 180.

boa-fé, vez que, como esclarecido, há causalidade entre o negócio jurídico real e o registro, só sendo desconsiderado eventual vício nessa relação se o imóvel ingressar no tráfico jurídico, momento em que se extrai uma presunção absoluta do registro.¹⁶⁸

Nesse sentido, sendo hipótese excepcional a presunção de veracidade *iure et de iure* (absoluta) das informações registrais, se faz necessário que fiquem claras as duas premissas que conferem proteção ao terceiro adquirente de boa-fé, i.e., que norteiam o princípio da fé pública registral, quais sejam: I) a publicidade no registro alemão detém presunção *juris tantum* (relativa) de veracidade das informações registrais, admitindo-se prova em contrário, ressalvada a hipótese de o imóvel ingressar no tráfico jurídico; e, II) é o princípio da tutela da aparência jurídica que imprime proteção ao terceiro adquirente de boa-fé que confia na informação publicizada. Com base nisso:

O princípio registral da fé pública, isto é, a proteção ao terceiro adquirente de boa-fé, que confiou na informação publicizada no Registro Imobiliário, não decorre do instituto da publicidade naqueles sistemas jurídicos, como o brasileiro, nos quais a eficácia da publicidade seja *juris tantum*. Decorre, sim, da tutela da aparência jurídica. E não perceber essa diferença faz que fique desfocada a discussão da questão. Há a possibilidade de referida proteção decorrer da publicidade, quando, por expressa disposição legal, o registro tiver sempre eficácia *iure et de iure*, inclusive para as partes, por ser sanante. Todavia, não é o que usualmente ocorre. É comum a proteção do terceiro adquirente de boa-fé, apesar da presunção *juris tantum* gerada pelo registro, com vistas à segurança jurídica dinâmica, efeito resultante da aparência jurídica derivada da publicidade. A desconformidade da publicidade com a realidade jurídica gera uma aparência jurídica (irreal, juridicamente falando), que será protegida pelo ordenamento jurídico em razão da publicidade, diante da necessidade de tutela do aspecto dinâmico dos direitos subjetivos. Como houve a aquisição do direito por um terceiro de boa-fé, o ordenamento jurídico faz ser real, para o terceiro, o que não era (e continua não sendo para as próprias partes, bem como para terceiros de má-fé). Por haver uma presunção relativa em relação ao publicizado (efeito da publicidade jurídica), se houver algum descompasso entre o que foi publicizado e o que há juridicamente na realidade, poderá esse descompasso ser corrigido enquanto o direito aparente não ingressar no tráfico jurídico. A partir desse momento, entretanto, para o terceiro adquirente de boa-fé, passará a haver uma presunção absoluta (efeito da tutela da aparência jurídica), sendo ele protegido em sua aquisição.¹⁶⁹

¹⁶⁸ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis – Eficácia Material**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 63-64. *E-book*. Disponível em: [https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40\[%3Bvnd.vst.idref%3Dht ml20\]/4](https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40[%3Bvnd.vst.idref%3Dht ml20]/4). Acesso em: 12 jan. 2025.

¹⁶⁹ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis – Eficácia Material**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 121-122. *E-book*. Disponível em: [https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40\[%3Bvnd.vst.idref%3Dht ml20\]/4](https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40[%3Bvnd.vst.idref%3Dht ml20]/4). Acesso em: 12 jan. 2025.

Portanto, se houver a aquisição de uma propriedade imóvel por um terceiro de boa-fé, ingressando o imóvel no tráfico jurídico, ainda que seja declarado nulo o negócio jurídico obrigacional, o negócio jurídico real ou o registro anterior, não haverá a perda da propriedade pelo adquirente, sendo a fé pública registral uma barreira eficaz que resolverá em perdas e danos a perda da propriedade imóvel do verdadeiro titular. Acrescenta-se que, se a “regra” fosse a presunção absoluta de veracidade das informações registrais, o sistema registral alemão se equipararia ao sistema registral australiano (Registro Torrens)¹⁷⁰, em que a publicidade tem efeito sanante e o registro reflete obrigatoriamente a realidade jurídica, não havendo sequer a necessidade de se suscitar o princípio da fé pública registral.

Dessa maneira, em síntese, se o comprador de um imóvel confiando nos dados constantes do registro adquire a propriedade de um sujeito que não é dono, ou melhor, se o imóvel vendido não pertencia ao titular registral, não perde o adquirente, em virtude desses vícios, seu direito sobre a propriedade. Isto porque, o sistema alemão se baseia no princípio da fé pública registral, i.e., protege-se o

¹⁷⁰ O sistema Torrens (sistema registral australiano) foi introduzido originariamente na Austrália e recebeu essa nomenclatura pela iniciativa do seu idealizador o irlandês Robert Richard Torrens (1814-1884). O Registro Torrens foi inspirado em criar um título constitutivo do direito de propriedade proveniente diretamente da Coroa Britânica, isto porque, em regiões de colonização a propriedade era atribuição direta do Estado, sendo a matrícula do imóvel considerada uma concessão estatal ao particular. Assim, em aquisições da propriedade imóvel derivadas de um negócio jurídico *inter vivos*, por exemplo contratos, para que fosse realizado o Registro Torrens era preciso que o oficial de registro analisasse o título apresentado e, por intermédio de um procedimento informativo e contraditório, alterasse a antiga titulação por uma nova, possuindo valor de coisa julgada a decisão de matricular o imóvel, i.e., de sentença declaratória de propriedade. Nesse sistema, o elemento fundamental faz referência a abertura de uma matrícula para o imóvel, requisito imprescindível para a submissão do imóvel ao sistema, logo, os imóveis que não se submeteram a esse passo a passo detêm tratamento diferenciado, havendo, dessa maneira, mais de um tipo de sistema (coexistência de sistemas). No que se refere ao procedimento, abertura de matrícula no sistema Torrens, este se inicia com um pedido do proprietário ao registrador, o qual tem a incumbência de analisar de forma pormenorizada o título correspondente a propriedade, bem como a configuração física (análise topográfica) deste imóvel, sendo publicados editais para que terceiros formulem objeções ao pedido, o que, em não havendo, proceder-se-á a matrícula deste imóvel. Uma vez emitido o título de propriedade deste imóvel, torna-se inatacável o direito de propriedade do titular, sendo expurgado qualquer direito de terceiro que não tenha sido incorporado ao título. Portanto, a inscrição é constitutiva do direito de propriedade e convalidante (publicidade sanante), vez que purga do título qualquer nulidade. Assim, extrai-se das informações registrais veiculadas no Registro Torrens uma presunção de veracidade *iure et de iure* (absoluta). Dessa maneira, eventual falha procedimental que gere prejuízo ao anterior titular registral por abertura de uma matrícula fraudulenta ou errônea de propriedade, resguarda a esse indivíduo apenas o direito a indenização, isto porque, o Registro Torrens reflete obrigatoriamente a realidade jurídica do imóvel. In: LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos teoria e prática**. 10. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: Juspodivm, 2019. p. 555-556.

terceiro adquirente de boa-fé que confia no registro, presumindo-se absolutamente verdadeiras as informações registrais.¹⁷¹

Assim, tendo sido apresentado o sistema registral imobiliário alemão, verificou-se a necessidade de combinação de três atos (podem ser apenas dois atos – acordo de transmissão e registro) para a aquisição da propriedade imóvel. A par disso, diferentemente da eficácia real concedida ao contrato no sistema francês, exige-se no sistema alemão, em regra, além de duas declarações de vontade, uma de natureza obrigacional e outra real, a inscrição desse ato no Registro Imobiliário. Somente com esse passo a passo é que a propriedade imobiliária é transferida, ou melhor, constituída, sendo o registro elemento essencial para a perfectibilização desse negócio imobiliário. Ainda, enfatizou-se que, em razão do sistema jurídico-civil separar os planos obrigacional e real, a existência de um vício no negócio jurídico obrigacional não permite a invalidação do registro, assim, a causa do negócio é abstraída do registro, alinhando-se o sistema registral alemão ao sistema da abstração.

Por conseguinte, tem-se como finalidade do sistema registral alemão a busca por segurança jurídica dinâmica, também nominada de segurança do tráfico, i.e., busca-se a proteção do pretense adquirente de um direito – o terceiro adquirente de boa-fé – em detrimento do verdadeiro titular. Em razão dessas características, o terceiro adquirente de boa fé não pode ser prejudicado por eventuais defeitos existentes nos elos anteriores da cadeia, sejam eles obrigacionais ou reais, extraindo-se do registro uma presunção absoluta de veracidade. Agrega-se a isso que, em virtude de o sistema alemão ser de Registro de Direitos, em que existe uma forte qualificação jurídica do direito a ser inscrito, este é garantido, presumindo-se então, relativamente verdadeiro. Assim, o sistema alemão é marcado por conceder uma tutela forte de proteção aos terceiros adquirentes de boa-fé.

3.3 Sistema brasileiro: evolução e modelo atual

No primeiro capítulo dessa pesquisa foi apresentado o direito de propriedade brasileiro, nesse contexto, percebe-se que a evolução do modelo de atribuição de domínio sobre os bens imóveis caracterizou-se pela gradual modificação e

¹⁷¹ TORRES, Marcelo Krug Fachin. A publicidade no sistema registral imobiliário. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 72, ano 35, p. 201-263, jan./jun. 2012. Disponível em: <https://www.irib.org.br/publicacoes/RDI72/pdf.pdf#page=202>. Acesso em: 13 jan. 2025.

reestruturação do título dominial que originariamente a Coroa Portuguesa detinha sobre a terra.¹⁷² Nessa senda, com a descoberta do Brasil, o Rei de Portugal adquiriu o título originário de posse sobre todo o território brasileiro, tendo iniciado o povoamento e a ocupação deste por intermédio do sistema das sesmarias, mediante o regime das capitanias hereditárias.¹⁷³

Em razão disso, é possível afirmar que a origem do Registro de Imóveis coincide com a própria posse de terras no país, sendo as capitanias (porções de terras) concedidas em nome da Coroa Portuguesa aos capitães donatários, os quais detinham a responsabilidade de conceder as sesmarias. As terras eram consideradas públicas, sendo delegado apenas poderes de soberania, não havendo propriedade nos moldes que conhecemos hoje.¹⁷⁴

A primeira regra de distribuição de terras no Brasil, e por consequência a primeira norma que tratou sobre direitos reais no país, veio disposta nas Ordenações do Reino que trouxeram as chamadas Capitanias Hereditárias. Nesta sistemática, a Coroa Portuguesa conferiu um título de propriedade precária e resolúvel a algumas pessoas escolhidas por ela, sem transmitir o domínio pleno até satisfeita a condição de exploração efetiva das terras, sob pena de retornarem à Coroa. Daí surgiu a expressão terras devolutas, que se aplicou às terras que não cumpriram as condições estabelecidas pela Coroa e por isso foram-lhe devolvidas. Na sequência, a Coroa Portuguesa transpôs para o Brasil o Sistema das Sesmarias, que já utilizava em Portugal desde 1375. Este sistema possibilitava que fossem distribuídas terras a terceiros, primeiro pelos donatários das capitanias, depois pelo próprio governo, sob a condição de que as explorassem. Diferentemente das Sesmarias implantadas em Portugal, que se caracterizavam por doações de terras em caráter vitalício, mas que não se transmitiam com a morte, no Brasil estas doações adquiriram caráter perpétuo, desde que cumpridos os requisitos de exploração. Isto se deu devido à necessidade de povoamento das terras descobertas.¹⁷⁵

Esse regime das sesmarias perdurou desde a descoberta do Brasil até a sua Independência em 1822. A partir desse período, houve um hiato na atividade legislativa sobre as terras, sendo o solo ocupado pela simples tomada da posse, sem qualquer titulação. Somente em 1850, com a implementação da Lei nº 601 (Lei de Terras), regulamentada pelo Decreto nº 1.318, de 1854, a aquisição pela posse foi legitimada. Diante disso, exigiu-se que as posses que não eram de domínio

¹⁷² KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5: Ofício de registro de imóveis, t. 1, p. 132.

¹⁷³ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 1.

¹⁷⁴ KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5: Ofício de registro de imóveis, t. 1, p. 132.

¹⁷⁵ SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra. **Registro de Imóveis**. 5. ed. Indaiatuba: Foco, 2021. p. 67.

público fossem levadas a registro no livro da Paróquia Católica, o denominado Registro do Vigário, separando o que era posse privada do domínio público sobre as terras.¹⁷⁶

De acordo com o art. 91 do Regulamento nº 1.318/1854, todos os possuidores de terras, qualquer que fosse o título de sua propriedade ou posse, ficavam obrigados a registrar as terras que possuíam. Assim, todos os possuidores de terras devolutas foram então obrigados a registrar suas posses nos livros paroquiais. Por conseguinte, a competência dos primeiros registradores brasileiros ficou atrelada ao local da situação do imóvel. Ainda, a competência dos registradores restringia-se ao bem imóvel público que estava na posse do particular, uma vez que na época era essa a situação do imóvel que podia ser levado a registro. Ademais, o registro do vigário foi utilizado essencialmente para fins de recenseamento. Nesse sentido, a Igreja Católica exerceu uma importante função em matéria fundiária, na medida em que mantinha os arquivos documentais com conteúdo jurídico no acervo registral das paróquias. Tratava-se de um monopólio total dos documentos que garantia segurança e confiabilidade mínima para o estabelecimento das relações socioeconômicas no país.¹⁷⁷

Observa-se então que, o registro paroquial tinha o intuito de fazer um levantamento da quantidade de terras que estavam sob a posse de particulares, baseando-se em declarações dos próprios possuidores, ou seja, o possuidor da terra declarava a área que exercia posse ao pároco. Assim, o registro desta modalidade não estava ligado a propriedade, não sendo título de expressão dela, mas tão somente fazia o controle possessório do bem imóvel público que estava na posse do particular, possuindo efeitos meramente estatísticos.¹⁷⁸

Embora tenha havido um hiato jurídico sobre a propriedade imóvel e suas transmissões de 1822 até 1850, em 1843, por intermédio da Lei Orçamentária nº 317, regulamentada pelo Decreto nº 482, de 1846, foi inserido no ordenamento o Registro de Hipotecas. Com base nisso, é possível afirmar que a primeira forma de registro existente no Brasil, i.e., a finalidade precípua do Registro de Imóveis foi para garantir a publicidade das hipotecas. Então, cria-se esse registro, diante da necessidade de proteção do crédito tanto pelo Brasil ter uma economia baseada na

¹⁷⁶ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 1.

¹⁷⁷ KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5: Ofício de registro de imóveis, t. 1, p. 132-133.

¹⁷⁸ SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra. **Registro de Imóveis**. 5. ed. Indaiatuba: Foco, 2021. p. 68.

agricultura quanto em virtude de sua grande extensão territorial, mas, ressalta-se, o registro não tratava da propriedade em si, versava apenas sobre as hipotecas.¹⁷⁹

Somente em 1864 surge uma normativa em que o registro tem por foco o direito de propriedade, assim, com a inserção da Lei nº 1.237 é criado um Registro Geral, denominado pela doutrina como o embrião do Registro de Imóveis. O dispositivo em questão instituiu que deveria ter ingresso no Registro Geral todos os atos *inter vivos* e de constituição de ônus reais, unificando em um só local o registro. No entanto, não ingressavam no Registro Geral as sucessões *causa mortis* e as transmissões judiciais.¹⁸⁰

Ademais, essa legislação impactou na substituição do modo de aquisição da propriedade, sendo substituída a tradição (simples entrega do bem) pela transcrição (cópia das declarações em inteiro teor nos livros). De todo modo, com a inclusão desta Lei no ordenamento, o registro, por si só, continuava não sendo elemento de eficácia real, possuindo caráter meramente declaratório do direito de propriedade.¹⁸¹ Nesse sentido, com a regulamentação da Lei em questão via Decreto nº 3.453, de 1865, foi mantido o sistema do título (francês), i.e., o contrato continuava sendo apto a transmitir a propriedade, porém, enquanto a tradição não deixava vestígios, a transcrição ingressava no registro publicizando-o. Portanto, a transcrição do registro não constituía o direito de propriedade, servia apenas como meio de dar publicidade a terceiros de certa situação jurídica.¹⁸²

Prosseguindo na evolução histórica do Registro de Imóveis no Brasil, em 1890, com a intenção de trazer mais segurança ao sistema registral, vez que até o presente momento os negócios imobiliários eram constituídos fora do registro, não havendo sequer presunção ilídível de exatidão, foi instaurado o Registro Torrens (originário do sistema australiano). À vista disso, o Decreto nº 451-B, de 1890, juntamente com sua regulamentação pelo Decreto nº 955-A passaram a conceder aos atos de registro inscritos na serventia imobiliária uma presunção de veracidade *iure et de iure* (absoluta). Dessa forma, em razão de um processo de depuração

¹⁷⁹ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos teoria e prática**. 10. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: Juspodivm, 2019. p. 548.

¹⁸⁰ SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra. **Registro de Imóveis**. 5. ed. Indaiatuba: Foco, 2021. p. 69.

¹⁸¹ MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de Direito Privado**. Parte Especial. Direito das Coisas: Propriedade. Aquisição da propriedade imobiliária. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1983. t. 11, p. 212.

¹⁸² KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5: Ofício de registro de imóveis, t. 1, p. 135.

forte em que havia a participação de um magistrado, os títulos imobiliários eram incontestáveis, gerando uma titularidade inatacável.¹⁸³

Por este sistema, após uma análise detalhada do título e da propriedade, bem como da chamada dos confrontantes e possíveis interessados para se manifestarem, sobre ela era deferida a inscrição, mas com presunção absoluta de veracidade, ou seja, independentemente do fato de que no futuro eventualmente se descobrisse alguma falha na formação deste direito, ele seria mantido, salvo nos casos de fraude, erro de medição ou oposição a outro Título Torrens previamente registrado. Levando-se em conta que neste momento os títulos que encontravam inscrição pelo sistema comum não gozavam de presunção alguma de veracidade e que a maioria dos direitos ainda se encontrava fora do sistema registrário, percebemos o grande apelo que referido sistema trouxe para a época.¹⁸⁴

Posteriormente, com o advento do CC/16, altera-se a nomenclatura do Registro Geral para o que se denomina até os dias atuais de Registro de Imóveis, incluindo a obrigatoriedade de registro no sistema registral brasileiro das transmissões *causa mortis* e dos atos judiciais.¹⁸⁵ Para além disso, incluem-se esses atos, na medida em que as limitações conferidas ao registro incomodavam o ordenamento brasileiro. Dito isso, Clóvis Bevilacqua, um dos idealizadores do CC/16, afirmava que o Registro de Imóveis deveria ser a fonte exata de informações dos bens imóveis, sendo simplório que o registro apenas concedesse publicidade a terceiros das mutações da propriedade e das instituições de direitos reais, logo, sob influência do jurista, a constituição, a transferência e as modificações dos direitos reais passaram ser refletidas nos registros.¹⁸⁶

Consoante a isso, o CC/16 revoluciona o sistema registral brasileiro, i.e., a transcrição que era apenas requisito de cognoscibilidade para terceiros passa a ser obrigatória para a transferência do domínio, impactando, por consequência, na presunção gerada pelo registro. Antes inexistente, com as mudanças e inserções de diversos princípios registrares (princípio da inscrição, princípio da prioridade, princípio da legalidade, princípio da especialidade, princípio da publicidade), passou o registro a gerar uma presunção *juris tantum* (relativa) de veracidade, embora houvesse posicionamentos no sentido de que pelo fato de o legislador brasileiro ter copiado o

¹⁸³ KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5: Ofício de registro de imóveis, t. 1, p. 136.

¹⁸⁴ SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra. **Registro de Imóveis**. 5. ed. Indaiatuba: Foco, 2021. p. 70.

¹⁸⁵ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 5.

¹⁸⁶ BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1961. v. 2, p. 322-323.

dispositivo do Código Civil Alemão (BGB) a presunção decorrente do registro seria absoluta (a regra no sistema registral alemão é que as informações registrais geram uma presunção de veracidade relativa, sendo exceção a presunção de veracidade absoluta, ocasionada em situações em que o imóvel ingressa no tráfico jurídico e é adquirido por um terceiro de boa-fé).¹⁸⁷

Por consequência dessas mudanças, o sistema registral brasileiro é alterado, sendo modificada a forma de publicização das aquisições da propriedade. Categorizado anteriormente como um sistema de Registro de Documentos, pautado na ausência de qualificação dos títulos apresentados, o que, importava em uma presunção ilidível de veracidade das informações registrais. Inclusive, essa sistemática, outrora, o aproximava do sistema de publicidade consensual (sistema do título francês) em que a mutação jurídico-real acontecia pelo título, portanto, registro declarava o direito de propriedade e detinha a função de dar oponibilidade perante terceiros.

Entretanto, com a inserção do CC/16 no ordenamento, o sistema registral brasileiro passou a ser considerado um sistema de Registro de Direitos que, submetido ao sistema do título e do modo, passa a determinar que a forma de publicização para as aquisições da propriedade se concretizam com o registro, i.e., o registro deixou de produzir apenas efeitos perante terceiros, passando também a constituir o direito de propriedade. Em razão disso, o sistema registral brasileiro insere em seu regramento um controle registral acentuado, pautado na qualificação extenuante dos títulos apresentados, o que, de maneira reflexa, passa a garantir o direito publicizado e gerar uma presunção *juris tantum* (relativa) de veracidade das informações registrais, protegendo, por conseguinte, os terceiros de boa-fé. Ainda, em que pese o sistema registral brasileiro tenha se aproximado do sistema registral alemão, foi mantido o sistema jurídico-civil da causalidade. Diante disso:

O Código Civil de 1916 estabeleceu um sistema de registro constitutivo impuro. Assim, por influência da matriz romanista do registro, foi estabelecido um sistema que, a despeito de ser constitutivo de direitos, é também causal. O Registro de Imóveis brasileiro, portanto, não chega a se desprender da causa, motivo pelo qual a invalidade desta acarreta o cancelamento do registro, ao contrário do que ocorre no direito alemão, que

¹⁸⁷ VIEIRA, Júlia Rosseti Picinin Arruda. **Transmissão da propriedade imóvel pelo registro do título e segurança jurídica**: um estudo de história do direito brasileiro. 2009. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-02022012-094543/publico/Julia_Rosseti_Picinin_Arruda_Vieira_Dissertacao.pdf. Acesso em: 17 jan. 2025.

confere ao registro efeito independente da causa do negócio que lhe deu origem. Tal fato decorre da histórica e insegura relação de ocupação fundiária brasileira, fundada essencialmente na posse, que se altera de modo demasiadamente rápido, fácil e informal. Dessa forma, o registro imobiliário brasileiro pode ser cancelado por vício causal e o proprietário do imóvel pode reivindicá-lo diante de um terceiro de boa-fé.¹⁸⁸

Observa-se então que, ainda que o registro fosse apto a constituir o direito real de propriedade, assim como no sistema registral alemão, os sistemas jurídico-civis eram diferentes, não havendo abstração do título que deu causa ao registro. De forma contrária ao sistema civil alemão, o sistema civil brasileiro se pautou na causalidade, assim, eventual defeito no negócio jurídico que deu causa ao registro o torna passível de invalidação. Nessa lógica, embora a regra, em ambos os sistemas registrais, fosse que as presunções oriundas do registro eram relativas, havia divergência com o ingresso do imóvel no tráfico imobiliário, privilegiando o sistema registral brasileiro o princípio da legitimação registral, i.e., ao invés de conferir presunção absoluta ao registro e proteger o terceiro adquirente de boa-fé, preferiu o titular do direito inscrito, permitindo que o proprietário tenha a faculdade de reivindicar o imóvel, inclusive, diante de um terceiro de boa-fé.

Nesse contexto, o CC/16 reformulou o ordenamento brasileiro, inserindo a obrigatoriedade de registro de todos os atos (*inter vivos*, *causa mortis* e judiciais) e adotando em seu modelo diversos princípios registrais, no entanto, o princípio da continuidade registral só foi inserido anos depois por intermédio do Regulamento da Lei nº 4.827, de 1924, consubstanciado no Decreto nº 18.542, de 1928. De autoria de Filadelfo de Azevedo, o objetivo deste princípio era evitar a duplicidade das transcrições sobre o mesmo imóvel, sendo necessário a verificação do registro do título anterior para que o novo título tivesse ingresso no sistema registral, assim, seriam evitadas falhas nas cadeias de transmissão. Foram esses acréscimos ao sistema registral brasileiro que permitiram que do registro fosse extraída uma presunção de veracidade, trazendo maior segurança jurídica aos negócios imobiliários.¹⁸⁹

O Regulamento subsequente que impactou o cenário registral brasileiro foi introduzido pelo Decreto nº 4.857, de 1939. Sendo a norma que disciplinava os Registros Públicos do período, separou a confusa terminologia utilizada pelo CC/16

¹⁸⁸ KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5: Ofício de registro de imóveis, t. 1, p. 136.

¹⁸⁹ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 7.

quanto aos atos de transcrição e inscrição, sendo os primeiros destinados a transmitir o direito de propriedade imóvel, ao passo que os segundos serviam para a constituição dos direitos reais.¹⁹⁰

As disposições do citado Decreto mantiveram o que fora disposto pelo CC/16, de forma que a publicização das aquisições da propriedade, com o registro do título, continuou a ser constitutiva do direito. Para fins de escrituração, o sistema de registro era pessoal e inscrito¹⁹¹, denominado de fôlio pessoal, ou seja, a base do registro era o título e não o imóvel.¹⁹²

Nessa escrituração de registro pelo fôlio pessoal, cada livro representava a transcrição de um tipo de título e não de um imóvel, nesse sentido, os livros eram separados em função dos negócios e direitos apresentados, organizando-se pela ordem de apresentação dos documentos ou pelos nomes dos titulares inscritos. Portanto, exemplificando, o Livro nº 2 era destinado somente as inscrições hipotecárias, o Livro nº 3 era destinado somente as transmissões da propriedade, ao passo que o Livro nº 4 era destinado aos registros diversos, registros esses que constituíam outros direitos reais, logo, essa forma de escrituração dificultava demasiadamente o controle de disponibilidade dos imóveis, vez que deveria ser consultado todos os livros para saber a real situação imobiliária.¹⁹³ Ainda, com a elaboração do Decreto nº 1.000, de 1969, facultou-se a substituição dos livros de registro por fichas ou pelo sistema de folhas soltas.¹⁹⁴

Posteriormente, sendo considerado o marco fundamental do Direito Registral brasileiro, surge a Lei nº 6.015, de 1973, intitulada de Lei dos Registros Públicos (LRP), revolucionando o ordenamento brasileiro. Primeiramente, a LRP erradica o sistema das transcrições criando a matrícula imobiliária, assim, passa-se a atribuir especificamente uma folha do livro a um determinado imóvel, sendo a escrituração realizada pelo sistema do fôlio real. Diante disso, todos os atos que implicam constituição, transferência ou extinção de direitos reais deverão ter ingresso na

¹⁹⁰ KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5: Ofício de registro de imóveis, t. 1, p. 137.

¹⁹¹ ORLANDI NETO, Narciso. **Retificação do Registro de Imóveis**. 1. ed. São Paulo: Juarez de Oliveira, 1997. p.8.

¹⁹² GENTIL, Alberto. **Registros públicos**. 2. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Editora Método, 2021. p. 375.

¹⁹³ GENTIL, Alberto. **Registros públicos**. 2. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Editora Método, 2021. p. 375.

¹⁹⁴ KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5: Ofício de registro de imóveis, t. 1, p. 137.

matrícula, sendo esta suficiente para o conhecimento da realidade jurídica do imóvel e de toda a filiação dominial.¹⁹⁵ Dessa forma, o sistema de registro pelo fôlio real se caracteriza:

Por ser um registro que tem como base registral cada bem imóvel, individualmente considerado, representados em um livro denominado matrícula (Livro 2), devendo, quando abertas, observar o princípio da unitariedade, ou seja, sempre se referir a apenas um imóvel por matrícula, representando, portanto, seu histórico.¹⁹⁶

Em virtude dessa reestruturação, os diversos livros escriturais do anterior sistema, os quais faziam referência aos negócios imobiliários, foram reunidos em um único livro, qual seja: o Livro nº 2 – Registro Geral. Todos os demais livros criados (Livro nº 1 – Protocolo, Livro nº 3 – Registro Auxiliar, Livro nº 4 – Indicador Real e Livro nº 5 – Indicador Pessoal) são apenas para o controle ou busca de informações que irão ou estão no Livro nº 2, que é o principal livro do sistema registral brasileiro.¹⁹⁷

Em razão dessas modificações, as dificuldades anteriormente enfrentadas na busca de informações no sistema de fôlio pessoal são superadas, principalmente em virtude da mudança das indexações, antes vinculadas aos titulares dos direitos (pessoas) e, atualmente, relacionadas aos imóveis. Ademais, com a implementação do sistema do fôlio real e, conseqüentemente, com a abertura de uma matrícula, ao invés dos atos de transcrição e inscrição, passaram a ser feitos atos de registro ou averbação, dizendo respeito, respectivamente, a constituição de direitos e ônus reais; e, a alteração do registro sob o aspecto objetivo ou subjetivo.¹⁹⁸

Atualmente, em razão do princípio da obrigatoriedade, todos os atos de registro e averbação enumerados no artigo 167 da LRP são obrigatórios e devem ser efetuados na serventia de situação do imóvel, seja para constituição do direito de propriedade, seja para a regularização do imóvel (registro declaratório), momento em que torna-se apta a disponibilização do imóvel, vez que somente o proprietário

¹⁹⁵ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos teoria e prática**. 10. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: Juspodivm, 2019. p. 550.

¹⁹⁶ GENTIL, Alberto. **Registros públicos**. 2. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Editora Método, 2021. p. 375.

¹⁹⁷ GENTIL, Alberto. **Registros públicos**. 2. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Editora Método, 2021. p. 385.

¹⁹⁸ KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5: Ofício de registro de imóveis, t. 1, p. 137.

tabular, i.e., aquele que consta na matrícula imobiliária é que poderá alienar a propriedade.¹⁹⁹

Com a promulgação do CC/02 pela Lei nº 10.406, de 2002, o sistema registral brasileiro manteve a eficácia constitutiva para as aquisições da propriedade imobiliária decorrentes de um negócio jurídico *inter vivos* (Aquisição pelo Registro do Título), possuindo as demais formas de aquisição da propriedade imóvel (Usucapião, Aquisição por Acesso e a Sucessão Hereditária) eficácia declaratória, razão pela qual o atual sistema registral é considerado eclético. Ainda, o artigo 1227 do CC/02 deixa claro a eficácia constitutiva para as transmissões imobiliárias entre vivos, estabelecendo o seguinte:

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por ato entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1245 a 1247), salvo os casos expressos neste Código.²⁰⁰

Com efeito, no presente, o sistema registral brasileiro adota quanto à forma de aquisição da propriedade imóvel o sistema do título e do modo, sendo as Aquisições pelo Registro do Título regulamentadas entre os artigos 1245 a 1247 do CC/02. Em razão dessa estipulação, as aquisições da propriedade imóvel decorrentes de um negócio jurídico *inter vivos* se formalizam pela junção de um título (instrumento particular ou instrumento público, v.g., escritura pública), que enquanto não registrado veicula apenas direitos obrigacionais e, posteriormente, um modo adicional (registro) no Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que se atribui o direito real de propriedade ao adquirente, como se percebe pela redação do artigo a seguir:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.
§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

¹⁹⁹ 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: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 18 jan. 2025.

²⁰⁰ 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/L10406.htm. Acesso em: 18 jan. 2025.

§ 2º-Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.²⁰¹

Pela leitura do dispositivo acima, depreende-se que os negócios jurídicos imobiliários só se perfectibilizam pelo registro, somente este é apto a constituir o direito real de propriedade por ato *inter vivos*, logo, enquanto o título não for registrado, ainda que pago o preço e transferida a posse, o adquirente da propriedade não é considerado proprietário, do que se extrai o princípio da inscrição. Nota-se, então, uma separação entre os planos de direito obrigacional e de direito real, de forma que, o título não registrado gera apenas direito obrigacional, i.e., cria um vínculo somente entre as partes, não sendo oponível a terceiros.²⁰² Assim, o sistema do título e modo brasileiro determina que, embora a causa de mutação jurídico-real esteja no título (contrato), para a produção da eficácia real é imprescindível um modo (registro), ou seja, que este título seja registrado no Registro de Imóveis competente.²⁰³

Ainda que o sistema registral brasileiro adote o sistema do título e do modo quanto à forma de aquisição da propriedade imobiliária, pontua-se que não há consenso doutrinário acerca de o modo ser simples ou complexo.

Entende-se que pelo sistema do título e modo simples, a aquisição e a transmissão do direito real de propriedade dependem da validade do negócio jurídico (título), simultaneamente obrigacional e real (acordo de transmissão), bem como de um registro (modo - ato real). Por intermédio desse sistema, o efeito real é gerado pela união de um título válido e do registro, assim, submete-se ao sistema civil da causalidade, logo, ainda que o modo possua efeito de constituição da propriedade, a ausência de um título válido impede a constituição deste direito real. Portanto, nesse sistema de modo simples se simplifica o processo de transmissão em dois elementos: negócio obrigacional – título (em que se inclui o acordo de transmissão) e a inscrição no livro fundiário – o modo.²⁰⁴

²⁰¹ 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/L10406.htm. Acesso em: 18 jan. 2025.

²⁰² GENTIL, Alberto. **Registros públicos**. 4. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Editora Método, 2023. p. 552.

²⁰³ KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5: Ofício de registro de imóveis, t. 1, p. 183.

²⁰⁴ JARDIM, Monica. Os sistemas registrais e a sua diversidade. **Revista Argumentum**, Marília, v. 21, n. 1, p. 437-463, jan./abr. 2020. Disponível em: <https://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1316>. Acesso em: 19 jan. 2025.

De outro ponto, o sistema do título e modo complexo estipula que o título só produz efeitos obrigacionais, devendo ser acompanhado de um modo que se subdivide em dois elementos: o negócio jurídico real (acordo de transmissão) e a inscrição registral (registro).²⁰⁵ Dessa maneira, para a constituição do direito real de propriedade são necessários três momentos jurídicos: o acordo subjacente de direito obrigacional; o acordo (real) de transmissão; e o registro no Registro de Imóveis. Veja que:

A constituição negocial de um direito real imobiliário decorre do contrato obrigacional (que somente tem a eficácia de criar a obrigação de transmitir o direito real), do acordo de transmissão (que contém as vontades para a transmissão ou constituição do direito real, as quais são necessárias porquanto no negócio base não há vontade de transmitir, mas somente de obrigar-se a transmitir), mais o registro (cujo consentimento para a realização está implícito no acordo de transmissão).²⁰⁶

Em razão dessa formatação, o sistema brasileiro se aproxima do sistema alemão, na medida em que, em regra, as aquisições da propriedade imobiliária se submetem também a duas manifestações de vontade, i.e., um negócio jurídico obrigacional (no sistema alemão o negócio jurídico obrigacional pode não existir) e um negócio jurídico real (acordo de transmissão), que se somam ao registro. Entretanto, o sistema brasileiro, diferentemente do sistema alemão, não se submete ao sistema jurídico-civil da abstração, logo, não há separação absoluta entre os planos obrigacionais e reais, fazendo com que eventual vício no negócio jurídico obrigacional seja apto a invalidação do registro. Acresce-se que, o sistema civil brasileiro também não é de causalidade absoluta (sistema civil francês), posto que o negócio jurídico obrigacional não possui eficácia real, ou seja, o título, por si só, não transfere do direito real de propriedade. Assim, no sistema civil brasileiro há o que se denomina de causalidade relativa, existindo uma relação de interdependência entre o negócio jurídico obrigacional e o real, sendo um a causa do outro.²⁰⁷

²⁰⁵ JARDIM, Monica. Os sistemas registrais e a sua diversidade. **Revista Argumentum**, Marília, v. 21, n. 1, p. 437-463, jan./abr. 2020. Disponível em: <https://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1316>. Acesso em: 19 jan. 2025.

²⁰⁶ BRANDELLI, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registrais imobiliárias. **Revista Teoria e Storia Del Diritto Privato**, Napoli, n. 13, 2020. Disponível em: https://www.teoriaestoriadeldirittoprivato.com/wp-content/uploads/2021/12/2020_Contributi_Brandelli.pdf. Acesso em: 19 jan. 2025.

²⁰⁷ BRANDELLI, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registrais imobiliárias. **Revista Teoria e Storia Del Diritto Privato**, Napoli, n. 13, 2020. Disponível em: https://www.teoriaestoriadeldirittoprivato.com/wp-content/uploads/2021/12/2020_Contributi_Brandelli.pdf. Acesso em: 19 jan. 2025.

Nesse sentido, embora o sistema registral brasileiro tenha se aproximado em alguns aspectos do sistema registral alemão, fato que, contribuiu para questionamentos sobre a presunção decorrente do registro brasileiro, com a implementação do CC/02, a doutrina brasileira, majoritariamente, refutou a forma de proteção conferida ao terceiro adquirente de boa-fé (fé pública registral) e, conseqüentemente, a presunção do sistema alemão quando o imóvel adentra ao tráfico jurídico, i.e., presunção *iure et de iure* (absoluta) do registro, precisamente diante da redação do artigo 1247 do CC/02, qual seja:

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.²⁰⁸

Pela redação do caput do artigo acima, é possível concluir que o registro nem sempre será expressão da verdade, sendo permitido aos interessados sua retificação ou anulação, logo, a presunção decorrente do registro brasileiro é *juris tantum* (relativa) de veracidade. Em decorrência dessa presunção, estabelece o parágrafo único, ainda, que o registro é passível de cancelamento, cabendo, inclusive, ao proprietário reivindicar o imóvel independente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

Em razão dessa redação, prevalece na doutrina que o sistema registral brasileiro se submete ao princípio da legitimação registral, i.e., busca a proteção do verdadeiro titular do direito de propriedade imóvel, independentemente de a desconstituição do negócio jurídico imobiliário vir a atingir terceiros, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente. Soma-se a isso, o artigo 252 da LRP também estipula a possibilidade de cancelamento do registro, prevendo que: “O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido”.²⁰⁹

Consoante a isso, ao se submeter ao princípio da legitimação registral, o foco do sistema registral brasileiro é a proteção do real proprietário tabular (segurança jurídica estática). À vista disso, protege-se o titular do direito contra qualquer invasão

²⁰⁸ 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/L10406.htm. Acesso em: 19 jan. 2025.

²⁰⁹ 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: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 19 jan. 2025.

de terceiros, não sendo possível que ocorra uma modificação desfavorável na relação patrimonial sem o consentimento do titular do direito.²¹⁰ Este princípio privilegia o direito do verdadeiro titular em detrimento do terceiro adquirente de boa-fé, em razão disso, impõe uma presunção relativa de veracidade ao registro no tráfico imobiliário. Assim, ainda que o terceiro adquirente esteja de boa-fé, eventual anulação do negócio jurídico, causa do registro, o prejudicará, retornando a propriedade ao verdadeiro titular.

Portanto, até o presente momento, parecia terem sido afastados os questionamentos sobre a semelhança ao sistema registral alemão na tutela do tráfico imobiliário. Ocorre que, com a implementação da Lei nº 13.097, de 2015, precisamente os artigos 54 e 55, recentemente alterada pela Lei nº 14.382, de 2022, foi acrescentado ao sistema registral brasileiro o princípio da concentração. Por intermédio deste mandamento, ficou estabelecida a regra abstrata de que todos os atos, fatos e negócios jurídicos que envolvam o imóvel ou os seus titulares tabulares devem estar concentrados na matrícula imobiliária a fim de torná-los oponíveis a terceiros.²¹¹

Consagrada no sistema registral brasileiro pelo registrador João Pedro Lamana Paiva, a inserção do princípio da concentração constitui um instrumento de prevenção de fraudes contra terceiros de boa-fé. Dispõe o artigo 54 da Lei nº 13.097, de 2015, que:

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

- I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;
- II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, de que a execução foi admitida pelo juiz ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos no art. 828 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);
- III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e
- IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu

²¹⁰ JARDIM, Monica. Os sistemas registrais e a sua diversidade. **Revista Argumentum**, Marília, v. 21, n. 1, p. 437-463, jan./abr. 2020. Disponível em:

<https://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1316>. Acesso em: 19 jan. 2025.

²¹¹ LAMANA PAIVA, João Pedro. A consagração e a racionalidade do princípio da concentração no registro imobiliário. **Migalhas**, [s. l.], 05 dez. 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/378027/a-consagracao-e-a-racionalidade-do-principio-no-registro-imobiliario>. Acesso em: 20 jan. 2025.

proprietário à insolvência, nos termos do inciso IV do caput do art. 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

V - averbação, mediante decisão judicial, de qualquer tipo de constrição judicial incidente sobre o imóvel ou sobre o patrimônio do titular do imóvel, inclusive a proveniente de ação de improbidade administrativa ou a oriunda de hipoteca judiciária.²¹²

Em razão dessa redação, todas as constrições, encargos e onerações impostas aos imóveis, seja pela vontade das partes ou pela lei, devem ser inscritas na matrícula do imóvel, sob pena de não afetarem os futuros adquirentes da propriedade imóvel.²¹³ Soma-se a isso, seu primeiro parágrafo estipula ainda que:

§ 1º 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

²¹² 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 Leis nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.440, de 14 de março de 1997, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.196, de 21 de novembro de 2005, 12.024, de 27 de agosto de 2009, e 12.375, de 30 de dezembro de 2010; altera o art. 46 da Lei nº 12.715, de 17 de setembro de 2012, que dispõe sobre a devolução ao exterior ou a destruição de mercadoria estrangeira cuja importação não seja autorizada; altera as Leis nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.546, de 14 de dezembro de 2011, 12.973, de 13 de maio de 2014, 9.826, de 23 de agosto de 1999, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004, 11.774, de 17 de setembro de 2008, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 12.249, de 11 de junho de 2010, 10.522, de 19 de julho de 2002, 12.865, de 9 de outubro de 2013, 10.820, de 17 de dezembro de 2003, 6.634, de 2 de maio de 1979, 7.433, de 18 de dezembro de 1985, 11.977, de 7 de julho de 2009, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.076, de 30 de dezembro de 2004, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 9.427, de 26 de dezembro de 1996, 9.074, de 7 de julho de 1995, 12.783, de 11 de janeiro de 2013, 11.943, de 28 de maio de 2009, 10.848, de 15 de março de 2004, 7.565, de 19 de dezembro de 1986, 12.462, de 4 de agosto de 2011, 9.503, de 23 de setembro de 1997, 11.442, de 5 de janeiro de 2007, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 5.991, de 17 de dezembro de 1973, 12.850, de 2 de agosto de 2013, 5.070, de 7 de julho de 1966, 9.472, de 16 de julho de 1997, 10.480, de 2 de julho de 2002, 8.112, de 11 de dezembro de 1990, 6.530, de 12 de maio de 1978, 5.764, de 16 de dezembro de 1971, 8.080, de 19 de setembro de 1990, 11.079, de 30 de dezembro de 2004, 13.043, de 13 de novembro de 2014, 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, 10.925, de 23 de julho de 2004, 12.096, de 24 de novembro de 2009, 11.482, de 31 de maio de 2007, 7.713, de 22 de dezembro de 1988, a Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, o Decreto-Lei nº 745, de 7 de agosto de 1969, e o Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972; revoga dispositivos das Leis nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 7.789, de 23 de novembro de 1989, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 10.150, de 21 de dezembro de 2000, 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.973, de 13 de maio de 2014, 8.177, de 1º de março de 1991, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004 e 9.514, de 20 de novembro de 1997, e do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm#art168. Acesso em: 20 jan. 2025.

²¹³ KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5: Ofício de registro de imóveis, t. 1, p. 320.

fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.²¹⁴

Dessa forma, o sistema registral brasileiro passa se preocupar de maneira mais efetiva com a segurança do tráfico imobiliário (segurança jurídica dinâmica) e, conseqüentemente, a proteger o terceiro adquirente em detrimento do verdadeiro titular. Assim, não é mais possível que sejam opostas situações jurídicas não constantes na matrícula imobiliária aos terceiros adquirentes de boa-fé. Logo, doutrinariamente, passou a ser defendido que a implementação deste regramento introduziu o princípio da fé pública registral no Direito brasileiro, havendo, então, proteção ao terceiro adquirente de boa-fé. Assim, por intermédio deste princípio a existência de um direito real registrado ou a inexistência do direito cancelado (aparência do direito) prevalecem absolutamente em favor do terceiro de boa-fé que, confiando na certidão da matrícula imobiliária, celebra negócio jurídico com o titular do direito real aparente.

²¹⁴ 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 Leis nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.440, de 14 de março de 1997, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.196, de 21 de novembro de 2005, 12.024, de 27 de agosto de 2009, e 12.375, de 30 de dezembro de 2010; altera o art. 46 da Lei nº 12.715, de 17 de setembro de 2012, que dispõe sobre a devolução ao exterior ou a destruição de mercadoria estrangeira cuja importação não seja autorizada; altera as Leis nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.546, de 14 de dezembro de 2011, 12.973, de 13 de maio de 2014, 9.826, de 23 de agosto de 1999, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004, 11.774, de 17 de setembro de 2008, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 12.249, de 11 de junho de 2010, 10.522, de 19 de julho de 2002, 12.865, de 9 de outubro de 2013, 10.820, de 17 de dezembro de 2003, 6.634, de 2 de maio de 1979, 7.433, de 18 de dezembro de 1985, 11.977, de 7 de julho de 2009, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.076, de 30 de dezembro de 2004, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 9.427, de 26 de dezembro de 1996, 9.074, de 7 de julho de 1995, 12.783, de 11 de janeiro de 2013, 11.943, de 28 de maio de 2009, 10.848, de 15 de março de 2004, 7.565, de 19 de dezembro de 1986, 12.462, de 4 de agosto de 2011, 9.503, de 23 de setembro de 1997, 11.442, de 5 de janeiro de 2007, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 5.991, de 17 de dezembro de 1973, 12.850, de 2 de agosto de 2013, 5.070, de 7 de julho de 1966, 9.472, de 16 de julho de 1997, 10.480, de 2 de julho de 2002, 8.112, de 11 de dezembro de 1990, 6.530, de 12 de maio de 1978, 5.764, de 16 de dezembro de 1971, 8.080, de 19 de setembro de 1990, 11.079, de 30 de dezembro de 2004, 13.043, de 13 de novembro de 2014, 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, 10.925, de 23 de julho de 2004, 12.096, de 24 de novembro de 2009, 11.482, de 31 de maio de 2007, 7.713, de 22 de dezembro de 1988, a Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, o Decreto-Lei nº 745, de 7 de agosto de 1969, e o Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972; revoga dispositivos das Leis nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 7.789, de 23 de novembro de 1989, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 10.150, de 21 de dezembro de 2000, 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.973, de 13 de maio de 2014, 8.177, de 1º de março de 1991, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004 e 9.514, de 20 de novembro de 1997, e do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13097.htm#art168. Acesso em: 20 jan. 2025.

Nesse sentido, tem-se como um dos grandes defensores da submissão do sistema registral brasileiro ao princípio da fé pública registral o registrador Leonardo Brandelli. Em sua obra, “Registro de Imóveis – Eficácia Material”, estabelece que as premissas em que se baseiam a doutrina brasileira para negar a implementação da proteção ao terceiro adquirente de boa-fé estão equivocadas. Isto porque, parcela da doutrina ou justifica a inexistência da fé pública registral sob a ótica de que o Direito brasileiro não possui uma publicidade sanante (capaz de corrigir vícios) ou em virtude de o sistema jurídico-civil brasileiro não ser o da abstração. No entanto, o âmbito de análise não decorre dessas premissas, o cerne da proteção do terceiro adquirente de boa-fé deriva da tutela da aparência gerada pela publicidade, ou seja, aquele que confia na aparência jurídica criada pela publicidade registral deve ser mantido em seu direito, apesar da existência de um vício jurídico no nascimento do direito por ele adquirido.²¹⁵

Trata-se, a aparência jurídica, então, de uma situação que (1) se mostra, se evidencia, como (2) juridicamente hígida, como sendo existente, válida e eficaz, do ponto de vista jurídico, mas que em verdade (3) contém um vício de existência, validade ou eficácia, de tal modo que (4) ao terceiro parece legitimamente estar tratando com o titular de certa situação jurídica, quando em verdade não está, ou porque a situação jurídica não existe, ou é inválida ou ineficaz ou, ainda, porque aquele que aparenta ser o seu titular em verdade não é.²¹⁶

Em decorrência desta aparência de direito, aquele que adquire um direito publicizado no Registro de Imóveis, confiando na situação jurídica publicizada pelo Estado (Ofício público), será protegido pelo princípio da tutela da aparência jurídica, sendo-lhe garantido o direito adquirido, ressalvando-se, no caso concreto, a prevalência de outro princípio em cuja ponderação possa ser atribuído um peso maior.²¹⁷ Com base nessa lógica, aliado, ainda, ao princípio da obrigatoriedade de

²¹⁵ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis – Eficácia Material**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 255. *E-book*. Disponível em: [https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20\]/4](https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20]/4). Acesso em: 21 jan. 2025.

²¹⁶ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis – Eficácia Material**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 126. *E-book*. Disponível em: [https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20\]/4](https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20]/4). Acesso em: 21 jan. 2025.

²¹⁷ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis – Eficácia Material**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 274. *E-book*. Disponível em: [https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20\]/4](https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20]/4). Acesso em: 21 jan. 2025.

registro de todos os atos jurídicos relativos ao Direito imobiliário na matrícula, bem como:

Após obrigar a que todos que queiram ter eficácia erga omnes de seus direitos imobiliários publicizem-nos; após concentrar no registro todas as informações a respeito de direitos imobiliários importantes para os terceiros, porque lhes são oponíveis; após oferecer uma forte qualificação jurídica da situação que será publicizada, somente permitindo a publicidade se a qualificação for positiva; e após dar a possibilidade de os terceiros facilmente tomarem conhecimento dessas informações, de maneira rápida e barata; o registro imobiliário brasileiro não teria outra opção coerente senão tutelar esses terceiros que confiaram na informação publicizada.²¹⁸

Com efeito, em razão do disposto, há, no Direito brasileiro, tutela ao terceiro registral adquirente de boa-fé que, ao realizar um negócio jurídico *inter vivos* e oneroso, confiou na informação publicizada. Essa forma de proteção é oriunda da tutela da aparência, i.e., da aparência gerada pela publicidade de algo que, não corresponde à verdade, mas, diante das características que se apresenta, aparenta ser verdade. Desse jeito, nasce para o terceiro adquirente de boa-fé uma confiança legítima naquilo que está publicizado, que só foi levado ao registro porque supostamente não contém vícios, e que, portanto, aparenta ser sempre correto aos olhos dos terceiros. Em não correspondendo à realidade, ainda assim, gerará aos terceiros de boa-fé a possibilidade de serem tutelados pela aparência, salvo se restar provado que conheciam o vício.²¹⁹

Para validar essa tese, o autor esclarece que o princípio da tutela da aparência jurídica não se encontra prejudicado pela disposição do artigo 1247 do CC/02, o qual estabelece que se o registro não exprimir a verdade o interessado tem o direito de buscar a retificação ou o cancelamento. Em havendo essa situação, tendo por base que a presunção gerada pelo registro brasileiro é relativa de veracidade, a informação que consta no registro não passa a ser realidade jurídica, podendo ser alterada, se assim o fosse, o registro teria publicidade sanante e eficácia absoluta de veracidade. A bem da verdade, embora o registro se adapte a realidade, em caso de desconformidade, pode ser corrigido, produzindo plenos

²¹⁸ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis – Eficácia Material**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 294. *E-book*. Disponível em: [https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20\]/4](https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20]/4). Acesso em: 21 jan. 2025.

²¹⁹ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis – Eficácia Material**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 295. *E-book*. Disponível em: [https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20\]/4](https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20]/4). Acesso em: 21 jan. 2025.

efeitos enquanto não retificado ou cancelado; mas, por exemplo, se determinado protesto contra alienação de bens não foi averbado na matrícula e o bem imóvel ingressou no tráfico jurídico, sendo adquirido por um terceiro de boa-fé que confiou nas informações publicizadas antes de corrigidas, esse terceiro deve ser tutelado em razão da aparência do direito.²²⁰

Ademais, também não é um óbice a tutela do terceiro adquirente de boa-fé o disposto no parágrafo único do artigo 1247 do CC/02.

Diz o art. 1.247, parágrafo único, do Código Civil, que uma vez corrigido o registro que contenha erro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel de quem o tiver, independentemente da eventual boa-fé ou do título do terceiro adquirente. Todavia, há que se entender aqui que o terceiro adquirente a que se refere o artigo é o terceiro extrarregistral – isto é, aquele que não levou seu título a registro, e que, assim, não merece a proteção do princípio da tutela da aparência. Nesse caso, sendo a publicidade registral equivocada, poderá ser retificada, porque em matéria registral ainda se está na relação direta, embora possa ter havido “aquisição” na esfera obrigacional.²²¹

Por consequência dessa análise, se o terceiro for “terceiro registral” (a proteção do parágrafo único do artigo 1247 do CC/02 se refere ao “terceiro extrarregistral”), i.e., se for terceiro tanto no ato jurídico pelo qual se pleiteia a retificação quanto no ato registral viciado, em havendo o registro do seu título aquisitivo, não há que se falar em retificação ou cancelamento do registro, posto que prevalece o princípio da tutela da aparência, protegendo a confiança legítima desse terceiro. Desse modo, se o direito decorrente do registro viciado foi adquirido por um terceiro de boa-fé, sendo esta aquisição registrada, não pode haver o retorno ao *status quo ante*, ou seja, não é possível cancelar o registro, porque nessa situação o direito tutela a confiança legítima e a segurança do tráfico imobiliário (segurança jurídica dinâmica).²²²

²²⁰ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis – Eficácia Material**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 296-297. *E-book*. Disponível em: [https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20\]/4](https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20]/4). Acesso em: 21 jan. 2025.

²²¹ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis – Eficácia Material**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 298. *E-book*. Disponível em: [https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20\]/4](https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20]/4). Acesso em: 21 jan. 2025.

²²² BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis – Eficácia Material**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 299. *E-book*. Disponível em: [https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20\]/4](https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20]/4). Acesso em: 21 jan. 2025.

Portanto, há, no Direito brasileiro, proteção ao terceiro adquirente de boa-fé mediante o princípio da fé pública registral, logo, seu âmbito de proteção se dá sob duas premissas: (I) confiança na informação publicizada registralmente (quando a informação publicizada corresponde a realidade); ou, (II) por meio do princípio jurídico da proteção da aparência (quando a informação publicizada não corresponde a realidade jurídica, por haver alguma nulidade no negócio de transmissão).²²³

Nesse sentido, se um indivíduo (terceiro) adquire o direito de propriedade imobiliária acessando a informação publicizada pelo Registro de Imóveis competente, estando esse direito de propriedade regularmente inscrito sem que haja publicidade de qualquer restrição e, uma vez adquirida e registrada essa aquisição o negócio jurídico de transmissão pelo qual se adquiriu a propriedade foi posteriormente declarado nulo, não é possível que esta declaração afete o terceiro de boa-fé que adquiriu a propriedade ignorando o vício, seja pelo fato de que alguém descumpriu o ônus de publicizar, ou por erro de alguém, ao adquirente não lhe será oponível. Assim, caberá ao prejudicado apenas o direito a indenização, não sendo possível que reivindique o direito de propriedade perdido em detrimento do terceiro registral adquirente de boa-fé.²²⁴

Ainda que existam divergências doutrinárias a respeito da proteção efetiva que o terceiro adquirente de boa-fé recebe, enfatizou-se ao longo deste capítulo que o sistema registral brasileiro adota o sistema de aquisição do título e do modo, logo, para que o direito real de propriedade seja constituído é necessário, além do título causal que dá origem ao direito, o seu registro na matrícula imobiliária.

No entanto, recentemente, foi acrescentado ao cenário brasileiro a possibilidade de tokenização dos negócios imobiliários, modelo de negócio que vincula o Registro de Imóveis e a tecnologia *Blockchain*, fato que, tenta “alterar” o modo que aquisição da propriedade imobiliária brasileira e se olvida da diferenciação entre o direito obrigacional e o direito real, posto que, como veremos, os adquirentes dos *tokens* não estão protegidos. Essa relação jurídica encabeçada pela empresa

²²³ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis – Eficácia Material**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 303. *E-book*. Disponível em: [https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40\[%3Bvnd.vst.idref%3Dht ml20\]/4](https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40[%3Bvnd.vst.idref%3Dht ml20]/4). Acesso em: 21 jan. 2025.

²²⁴ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis – Eficácia Material**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 303. *E-book*. Disponível em: [https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40\[%3Bvnd.vst.idref%3Dht ml20\]/4](https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40[%3Bvnd.vst.idref%3Dht ml20]/4). Acesso em: 21 jan. 2025.

Netspaces (prestadora do serviço de tokenização) exige que o adquirente do *token* permute o seu imóvel físico em contrapartida do *token* (surgimento da propriedade digital), ocorre que, esse negócio jurídico *inter vivos* traz inúmeros questionamentos a formatação do Registro de Imóveis brasileiro.

Portanto, tendo sido apresentado os principais sistemas registrais, verificou-se que diverge o momento em que o adquirente de um imóvel é considerado proprietário, havendo ou não relação de interdependência entre os planos obrigacionais e reais, o que, interfere na possibilidade ou não de invalidação do registro em razão de um defeito no título. Assim, antes de adentrarmos na tokenização dos negócios imobiliários, analisaremos, no subcapítulo a seguir, sob a ótica da separação dos planos, a interface entre os direitos obrigacionais e reais abordando o momento em que o sujeito é considerado proprietário bem como suas as relações de dependência.

3.4 Sistemas translativos da propriedade: a interface entre os direitos obrigacionais e reais

Feita a análise dos principais sistemas registrais sob o enfoque das aquisições da propriedade imobiliária decorrentes de um negócio jurídico *inter vivos*, passa-se agora a investigar o momento exato em que o adquirente se investe nos direitos de proprietário. Tal fato traz à tona a interface entre os direitos obrigacionais e reais, visto que, para que um sujeito seja proprietário de um bem imóvel via compra e venda, por exemplo, é necessário a produção de efeitos no plano dos direitos reais, o que, a depender do sistema registral adotado, pode ou não estar vinculado ao negócio jurídico obrigacional.

Diante disso, para que seja analisada a separação dos planos obrigacionais e reais, utiliza-se como referencial teórico o autor Clóvis Veríssimo do Couto e Silva, o qual, na obra “Obrigação como Processo”, nos ensina que o negócio jurídico obrigacional deve ser analisado como um encadeamento de atos tendente ao adimplemento. Nesse sentido, o adimplemento atrai e polariza a obrigação, sendo seu fim, logo, a relação obrigacional se manifesta sob o viés da totalidade, ou seja, um sistema de processos. Tem-se a relação jurídica como uma totalidade por intermédio do conceito de vínculo como uma ordem de cooperação, em que credor e

devedor não mais ocupam posições antagônicas, passando a relação obrigacional a ser considerada como um todo.²²⁵

Sob o ângulo da totalidade, o vínculo passa a ter sentido próprio, diverso do que assumiria se se tratasse de pura soma de duas partes, de um compósito de direitos, deveres e pretensões, obrigações, ações e exceções. Se o conjunto não fosse algo de “orgânico”, diverso dos elementos ou das partes que o formam, o desaparecimento de um desses direitos ou deveres, embora pudesse não modificar o sentido do vínculo, de algum modo alteraria a sua estrutura. Importa, no entanto, contrastar que, mesmo adimplido o dever principal, ainda assim pode a relação jurídica perdurar como fundamento da aquisição (dever de garantia), ou em razão de outro dever secundário independente.²²⁶

Em razão disso, a expressão “obrigação como processo” é definida ao ser observado o caráter dinâmico da obrigação, aliada as várias fases que surgem com o desenvolvimento da relação obrigacional e entre si se ligam com interdependência.²²⁷ Ainda que:

A obrigação, vista como processo, compõe-se, em sentido largo, do conjunto de atividades necessárias à satisfação do interesse do credor. Dogmaticamente, contudo, é indispensável distinguir os planos em que se desenvolve e se adimple a obrigação. Os atos praticados pelo devedor, assim como os realizados pelo credor, repercutem no mundo jurídico, nele ingressam e são dispostos e classificados segundo uma ordem, atendendo-se aos conceitos elaborados pela teoria do direito. Esses atos, evidentemente, tendem a um fim. E é precisamente a finalidade que determina a concepção de obrigação como processo.²²⁸

Dessa forma, o processo obrigacional pressupõe a existência de duas fases: (I) a fase de nascimento e desenvolvimento dos deveres; e, (II) a fase de adimplemento. Quando o objeto da relação jurídica não se endereça a transmissão do direito de propriedade, a fase do adimplemento é realizada no plano obrigacional. No entanto, essa distinção entre a fase inicial e a fase de conclusão ganha relevância quando a relação jurídica tem o intuito de transmitir a propriedade, ou seja, quando a fase do adimplemento importar em transmissão do direito de

²²⁵ SILVA, Clóvis Veríssimo do Couto e. **A obrigação como processo**. 17. ed. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006. p. 17-19.

²²⁶ SILVA, Clóvis Veríssimo do Couto e. **A obrigação como processo**. 17. ed. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006. p. 20.

²²⁷ SILVA, Clóvis Veríssimo do Couto e. **A obrigação como processo**. 17. ed. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006. p. 20.

²²⁸ SILVA, Clóvis Veríssimo do Couto e. **A obrigação como processo**. 17. ed. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006. p. 20-21.

propriedade ocorre o deslocamento do adimplemento para o plano dos direitos reais.²²⁹

A partir dessa relação entre os planos obrigacionais e reais, inicia-se a análise, sob o viés dos sistemas registrais apresentados e seus sistemas jurídico-civis, se há ou não separação entre os planos obrigacionais e reais, bem como se existe ou não relação de interdependência entre eles, para isso, abordaremos os três sistemas jurídico-civis que tratam essa relação: (I) sistema abstrato; (II) sistema causal; e, o (III) sistema causal relativo.²³⁰

Primeiramente, de origem alemã, o (I) sistema da abstração se caracteriza por separar os planos obrigacionais e reais. O plano obrigacional, nesse sistema, regula essencialmente o vínculo criado entre credor e devedor, não havendo repercussão no âmbito dos direitos reais. Todavia, se a obrigação celebrada visa transmitir um determinado bem, o seu adimplemento consistirá na formulação de um novo negócio jurídico, este de caráter real, por conseguinte, é necessária uma segunda exteriorização de vontade que se denomina acordo de transmissão (negócio jurídico real).²³¹

No sistema alemão, direito das obrigações e direito das coisas se encontram rigidamente separados, de sorte que o acordo de transmissão – ou seja, o negócio jurídico dispositivo que adimple a obrigação – é abstrato e se situa no plano do direito das coisas. A compra e venda, porém, é causal. Como negócio jurídico, embora de direito das coisas, o acordo de transmissão submete-se a regras que incidem também sobre os demais negócios jurídicos, como aquelas que dispõem sobre validade.²³²

Em razão dessa notória separação entre os planos, a transferência de um determinado bem faz com que se desprenda o negócio jurídico obrigacional que lhe dá causa, resultando na abstração. Assim, o que permite a transferência da propriedade é o acordo de transmissão e não a obrigação pactuada. Eventual

²²⁹ SILVA, Clóvis Veríssimo do Couto e. **A obrigação como processo**. 17. ed. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006. p. 43-44.

²³⁰ BRANDELLI, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registrais imobiliárias. **Revista Teoria e Storia Del Diritto Privato**, Napoli, n. 13, 2020. Disponível em: https://www.teoriaestoriadeldirittoprivato.com/wp-content/uploads/2021/12/2020_Contributi_Brandelli.pdf. Acesso em: 22 jan. 2025.

²³¹ ROSA, Sávio Rodrigo Antunes dos Santos. **Blockchain e registro de imóveis: uma investigação das virtudes e limitações da tecnologia ao progresso do Direito Registral Imobiliário**. 2021. Tese (Doutorado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2021. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-13072022-091526/publico/7633534DIO.pdf>. Acesso em: 22 jan. 2025.

²³² SILVA, Clóvis Veríssimo do Couto e. **A obrigação como processo**. 17. ed. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006. p. 50.

invalidação do negócio jurídico obrigacional (causal) não reflete no negócio jurídico real, abstraindo-se, permanecendo válida a transferência da propriedade. Portanto, a falha no negócio jurídico obrigacional não macula, por si só, a transferência do bem. E, para além disso, a concretização da transferência imobiliária só se perfectibiliza com um terceiro ato, qual seja, sua inscrição (registro) no Registro de Imóveis. Essa interdependência entre os planos impõe ao sistema registral que, a existência de um vínculo obrigacional inválido não é capaz de atingir o plano real, só sendo possível desfazer a transferência do imóvel se existente algum defeito no acordo de transmissão ou na própria inscrição imobiliária, de outro ponto, restará ao prejudicado apenas o direito de ação por enriquecimento sem causa, não fazendo jus a reivindicação do bem alienado.²³³

De maneira inversamente proporcional, de origem francesa, o (II) sistema causal se caracteriza por unir os planos obrigacionais e reais. Diferentemente do sistema da abstração, não há um acordo de transmissão vinculado aos direitos reais, ou seja, o negócio jurídico obrigacional é único e possui força para transferir a propriedade imobiliária, embora com eficácia *inter partes*, somente é necessário seu registro para a publicização da situação jurídica perante terceiros. Logo, o contrato possui tanto o vínculo obrigacional quanto o direito real. Por consequência, a validade da transferência da propriedade imobiliária passa a depender da validade do vínculo jurídico que resultou na obrigação de transferir, portanto, a causa da transmissão é extremamente relevante, vez que a existência de um vício no negócio jurídico obrigacional importa na invalidação da transferência do bem. Assim, no sistema causal, a integridade do negócio jurídico obrigacional tem superioridade ao ato registral, de forma que este não é apto a regularizar a transferência da propriedade se existente algum defeito, sua finalidade é exclusivamente publicitária.²³⁴

²³³ ROSA, Sávio Rodrigo Antunes dos Santos. **Blockchain e registro de imóveis: uma investigação das virtudes e limitações da tecnologia ao progresso do Direito Registral Imobiliário**. 2021. Tese (Doutorado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2021. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-13072022-091526/publico/7633534DIO.pdf>. Acesso em: 22 jan. 2025.

²³⁴ ROSA, Sávio Rodrigo Antunes dos Santos. **Blockchain e registro de imóveis: uma investigação das virtudes e limitações da tecnologia ao progresso do Direito Registral Imobiliário**. 2021. Tese (Doutorado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2021. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-13072022-091526/publico/7633534DIO.pdf>. Acesso em: 23 jan. 2025.

Por fim, o (III) sistema da causalidade relativa encontra-se na posição intermediária entre os dois sistemas supracitados, havendo uma separação relativa entre os planos obrigacionais e reais. Nesse sistema jurídico-civil, tendo por base o sistema registral brasileiro, a transferência da propriedade imobiliária se submete a três atos: o negócio jurídico obrigacional; o negócio jurídico real (acordo de transmissão - implícito); e, o registro.²³⁵

Como dito, o sistema da causalidade relativa é o adotado pelo sistema brasileiro. Dessa forma, para a constituição do direito real de propriedade são necessários dois negócios jurídicos distintos, ou seja, um negócio jurídico no plano do direito das obrigações e outro negócio jurídico no plano dos direitos reais, que se somam a um ato público de registro. Frisa-se que, ambos os negócios jurídicos precisam existir para a transmissão do direito real de propriedade, i.e., o negócio jurídico obrigacional que obriga a transmissão esta vinculado juridicamente ao negócio jurídico de transmissão (negócio jurídico real), sendo aquele uma causa para a manifestação de vontade da transmissão. Seguindo essa linha, há interdependência entre os negócios jurídicos, não sendo possível que um exista sem o outro, aí porque se define a obrigação como um processo voltado ao adimplemento, vez que não se pode separar ambas as vontades.²³⁶

Relembra-se que o processo obrigacional de transferência da propriedade possui duas fases: a primeira, do nascimento e desenvolvimento dos deveres, atrelada ao plano obrigacional; e, a segunda, do adimplemento, atrelada ao plano real. Com base nisso, a depender do sistema jurídico-civil adotado, a vontade de fazer parte de uma obrigação não coincide com a de adimplir. Nesse sentido, enquanto o sistema da abstração exige que para a fase de adimplemento ocorra uma nova manifestação de vontade, por intermédio de um novo negócio jurídico dispositivo (real), que é explícito, no sistema da causalidade relativa não existe esta segunda declaração.²³⁷

²³⁵ ROSA, Sávio Rodrigo Antunes dos Santos. **Blockchain e registro de imóveis: uma investigação das virtudes e limitações da tecnologia ao progresso do Direito Registral Imobiliário**. 2021. Tese (Doutorado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2021. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-13072022-091526/publico/7633534DIO.pdf>. Acesso em: 23 jan. 2025.

²³⁶ BRANDELLI, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registraes imobiliárias. **Revista Teoria e Storia Del Diritto Privato**, Napoli, n. 13, 2020. Disponível em: https://www.teoriaestoriadeldirittoprivato.com/wp-content/uploads/2021/12/2020_Contributi_Brandelli.pdf. Acesso em: 23 jan. 2025.

²³⁷ ROSA, Sávio Rodrigo Antunes dos Santos. **Blockchain e registro de imóveis: uma investigação das virtudes e limitações da tecnologia ao progresso do Direito Registral Imobiliário**. 2021. Tese

Em sistema de separação relativa, a declaração de vontade que dá conteúdo ao negócio dispositivo pode ser considerada co-declarada no negócio obrigacional antecedente. É que na vontade de criar obrigações insere-se naturalmente a vontade de adimplir o prometido. Não fora assim, o negócio jurídico não teria condições mínimas de seriedade que o direito exige. Daí porque, quando alguém vende algo, demonstra, também, nesse preciso momento, vontade de adimplir. Esta vontade de adimplir é inseparável no plano psicológico, da vontade de criar obrigações. Faltaria seriedade à vontade criadora de dever, se, ao mesmo tempo, não se desejasse adimplir o prometido. Esta inseparabilidade de vontades, entretanto, só existe, como tal no plano psicológico. No plano jurídico, bifurca-se essa vontade unitária, a fim de encher negócios jurídicos de dimensões diferentes: o obrigacional e o de adimplemento, ou de direito das coisas.²³⁸

Observa-se então que, a exteriorização da vontade no sistema de causalidade relativa dá origem a dois negócios jurídicos distintos, quais sejam: um negócio jurídico obrigacional (aparente) que estabelece o vínculo entre credor e devedor; e, um negócio jurídico de constituição de direito real (implícito) que se consubstancia no desejo de adimplir.²³⁹ Nessa lógica, a manifestação de vontade para a realização do negócio jurídico obrigacional inclui, necessariamente, a manifestação de vontade do adimplemento via negócio jurídico real. Desse modo, apesar da existência distinta dos negócios jurídicos obrigacional e real, não há necessidade de manifestações de vontade distintas, visto que, a manifestação de vontade que se obriga implica na manifestação de vontade de adimplir a obrigação.²⁴⁰ Daí porque, somente no sistema de causalidade relativa, em que o nexu finalístico importa, é que se vê a obrigação como um processo, não sendo possível separar ambas as vontades.²⁴¹

Em virtude desta cisão dos negócios jurídicos não é necessário, por exemplo, que uma pessoa seja dona de um imóvel para formalizar um contrato de compra e venda, na medida em que o poder de disposição não é elemento do direito das obrigações. No entanto, ciente de que o poder de disposição está atrelado ao

(Doutorado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2021. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-13072022-091526/publico/7633534DIO.pdf>. Acesso em: 23 jan. 2025.

²³⁸ SILVA, Clóvis Veríssimo do Couto e. **A obrigação como processo**. 17. ed. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006. p. 52-53.

²³⁹ SILVA, Clóvis Veríssimo do Couto e. **A obrigação como processo**. 17 ed. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006. p. 56.

²⁴⁰ BRANDELLI, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registraes imobiliárias. **Revista Teoria e Storia Del Diritto Privato**, Napoli, n. 13, 2020. Disponível em: https://www.teoriaestoriadeldirittoprivato.com/wp-content/uploads/2021/12/2020_Contributi_Brandelli.pdf. Acesso em: 23 jan. 2025.

²⁴¹ SILVA, Clóvis Veríssimo do Couto e. **A obrigação como processo**. 17. ed. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006. p. 52.

negócio jurídico real (acordo de transmissão), a eficácia do adimplemento fica submetida a sua titularidade, sendo concretizada com o registro.²⁴²

Ademais, não se pode confundir o acordo de transmissão com o ato de registro. Enquanto o acordo de transmissão se submete a autonomia privada das partes, dependendo de uma declaração de vontade que é criada por intermédio de um negócio jurídico que dá forma a relação obrigacional; o registro é um ato público que não está vinculado a vontade das partes, estando o registrador imobiliário adstrito ao que dispõe a lei e ao conteúdo do próprio título. Portanto, se o registro não está vinculado a autonomia privada das partes, qualquer condição no plano dos direitos reais está relacionada ao negócio jurídico real (acordo de transmissão). Diante disso, por exemplo, em uma compra e venda com reserva de domínio, estando a transferência do bem condicionada a vontade das partes, a transmissão só ocorre com o pagamento integral do preço, logo, se a vontade das partes é capaz de impor uma cláusula real no negócio jurídico, resta evidenciada a existência no sistema de causalidade relativa de um acordo de transmissão implícito.²⁴³

Consoante a isso, em razão de a manifestação de vontade não ser distinta (o sistema da abstração detém uma nova exteriorização de vontade para que ocorra o adimplemento), não é possível se separe completamente os planos obrigacionais e reais, havendo uma causalidade relativa, i.e., interdependência entre o negócio jurídico obrigacional e real, sendo um a causa do outro. Assim, nesse sistema, o negócio jurídico de constituição do direito real (acordo de transmissão) não é abstrato, não se desprendendo da causa (contrato obrigacional) que lhe fez nascer. Pelo contrário, este contrato obrigacional engloba os dois negócios jurídicos – de direito das obrigações e de direito reais – existentes, e relativamente causais entre si. Ainda, o ato de registro, situado no mesmo plano do negócio jurídico real, também não é abstrato.²⁴⁴

²⁴² SILVA, Clóvis Veríssimo do Couto e. **A obrigação como processo**. 17. ed. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006. p. 56.

²⁴³ ROSA, Sávio Rodrigo Antunes dos Santos. **Blockchain e registro de imóveis: uma investigação das virtudes e limitações da tecnologia ao progresso do Direito Registral Imobiliário**. 2021. Tese (Doutorado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2021. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-13072022-091526/publico/7633534DIO.pdf>. Acesso em: 24 jan. 2025.

²⁴⁴ BRANDELLI, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registraes imobiliárias. **Revista Teoria e Storia Del Diritto Privato**, Napoli, n. 13, 2020. Disponível em: https://www.teoriaestoriadeldirittoprivato.com/wp-content/uploads/2021/12/2020_Contributi_Brandelli.pdf. Acesso em: 24 jan. 2025.

Nessa senda, o motivo que dá causa ao negócio jurídico real e ao registro, originários de um negócio jurídico base (contrato obrigacional), é relevante para a constituição do direito real, isto porque, em havendo um vício em seu início, seus efeitos irradiam para o plano dos direitos reais. Sob essa visão, não é possível que subsista o direito real válido se o negócio jurídico base for invalidado, isto quer dizer que, sendo o negócio jurídico obrigacional a causa do acordo de transmissão e, consequentemente, do registro, a invalidade daquele se estende aos demais. Frise-se que, embora o Direito brasileiro seja submetido ao sistema jurídico-civil da causalidade relativa, nada impede que, o direito real de propriedade adquirido por um terceiro de boa-fé venha a ser protegido pela tutela da aparência gerada pela publicidade do registro, portanto, o sistema brasileiro é caracterizado por ser um sistema causal relativo que protege o terceiro adquirente de boa-fé.²⁴⁵

Assim, tendo sido analisado os principais sistemas registrais imobiliários, tanto sob a ótica dos seus modos de aquisição da propriedade quanto sobre a interface dos direitos obrigacionais e reais, pretende-se, no capítulo a seguir, abordar o surgimento da tecnologia *Blockchain*. Nesse sentido, sendo a *Blockchain* considerada um “sistema de registro”, questiona-se se essa nova tecnologia terá o papel de substituir o sistema registral brasileiro ou se apenas permitirá o ingresso de novos negócios imobiliários. Ainda, pleiteasse discutir a tokenização dos negócios imobiliários implementada pela empresa Netspaces e as dificuldades apresentadas ao sistema registral brasileiro diante da ausência de sua regulamentação.

²⁴⁵ BRANDELLI, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registraes imobiliárias. **Revista Teoria e Storia Del Diritto Privato**, Napoli, n. 13, 2020. Disponível em: https://www.teoriaestoriadeldirittoprivato.com/wp-content/uploads/2021/12/2020_Contributi_Brandelli.pdf. Acesso em: 24 jan. 2025.

4 BLOCKCHAIN E A TOKENIZAÇÃO DOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Um dos principais pilares de redefinição comportamental da sociedade se vincula ao surgimento e desenvolvimento das novas tecnologias. É inegável que a evolução tecnológica vem trazendo inúmeros avanços e desafios a humanidade, impactando não só na maneira como as pessoas se relacionam, como também na forma como a riqueza é produzida.

A partir desse contexto, sendo considerada uma das inovações mais disruptivas desde a implantação da arquitetura *World Wide Web* (www), viabilizadora da internet, surge a tecnologia *Blockchain* com potencial de reorganização da civilização humana. Anunciada como a inovação tecnológica mais importante da economia atual, essa ferramenta detém caracteres capazes de reduzir erros e adulterações, o que, de maneira reflexa importa em um sistema de maior transparência e confiança das relações privadas.

Essencialmente, a tecnologia *Blockchain* pode ser definida como um livro-razão digital que registra as transações entre as partes de forma eficiente, permanente e imutável. Em razão disso e do seu modo de funcionamento, tem-se acreditado que esta arquitetura detém um viés disruptivo, capaz de alterar a visão tradicional das instituições sociais. Dito isso, neste capítulo, pleiteasse questionar qual é o papel desta inovação frente ao sistema registral imobiliário brasileiro, i.e., se essa tecnologia, de fato, tem potencial de reconfigurar o direito de propriedade imobiliária e, além disso, se é capaz de afetar a formatação do Registro de Imóveis.

Assim, nessa primeira parte, pretende-se apresentar questões técnicas e conceituais elementares em torno da *Blockchain*, para então correlacioná-la ao Registro de Imóveis. Após essa análise, se discorrerá sobre a tokenização dos negócios imobiliários, precisamente o modelo de negócio (implementado pela empresa Netspaces) que vincula esses cenários, questionando-se a necessidade de sua regulação frente a formatação do sistema registral brasileiro.

4.1 *Blockchain*: surgimento e forma de atuação

A tecnologia *Blockchain* tem sua primeira aparição em 31 de outubro de 2008, em um *white paper* denominado de “*Bitcoin: A Peer-to-Peer Eletronic Cash System*”, de autoria do pseudônimo Satoshi Nakamoto, cuja identidade permanece

desconhecida até os dias atuais. Em meio a uma das maiores crises econômicas do globo (rompe-se a “bolha imobiliária” decorrente da irresponsabilidade na concessão de empréstimos hipotecários nos Estado Unidos da América), responsável pela falência de diversos bancos,²⁴⁶ surge este documento com objetivo criar um sistema de pagamento eletrônico que não dependesse de intermediários (instituições financeiras), sendo, ainda assim, seguro e imutável. Então, neste *paper*, foi descrito um processo criação de uma versão puramente *peer-to-peer* (ponto a ponto) de uma moeda eletrônica (*Bitcoin*) que poderia ser enviada diretamente de uma parte à outra sem a intervenção de uma instituição financeira.²⁴⁷

O objeto central desta inovação era transferir o modelo de confiança baseado em um terceiro para as transações on-line, nesse sentido, o autor propôs uma série de mecanismos que evitariam a ocorrência de fraudes e, principalmente, o *double spending* (gasto duplo) relacionado ao dinheiro digital. Diferentemente do dinheiro físico, até a solução apresentada no *paper* que introduziu o *Bitcoin* no cenário mundial, não era possível impedir que a mesma unidade de moeda digital fosse utilizada mais de uma vez em diferentes transações, frise-se, sem a participação de um intermediário para efetuar o controle. Dessa forma, anteriormente a esta teoria, a moeda digital era passível de cópia e retransmissão, permitindo, então, o gasto duplo.²⁴⁸

Assim, Satoshi Nakamoto estabeleceu que para que fossem realizados os pagamentos on-line de ponto a ponto, transferência da moeda digital (*Bitcoin*), seriam utilizadas provas criptográficas (cadeias de assinaturas digitais) em que quaisquer duas partes seriam aptas a transacionar sem a necessidade de um terceiro confiável. Para o bom funcionamento da teoria, inferiu que a retirada da autoridade central exigiria para além de técnicas de criptografia. Em razão disso, as combinou com uma estrutura de dados distribuída, que direciona aos múltiplos participantes da rede (denominados de nós – computadores) a tarefa de controle, de

²⁴⁶ TEIXEIRA, Tarcísio; RODRIGUES, Carlos Alexandre. **Blockchain e Criptomoedas: aspectos jurídicos**. 1. ed. Salvador: Juspodivm, 2019. p. 11-16.

²⁴⁷ NAKAMOTO, Satoshi. **Bitcoin: A Peer-to-Peer Electronic Cash System**. 2008. Disponível em: <https://bitcoin.org/bitcoin.pdf>. Acesso em: 25 jan. 2025.

²⁴⁸ CARDOSO, Bruno. O que é “gasto duplo” e como o Bitcoin é capaz de evitá-lo? **Jusbrasil**, [s. l.], 2017. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/o-que-e-gasto-duplo-e-como-o-bitcoin-e-capaz-de-evita-lo/584812107>. Acesso em: 26 jan. 2025.

forma que sejam aptos a validar e armazenar as transações que se perfectibilizam em blocos de informações, os quais se unirão a uma cadeia.²⁴⁹

Consoante a isso, estabeleceu um servidor *timestamp* (carimbo de tempo que prova a época da transação) para marcar as transações na rede, ou seja, além do controle do tempo, o servidor detinha a função de gerar um *hash* (função criptográfica que transforma uma mensagem ou arquivo em um código com letras e números) de um bloco. Essas transações, em virtude da inexistência de uma autoridade central, deveriam ser submetidas à prova de trabalho (*Proof of Work – PoW*) para serem validadas, i.e., os participantes da rede (mineradores) deveriam resolver problemas matemáticos complexos que, após solucionados, permitiriam o ingresso do bloco que, sequencialmente, se estrutura em uma cadeia de blocos.²⁵⁰

Essa integração entre os blocos, esse encadeamento, resta demonstrado na Figura 1 abaixo. Como se percebe, essa interconexão entre os blocos fez com que fossem adicionados elementos que os caracterizam, ou seja, cada bloco possui além do seu *hash* próprio e único, do seu *timestamp* (data e hora de criação), o *hash* do bloco imediatamente antecedente (exceto o bloco gênese que se refere a primeira transação de *Bitcoin* - 2009),²⁵¹ de modo a, de fato, proteger as transações contra o gasto duplo. Pontua-se que, conforme a Figura 1 ilustra, o bloco ainda contém o *Nonce* (número ajustado pelos mineradores para encontrar o *hash* válido), o *Merkle Root* (*hash* que resume todas as transações contidas no bloco) e as transações (lista de transações válidas que foram incluídas no bloco).²⁵²

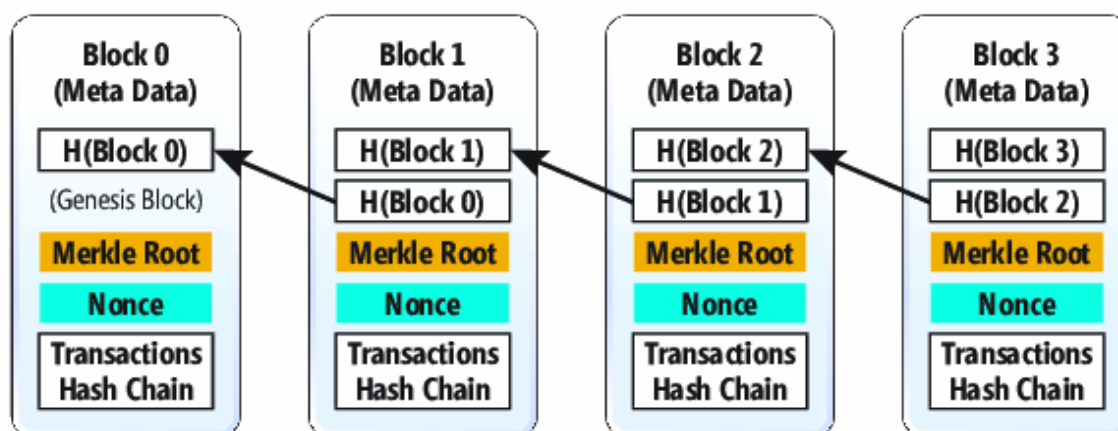
²⁴⁹ NAKAMOTO, Satoshi. **Bitcoin: A Peer-to-Peer Electronic Cash System**. 2008. Disponível em: <https://bitcoin.org/bitcoin.pdf>. Acesso em: 01 fev. 2025.

²⁵⁰ NAKAMOTO, Satoshi. **Bitcoin: A Peer-to-Peer Electronic Cash System**. 2008. Disponível em: <https://bitcoin.org/bitcoin.pdf>. Acesso em: 01 fev. 2025.

²⁵¹ KÄERCHER, Itarotí. **Criptomoedas e Blockchain: Impacto da tecnologia da informação nos negócios e no comércio internacional**. 2019. Dissertação (Mestrado Profissional em Direito) - Programa de Pós-Graduação em Direito da Empresa e dos Negócios, Universidade do Vale do Rio dos Sinos, Porto Alegre, 2019. Disponível em: https://www.repositorio.jesuita.org.br/bitstream/handle/UNISINOS/9069/Itarot%c3%ad%20K%c3%a4ercher_.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: 01 fev. 2025.

²⁵² NAKAMOTO, Satoshi. **Bitcoin: A Peer-to-Peer Electronic Cash System**. 2008. Disponível em: <https://bitcoin.org/bitcoin.pdf>. Acesso em: 01 fev. 2025.

Figura 1 - Representação de uma cadeia de blocos



Fonte: Waldaman.²⁵³

O artigo desenvolvido por Satoshi Nakamoto tinha por objetivo viabilizar as transações eletrônicas por meio do *Bitcoin*, todavia, embora descreva no *paper* que as transações serão registradas em um banco de dados, não se encontra a palavra *Blockchain* (cadeia de blocos) no estudo. Fato é que, esse mecanismo tecnológico serviu de base para as transações em *Bitcoin*, sendo, *a posteriori*, assim denominado pela forma como a tecnologia é estruturada e funciona, i.e., a arquitetura *Blockchain* se organiza em um conjunto de blocos interligados que formam uma cadeia.²⁵⁴ Portanto, essa inovação tecnológica foi concebida de forma subjacente, como meio para dar segurança as transações eletrônicas.²⁵⁵ Em decorrência disso, apresentada a sua origem por intermédio da criação da primeira moeda digital (*Bitcoin*), passamos a conceituar a *Blockchain* e demonstrar seu modo de funcionamento, assim:

²⁵³ WALDAMAN, Jonathan. Blockchain – Conceitos básicos do *Blockchain*. **Microsoft Developer Network Magazine**, [s. l.], v. 33, n. 3, mar. 2018. Disponível em: <https://learn.microsoft.com/pt-br/archive/msdn-magazine/2018/march/blockchain-blockchain-fundamentals>. Acesso em: 01 fev. 2025.

²⁵⁴ SILVA, João Mário Vieira de Paula e. **O uso da tecnologia blockchain no âmbito das licitações públicas**. 2022. Dissertação (Mestrado Profissional em Direito) - Programa de Pós-Graduação em Direito da Empresa e dos Negócios, Universidade do Vale do Rio dos Sinos, Porto Alegre, 2019. Disponível em:

https://repositorio.jesuita.org.br/bitstream/handle/UNISINOS/12478/Jo%c3%a3o%20M%c3%a1rio%20Vieira%20de%20Paula%20E%20Silva_.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: 01 fev. 2025.

²⁵⁵ SOUZA, Wallace Fabrício Paiva. **Blockchain e a captação pública de recursos: um comparativo entre IPO e ICO à luz das normas da CVM**. Belo Horizonte: Expert, 2020. p. 188. *E-book*. Disponível em: <https://experteditora.com.br/wp-content/uploads/2020/12/blockchain.pdf>. Acesso: 01 fev. 2025.

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.²⁵⁶

Tecnicamente, a *Blockchain* pode ser definida como uma “base de dados de *back-end* que mantém um registro distribuído abertamente”.²⁵⁷ Essa tecnologia de registro distribuído, espécie do gênero “*Distributed Ledger Technology*” (DLT), é um livro-razão (*ledger*) “compartilhado” que registra as transações de forma segura e imutável, de acesso e propriedade descentralizada (cada nó tem uma cópia do livro-razão), sendo composta por uma cadeia de blocos, em que cada bloco contém um conjunto das transações validadas.²⁵⁸ Por meio do livro-razão é possível certificar a data e a hora das transações (*timestamp*), vez que são registradas em uma cadeia contínua de registros, do qual se fornece prova de todas as transações operadas na rede, cunhando a integridade desse sistema.²⁵⁹ Nessa linha:

Uma *ledger*, ou o registro das atividades, é basicamente um arquivo de dados. Um DLT contraria a noção comum de múltiplos *ledgers*, cada um destinado a um único participante de uma rede de usuários de um serviço. Em vez dessa estrutura, em um DLT, uma única *ledger* é distribuída de forma compartilhada pela rede. A Blockchain é composta de múltiplos “*nodes*” de igual hierarquia (*peer to peer*), que compõem a rede onde cada transação é realizada e imutavelmente gravada fora do escopo de uma autoridade central a dar seu aval para validá-la, o que se alcança, ao contrário, pela participação de todos os membros dessa mesma rede, que consentem e então validam a transação a ser registrada na network. Tal validação se dá mediante a resolução de um problema matemático por alguns nodes, o qual somente pode ser resolvido positivamente se a integridade anterior da cadeia de dados estiver mantida, de modo a garantir a autenticidade do conteúdo.²⁶⁰

Conforme dito acima, a tecnologia *Blockchain* é composta de múltiplos “*nodes*” de igual hierarquia (*peer-to-peer*), ou seja, cada participante (usuário) é considerado um nó de mesma categoria em relação a todos os outros nós. Apesar

²⁵⁶ PEIRÓ, Nicolás Nogueroles; GARCIA, Eduardo J. Martinez. Blockchain e os sistemas de registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 86, ano 42, p. 321-349, jan./jun. 2019.

²⁵⁷ MOUGAYAR, William. **Blockchain para negócios: promessa, prática e aplicação da nova tecnologia da internet**. 1. ed. Rio de Janeiro: Alta Books, 2018. p. 3.

²⁵⁸ IBM. **What is Blockchain Technology?** In: IBM. [S. l., 2025?]. Disponível em: <https://www.ibm.com/topics/blockchain>. Acesso em: 02 fev. 2025.

²⁵⁹ THOMSON REUTERS. **Are you ready to blockchain?** In: THOMSON REUTERS. [S. l.], 14 dez. 2017. Disponível em: <https://www.thomsonreuters.com/en/reports/blockchain>. Acesso em: 02 fev. 2025.

²⁶⁰ MAZITELI NETO, Celso; BRANDELLI, Leonardo. Blockchain e o registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 42, n. 87, p. 63-95, jul./dez. 2019.

de um grupo de usuários (mineradores) possuírem atribuições diferenciadas, i.e., de solucionar o problema matemático que permite o ingresso do bloco na cadeia, cada nó é um par para qualquer outro dentro da rede, de mesma hierarquia, principalmente quanto ao seu *status*. Nesse sentido, a informação deve percorrer toda a rede de nós para que seja validada, sendo assim, transparente e imutável. Logo, em razão da ausência de uma autoridade central, a informação transita livremente entre os todos nós até a sua confirmação, portanto, os membros da rede coordenam de forma descentralizada as operações validando-as.²⁶¹

Frise-se que, em razão do seu funcionamento ser descentralizado, cada nó detém uma cópia do *ledger* (livro que armazena as informações) que, aliado ao seu constante compartilhamento, traz confiança e solidez ao sistema. Diante disso, é possível depreender que qualquer transação que for adicionada a cadeia de blocos foi anteriormente compartilhada entre todos os membros, de forma que, esse consenso e, conseqüente, ingresso na cadeia, não pode ter seu conteúdo alterado. Essa imutabilidade remonta o fato de o *ledger* se expandir constantemente, acrescentando as transações que vão sendo validadas, mas também, mantendo o conteúdo das já existentes.²⁶² Assim, é a distribuição do *ledger* que garante o sistema como um todo confiável, ainda que seus membros não o sejam individualmente, i.e., as atividades exercidas na rede Blockchain podem ser consideradas confiáveis sem que nenhum membro em particular precise ser confiável.²⁶³

Com efeito, esse “sistema de registro” detém caracteres que elevam o nível de segurança quando comparados ao registro em um livro físico ou em uma base de dados centralizada. Assim, a *Blockchain* vem se consolidando no cenário mundial por ser um instrumento de confiança, registrando as transações de forma eficiente, permanente e imutável, na medida em que, além de seus algoritmos consensuais exigirem a validação dos usuários de uma rede distribuída, seus dados são

²⁶¹ DUGAN, Kurt. **Blockchain for beginners**: Understand the blockchain basics and the foundation of bitcoin and cryptocurrencies. [S. l.: s. n.], 2018. p. 4-19.

²⁶² DUGAN, Kurt. **Blockchain for beginners**: Understand the blockchain basics and the foundation of bitcoin and cryptocurrencies. [S. l.: s. n.], 2018. p. 4-19.

²⁶³ WERBACH, Kevin. Trust, but verify: why the blockchain needs the law. **Social Science Research Network**, [s. l.], nov. 2018. Disponível em: <https://ssrn.com/abstract=2844409>. Acesso: 05 fev. 2025.

protegidos por códigos criptografados, impedindo ataques de *hackers* e o ingresso de transações adulteradas na cadeia de blocos.²⁶⁴

Pertinente salientar que, essa vinculação de confiança depositada na *Blockchain*, essa segurança com que a informação é tratada nessa arquitetura, tem sua razão de ser pela forma com que esse *software* se viabiliza. Portanto, a *Blockchain*, enquanto uma cadeia inquebrável de registros, imune de violação, assim o é pela integração de três elementos: (I) criptografia assimétrica; (II) rede distribuída; e, (III) incentivos econômicos.²⁶⁵ Passa-se então a analisá-los individualmente.

Primeiramente, a utilização de criptografia esta diretamente relacionada a segurança depositada na *Blockchain*. Nesse sentido, a segurança é um dos princípios chave da rede *Blockchain*, ou seja:

medidas de segurança estão incorporadas na rede sem nenhum ponto de falha, e fornecem não só confidencialidade, mas também autenticidade e aceitação a todas as atividades. Qualquer pessoa que queira participar deve usar criptografia – não há possibilidade de não usá-la – e as consequências do comportamento imprudente são apartadas para o sujeito que se comportou de modo imprudente.²⁶⁶

Para a manutenção da seguridade da rede é obrigatória a utilização de criptografia pelos indivíduos que desejam realizar transações, portanto, a confiança do sistema faz referência, precisamente, a criptografia. Por meio desta, se permite o embaralhamento de dados confidenciais que só poderão ser identificados por uma fonte segura. Assim, ao codificar a informação, ocultando seu conteúdo, garante-se confidencialidade e veracidade, impedindo o acesso de pessoas não autorizadas. Imperioso afirmar que não é qualquer tipo de criptografia que pode ser utilizada na *Blockchain*, essa ferramenta somente se utiliza da (I) criptografia assimétrica, i.e., uma estrutura matemática que consegue fazer prova de autenticidade e autoria das transações, certificando-as na rede.²⁶⁷

²⁶⁴ NAKAMOTO, Satoshi. **Bitcoin: A Peer-to-Peer Electronic Cash System**. 2008. Disponível em: <https://bitcoin.org/bitcoin.pdf>. Acesso em: 03 fev. 2025.

²⁶⁵ TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth; VIEIRA, Márcio dos Santos. 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. Acesso em: 03 fev. 2025.

²⁶⁶ TAPSCOTT, Don; TAPSCOTT, Alex. **Blockchain Revolution: Como a tecnologia por trás do Bitcoin está mudando o dinheiro, os negócios e o mundo**. São Paulo: SENAI-SP Editora, 2016. p. 70.

²⁶⁷ TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth; VIEIRA, Márcio dos Santos. Criptoativos: conceito, classificação, regulação jurídica no brasil e ponderações a partir do prisma da análise econômica do

Embora a tecnologia *Blockchain* só utilize a criptografia assimétrica, para facilitar a compreensão da temática, mister visualizar o modo de funcionamento da criptografia simétrica que, inclusive, é o modelo utilizado pela internet.

Basicamente, a criptografia simétrica consiste no embaralhamento de um conjunto de dados por intermédio de uma chave (uma senha), que regula esse embaralhar. Cada chave vai performar de uma maneira diferente, de modo que, ao ser cifrada, a mensagem inicial se torna completamente irreconhecível, insuscetível de uso. O ponto central deste modelo de criptografia, motivo pela qual se denomina simétrica, é em razão da utilização da mesma chave para embaralhar e desembaralhar, i.e., a mesma chave é apta a criptografar e descriptografar a mensagem. Logo, ciente de que a mensagem criptografada neste modelo passa por diversos computadores antes de chegar ao seu destino, como ocorre com a internet, essa criptografia só se apresenta de forma segura quando a combinação da chave de origem e destino se dá no início da transação. De outro ponto, se realizada a *posteriori*, a combinação permite a interceptação da mensagem e, por consequência, que esta seja decifrada.²⁶⁸

Por conta disso, a tecnologia *Blockchain* utiliza a (I) criptografia assimétrica, ou seja, o algoritmo operacional gera duas chaves que se relacionam, sendo uma chave pública e uma chave privada. Enquanto a chave pública pode ser livremente distribuída, a chave privada jamais poderá circular, sob pena de um terceiro ser apto a decifrar o conteúdo da mensagem. Diferentemente da outra técnica de criptografia em que a mesma chave cifra e decifra, a criptografia assimétrica estabelece que a mensagem cifrada pela chave pública só é passível de ser decifrada pela chave privada e vice-versa.²⁶⁹ Portanto, exemplificando, se a pessoa “A” deseja se comunicar com a pessoa “B”, aquela (“A”) deverá transmitir a sua chave pública, de modo que a pessoa “B” consiga cifrar a mensagem com esta chave pública. Somente a pessoa “A” será capaz de decifrar a mensagem, posto que a chave privada jamais circulou.²⁷⁰ Observa-se então que, a criptografia apresentada tem o

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. Acesso em: 03 fev. 2025.

²⁶⁸ FERGUNSON, Niels; SCHNEIRER, Bruce; KOHNO, Tadayoshi. **Cryptografy engineering: design principles and practical applications**. 1. ed. Indianapolis: Wiley Publishing, 2011. p. 23-24.

²⁶⁹ FERGUNSON, Niels; SCHNEIRER, Bruce; KOHNO, Tadayoshi. **Cryptografy engineering: design principles and practical applications**. 1. ed. Indianapolis: Wiley Publishing, 2011. p. 27-28.

²⁷⁰ ROSA, Sávio Rodrigo Antunes dos Santos. **Blockchain e registro de imóveis: uma investigação das virtudes e limitações da tecnologia ao progresso do Direito Registral Imobiliário**. 2021. Tese (Doutorado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2021.

intuito de garantir a confidencialidade da mensagem, todavia, o seu uso também faz referência a comprovação de autoria.

Nesse sentido, para que seja possível identificar quem é o autor da mensagem é necessário que o documento contenha uma assinatura digital. O procedimento da assinatura digital se difere do exposto até então. Exemplificando, se a pessoa “A” deseja enviar um documento com prova de autoria a pessoa “B”, basta que utilize a sua chave privada. Essa transmissão é composta pelo texto legível (não cifrado) e pela assinatura digital (mensagem cifrada pela chave privada), logo, a assinatura digital de um documento se submete a duas etapas.²⁷¹ Em um primeiro momento, utiliza-se o algoritmo *hash* para produzir o resumo da mensagem, este resumo é composto por uma série de números, letras e símbolos que visualmente não fazem sentido, mas, matematicamente se relacionam com o documento que se assina. E, em um segundo momento, este resumo é criptografado, i.e., o usuário utiliza a sua chave privada para criptografar o resumo, assim, tem-se por assinatura digital o resumo deste documento criptografado.²⁷²

Realizado esse procedimento e enviada a mensagem ao destinatário, este de posse do resumo criptografado e da chave pública, se torna apto a verificar a autenticidade da assinatura e a integridade do documento. Frise-se que, o destinatário também se utiliza de duas etapas para verificar a assinatura. Primeiro, analisa o processo matemático que criou o resumo do documento e, sob este mesmo processo cria um resumo do documento que será descriptografado pela chave pública do remetente. Se idênticos os resumos, prova-se que o documento foi gerado pelo titular da chave pública, não havendo adulteração.²⁷³

Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-13072022-091526/publico/7633534DIO.pdf>. Acesso em: 04 fev. 2025.

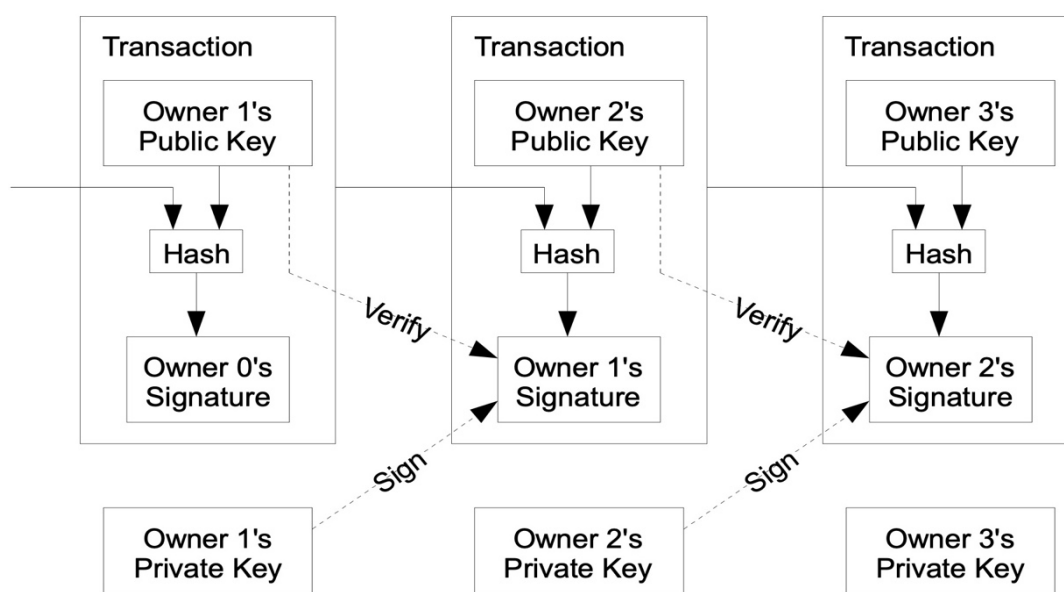
²⁷¹ ROSA, Sávio Rodrigo Antunes dos Santos. **Blockchain e registro de imóveis: uma investigação das virtudes e limitações da tecnologia ao progresso do Direito Registral Imobiliário**. 2021. Tese (Doutorado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2021. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-13072022-091526/publico/7633534DIO.pdf>. Acesso em: 04 fev. 2025.

²⁷² TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth; VIEIRA, Márcio dos Santos. 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. Acesso em: 04 fev. 2025.

²⁷³ TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth; VIEIRA, Márcio dos Santos. 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. Acesso em: 04 fev. 2025.

Para melhor ilustrar esse mecanismo de funcionamento da criptografia assimétrica, colaciona-se a Figura 2 (representativa do registro das transações em *Bitcoin*), onde fica notória a interação entre a chave pública e a chave privada.

Figura 2 - Registro das Transações em *Bitcoin*



Fonte: Nakamoto.²⁷⁴

Consoante o que se visualiza na Figura 2 acima, esse processo em que a chave privada (*Private Key*) assina e a chave pública (*Public key*) verifica a assinatura garante a autoria da mensagem, identifica a sua origem e que não houve alterações. No entanto, para que seja garantida a confidencialidade, i.e., que ninguém tenha acesso ao documento e, conseqüentemente, ninguém possa interceptá-lo (recorda-se que a chave pública circula livremente e qualquer interessado pode ter acesso a mensagem), é necessária a realização do processo inverso, logo, utiliza-se a chave pública do remetente para criptografar.²⁷⁵

Assim, analisando a Figura 2, observa-se que o documento é assinado duas vezes, uma com a chave privada do remetente e outra com a chave pública do

²⁷⁴ NAKAMOTO, Satoshi. **Bitcoin: A Peer-to-Peer Electronic Cash System**. 2008. Disponível em: <https://bitcoin.org/bitcoin.pdf>. Acesso em: 04 fev. 2025.

²⁷⁵ TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth; VIEIRA, Márcio dos Santos. 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. Acesso em: 04 fev. 2025.

destinatário. Ressalta-se que, somente o detentor da chave privada que se relaciona com a chave pública é que poderá descriptografar o documento, sendo garantida a confidencialidade. Em razão disso, para que o destinatário tenha acesso a mensagem, primeiramente, deve utilizar a sua chave privada para descriptografar, sendo mantida a confidencialidade. E, ainda, deve utilizar a chave pública do remetente para conferir a autenticidade e a integridade do documento. Todo esse processo garante a autenticidade e a confidencialidade do documento.²⁷⁶

Ainda, para o funcionamento da arquitetura *Blockchain*, além da criptografia assimétrica, são necessários mais dois elementos. Passa-se assim a analisar o segundo elemento desta ferramenta: (II) a rede distribuída. De modo a facilitar a compreensão, apresenta-se este modelo de rede por intermédio do Diagrama de Baran, ilustrado a seguir pela Figura 3:

Figura 3 - Diagrama de Baran

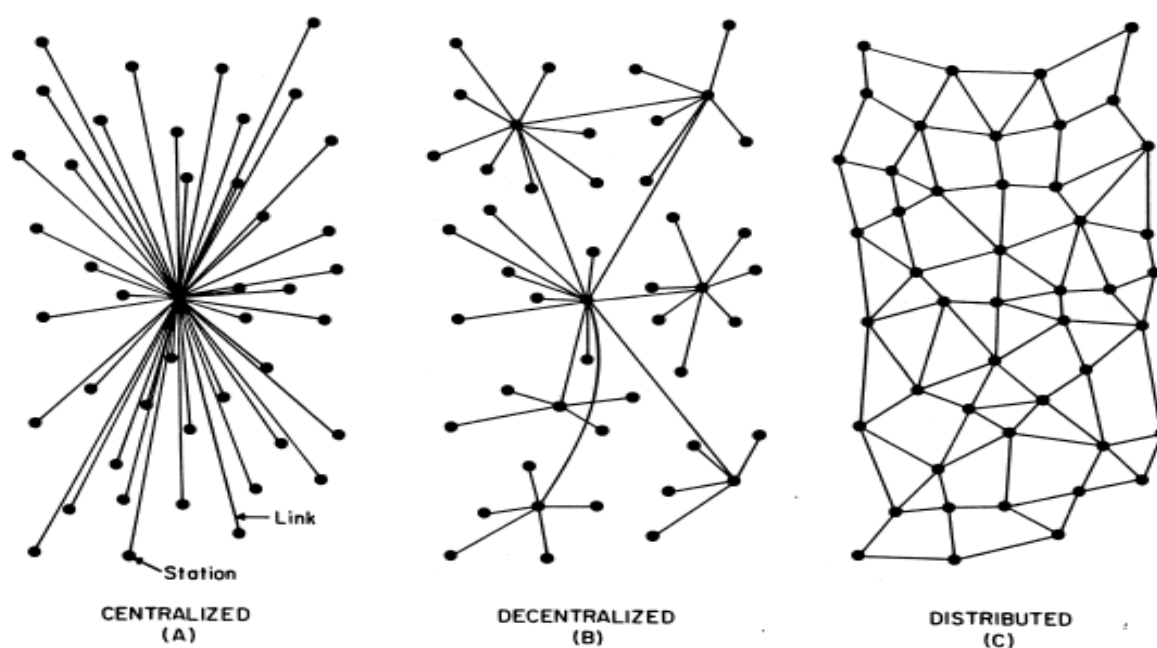


FIG. 1 — Centralized, Decentralized and Distributed Networks

Fonte: Paul Baran.²⁷⁷

²⁷⁶ TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth; VIEIRA, Márcio dos Santos. 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. Acesso em: 04 fev. 2025.

²⁷⁷ BARAN, Paul. *On distributed Communications*. In: RAND. [S. l.], 1964. Disponível em: https://www.rand.org/pubs/research_memoranda/RM3420.html. Acesso em: 05 fev. 2025.

Consoante se visualiza, diferentemente da rede centralizada (A) que possui um único centro de controle que conecta todos os participantes da rede, ainda que nenhum se comunique entre si; e da rede descentralizada (B) que possui alguns centros de controle que conecta os participantes, mas estes também não se comunicam entre si; no modelo de (II) rede distribuída (C) não existe um centro de controle que conecta os participantes, todos os se comunicam entre si, distribuindo as informações, logo, nesse modelo há “efetivamente” uma descentralização.²⁷⁸

Como se percebe, o modelo de (II) rede distribuída se assemelha a uma rede de pesca, em que cada ponto (nó) está diretamente conectado ao outro, ainda que independentes entre si. Esse modelo se caracteriza pelo caráter colaborativo, por conta disso, sua denominação se reflete na maneira como desenvolve o seu conteúdo, i.e., tem-se por rede distribuída porque distribui as tarefas entre os membros. Assim, os computadores (nós) trabalham em conjunto processando as informações, no intuito de que se alcance o resultado comum. Essa união de computadores tem por objetivo processar de forma colaborativa as tarefas, como se apenas um único computador estivesse executando.²⁷⁹ Neste modelo, tanto o gerenciamento dos processos quanto a forma de armazenagem são sob o regime de distribuição, portanto:

O banco de dados está distribuído entre os integrantes da rede. Todos detêm uma cópia atualizada deste banco de dados, ou seja, de toda a informação daquela determinada rede. Então, se o protocolo computacional viabiliza que todos os integrantes da rede tenham acesso à versão mais atualizada das informações, ou do banco de dados daquela rede, não há a necessidade de um terceiro de confiança das partes (*trusted third party*) para assegurar qual é a informação correta e mais atualizada. A rede distribuída possibilita, portanto, que todas as tarefas necessárias ao funcionamento, por exemplo, de um meio de pagamento, sejam efetuadas pelos integrantes da rede, sem a necessidade de um comando central. A tarefa de confirmação das transações, como a de transferência de fundos, é efetuada pelos integrantes da própria rede.²⁸⁰

²⁷⁸ SOUZA, Wallace Fabrício Paiva. **Blockchain e a captação pública de recursos: um comparativo entre IPO e ICO à luz das normas da CVM**. Belo Horizonte: Expert, 2020. p. 190-191. *E-book*. Disponível em: <https://experteditora.com.br/wp-content/uploads/2020/12/blockchain.pdf>. Acesso: 05 fev. 2025.

²⁷⁹ FAIS, Roni Marcio. **Modelos de redes de computadores**. In: RMFAIS. [S. l.: 2025?]. Disponível em: https://www.rmfaiss.com/rmfaiss/artigos/table.php?_codigo=111. Acesso em: 05 fev. 2025.

²⁸⁰ TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth; VIEIRA, Márcio dos Santos. 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. Acesso em: 05 fev. 2025.

Soma-se a isso, a arquitetura *Blockchain* enquanto rede distribuída, se caracteriza por ser um modelo de rede da espécie *peer-to-peer* (ponto a ponto). Essa comunicação de ponto a ponto é realizada de forma descentralizada, afastando a figura do intermediário (terceiro de confiança) que recebe e transmite os dados que circulam na rede. Desse modo, cada membro (nó) é considerado igual ao outro, i.e., cada nó é um par (*peer*) para qualquer outro dentro da rede. Portanto, todos os membros possuem as mesmas funcionalidades, estando aptos a solucionar e processar as informações independentemente de um servidor central, de forma que inexistente hierarquia vinculada a um dispositivo.²⁸¹

São os próprios integrantes da rede que confirmam a legitimidade das transações, assim, um bloco só poderá ingressar na cadeia pelo consenso dos nós. Em razão da inexistência de um intermediário, para a validação das transações são utilizados mecanismos de consenso, sendo o mais comum o *Proof of Work* (*PoW* - Prova de Trabalho). Por intermédio deste protocolo de consenso se exige que os nós resolvam problemas matemáticos para que um bloco seja validado²⁸², consoante a isso surge o último elemento integrador da *Blockchain*, qual seja: os (III) incentivos econômicos.

Tem-se por incentivo econômico a recompensa que é concedida ao primeiro computador (nó) que resolver o problema matemático, permitindo, por consequência, o ingresso do bloco na cadeia. Assim, como incentivo a participar da rede, os nós que se dedicarem na resolução do problema matemático terão direito a uma recompensa. A este processo de descoberta da solução matemática deu-se o nome de mineração e, aos nós que executam essa tarefa deu-se o nome de mineradores.²⁸³ De toda forma, ainda que existam outros mecanismos de consenso, denota-se que:

A *PoW* baseia-se na ideia de que um nó na rede precisa provar suas intenções honestas incorrendo em um custo e utilizando o tempo necessário para resolver um problema de computação desafiador. Para induzir um nó a participar desse sistema e jogar de acordo com suas regras, a rede oferece um incentivo — muitas vezes dinheiro — ou seja, os operadores do nó são

²⁸¹ BUNGART, José Wagner. **Rede de computadores: fundamentos e protocolos**. São Paulo: SENAI-SP Editora, 2017. p. 8.

²⁸² WRIGHT, Aaron; DE FILIPPI, Primavera. Decentralized Blockchain Technology and the Rise of Lex Cryptographia. **Social Science Research Network**, [s. l.], mar. 2015. Disponível em: <https://ssrn.com/abstract=2580664>. Acesso: 06 fev. 2025.

²⁸³ SOUZA, Wallace Fabrício Paiva. **Blockchain e a captação pública de recursos: um comparativo entre IPO e ICO à luz das normas da CVM**. Belo Horizonte: Expert, 2020. p. 203. *E-book*. Disponível em: <https://experteditora.com.br/wp-content/uploads/2020/12/blockchain.pdf>. Acesso: 06 fev. 2025.

pagos ao adicionarem um bloco ao blockchain. Para ganhar esse dinheiro, os nós devem validar todas as transações (para garantir que elas cumprem as regras específicas do blockchain) e, depois, resolver um enigma criptográfico.²⁸⁴

Portanto, durante a mineração de dados ocorre uma competição em busca de um prêmio, assim, tendo por base que as transações se submetem a criptografia, somente o nó que decodificar o cálculo matemático receberá uma remuneração, ainda todos os nós chequem a validade da solução. Na *Blockchain* do *Bitcoin*, por exemplo, os mineradores são recompensados por frações de *Bitcoin*, alimentando o trabalho desses indivíduos. Finalizado este procedimento e encaixado o bloco na cadeia, este se torna permanente e imutável. Isto porque, cada bloco que é inserido na *Blockchain* possui as informações do bloco anterior e a do bloco que será encaixado, de modo que, o novo bloco a ser encaixado sempre confirma todos os blocos anteriores, não sendo possível falsificar um bloco sem que obrigatoriamente tenha que se alterar toda a cadeia.²⁸⁵ Os dados registrados na rede *Blockchain* são imutáveis, insuscetíveis de fraude, logo, “se o livro-razão diz que é verdade, então é verdade”.²⁸⁶ Assim, em síntese, a tecnologia *Blockchain* pode ser definida:

como um registro de informações em um livro-razão público composto por uma rede P2P (*peer-to-peer* ou ponto a ponto) e um banco de dados distribuído e descentralizado. Em uma rede P2P, todos compartilham dados e podem assumir funções diferentes. Toda informação lançada em um sistema que utiliza a tecnologia *Blockchain* é difundida entre todos os nós da rede de forma criptografada. O banco de dados é constituído por blocos que, juntos, formam uma cadeia. Cada bloco possui informações ou transações e cada modificação ou nova informação inserida é registrada em um dos blocos da cadeia. Esse histórico de informação cria o livro-razão. Os blocos são formados por *hashs* que são ligados ao bloco anterior, funcionando como links com os blocos anteriores até o bloco inicial, também conhecido como bloco gênese (o bloco que deu origem à cadeia). A *hash* é formada como uma chave criptografada, o que confere ao sistema segurança quanto à informação registrada.²⁸⁷

²⁸⁴ WALDAMAN, Jonathan. *Blockchain – Conceitos básicos do Blockchain*. **Microsoft Developer Network Magazine**, [s. l.], v. 33, n. 3, mar. 2018. Disponível em: <https://learn.microsoft.com/pt-br/archive/msdn-magazine/2018/march/blockchain-blockchain-fundamentals>. Acesso em: 06 fev. 2025.

²⁸⁵ SOUZA, Wallace Fabrício Paiva. ***Blockchain e a captação pública de recursos***: um comparativo entre IPO e ICO à luz das normas da CVM. Belo Horizonte: Expert, 2020. p. 203. *E-book*. Disponível em: <https://experteditora.com.br/wp-content/uploads/2020/12/blockchain.pdf>. Acesso: 06 fev. 2025.

²⁸⁶ TAPSCOTT, Don; TAPSCOTT, Alex. ***Blockchain Revolution***: Como a tecnologia por trás do Bitcoin está mudando o dinheiro, os negócios e o mundo. São Paulo: SENAI-SP Editora, 2016. p. 112.

²⁸⁷ SOUZA, Wallace Fabrício Paiva. ***Blockchain e a captação pública de recursos***: um comparativo entre IPO e ICO à luz das normas da CVM. Belo Horizonte: Expert, 2020. p. 204. *E-book*. Disponível em: <https://experteditora.com.br/wp-content/uploads/2020/12/blockchain.pdf>. Acesso: 06 fev. 2025.

Nota-se, pela redação acima, que a *Blockchain* foi definida com um livro-razão público (*ledger* público), todavia, é preciso contextualizar que quanto ao seu funcionamento existem *Blockchains* privadas, ou seja, as transações são registradas em “*ledgers* privados”. Diferentemente do apresentado até então, em que qualquer indivíduo pode fazer parte da rede, vez que pública, esse tipo de funcionamento privado exige que seus participantes sejam autorizados a ingressar, recebendo permissão, aí porque são também denominadas de “*Blockchains* Permissionadas”. Em regra, esse tipo de rede é mantida de forma centralizada²⁸⁸ em uma organização, dessa maneira, as plataformas que a gerenciam autorizam um seleto grupo de pessoas a participar e distribuir seus livros de registro, em um contexto estritamente privado. Nesse ambiente, a criação de blocos não precisa ser incentivada, inexistente a função da mineração e, além disso, o conceito de *PoW* não é fundamental para a inclusão das informações nos livros. O foco desta tecnologia privada é manter o armazenamento atualizado e confiável dos dados, permanecendo imutáveis após seu ingresso na cadeia.²⁸⁹

Nessa linha, independentemente do modo de funcionamento da *Blockchain*, seja pública ou privada, esta se operacionaliza como um banco de dados cujas transações ficam arquivadas em uma rede de computadores. Sendo as transações submetidas a criptografia, após a realização de todos os procedimentos descritos, esse banco de dados é organizado em blocos, i. e., em um conjunto de informações que compõe o todo, sendo umbilicalmente vinculado um ao outro em ordem

²⁸⁸ A tecnologia *Blockchain* não é necessariamente uma tecnologia de registro distribuído e descentralizado que não possui um controle central, v.g., o Drex, que é a versão digital do real, é centralizado, ou seja, é emitido e controlado pelo Banco Central do Brasil, e não por uma rede descentralizada. Desenvolvido pelo Banco Central, a moeda digital brasileira, Drex, é um projeto que visa a digitalização do real, de forma a permitir transações mais rápidas e seguras, utilizando-se da rede *Blockchain*. No entanto, o Drex se diferencia das outras moedas digitais, como o Bitcoin e o Ethereum, por sua natureza centralizada e governamental. Enquanto as criptomoedas operam em um modelo descentralizado, o Drex é emitido e controlado pelo Bacen, garantindo estabilidade e segurança regulamentar. Dessa forma, ainda que o Drex se utilize da tecnologia *Blockchain* no seu funcionamento, o seu controle é centralizado no Banco Central do Brasil. In: NAGURNHAK, Gilmar. Implementação do Drex exige marco regulatório robusto e abrangente. **Consultor Jurídico**, [s. l.], 22 ago. 2024. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2024-ago-22/drex-parado/>. Acesso em: 06 fev. 2025.

²⁸⁹ LEWIS, Antony. **The Basics of Bitcoins and Blockchains**: An Introduction to Cryptocurrencies and The Technology That Powers Them. Coral Gables: Mango Publishing, 2018. p. 320-323. *E-book*. Disponível em: <https://www.iqytechnicalcollege.com/The%20Basics%20of%20Bitcoins%20and%20Blockchains.pdf>. Acesso em: 06 fev. 2025.

cronológica de apresentação. Cada bloco detém uma quantidade limitada de informações e sempre faz referência ao bloco anterior.²⁹⁰

Então, se está diante de uma base de dados que instrumentaliza os registros das atividades de maneira distribuída, afasta a necessidade de uma autoridade gestora, armazena cronologicamente as informações, sendo incorruptível e imutável. Em razão disso, em uma primeira análise, a tecnologia *Blockchain* surge como uma ameaça aos sistemas registrais imobiliários, posto que aparenta deter um sistema ideal de registro.

Dessa maneira, ao rememorar a discussão do segundo capítulo, momento em que se verificou que a depender do sistema registral em análise o terceiro adquirente de boa-fé recebe maior ou menor proteção, questiona-se o poder da implementação desta tecnologia. Isto porque, diante da confiança que a *Blockchain* emana, indaga-se se a sua implementação nos sistemas registrais imobiliários teria o condão de evitar as problemáticas relacionadas as aquisições da propriedade imobiliária, principalmente, as alienações de não proprietários, situação que na *Blockchain* é impossível.

Portanto, tendo por base o sistema registral brasileiro, paira sobre a comunidade a ideia de que a tecnologia *Blockchain*, enquanto um “sistema de registro”, teria uma inclinação disruptiva, podendo, inclusive, alterar o conceito da propriedade imobiliária e substituir o Registro de Imóveis. Acredita-se que, essa rede poderia armazenar no seu banco de dados os registros das propriedades, fazendo a custódia dos títulos dominiais, o que, se realizado, poderia trazer maior segurança jurídica aos negócios imobiliários. Logo, no subcapítulo a seguir, abordaremos o potencial de implementação desta tecnologia no Registro de Imóveis, apontando se efetivamente essa ferramenta detém um potencial disruptivo ou se apenas terá o condão de se conectar ao Registro Imobiliário inserindo um novo modelo de negócio.

4.1.1 Disrupção ou conexão com o Registro de Imóveis?

Apresentado o modo de funcionamento da tecnologia *Blockchain*, concebida como a inovação tecnológica mais importante da economia atual, muito tem se

²⁹⁰ WRIGHT, Aaron; DE FILIPPI, Primavera. Decentralized Blockchain Technology and the Rise of Lex Cryptographia. **Social Science Research Network**, [s. l.], mar. 2015. Disponível em: <https://ssrn.com/abstract=2580664>. Acesso: 06. fev. 2025.

questionado sobre a possibilidade de sua inserção e alteração dos sistemas tradicionais de aquisição da propriedade imobiliária. Como demonstrado, essa ferramenta é insuscetível de fraude e adulterações, o que, se implementada nas transações imobiliárias, se vislumbra com potencial disruptivo capaz de modernizar os sistemas registrais imobiliários e trazer mais segurança as negociações.

Inclusive, há autores que defendem que essa tecnologia permitiria a criação de uma propriedade universal e descentralizada, reconhecida mundialmente sem a necessidade de um órgão estatal, sendo apta a proteger os direitos econômicos no aspecto global. Nesse sentido:

A ideia central do Blockchain é que os direitos sobre os bens possam ser transacionados, sejam eles ativos financeiros, ativos tangíveis ou ideias. O objetivo não é apenas registrar o lote de terra, mas averbar os direitos envolvidos para que seu detentor não possa ser violado. O direito de propriedade universal poderia lançar bases para uma nova agenda de justiça global, crescimento econômico, prosperidade e paz. Neste novo paradigma, os direitos seriam protegidos, não por armas, milícias ou mercenários, mas por tecnologia.²⁹¹

Entretanto, em sentido contrário, para alguns²⁹² sua implementação é vista como algo natural, que apenas se conectará aos sistemas registrais imobiliários para os aprimorar, sem o intuito de substituí-los. Assim, sendo o objeto da presente pesquisa o direito de propriedade brasileiro e seu sistema registral, passa-se a contextualizar o ingresso dessa tecnologia no Brasil.

Primeiramente, o direito de propriedade brasileiro é um direito real por excelência com caracteres próprios que em muito diferem dos direitos de natureza obrigacional. Dentre as suas prerrogativas marcantes destaca-se a de ser oponível contra todos os membros da coletividade (oponibilidade *erga omnes*), permitindo que, ao titular da propriedade imobiliária, seja concebido o direito de perseguir a coisa (direito de sequência) com quem quer que ela esteja.

Em decorrência da publicidade registral conferida aos direitos reais na normativa brasileira, surge ao titular da propriedade imóvel, publicizado na matrícula imobiliária, a faculdade de “buscar” a coisa de quem quer que a possua, sendo lícito

²⁹¹ TAPSCOTT, Don; TAPSCOTT, Alex. **Blockchain Revolution**: Como a tecnologia por trás do Bitcoin está mudando o dinheiro, os negócios e o mundo. São Paulo: SENAI-SP Editora, 2016. p. 50.

²⁹² Partilham do sentimento de que a *Blockchain* se conectará aos sistemas registrais imobiliários existentes, aperfeiçoando-os, os seguintes autores: Nicolás Nogueroles Peiró, Eduardo José Martínez García, Celso Mazitelli Neto, Leonardo Brandelli, João Pedro Lamana Paiva, Manoel Gustavo Neubarth Trindade e Tiago Machado Burtet.

opor o seu direito contra todos os membros da sociedade. Ao revés, os direitos de natureza obrigacional não possuem essa força, se caracterizam por propagarem eficácia *inter partes*, não sendo aptos a vincularem toda a coletividade. Os detentores destes direitos, em havendo descumprimento dos deveres obrigacionais, apenas são garantidos pelo patrimônio do devedor, não sendo permitido buscar a coisar com quem quer que ela esteja, i.e., a reivindicação fica na esfera da responsabilização patrimonial.

Nessa linha, sendo a tecnologia *Blockchain* caracterizada por armazenar as informações de forma descentralizada, sem a necessidade de uma autoridade central que gerencie os interesses de terceiros, surge um primeiro questionamento, se essa tecnologia teria o condão de alterar o tratamento jurídico concedido ao direito real de propriedade. Isto porque, na *Blockchain* as transações são validadas pelo nós, i.e., os próprios usuários autorizam o ingresso do bloco na cadeia, porém, em matéria de direito real de propriedade, por serem oponíveis *erga omnes*, não se consegue vislumbrar que o simples consenso entre os usuários seja suficiente para transferir o direito real de propriedade.

Aos que acreditam nisso, talvez se olvidem que, em matéria de direitos reais não existe apenas a figura de comprador e vendedor. Essa tecnologia desconsidera o fato de que as transações imobiliárias implicam na possibilidade de múltiplos direitos sobre o mesmo ativo²⁹³ que, somada a conceituação e caracterização do direito real de propriedade, forcem a necessidade de um terceiro imparcial que represente a coletividade e faça a filtragem do negócio jurídico imobiliário.²⁹⁴ Aí porque, eventual transação na *Blockchain* que envolva direito de propriedade imóvel está vinculada a seara obrigacional.

Portanto, diante das características marcantes que possui o direito de propriedade imóvel no Brasil, de antemão, verifica-se que, as transações na *Blockchain* que “supostamente” façam referência a propriedade imobiliária brasileira não possuem a força de alterar o tratamento jurídico concedido ao instituto. Os direitos de natureza real estão obrigatoriamente publicizados no Registro de Imóveis, dentre eles a propriedade imobiliária, de forma que eventual negociação apartada da matrícula se estaria diante de um negócio jurídico obrigacional.

²⁹³ PEIRÓ, Nicolás Noguerol; GARCIA, Eduardo J. Martinez. Blockchain e os sistemas de registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 86, ano 42, p. 321-349, jan./jun. 2019.

²⁹⁴ MAZITELI NETO, Celso; BRANDELLI, Leonardo. Blockchain e o registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 42, n. 87, p. 63-95, jul./dez. 2019.

Assim, a tecnologia *Blockchain* não possui capacidade, por si só, de alterar o direito de propriedade imóvel, enquanto uma tecnologia de melhoramento dos sistemas de registro, não detém a força para modificar seu conceito jurídico. Desse modo:

A tecnologia blockchain em nada altera o tratamento jurídico do direito de propriedade imobiliário – não porque não pretenda, mas porque não tem tal potencial – e, portanto, tem uma reduzida capacidade de contribuição no tema, trazendo, na realidade, algumas melhoras, porém, algumas complicações, como se verá adiante. Dizer que o blockchain transformará o direito de propriedade imóvel é desconhecer o tratamento jurídico do próprio direito de propriedade – e ele é eminentemente jurídico, antes de mais nada. Os fundamentos alegados são francamente equivocados, e até pueris.²⁹⁵

Superado esse primeiro desafio, sendo visualizada a impossibilidade de alteração do formato do direito de propriedade imobiliária pela simples implementação da *Blockchain*, ainda se discute se essa tecnologia detém o potencial de substituir o Registro de Imóveis brasileiro. Fala-se nos “corredores” que, as características e o modo de funcionamento da tecnologia importam no fim do Registro de Imóveis, todavia, diante do formato do sistema registral brasileiro, também não se consegue vislumbrar essa substituição.

Com efeito, ciente de que o ordenamento brasileiro adotou o sistema registral de Registro de Direitos, em que seu foco está direcionado em dar publicidade ao direito inscrito, garantindo-o como existente, válido e eficaz, não se consegue desvincular essa garantia de direito da necessidade de uma forte qualificação registral. Atualmente, o registrador de imóveis depura juridicamente o título apresentado, analisando-o sob o crivo da legalidade. Em razão disso, verifica os requisitos formais e materiais que permitirão o ingresso do título no Registro de Imóveis, consentindo que só direitos bons adentrem, preservando de maneira reflexa os interesses da coletividade.²⁹⁶

Dessa forma, devem ser submetidos ao exame do registrador imobiliário todos os documentos que envolvam direitos reais e possam ser objeto de alteração da situação jurídico real da propriedade. O oficial imobiliário, sob a ótica do Direito

²⁹⁵ MAZITELI NETO, Celso; BRANDELLI, Leonardo. Blockchain e o registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 42, n. 87, p. 63-95, jul./dez. 2019.

²⁹⁶ BRANDELLI, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registrares imobiliárias. **Revista Teoria e Storia Del Diritto Privato**, Napoli, n. 13, 2020. Disponível em: https://www.teoriaestoriadeldirittoprivato.com/wp-content/uploads/2021/12/2020_Contributi_Brandelli.pdf. Acesso em: 08 fev. 2025.

posto e seus princípios registrais, possui o dever de analisar o cumprimento das regras de aquisição dos direitos sobre determinado imóvel e se a pessoa a quem está sendo atribuído esse direito é, de fato, habilitada. Em virtude deste procedimento, o registrador verifica pela possibilidade ou não de ingresso de um título na matrícula imobiliária, aí porque, quando o direito é publicizado também o é garantido, detendo o sistema registral brasileiro no mínimo uma presunção relativa de veracidade do registro.²⁹⁷

Diante disso, se infere que toda pretensão imobiliária de natureza real depende do arbitramento de uma terceira parte, representando para além dos interesses de comprador e vendedor, também terceiros alheios ao negócio imobiliário. Pelo fato de os direitos reais terem oponibilidade *erga omnes*, o registrador de imóveis deve no momento da qualificação jurídica, representar todos os potenciais titulares do direito em questão. Assim, no âmbito de sua análise não há limitação apenas as partes integrantes da relação jurídica, logo, afirmar que essa tecnologia substituirá o Registro de Imóveis é desconsiderar a proteção realizada pelo registrador imobiliário.²⁹⁸

Dito isso, não se consegue visualizar que o protocolo de consenso realizado pelos nós seja capaz de preservar os direitos de terceiros não envolvidos nesta relação jurídica. É demasiado questionável a eficácia da proteção perante quem não está representado pelos “avatares” do sistema.²⁹⁹ A título de exemplo, suponhamos que determinado imóvel esteja com uma ordem de indisponibilidade averbada na matrícula imobiliária, frise-se que essa situação impede o registro da escritura pública de venda e compra na matrícula, no entanto, na rede *Blockchain*, seria possível a transferência deste imóvel, posto que sua preocupação está vinculada apenas a cadeia do título – comprador e vendedor.

Por esse motivo, no âmbito da *Blockchain*, não se vislumbra que os mineradores possam efetuar a tarefa de qualificação de um título registral (controle *ex ante* dos mineradores), i.e., ao resolverem o problema matemático para a inserção do bloco na cadeia, não se tem por sentido lógico que essa tarefa esteja relacionada a validade da transação e muito menos relacionada com direito de

²⁹⁷ PEIRÓ, Nicolás Noguerolles; GARCIA, Eduardo J. Martinez. Blockchain e os sistemas de registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 86, ano 42, p. 321-349, jan./jun. 2019.

²⁹⁸ MAZITELI NETO, Celso; BRANDELLI, Leonardo. Blockchain e o registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 42, n. 87, p. 63-95, jul./dez. 2019.

²⁹⁹ MAZITELI NETO, Celso; BRANDELLI, Leonardo. Blockchain e o registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 42, n. 87, p. 63-95, jul./dez. 2019.

propriedade, a validação do bloco não resolve o problema da validade. Portanto, não é possível auferir prova de propriedade na rede, em virtude da ausência de presunção de exatidão e de validade na *Blockchain*, vez que desta se extrai apenas uma presunção factual, como autenticidade, não sendo possível auferir prova de propriedade em seu contexto jurídico.³⁰⁰

Por consequência, essa inovação tecnológica não possui o papel disruptivo para com o Registro de Imóveis, não se mostra razoável que o registrador de imóveis seja afastado de suas funções precípuas, de conceder eficácia real aos negócios imobiliários. O que se percebe, é que sua interferência no Registro de Imóveis brasileiro será muito limitada, não sendo possível que se desvincule o papel de proteção realizado pelo registrador a terceiros não participantes do negócio jurídico a ser registrado. Soma-se a isso, o Registro de Imóveis não pode ser confundido com uma mera base de dados, onde as informações são somente armazenadas. A serventia registral é um ofício público apto a produzir registros jurídicos com efeitos, valores e destinações diferentes. Como afirmado, o sistema registral brasileiro é um sistema de Registro de Direitos, portanto, não pode ser vinculado a um mero repositório de informações, vez que em virtude da qualificação registral propaga eficácia jurídica a informação publicizada.³⁰¹

Dessa forma, ainda que a rede *Blockchain* garanta que as informações não serão modificadas, não consegue garantir que estas estarão em conformidade com o direito, vez que o controle exercido pelos mineradores não é, nem de perto, parecido com a depuração realizada de forma prévia ao registro. Assim, ao afastar a figura registrador imobiliário, não seria mais possível garantir o direito inscrito, por conseguinte, aos que acreditam que a *Blockchain* possa substituir o Registro de Imóveis trazendo mais segurança ao sistema imobiliário estão notoriamente equivocados. Pelo contrário, afastar o terceiro imparcial que garante a informação publicizada gerando segurança jurídica ao sistema, só gerará mais desinformação e litigiosidade, visto que é por intermédio deste que se extrai a presunção do registro.³⁰²

³⁰⁰ PEIRÓ, Nicolás Nogueroles; GARCIA, Eduardo J. Martinez. Blockchain e os sistemas de registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 86, ano 42, p. 321-349, jan./jun. 2019.

³⁰¹ MAZITELI NETO, Celso; BRANDELLI, Leonardo. Blockchain e o registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 42, n. 87, p. 63-95, jul./dez. 2019.

³⁰² MAZITELI NETO, Celso; BRANDELLI, Leonardo. Blockchain e o registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 42, n. 87, p. 63-95, jul./dez. 2019.

Afora a impossibilidade de afastamento de um terceiro imparcial, outra complicação que impede a substituição do sistema registral brasileiro pela tecnologia *Blockchain* se apresenta pela ausência de marcação de tempo para efeitos do princípio da prioridade do registro. Na atual sistemática registral, se dois indivíduos apresentam a registro duas escrituras de venda e compra, prenotadas uma na sequência da outra, tendo como objeto o mesmo bem imóvel, essa problemática é resolvida pelo princípio da prioridade.³⁰³

Assim, o sujeito que apresentar primeiro o título a registro ganha preferência na aquisição de um direito contraditório. Nesse sentido, tem-se o princípio da prioridade disposto nos artigos 182 e 186 da LRP que, respectivamente, estabelecem que todos os títulos que ingressarem no Registro de Imóveis serão protocolados no Livro Protocolo (Livro nº 1) e receberão ato contínuo um número de ordem referente a esta apresentação, com base neste número de ordem que se determinará a prioridade de um título e, conseqüentemente, a preferência dos direitos reais.³⁰⁴ Logo:

O princípio da prioridade é uma garantia ao usuário do serviço de que, ao protocolar seu título no Registro de Imóveis, o número de ordem recebido determinará sua prioridade com relação aos demais títulos que ingressarem posteriormente, e que tenham como objeto o mesmo imóvel. O ato pelo qual tal princípio se expressa no Registro de Imóveis é a prenotação do título no Livro 1 ou Livro Protocolo.³⁰⁵

Consoante se verifica, o Registro de Imóveis determina que a prioridade esta vinculada ao tempo de apresentação, por conseguinte, o principal efeito deste princípio é dar preferência ao direito constante no título prenotado com número mais baixo em relação aos prenotados com números mais altos. Aquele que chegou primeiro, por questão lógica, tem prioridade em relação aos que chegaram posteriormente. A razão de ser desse princípio faz referência na hipótese de apresentação de mais de um título com o mesmo imóvel como objeto e, ainda, os direitos constantes nos títulos se contradizem, gerando uma celeuma.³⁰⁶ No entanto,

³⁰³ GENTIL, Alberto. **Registros públicos**. 4. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Editora Método, 2023. p. 383.

³⁰⁴ 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: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 08 fev. 2025.

³⁰⁵ GENTIL, Alberto. **Registros públicos**. 4. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Editora Método, 2023. p. 382.

³⁰⁶ GENTIL, Alberto. **Registros públicos**. 4. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Editora Método, 2023. p. 382

quando analisado este princípio no contexto da tecnologia *Blockchain*, a sua forma de compreensão se manifesta de maneira diversa. Na rede não se fornece ao usuário a marcação de tempo pelo início da transação, pelo contrário, somente com o ingresso do bloco na cadeia que haverá a aposição da data e da hora de sua criação (*timestamp*).

Em razão disso, a arquitetura *Blockchain* não possui capacidade de garantir a prioridade de ingresso dos blocos, não garante que a ordem dos novos blocos faz efetivamente referência ao tempo de recebimento de uma transação, i.e., neste sistema não se garante que a cadeia de blocos segue uma ordem cronológica de apresentação das transações. Isto porque, a ordem em que os blocos são adicionados a cadeia esta relacionada a um ato aleatório, qual seja, de solução de um problema matemático, conseqüentemente, a ordem faz referência a velocidade com que os nós solucionam os problemas matemáticos, não sendo baseada na cronologia das apresentações. Posto isso, uma vez ocorrendo a substituição do Registro de Imóveis, não mais será possível garantir que o título que ingressou primeiro será efetivamente o primeiro a ser registrado. Na *Blockchain* ocorre o distanciamento da relação entre a ordem do título que foi apresentado a registro e a ordem de registro.³⁰⁷

Feitas essas considerações, deve-se esclarecer que as dimensões, ou melhor, os planos em que se inserem a tecnologia *Blockchain* e o Registro de Imóveis são diferentes. Não haverá, de forma alguma, a substituição de um pelo outro, na medida em que não concorrem. Ao passo em que o direito real de propriedade e o Registro de Imóveis estão vinculados em um contexto jurídico, a *Blockchain* está situada no plano econômico. Ambos não competem, estão dispostos em cenário diferentes, dimensões que divergem.

Dessa forma, a rede *Blockchain* não foi idealizada para trazer respostas ao ambiente jurídico, seu nascimento nos remete a solução de um problema econômico, logo, de forma alguma retirará do cenário jurídico a instituição basilar na segurança do direito de propriedade que é o Registro de Imóveis. Enquanto consubstanciada no plano econômico, a *Blockchain* pode vir a exteriorizar relações materiais, facilitando o trabalho desenvolvido pelos registradores, entretanto, sobre ela deverão incidir normas jurídicas, submetendo-se a tecnologia ao Direito posto.

³⁰⁷ MAZITELI NETO, Celso; BRANDELLI, Leonardo. Blockchain e o registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 42, n. 87, p. 63-95, jul./dez. 2019.

Portanto, o que se vislumbra é que a tecnologia *Blockchain* não possui o condão de substituir o Registro de Imóveis brasileiro, pelo contrário, seu papel é se conectar a este inserindo um novo modelo de negócio denominado de “tokenização imobiliária”. Frise-se que, a “tokenização imobiliária” já existe no cenário brasileiro, todavia, a conexão entre o Registro de Imóveis e a tecnologia *Blockchain* só ocorre no modelo de negócio apresentado pela empresa Netspaces Propriedade Digitais Ltda., em que o proprietário do imóvel físico permuta a sua propriedade formal em contrapartida de um *token* representativo do imóvel digital.

Assim, por estarem inseridos em uma dimensão jurídica, conclui-se que tanto o direito de propriedade imóvel não terá seu tratamento jurídico alterado, bem como o Registro de Imóveis não será expurgado do ordenamento para a inclusão da *Blockchain* como um sistema de registro imobiliário. Reitera-se que a figura de um terceiro imparcial como qualificador de situações jurídicas para além dos envolvidos na relação é condição de necessidade para a garantia do direito inscrito. Nessa ótica, o que se depreende é que a tecnologia *Blockchain*, situada no plano econômico, propiciará a facilitação dos negócios imobiliários vinculados ao mercado de criptoativos, havendo vinculação com o Registro de Imóveis diante da inserção do Regulamento da Propriedade Digital pela empresa Netspaces, em que coexistem um imóvel no plano físico e outro no plano virtual.

Desse modo, no subcapítulo a seguir será abordada a tokenização dos negócios imobiliários sob o enfoque desse modelo de negócio estruturado pela empresa Netspaces. Ademais, serão abordadas eventuais deficiências que implicam na necessidade de regulação deste negócio imobiliário para que, de fato, o mercado imobiliário esteja cercado de segurança jurídica.

4.2 Tokenização dos negócios imobiliários

O desenvolvimento das novas tecnologias tem exigido do Direito um aprimoramento para acompanhar as novas realidades sociais. O surgimento da tecnologia *Blockchain*, enquanto um sistema de registro distribuído insuscetível de adulterações, causa no mercado imobiliário um verdadeiro deslumbramento pela sua utilização. Ao mesmo tempo em que se insere nesse ramo, impõe desafios aos conceitos já consagrados, trazendo reflexos no panorama dos direitos reais e dos sistemas registrais imobiliários.

É por meio da arquitetura *Blockchain* que o mercado de criptoativos é inserido na economia, sendo também denominados de *tokens*, definem-se como ativos digitais que representam valores ou direitos.³⁰⁸ Sua terminologia nos remete a forma com que são protegidos, ou seja, criptografia, assim, são mantidos e estruturados em um sistema de registro distribuído que permite transferências e negociações em um ambiente virtual, o que, em uma análise prévia, parecem ser aptos a conceder maior liquidez ao mercado e facilitar o acesso ao crédito.

Esses ativos virtuais são expressos por intermédio de um código de computador que identifica o seu proprietário dentro da tecnologia *Blockchain*.³⁰⁹ Além da verdade, representam uma nova forma de constituir um instrumento tradicional ou, ainda, representam um novo instrumento constituído de modo inteiramente digital. Em uma análise conceitual, para alguns, os criptoativos são tratados de maneira equânime³¹⁰ aos *tokens*, nessa pesquisa, os criptoativos são considerados gênero, dos quais os *tokens* são espécie.

Sem ter a pretensão de adentrar nessa celeuma conceitual, foi com o auxílio da tecnologia *Blockchain* que surgiu esse processo de representação digital. Nesse sentido, denomina-se tokenização a representação de valores econômicos e direitos de um ativo real preexistente ou a emissão de classes tradicionais de ativos em forma de *tokens* (tokens nativos – só existem no ambiente digital) na *Blockchain*.³¹¹

Então, foi a arquitetura *Blockchain* que possibilitou que qualquer ativo fosse convertido em um ativo digital criptografado, registrado e transacionado na rede, logo, não há que se falar em tokenização de forma desvinculada da tecnologia,

³⁰⁸ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS (ANBIMA). **Tokenização de ativos**: conceitos iniciais e experimentos em curso. [S. l.: s. n.], 2022. Disponível em: <https://www.anbima.com.br/data/files/02/30/82/CB/68001810C27A8F08882BA2A8/Tokenizacao%20de%20ativos.pdf>. Acesso em: 09 fev. 2025.

³⁰⁹ TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth; VIEIRA, Márcio dos Santos. 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. Acesso em: 09 fev. 2025.

³¹⁰ DIAS, Rodrigo Antonio; PANISSON, Isabella Fochesatto. A tokenização do mercado imobiliário e seus impactos tributários: o que está por trás do token? In: DIAS, Rodrigo Antonio; CASANOVA, Vivian (org.). **Temas atuais de tributação das atividades imobiliárias**. São Paulo: Ibradim, 2022. v. 2, p. 300-317.

³¹¹ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS (ANBIMA). **Tokenização de ativos**: conceitos iniciais e experimentos em curso. [S. l.: s. n.], 2022. Disponível em: <https://www.anbima.com.br/data/files/02/30/82/CB/68001810C27A8F08882BA2A8/Tokenizacao%20de%20ativos.pdf>. Acesso em: 09 fev. 2025.

desse banco de dados digital e distribuído descentralizadamente.³¹² Assim, toda a construção dessa pesquisa foi direcionada para que se demonstre que a tokenização deriva da *Blockchain*. Nessa linha:

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."³¹³

Nesse contexto, a tokenização é o processo de transformação de algo de valor em um *token* digital utilizado na rede *Blockchain*. Sendo também denominada de fracionamento³¹⁴, essa representação digital quando vinculada a área imobiliária, reformula a indivisibilidade da propriedade, tornando-a, no ambiente digital, um ativo divisível, ou melhor, fracionável em forma de *token*. Sob essa ótica, ao permitir a representação econômica de um bem ou parcela dele na rede *Blockchain* e, conseqüentemente, sua negociação, a tokenização visa, a *prima facie*, ganhar eficiência econômica e democratizar o acesso a bens físicos e digitais.³¹⁵ Assim:

O procedimento de emissão de um token é feito com um código de programação no padrão ERC-20 que possui o nome do token, a quantidade máxima inicial, a unidade de medida e a quantidade de decimais e é traduzido para uma linguagem específica, chamada "código compilado". Este código é então enviado para rede de blockchain compatível num processo chamado de deploy. Após o deploy, é criado o *Smart Contract* ("Contrato Inteligente") que terá a lógica e o comportamento do código ERC-20 e com isso o token nasce na rede blockchain desejada. Seguindo o padrão ERC-20, os token são registrados inicialmente numa carteira específica em toda sua totalidade ou são transferidos a medida em que sejam emitidos e "mintados" (Mynt), ou seja, no "Contrato Inteligente" existe

³¹² BURTET, Thiago Machado. **Tokenização da propriedade imóvel no Brasil: realidade ou ficção?** 2023. Dissertação (Mestrado Profissional em Direito) - Programa de Pós-Graduação em Direito da Empresa e dos Negócios, Universidade do Vale do Rio dos Sinos, Porto Alegre, 2023. Disponível em: https://repositorio.jesuita.org.br/bitstream/handle/UNISINOS/13167/Tiago%20Machado%20Burtet_PR_OTEGIDO.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: 09 fev. 2025.

³¹³ FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger; DINIZ, Nathaly. Tokenização imobiliária e o impacto da blockchain na atividade notarial e registral. **Migalhas**, [s. l.], 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: 09 fev. 2025.

³¹⁴ SMITH, Julie; VORA, Masani; BENEDETTI, Hugo; KENTA, Yoshida; VOGEL, Zev. Tokenized Securities and Commercial Real State. **Social Science Research Network**, [s. l.], ago. 2019. Disponível em: <https://ssrn.com/abstract=3438286>. Acesso: 09 fev. 2025.

³¹⁵ BURTET, Thiago Machado. **Tokenização da propriedade imóvel no Brasil: realidade ou ficção?** 2023. Dissertação (Mestrado Profissional em Direito) - Programa de Pós-Graduação em Direito da Empresa e dos Negócios, Universidade do Vale do Rio dos Sinos, Porto Alegre, 2023. Disponível em: https://repositorio.jesuita.org.br/bitstream/handle/UNISINOS/13167/Tiago%20Machado%20Burtet_PR_OTEGIDO.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: 09 fev. 2025.

um recurso de emissão sob demanda, o que é muito bem visto no caso de stablecoins USDT, EURT, BRLT, que só são emitidas caso o lastro de garantia exista inicialmente no mundo físico real (em conta bancária).³¹⁶

A depender da função econômico-financeira com que o *token* é emitido, a sua classificação pode variar. Em virtude disso, os *tokens* podem ser classificados³¹⁷ quanto à sua tangibilidade em relação a ativos físicos, i.e., representativos de ativos preexistentes, bem como quanto à sua fungibilidade, que se reflete na capacidade de os *tokens* de mesma natureza poderem ser trocados sem que haja distinção entre eles.³¹⁸ Desse modo:

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.³¹⁹

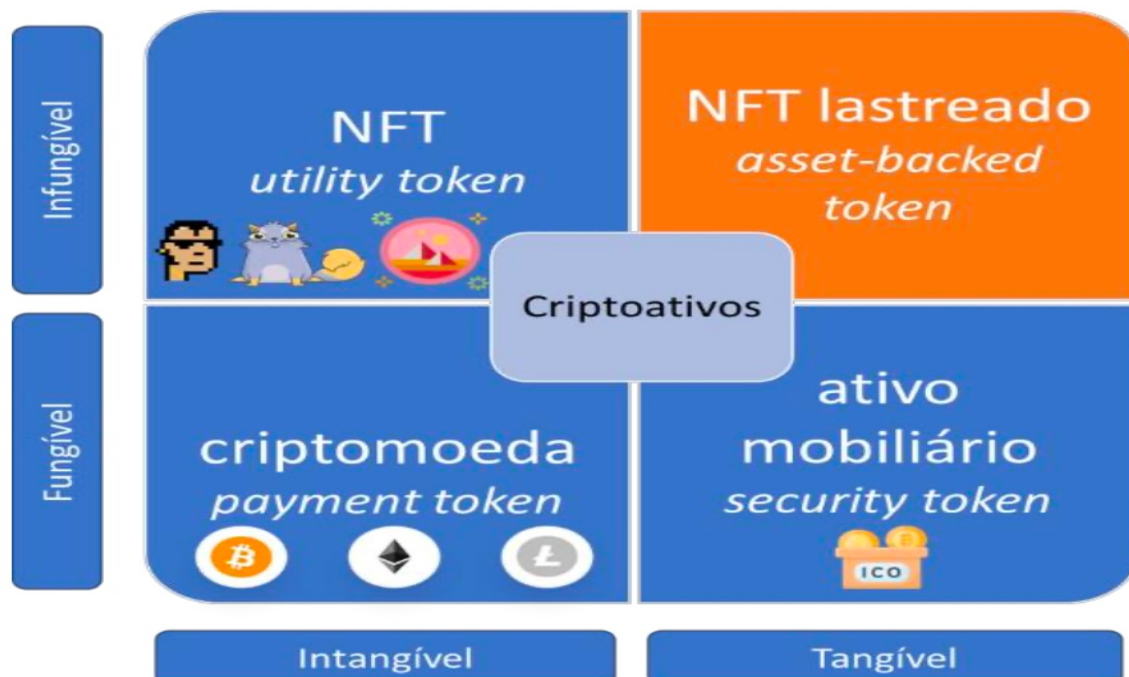
A figura abaixo ilustra essa classificação:

³¹⁶ PIMENTA, Rodrigo. É mesmo possível emitir um token para qualquer ativo? Entenda. *In*: TERRA. [S. l.], 19 jul. 2023. Disponível em: https://www.terra.com.br/economia/e-mesmo-possivel-emitir-um-token-para-qualquer-ativo-entenda,ddce8f736ce18548413f42c9874cc2ebwuucc76b.html?utm_source=clipboard. Acesso em: 10 fev. 2025.

³¹⁷ Acrescenta-se que os criptoativos podem ser classificados quanto a sua finalidade de utilização em pelo menos 3 espécies, quais sejam: (I) *Coins* ou *Criptomoedas*: representativos de moedas digitais, tem-se como exemplo o *Bitcoin*; (II) *Security tokens*: representam investimentos tradicionais vinculados as normas da Comissão de Valores Mobiliários; e, (III) *Utility tokens*: são serviços ou unidades de serviço ou utilidades. *In*: TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth; VIEIRA, Márcio dos Santos. 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. Acesso em: 10 fev. 2025.

³¹⁸ PILLAI, Babu; BISWAS, Kamanashis Biswas; MUTHUKKUMARASAMY. Blockchain Interoperable Digital Objects. **Lecture Notes in Computer Science**, [s. l.], v. 11.521, jun. 2019. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/333860173_Blockchain_Interoperable_Digital_Objects. Acesso: 11 fev. 2025.

³¹⁹ JACOMINO, Sergio; UNGER, Adriana J. NFT's – a tokenização imobiliária e o metaverso registral. **Migalhas**, [s. l.], 06 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: 11 fev. 2025.

Figura 4 - Espécies de *tokens*

Fonte: Jacomino e Unger.³²⁰

No âmbito dessa classificação, sob o viés da fungibilidade, merecem destaque os *tokens* não fungíveis (*Non-Fungible Tokens* ou *NFT's*), caracterizados por sua identificação única. Conforme se depreende em análise da figura, os *NFT's* intangíveis são da espécie de *utility token*, ou seja, são aptos a conferir funcionalidade e utilidade dentro de ecossistemas digitais específicos, como aplicativos de jogos. De outro ponto, os *NFT's* tangíveis, também denominados de *asset-backed token*, são configurados para habilitar transações envolvendo propriedades e permitir o acesso a bens do mundo físico, i.e., trazem palpabilidade ao ambiente virtual.³²¹

Essa espécie de *token*, ao trazer materialidade ao mundo digital, introduz a possibilidade de tokenização de ativos reais como as propriedades imobiliárias. Dito isso, o objeto da presente pesquisa é analisar a “tokenização imobiliária” frente ao

³²⁰ JACOMINO, Sergio; UNGER, Adriana J. *NFT's – a tokenização imobiliária e o metaverso registral*. **Migalhas**, [s. l.], 06 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: 11 fev. 2025.

³²¹ JACOMINO, Sergio; UNGER, Adriana J. *NFT's – a tokenização imobiliária e o metaverso registral*. **Migalhas**, [s. l.], 06 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: 11 fev. 2025.

modelo de negócio ofertado pela empresa Netspaces Propriedades Digitais Ltda., posto que é por meio desta que se dá a conexão entre o Registro de Imóveis e a *Blockchain*. Frise-se que, nessa pesquisa, diante do apresentado nos capítulos anteriores, optou-se por denominar de tokenização dos negócios imobiliários ao invés de “tokenização imobiliária”, vez que, como discorrido, essa representação digital não tem o condão de alterar o tratamento jurídico concedido a propriedade imobiliária, aí porque se está diante de um negócio imobiliário.

Antes de adentrar ao cerne do debate, imperioso esclarecer que a tokenização no ambiente imobiliário não se limita ao modelo de negócio ofertado pela Netspaces, todavia, este é o único que traz reflexos no Registro de Imóveis. Sem ter a pretensão de analisar as outras espécies de tokenização dos negócios imobiliários, cumpre apenas pontuar que o modelo mais comum se desenvolve através da constituição de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), modelo em que ocorre a comunhão de recursos que se destinam a empreendimento imobiliários, captados por meio da distribuição de valores mobiliários. Assim, sendo uma espécie do gênero de fundos de investimento, são administrados por instituições financeiras e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) (Lei nº 6.385, de 1976),³²² sujeitos a aplicação da Lei nº 8.668, de 1993,³²³ e da Resolução nº 175 da CVM. Nesse modelo, a tokenização se apresenta com a emissão de *tokens* de investimento ou participação societária em um empreendimento imobiliário, sendo categorizados na espécie de *security tokens*.³²⁴

Destarte, contextualizado o cenário da tokenização dos negócios imobiliários, mister apresentar no subcapítulo a seguir o modelo de negócio imobiliário veiculado pela empresa Netspaces. Sendo delimitado como o problema dessa pesquisa, a empresa *in tela* implementou no cenário brasileiro a possibilidade de tokenização de um imóvel havendo o seu desdobramento em dois planos, um físico e outro virtual. Ocorre que, no âmbito de sua concatenação, se olvidou de inúmeros conceitos

³²² BRASIL. **Lei nº 6.385, de 07 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. Acesso 12 fev. 2025.

³²³ 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 na 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. Acesso 12 fev. 2025.

³²⁴ DIAS, Rodrigo Antonio; PANISSON, Isabella Fochesatto. A tokenização do mercado imobiliário e seus impactos tributários: o que está por trás do token? In: DIAS, Rodrigo Antonio; CASANOVA, Vivian (org.). **Temas atuais de tributação das atividades imobiliárias**. São Paulo: Ibradim, 2022. v. 2, p. 300-317.

estabelecidos no ambiente jurídico. Em razão disso, é imperioso que seja aprofundado o Regulamento da Propriedade Digital criado pela empresa, sob pena de, ao invés de ser facilitada as aquisições da propriedade imóvel, se estar a enfraquecer a segurança jurídica conquistada pelo Registro de Imóveis durante toda sua trajetória.

4.2.1 Modelo de negócio proposto pela Netspaces Propriedades Digitais Ltda.

Em não sendo possível conceber a substituição do Registro de Imóveis pela implementação do “sistema de registro” ancorado pela *Blockchain*, foi possível inferir que a tecnologia tem o condão de inserir no ambiente registral um novo modelo de negócio que permite a tokenização aplicada a propriedade imobiliária. Sendo por muitos denominada de “tokenização imobiliária”, terminologia que, indubitavelmente desconsidera as características da propriedade imóvel, nessa pesquisa, entende-se por mais bem descrita quando nominada de tokenização dos negócios imobiliários.

Sob essa perspectiva, enquanto modelo de negócio, sua razão de ser é intencionada pela democratização da propriedade imobiliária e, conseqüentemente, em virtude da utilização da tecnologia *Blockchain*, pretende desburocratizar o ambiente das transações imobiliárias. Idealizada pela empresa Netspaces Propriedade Digitais Ltda., em seu site, faz ponderações sobre as travas impostas ao mercado imobiliário, considerando o processo que denominou de “tokenização de imóveis” ou “digitalização de imóveis” como o meio ideal a facilitar as negociações imobiliárias.³²⁵

Ainda, em seu sítio eletrônico, define que seu negócio imobiliário se estabelece pela formação de um vínculo jurídico entre os direitos relacionados a um bem imóvel no mundo real e um *token*, um ativo digital em uma rede *Blockchain*.³²⁶ Posto isso, de maneira revolucionária, em 2021 a empresa Netspaces introduziu no mercado imobiliário brasileiro o “Regulamento da Propriedade Digital” (trata-se do “código” da propriedade digital, instrumento que aborda de forma detalhada todas as condições para a implementação deste modelo de negócio), inserindo o passo a

³²⁵ NETSPACES PROPRIEDADES DIGITAIS. **O que é tokenização de imóveis?** In: NESTSPACES. [S. l., 2025?]. Disponível em: <https://propriedade.digital/sobre/tokenizacao-imoveis/>. Acesso em: 13 fev. 2025.

³²⁶ NETSPACES PROPRIEDADES DIGITAIS. **O que é tokenização de imóveis?** In: NESTSPACES. [S. l., 2025?]. Disponível em: <https://propriedade.digital/sobre/tokenizacao-imoveis/>. Acesso em: 13 fev. 2025.

passo para que seja realizada a tokenização dos negócios imobiliários. Por intermédio deste documento, criou o que denominou de propriedade digital, estabelecendo que:

Nesse universo, a chamada Propriedade Digital é o padrão de tokenização constituído por um arranjo jurídico/tecnológico proprietário, criado pela netspaces e introduzido ao mercado brasileiro em 2021. Este padrão visa, desde sua concepção, dar conta da realidade brasileira, estruturado então para que a dimensão notarial e registral tome parte no momento adequado. Neste padrão, o token representa direitos que têm um imóvel como objeto, fazendo do seu portador proprietário digital: alguém capaz de fazer transações imobiliárias de vários tipos em ambiente inteiramente digital e de forma potencialmente instantânea. A Propriedade Digital é um padrão pelo qual se cria uma relação de um para um entre o token e o imóvel, ou seja, apenas um imóvel pode ser vinculado ao token e apenas um token pode ser vinculado a um imóvel. O princípio é o de equivalência. A propriedade digital é equivalente em sentido material à propriedade tradicional, pois o proprietário digital tem os direitos de comprar, vender, alugar, dar como garantia, etc., e até outras transações imobiliárias antes inexistentes, como empréstimos-relâmpago, sale & leaseback em fração, etc. Tudo, sempre, de acordo e limitado com o desenvolvimento da própria tecnologia.³²⁷

Consoante se verifica, a Netspaces impõe ao tratamento da propriedade digital o princípio da equivalência, determinando que em sentido material a propriedade digital se equivaleria a propriedade tradicional. Inclusive, essa similaridade entre as propriedades real e digital se torna mais evidente diante da redação do artigo 1º do referido Regulamento, qual seja:

O que é propriedade digital?

Artigo 1º. Denomina-se propriedade digital a relação que garante ao proprietário digital o uso, gozo, fruição e defesa diante de terceiros de bens imóveis que estão sujeitos ao regime jurídico deste regulamento, de acordo com a forma e condições nele previstas.³²⁸

Pela leitura do dispositivo, é notório o espelhamento do conceito de propriedade estabelecido no artigo 1228 do CC/02.³²⁹ *Prime facie*, cumpre esclarecer que, os atributos e poderes inerentes a propriedade imobiliária, enquanto direito real,

³²⁷ NETSPACES PROPRIEDADES DIGITAIS. **O que é tokenização de imóveis.** In: NESTSPACES. [S. l., 2025?]. Disponível em: <https://propriedade.digital/sobre/tokenizacao-imoveis/>. Acesso em: 13 fev. 2025.

³²⁸ NETSPACES PROPRIEDADES DIGITAIS. **Regulamento da propriedade digital v.0.5.** Porto Alegre: Netspaces Propriedades Digitais, 2021. Disponível em: <https://api.propriedade.digital/static/netspaces%20-%20Regulamento%20da%20Propriedade%20Digital%20-%20v03.pdf>. Acesso em: 13 fev. 2025.

³²⁹ “Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.” 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/L10406.htm. Acesso em: 14 fev. 2024.

não se constituem e nem se equiparam a propriedade no ambiente digital. Aos direitos reais é imprescindível a inscrição no Registro de Imóveis,³³⁰ logo, a propriedade digital não se sujeita ao mesmo regime jurídico. Afora que, em decorrência do princípio da tipicidade dos direitos reais, o seu enquadramento se submete a previsão legal. Assim, o vínculo jurídico estabelecido entre a empresa prestadora do serviço de tokenização e o indivíduo solicitante do serviço tem natureza meramente obrigacional. Desse modo, alinhadas as características da propriedade imobiliária brasileira enumeradas no primeiro capítulo dessa pesquisa, não se vislumbra qualquer relação de direito real para com a propriedade digital, estando seus direitos veiculados a seara obrigacional.

Apresentada a sua definição, antes de adentrarmos ao formato da tokenização dos negócios imobiliários em si, o Regulamento aduz em seus artigos 4º e 9º como se perfectibiliza a criação desta propriedade digital. Segundo os artigos, para que a propriedade digital nasça é preciso que esta seja, primeiramente, vinculada a um bem imóvel predeterminado. Feita essa simbiose, por meio de um negócio jurídico de permuta, a propriedade imobiliária formal deve ser transferida de forma plena e irrestrita à entidade Netspaces para que, em contrapartida, disponibilize o *token* representativo da propriedade digital. Para que este seja formalizado, deve ser realizado o registro da transação na *Blockchain*, atribuindo, então, o nascimento da propriedade digital.³³¹ Portanto, o surgimento da propriedade

³³⁰ “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.” 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/L10406.htm. Acesso em: 14 fev. 2024.

³³¹ “Artigo 4. Quando e como nasce a propriedade digital. A propriedade digital sobre um bem determinado nasce com o registro em blockchain da transação que atribui ao usuário netspaces saldo de tokens no smart contract especificamente existente para o bem respectivo. Parágrafo 1º. A entidade netspaces fará registrar em blockchain smart contract específico para cada bem imóvel sujeito ao regime da propriedade digital, o qual deverá conter informações suficientes para a identificação daquele bem e diferenciá-lo de outros bens imóveis. Parágrafo 2º. Considera-se data e hora do nascimento da propriedade digital sobre um bem determinado aquela constante no timestamp contido no bloco no qual inserida em blockchain a transação referida no caput. Parágrafo 3º. A entidade netspaces e/ou usuários netspaces poderão realizar operações de alocação de saldo de tokens entre smart contracts distintos com o objetivo de promover a subdivisão, readequação, unificação ou outras operações que impliquem a reconfiguração da propriedade digital independentemente de alteração do registro de propriedade subjacente. Parágrafo 4º. A unidade de propriedade digital decorrente das operações de que trata o parágrafo anterior deverá obrigatoriamente constar de smart contract único existente para a finalidade de que trata o § 1º, com a titularidade da propriedade digital respectiva sujeita ao critério previsto no caput. Parágrafo 5º. Não se considera propriedade digital a existência de saldo de tokens relativos a imóvel digital em wallet de titularidade da entidade netspaces que ocorra por razão transitória. Artigo 9º. Propriedade plena e irrestrita da entidade netspace. O nascimento da propriedade digital pressupõe, além do registro

digital está vinculado a junção de dois atos: (I) no ambiente notarial e registral; (II) na *Blockchain*.

Estabelecidos esses conceitos, passa-se a discorrer sobre o modelo de tokenização dos negócios imobiliários introduzido pela empresa Netspaces. Sendo configurada como uma entidade emissora de *tokens* (*token issuers*) tangíveis, é por meio da arquitetura *Blockchain* que se constrói os *smarts contracts* que implementam as regras que servem ao seu modelo de negócio.³³² Dito isso, logo nas primeiras páginas do Regulamento da Propriedade Digital dispõe sobre o fluxo do processo de digitalização da propriedade, assim, no documento, a tokenização é proposta da seguinte maneira:

O modelo de tokenização imobiliária proposto pela empresa Netspaces, permutante no ato originário do processo, é o 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.³³³

Diante da redação, a Netspaces impõe um passo a passo para que a tokenização se formalize. Nesse sentido, o indivíduo que deseja tokenizar a sua

eletrônico da transação de que trata o artigo 4º, a propriedade plena e irrestrita da entidade netspaces sobre o bem imóvel sujeito ao regime da propriedade digital. Parágrafo 1º. Será de permuta o negócio jurídico pelo qual o proprietário transfere à entidade netspaces a propriedade que se queira digitalizar, havendo como contrapartida a quantidade de tokens em smart contract específico daquela propriedade em quantidade que seja equivalente, em proporção, à proporção de propriedade titulada pelo proprietário em momento anterior à permuta do imóvel. Parágrafo 2º. A entidade netspaces poderá, a seu critério, definir quais bens imóveis poderão fazer parte do arranjo de propriedade digital, não possuindo quem quer que seja direito subjetivo à digitalização de propriedade. Parágrafo 3º. Todos os custos relativos à transação da propriedade digital, inclusive com escrituras, registro, tributos, taxas, emolumentos, correrão por conta do proprietário. Parágrafo 4º. A propriedade digital refletirá a propriedade em toda a sua extensão, inclusive em relação aos casos de aquisição da propriedade por acessão, entre outros." NETSPACES PROPRIEDADES DIGITAIS. **Regulamento da propriedade digital v.0.5**. Porto Alegre: Netspaces Propriedades Digitais, 2021. Disponível em: <https://api.propriedade.digital/static/netspaces%20-%20Regulamento%20da%20Propriedade%20Digital%20-%20v03.pdf>. Acesso em: 14 fev. 2025.

³³² JACOMINO, Sergio; UNGER, Adriana J. NFT's – a tokenização imobiliária e o metaverso registral. **Migalhas**, [s. l.], 06 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: 14 fev. 2025.

³³³ FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger; DINIZ, Nathaly. Tokenização imobiliária e o impacto da blockchain na atividade notarial e registral. **Migalhas**, [s. l.], 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: 14 fev. 2025.

propriedade deve, primeiro, manifestar o seu interesse na plataforma Netspaces. Após isso, iniciam-se as conexões com o ambiente notarial e registral, i.e., o titular da propriedade imóvel, objeto da digitalização, deve comparecer a um Tabelionato de Notas para lavrar uma escritura pública de permuta do imóvel real em contrapartida do *token*, representativo da propriedade digital na rede *Blockchain*. Todos os valores despendidos ficam à cargo do interessado no negócio, assim, tanto os emolumentos quanto os impostos da transferência da propriedade imóvel são de responsabilidade do futuro proprietário do *token*.

Essa escritura deve ser objeto de registro no Registro de Imóveis competente, modificando a situação jurídico real da propriedade. Assim, tendo por base que o sistema registral brasileiro é baseado no sistema do título e do modo, para que esse negócio jurídico *inter vivos* se perfectibilize é imperioso a existência de um título (escritura pública de permuta) e de um modo (registro na matrícula imobiliária). Realizado o registro, o novo titular do direito real de propriedade imóvel passa a ser a entidade Netspaces. O antigo proprietário, agora titular do *token* ou saldo de tokens representativo do imóvel no ambiente digital, passa a ter o direito de negociar essas frações de *token* do imóvel a terceiros, passando estes a possuir eventual direito de exploração.

Mas frise-se, qualquer transação que envolva uma fração de *token* no ambiente digital, o adquirente não será proprietário de uma fração da propriedade real inscrita no Registro de Imóveis, mas tão somente de uma parcela da propriedade digital e de seus eventuais direitos de exploração. Nesse contexto, para que ocorra a mutação jurídico real é necessário que seja apresentado um título ao registrador imobiliário e, conseqüentemente, que este o qualifique para vislumbrar ou não a constituição do direito real de propriedade. Somente após isso e, mediante esse procedimento, é que os negócios jurídicos *inter vivos* são aptos a produzir eficácia para todos os membros da coletividade (*erga omnes*), sendo publicizados na matrícula imobiliária.

De modo contrário, essas transferências de *tokens* na rede *Blockchain*, ainda que representativas de uma propriedade digital, não tem o condão de conceder ao adquirente do token o direito real de propriedade imóvel. Conforme se concluiu nessa pesquisa, a *Blockchain* não altera o tratamento jurídico concedido ao direito de propriedade imóvel, estando situada no plano econômico. Ademais, diante da inexistência de uma autoridade central na rede *Blockchain* que faça a filtragem dos

direitos alheios às partes envolvidas na relação jurídica e, da impossibilidade de equiparação da validação de consenso a qualificação registral, não resta outra saída a não ser afirmar que essas transferências de *tokens* apartadas da matrícula apenas se referem a direito obrigacional. Portanto, não é plausível que as alienações dos *tokens* na *Blockchain* sejam capazes de transmutar o direito real, logo, se submetem aos preceitos do direito das obrigações, ainda que, aparentemente, haja uma vinculação entre as propriedades.

Sob essa perspectiva, ocorreu em Porto Alegre/RS, o primeiro caso de tokenização de um negócio imobiliário que conecta o Registro de Imóveis e a tecnologia *Blockchain*. Por intermédio da escritura pública de permuta nº 32.340, lavrada no dia 10 de maio de 2021, pelo 9º Serviço Notarial da Comarca de Porto Alegre, foi permutado um imóvel por um *token* criado através de um *smart contract* vinculado a rede *Blockchain Ethereum*. Na negociação, a empresa 66 Gestão Patrimonial Ltda. permutou a sua propriedade imóvel, objeto da matrícula nº 167.575 da 1ª Circunscrição Registral Imobiliária de Porto Alegre, por um *token* fornecido pela Netspaces. Na oportunidade, as partes envolvidas atribuíram ao *token* o valor de R\$ 2.776,08 (dois mil setecentos e setenta e seis reais e oito centavos), sendo o imóvel adquirido pela Netspaces pela quantia de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), valor este considerado para fins fiscais.³³⁴ A figura abaixo ilustra o modelo de registro realizado neste negócio jurídico:

³³⁴ FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger; DINIZ, Nathaly. Tokenização imobiliária e o impacto da blockchain na atividade notarial e registral. **Migalhas**, [s. l.], 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: 14 fev. 2025.

Figura 5 - Modelo de Registro de tokenização

CONDIÇÕES - As constantes da escritura.-
OBSERVAÇÕES - Permutado por 1 (UM) TOKEN, denominado "netspaces - Andradas 1234/1624", símbolo/ticker "NETS0001A", registrado na blockchain da Ethereum, rede principal (main network), endereço do smart contract "0xb0b1c05300ee59dc091d637ace99f83dce0ed0ae", podendo ser consultado na blockchain através do link <https://etherscan.io/address/0xb0b1c05300ee59dc091d637ace99f83dce0ed0ae> ou pelo link netspaces <https://andradas-1234-1624.propriedade.digital>, Hash da transação de transferência 0xdc9bd1772b0cd05106fd65d3abeea78b69e3b95cd18713c70ef27519d06f5595, pelo bloco nº 12388932, inserido em blockchain, enviado ao endereço 0xf12d7b2896895ec26bf4b235e417a305ca7344e8, tendo sido atribuído pelos permutantes o valor de **R\$2.776,08** (dois mil, setecentos e setenta e seis reais e oito centavos).-
EMIÇÃO DA DOI - Foi emitida a DOI, nos termos da legislação vigente.-
PROTOCOLO - Título apontado sob o número **931.277**, em 12/5/2021, reapresentado em 18/5/2021.-
 Porto Alegre, 18 de maio de 2021.-

Fonte: Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre.³³⁵

Conforme se observa pelo registro, ocorreu a permuta do imóvel pelo *token*, figurando como novo proprietário tabular a Netspaces. Ressalta-se que o *token* foi apenas mencionado no campo das observações como objeto de troca, não sendo típico da atividade registral a inclusão deste campo. Sem a pretensão de aprofundar neste momento, cabe a reflexão de que esta observação não vincula as propriedades real e digital, apenas faz referência ao objeto da troca, logo, eventual adquirente de boa-fé que venha a comprar a propriedade imóvel da Netspaces não consegue visualizar o que está por trás dessa relação jurídica. Passa-se a exigir, de forma contrária ao próprio sistema registral que é lastreado pelo princípio da concentração dos atos na matrícula, que o adquirente conheça situações *extra tabulares*.

Em virtude desse procedimento registral, já sendo vislumbrado eventual celeuma sobre o modelo de tokenização apresentado pela Netspaces, a Corregedoria Geral de Justiça do Rio Grande do Sul (CGJ-RS) foi instada a se manifestar e elaborou o Provimento nº 038, de 01 de novembro de 2021, na tentativa

³³⁵ REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE *apud* JACOMINO, Sergio; UNGER, Adriana J. NFT's – a tokenização imobiliária e o metaverso registral. **Migalhas**, [s. l.], 06 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: 15 fev. 2025.

de estabelecer regulações básicas sobre a matéria. Nesse sentido, o provimento regulamenta, ainda que de modo precário, a lavratura das escrituras públicas de permuta de bens imóveis em contrapartida de *tokens*, bem como seu respectivo registro no Registro de Imóveis, assim, estabelece a citada norma que:

PROVIMENTO Nº 038/2021 – CGJ-RS

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

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

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

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

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

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.³³⁶

Diante dos dispositivos colacionados, cumpre nos destacar os incisos II e o segundo inciso IV (há erro material na disposição de dois incisos IV), os quais deixam claro que o *token* permutado não guarda relação para com a propriedade imóvel. Dessa forma, tanto o *token* não faz referência a direitos sobre o próprio imóvel, bem como aquele tópico contendo “observações” do registro, que foi outrora incluído e apresentado na figura 5 colacionada, remetendo ao *link* de registro do *token* na *Blockchain*, teve sua prática vedada, vez que se dava a entender que o conteúdo do *token* fazia referência a direitos da propriedade imóvel.

Com base nessas premissas, conclui-se que o modelo de tokenização elaborado pela Netspaces não vincula o *token* ao bem imóvel originário, ou seja, o

³³⁶ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Provimento nº 038, de 01 de novembro de 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://www.tjrs.jus.br/static/2021/11/Provimento-038-2021-CGJ.pdf>. Acesso em: 15 fev. 2025.

token não corresponde ao imóvel, portanto, conforme afirmado pelo parecerista da CGJ-RS, a tokenização é objeto de análise no campo obrigacional. Aí porque não se concorda com o termo “tokenização da propriedade imobiliária”, posto que aparentemente se vincula ao direito real, assim, nessa pesquisa, denominou-se o modelo de negócio apresentado pela empresa Netspaces de tokenização dos negócios imobiliários, vez que vinculados ao plano obrigacional. Como bem esclarece:

O parecerista da CGJ salientou que a propriedade digital não tem caráter de direito real. Neste sentido, a relação estabelecida pelas partes através da tokenização se restringiria apenas ao campo obrigacional. Em nosso direito, a propriedade nasce com o registro no ofício imobiliário (CC, art. 1.245). A outra propriedade, a tokenizada, por sua vez, nasce com o registro em blockchain e não é levada ao ofício imobiliário. A operação, portanto, duplica um bem único: existe um imóvel físico e passa a existir também um imóvel digital. A tokenização prevista neste caso concreto não se vincula ao bem imóvel originário, ou seja, a cédula criada (*token*) não corresponde ao imóvel ou a uma fração dele. Apesar do intento empresarial "de tornar a propriedade digital reflexo da propriedade" real, a partir do Provimento emanado pela CGJ, instituiu-se uma coexistência dissociada das propriedades digital e real.³³⁷

Não bastasse essa desvinculação entre a propriedade real e a propriedade digital, foi exigido que os registradores imobiliários deixassem claro e transparente para os envolvidos neste negócio imobiliário que não havia correspondência entre as propriedades. Assim, somada a impossibilidade de referência no registro do *token* na *Blockchain*, coube ainda, aos registradores de imóveis, conforme estabelece o artigo 2º do Provimento nº 038, de 2021, da CGJ-RS, transcrever as declarações das partes constantes na escritura de que estas possuem o entendimento de que o *token* não representa direitos sobre o imóvel permutado.³³⁸

Então, a tokenização apresentada pela empresa Netspaces desloca temporariamente a realidade registral, sem que existam informações concretas sobre o retorno a situação original, sendo a proprietária formal, i.e., aquela que consta na matrícula imobiliária como titular do direito real de propriedade, a

³³⁷ FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger; DINIZ, Nathaly. Tokenização imobiliária e o impacto da blockchain na atividade notarial e registral. **Migalhas**, [s. l.], 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: 16 fev. 2025.

³³⁸ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Provimento nº 038, de 01 de novembro de 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://www.tjrs.jus.br/static/2021/11/Provimento-038-2021-CGJ.pdf>. Acesso em: 16 fev. 2025.

Netspaces. Enquanto o antigo proprietário tabular se torna proprietário do *token* representativo da propriedade digital, cabe a este, em não desejando mais manter este modelo de negócio, requerer o seu desfazimento perante a Netspaces.

Por conseguinte, o Regulamento da Propriedade Digital estabelece que a extinção da propriedade digital se submete ao mesmo processo de entabulação do negócio jurídico, ou seja, será necessário que a então proprietária tabular (Netspaces) lavre outra escritura de permuta da propriedade imóvel pelo *token*, devolvendo-a. Assim, o artigo 10º do “código” da propriedade digital dispõe que simplesmente a vontade do titular do *token* é suficiente para a extinção da propriedade digital e, conseqüentemente, retorno da propriedade real ao anterior titular. Frise-se que esse retorno fica vinculado ao titular do *token* ser proprietário de sua integralidade. Em sendo preenchido esse requisito, estipula o Regulamento que basta a solicitação do titular do *token*, juntamente com o pagamento de todos os custos da transação, que a empresa Netspaces se compromete a lavrar a escritura pública de permuta da propriedade imobiliária pelo *token*. Sobre a extinção da propriedade digital pela vontade do titular do *token*, transcreve-se o dispositivo:

Extinção da propriedade digital pela vontade – transmissão da propriedade registral ao proprietário digital

Art. 10º - A propriedade digital se extingue pelo pedido de extinção formulado na forma dos parágrafos a seguir.

Parágrafo 1º - O proprietário digital com disposição plena sobre a propriedade digital poderá solicitar a sua extinção.

Parágrafo 2º - Somente poderá ser objeto do pedido de que trata o caput a propriedade digital cuja extinção não prejudique por qualquer modo direitos de terceiros.

Parágrafo 3º. Não poderá ser objeto de pedido de extinção a propriedade digital em condomínio digital ou sujeita a hipoteca digital ou qualquer outro tipo de gravame digital.

Parágrafo 4º. A extinção voluntária da propriedade digital ocorrerá, atendidos os requisitos dos parágrafos anteriores e outros que a netspaces ou entidades netspaces considerem necessários, através de negócio jurídico de permuta ou de rescisão da permuta constitutiva da propriedade digital, pelo qual a entidade netspaces recebe a integralidade dos tokens relativos à propriedade digital em contrapartida da propriedade do imóvel respectivo.³³⁹

Perceba que o modelo de negócio apresentado estabelece que uma cláusula de natureza obrigacional que não é publicizada na matrícula seria apta ao retorno do

³³⁹ NETSPACES PROPRIEDADES DIGITAIS. **Regulamento da propriedade digital v.0.5**. Porto Alegre: Netspaces Propriedades Digitais, 2021. Disponível em: <https://api.propriedade.digital/static/netspaces%20-%20Regulamento%20da%20Propriedade%20Digital%20-%20v03.pdf>. Acesso em: 16 fev. 2025.

status a quo, i.e., por mera vontade do titular do token a titularidade do imóvel físico retornaria ao seu patrimônio. Este, ao requerer, confiando na empresa Netspaces, pede que esta compareça a um Tabelionato de Notas e faça a escritura pública de permuta, devolvendo a propriedade real. E nesse ponto surge um primeiro questionamento que será respondido no subcapítulo a seguir, e se esta se negar a devolver a propriedade?

Soma-se a isso, o Regulamento ainda estabelece que, por ser a Netspaces titular do direito real de propriedade, outra cláusula obrigacional impede, ou melhor, proíbe que o imóvel seja alienado a terceiros, consoante se verifica pela redação:

Atos de disposição sobre o imóvel objeto da propriedade digital

Artigo 19 A entidade netspaces não poderá praticar qualquer ato de disposição sobre o bem imóvel objeto da propriedade digital, com exceção daqueles necessários à sua extinção, nos termos do presente regulamento.

Parágrafo 1º. A entidade netspaces deverá se submeter a regime de governança que reflita adequadamente as vedações a atos de disposição previstos neste regulamento.

Parágrafo 2º. A entidade netspaces deverá adotar políticas de transparência em relação à sua governança, conferindo aos usuários e stakeholders previsibilidade sobre mudanças que porventura sejam necessárias ao seu regime de governança, declinando, sempre que possível, as razões e as finalidades com que revestidos atos de alteração do regime de governança.³⁴⁰

O Regulamento da Propriedade Digital inova o ambiente registral, posto que, o titular do direito real é proibido de alienar a propriedade sem que ninguém tenha acesso a essa informação. A ideia central de que a empresa Netspaces não alienará se baseia na sua política de governança. No entanto, pontua-se que em matéria de direitos reais, em razão de sua oponibilidade *erga omnes*, não é possível que essa cláusula de natureza obrigacional que vincula apenas os integrantes dessa relação jurídica impeça a alienação. A propriedade está sob o comando da empresa Netspaces, a titularidade do direito real a pertence, não há vinculação entre as propriedades na matrícula imobiliária, logo, começam a surgir outros questionamentos, quais sejam:

a) E se a Netspaces alienar a propriedade imóvel a terceiros?

³⁴⁰ NETSPACES PROPRIEDADES DIGITAIS. **Regulamento da propriedade digital v.0.5**. Porto Alegre: Netspaces Propriedades Digitais, 2021. Disponível em: <https://api.propriedade.digital/static/netspaces%20-%20Regulamento%20da%20Propriedade%20Digital%20-%20v03.pdf>. Acesso em: 16 fev. 2025.

b) Qual é o grau de análise do registrador imobiliário nessa relação jurídica, pode proibir o titular do direito real de alienar a sua propriedade diante de uma proibição obrigacional?

c) O proprietário do *token*, ainda que a propriedade tenha sido alienada, consegue recuperá-la?

d) Essa celeuma se resolverá apenas em responsabilização patrimonial?

e) Como fica o terceiro adquirente de boa-fé da propriedade imóvel?

Reitera-se ainda que, sob o mesmo viés da governança e do “respeito” para com os usuários do serviço de tokenização, a Netspaces incluiu no seu Regulamento que deverá zelar para que não pratique uma gestão temerosa e que os imóveis que estão sob a sua titularidade real não sejam objeto de constrição. Nessa linha:

Atos de constrição patrimonial

Artigo 22 A entidade netspaces deverá zelar para que não incorram atos de constrição patrimonial sobre os imóveis cuja propriedade detém e que tenham origem em situações jurídicas a ela relativas.

Parágrafo único. Atos de constrição patrimonial sobre a propriedade que decorram de situação jurídica relativa ao proprietário digital serão de sua responsabilidade e deverão ser por si resolvidos, cabendo à entidade netspaces tomar as providências para que sua ocorrência não gere prejuízos a terceiros em ambiente de propriedade digital. ³⁴¹

Há de se ressaltar que, ninguém deseja ter o seu patrimônio constrito, e que essa disposição por si só, não garante que as propriedades sob responsabilidade da empresa Netspaces estarão, de fato, protegidas. E aí surge outro questionamento, em sendo esse patrimônio, para todos os fins, de titularidade da empresa Netspaces, não há como impedir a sua constrição. Dito isso, não havendo referência a esse negócio jurídico na matrícula, como se pode evitar que eventual constrição impacte na perda da propriedade, ou seja, e se a Netspaces for inadimplente em suas negociações sendo acionada judicialmente por dívidas, como ficam essas propriedades? O proprietário do *token* possui algum poder de gestão para se proteger?

³⁴¹ NETSPACES PROPRIEDADES DIGITAIS. **Regulamento da propriedade digital v.0.5**. Porto Alegre: Netspaces Propriedades Digitais, 2021. Disponível em: <https://api.propriedade.digital/static/netspaces%20-%20Regulamento%20da%20Propriedade%20Digital%20-%20v03.pdf>. Acesso em: 17 fev. 2025.

Em razão disso, tendo sido apresentado os meandros desse modelo de negócio projetado pela empresa Netspaces, em que o acesso a propriedade digital se manifesta pelo completo deslocamento da realidade registral, se verifica que esse negócio jurídico é baseado na confiança. Não há que se falar em outra palavra que não a confiança para representar esse negócio jurídico. A Netspaces é parte interessada no negócio jurídico e ao mesmo tempo o órgão de controle para que a propriedade seja devolvida. A realidade do modelo de negócio, ao que tudo indica, traz mais dúvidas do que respostas. A empresa no site afirma que a “tokenização dos imóveis” tem o intuito de tornar mais simples as transações imobiliárias, porém, cada vez aumentam os questionamentos. Então, pergunta-se: Quem será apto a realizar o seu controle? Qual é o limite de sua atuação? Quem será responsável por garantir que a Netspaces honrará com o prometido? Essa confusão conceitual que coloca no mesmo patamar direitos de natureza obrigacional e real será normalizada? De fato, a implementação deste modelo de negócio contribuirá para a economia de mercado, i.e., será um redutor da assimetria informacional e dos custos de transação?³⁴²

Pelo que se verifica, a tokenização desse negócio imobiliário coloca em segundo plano a segurança jurídica consolidada pelo Registro de Imóveis, na medida em visa dar projeção a confiança que se impõe em uma parte (Netspaces). Aliado a isso, os conceitos jurídicos estão sendo deixados de lado ao permitir, por exemplo, que a relação contratual se sobreponha ao direito real. Não me parece que o mercado imobiliário veja com bons olhos essa distorção que se faz com a inserção desse modelo de tokenização.

Pelo contrário, ao analisar economicamente a proposição da empresa Netspaces, o que se visualiza, a bem da verdade, é que será um fator de exponenciais problemas. Esse afastamento da realidade registral, somado a ausência de clareza na matrícula imobiliária, contribuirá para o aumento das falhas de mercado. O modelo de tokenização da Netspaces, juntamente com o provimento da CGJ-RS que desvincula totalmente as propriedades, implica, sem sombra de

³⁴² TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth; BURTET, Thiago Machado; VECCHIO, Frabizio Bon. Considerações quanto à possibilidade da tokenização da propriedade imobiliária e dos negócios imobiliários no Brasil: ficção ou realidade. **Revista de Direito Notarial**, São Paulo, v. 3, n. 2, jul./dez. 2021. Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/2022_Periodicos/Rev-Dir-Notarial_v.3_n.2.pdf. Acesso em: 18 fev. 2025.

dúvidas, um aumento da assimetria informacional e, conseqüentemente, refletirá em um aumento dos custos de transação.

O ambiente negocial precisa de padrões pré-estabelecidos que tragam segurança ao meio, fato que, facilita o aporte de mais crédito e, por conseguinte, traz mais liquidez e eficiência ao mercado imobiliário. Nesse sentido, para que a tokenização proposta pela empresa Netspaces seja efetivada, será necessário a regulação desse modelo de negócio, de forma que sejam protegidos todos os *players* do mercado imobiliário e, principalmente, os adquirentes dos tokens.

Assim, no subcapítulo a seguir, serão apresentadas as principais falhas deste modelo de negócio, bem como serão feitas as proposições que se entendem necessárias para a sua perfectibilização. Portanto, sob o ponto de vista econômico, como meio de proteção ao mercado imobiliário, serão expostas as recomendações que trarão mais eficiência ao novo negócio imobiliário, reduzindo a assimetria informacional e os custos de transação.

4.2.2 Da necessidade de regulação via patrimônio de afetação para a sua correta implementação no sistema registral brasileiro

A ciência do Direito, enquanto instrumento dinâmico e reflexivo das transformações sociais, encontra-se em constante aprimoramento perante as novas realidades que emergem no seio da sociedade. A partir da teoria tridimensional de Miguel Reale, sendo o Direito compreendido como fato, valor e norma, é imprescindível que o ambiente jurídico reflita os paradigmas da vida cotidiana.³⁴³ A evolução tecnológica, principalmente, a conexão da tecnologia *Blockchain* com o Registro de Imóveis, vem impondo uma necessidade de adaptação e progresso das normas jurídicas, garantindo que estas acompanhem as novas demandas sem desrespeitar conquistas já consolidadas.

E é nesse ponto da pesquisa que se verifica a necessidade de conciliar o novo modelo de negócio imobiliário com a salvaguarda de direitos fundamentais já estabelecidos como o direito de propriedade. Permitir o retrocesso em direitos já assegurados constitucionalmente é desrespeitar sobremaneira os princípios basilares da Dignidade da pessoa humana e do Estado Democrático de Direito.

³⁴³ REALE, Miguel. **Teoria tridimensional do direito**. 5 ed. São Paulo: Editora Saraiva, 1994. p. 70.

Nesse sentido, apresentado todo o arcabouço de como o direito de propriedade imóvel é contextualizado, bem como o modo de funcionamento do sistema registral brasileiro, verifica-se a necessidade de um marco regulatório para esse novo modelo de negócio apresentado pela Netspaces. Essa regulação se impõe, na medida em que a relação jurídica que se formaliza entre a empresa prestadora do serviço de tokenização e o indivíduo proprietário do *token* é exclusivamente de confiança, devendo, portanto, ser regulada para que ao mercado imobiliário seja conferida a devida segurança jurídica. Antes da proposição legislativa regulando esse modelo de tokenização em si, lembraremos alguns preceitos tratados ao longo dessa pesquisa, como meio de tornar a compreensão facilitada.

Prima facie, o direito real de propriedade possui caracteres próprios que em muito diferem dos direitos de natureza obrigacional. No âmbito de análise da propriedade imobiliária, tendo por base as aquisições decorrentes de um negócio jurídico *inter vivos*, aquela só se constitui com o devido registro no Registro de Imóveis competente. É por intermédio desse registro que se inscreve na matrícula imobiliária que determinado sujeito é proprietário ou adquiriu a propriedade, i.e., o fôlio real é o instrumento que permite ao proprietário opor a sua propriedade perante toda a coletividade. Essa característica de oponibilidade *erga omnes* faz nascer ao proprietário o direito de sequência, de perseguir a coisa de quem a injustamente a possui. Em matéria de direitos obrigacionais a recíproca não é verdadeira, essa relação se caracteriza pelos seus efeitos *inter partes*.

Dito isso, delineou-se como objeto de análise dessa pesquisa as aquisições da propriedade imobiliária derivadas de um negócio jurídico *inter vivos*. Para tanto, descreveu-se que o sistema registral brasileiro se submete ao sistema do título e do modo, por conseguinte, para que se perfectibilize a transferência do direito real de propriedade é obrigatória a confecção de um título (instrumento particular ou instrumento público) e, posteriormente, seu registro (modo) na matrícula imobiliária. Aqui, lembra-se o bordão “só é dono quem registra”. Ainda, apresentou-se as características do sistema registral brasileiro como sendo um sistema de Registro de Direitos, em que o registrador imobiliário procede a qualificação registral do direito a ser inscrito e, por fazer isso, garante a sua veracidade na matrícula imobiliária. Aí porque, em sistemas de Registro de Direitos, a presunção decorrente do registro em relação a terceiros registrares adquirentes de boa-fé é, em regra, absoluta de

veracidade. Assim, o terceiro que confiando na informação registral adquire determinada propriedade não pode vir a ser prejudicado.

No Brasil, até então, muito se discute sobre a presunção decorrente do registro na tutela de proteção conferida ao terceiro adquirente de boa-fé, pautando-se, a doutrina majoritária, pelo menos até o ingresso da Lei nº 13.097, de 2015, na submissão do sistema registral brasileiro ao princípio da legitimação registral. Por meio deste, ao invés de se proteger absolutamente o terceiro adquirente de boa-fé, foca-se na proteção do titular do direito inscrito. Em razão disso, ao registro publicizado, na tutela de proteção ao terceiro adquirente de boa-fé, confere-se presunção relativa de veracidade, sendo plausível a anulação do registro ainda que o imóvel tenha ingressado no tráfico jurídico. Soma-se a isso, sendo o sistema jurídico-civil brasileiro de causalidade relativa, se o negócio jurídico obrigacional que deu causa ao registro contiver algum vício, este impactará no plano dos direitos reais, não sendo possível subsistir o registro da aquisição imobiliária.

Entretanto, com a inserção no ordenamento jurídico da Lei nº 13.097, de 2015, restou obrigatória a concentração de todos os atos na matrícula imobiliária. A partir disso, passou-se a discutir que o princípio da fé pública registral foi incluído no sistema registral brasileiro, havendo, então, proteção aos terceiros adquirentes de boa-fé que acreditam na verdade publicizada pelo registro. Logo, em que pese a manutenção do sistema jurídico-civil brasileiro a causalidade relativa, passou-se a proteger o terceiro adquirente de boa-fé, i.e., foi demonstrado que a tutela de proteção que confere presunção absoluta ao registro não deriva do sistema da abstração, sendo seu pressuposto a tutela da aparência gerada pela publicidade registral, não podendo ser prejudicado o terceiro que confia na informação publicizada pelo Registro de Imóveis.³⁴⁴

Assim, o indivíduo que requer uma certidão da matrícula imobiliária e verifica que aquele sujeito é o proprietário, bem como que aquela propriedade se encontra livre de ônus e restrições, não pode vir a ser prejudicado (perder a propriedade) por questões *extra tabulares* que não estão expostas na matrícula. E é sob esse enfoque que se encaixa o problema dessa pesquisa, a assimetria informacional que se apresenta no modelo de negócio inserido pela Netspaces. Feita essa

³⁴⁴ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis – Eficácia Material**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 275. E-book. Disponível em: [https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20\]/4](https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20]/4). Acesso em: 19 fev. 2025.

concatenação, passa-se a expor as falhas desse negócio imobiliário, para então adentrar na sua regulação.

A tokenização dos negócios imobiliários apresentada pela Netspaces transfere a realidade registral quando comparada a propriedade digital. Esse modelo de negócio se dá pela lavratura de uma escritura pública de permuta entre o proprietário de um imóvel (real) e a empresa prestadora do serviço de tokenização, havendo, então, a transferência da propriedade formal em contrapartida de um *token* representativo da propriedade digital. Formalizada essa fase, passam a coexistir duas propriedades: uma real e outra virtual. A propriedade imobiliária vinculada ao plano físico se encontra registrada em nome da Netspaces, ao passo que a propriedade digital registrada na *Blockchain* passa a pertencer ao adquirente do *token* (antigo titular da propriedade real). Denota-se que, ainda que aparente haver um espelhamento das propriedades, a própria CGJ-RS se manifestou afirmando não haver vinculação entre ambas.³⁴⁵

Soma-se a isso, deixou-se claro que, em razão das características do direito real de propriedade e do sistema registral brasileiro, é imprescindível a participação do registrador imobiliário para proteger os interesses de terceiros. Logo, infere-se que toda negociação de fração de *token* alheia a matrícula imobiliária, não faria referência ao direito de propriedade imóvel, mas tão somente estar-se-ia na seara do direito obrigacional. Até porque, o Regulamento da Propriedade Digital não tem o condão de alterar o tratamento conferido aos institutos jurídicos já consolidados.

Nessa toada, na matrícula do imóvel, sendo realizada a tokenização apresentada pela Netspaces, o proprietário tabular será a empresa que prestou o serviço de tokenização, não havendo informações substanciais a respeito do ativo digital (*token*), salvo que tenha sido objeto de troca pela propriedade real.

Assim, a relação jurídica entre a Netspaces e o proprietário do *token* se encontra lastreada no Regulamento da Propriedade Digital, disposição de natureza contratual que “regula” esse modelo de negócio. Nesse instrumento, se estipula que, em que pese a necessidade de transferência da propriedade real para a Netspaces, foi incluído entre suas disposições a mera solicitação do titular do *token* para o

³⁴⁵ TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth; BURTET, Thiago Machado; VECCHIO, Frabizio Bon. Considerações quanto à possibilidade da tokenização da propriedade imobiliária e dos negócios imobiliários no Brasil: ficção ou realidade. **Revista de Direito Notarial**, São Paulo, v. 3, n. 2, jul./dez. 2021. Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/2022_Periodicos/Rev-Dir-Notarial_v.3_n.2.pdf. Acesso em: 19 fev. 2025.

desfazimento do negócio. Logo, a garantia para o retorno da propriedade imóvel ao titular do *token* se submete a sua vontade, i.e., basta somente requerê-la.

Ocorre que, essa cláusula não se encontra disposta na matrícula imobiliária e, para todos os fins, seria mediante a sua aplicação que a propriedade retornaria ao patrimônio do então proprietário do *token*. Veja só, esse negócio imobiliário inova no tratamento concedido ao direito real de propriedade, reformulando institutos já sedimentados no Direito brasileiro, fato que, foi imperativo para o surgimento de diversos questionamentos que passamos a responder.

Posto isso, a partir da confecção dessa relação jurídica, surge o primeiro questionamento, e se a Netspaces não “devolver” a propriedade? Talvez essa celeuma seja a mais simples a se resolver. Em havendo a formalização dessa relação obrigacional, o proprietário do *token*, ao se sentir prejudicado pelo não cumprimento da cláusula obrigacional, poderá recorrer ao Poder Judiciário no intuito de fazer valer a obrigação que garantia esse negócio jurídico. Seria uma espécie de adjudicação reversa, em que o proprietário do *token* obriga a Netspaces a lavrar a escritura pública de permuta, por conseguinte, requer o cumprimento de uma obrigação fazer, ou melhor, de devolver a propriedade ao patrimônio do adquirente do *token*.

Acontece que, superado esse primeiro desafio, surge o problema central dessa dissertação, qual seja: e se a Netspaces alienar a propriedade imobiliária a terceiros? Reitera-se que a proibição de alienação da propriedade real consta apenas no Regulamento, não estando publicizada na matrícula imobiliária. Ademais, nesse modelo de negócio, é a empresa Netspaces que se encontra como proprietária real, assim, o registrador imobiliário, no âmbito de sua análise registral, teria o condão de barrar essa alienação? Já antecipando, não se consegue vislumbrar que o Oficial de Registro estaria agindo dentro da legalidade ao impedir essa alienação, até porque, questões de natureza obrigacional possuem eficácia *inter partes*, não sendo oponíveis a todos membros da coletividade.

De todo modo, suponhamos que a Netspaces aliene o imóvel objeto da tokenização a um terceiro adquirente que, confiando na certidão da matrícula, verifica ser a propriedade imobiliária, de fato, da empresa que está alienando, bem como se encontram ausentes situações restritivas que impeçam a alienação.

Primeiramente, deve-se esclarecer que o modelo de negócio concatenado pela empresa Netspaces transfere a realidade registral, ou seja, para que o

adquirente do *token* tenha acesso a este, se faz necessário que transfira a sua propriedade imobiliária (real) para a Netspaces. Para todos os fins, a empresa é a detentora do direito real, o proprietário do token que consentiu com essa relação jurídica detém apenas direito obrigacional, portanto, se a Netspaces alienar a propriedade a um terceiro adquirente de boa-fé, não há que se falar em direito de sequência do proprietário do *token*, este perderá a sua propriedade real, só sendo possível a responsabilização patrimonial da empresa Netspaces pelo descumprimento da obrigação pactuada. Aí porque é imprescindível que a tokenização seja regulada, tanto para que sejam evitadas fraudes quanto para não ser mais um instrumento deixado na prateleira do Direito.

Embora seja este o cenário do modelo de negócio, se fossemos além, se criássemos o seguinte cenário, qual seja: suponhamos que nesta relação jurídica o titular do *token* tivesse um direito que fosse publicizável, ou melhor, que quando publicizado na matrícula imobiliária, ainda que a propriedade real estivesse com a Netspaces, fosse apto a conceder eficácia real a essa relação, transformando o anterior direito obrigacional do titular do *token* em direito real. Nesse cenário, se o direito fosse publicizado, o titular do *token*, ao invés de apenas ter o direito de buscar a responsabilização patrimonial, poderia buscar a propriedade com quem quer que estivesse.

Dito isso, a partir dessa suposição, digamos que o titular do *token* não publicizasse esse direito e a então proprietária real vendesse o imóvel objeto da tokenização para um terceiro de boa-fé, com base nisso, surgiriam duas vertentes sob a ótica da proteção conferida ao terceiro. Assim, se o titular do *token* tivesse um direito ao menos publicizável que modificasse a natureza jurídica do seu direito, até então obrigacional, para real, e ainda assim não o fizesse, entraríamos na discussão da forma de proteção conferida ao terceiro adquirente de boa-fé no sistema registral brasileiro.

Nesse sentido, digamos que o titular do *token* não publicizou seu direito para obter a proteção devida, se a alienante (Netspaces) é a real proprietária e o terceiro adquirente estiver de boa-fé, parte-se da premissa que, a depender da forma de proteção conferida ao terceiro adquirente de boa-fé no sistema registral brasileiro, i.e., se submetido ao (I) princípio da legitimação registral ou da (II) fé pública registral, o proprietário do *token* poderia reaver a sua propriedade imóvel ou apenas ser indenizado (responsabilização patrimonial) em decorrência da sua perda.

Portanto, diante da compreensão alcançada nessa pesquisa, entende-se que o sistema registral brasileiro incluiu o princípio da fé pública registral em seu ordenamento, fato que, neste cenário, impediria o retorno da propriedade imobiliária ao titular do *token*, em razão da ausência de publicização do seu direito. Isto porque, o terceiro adquirente, confiando na tutela da aparência publicizada na matrícula, não consegue verificar qualquer problema impeditivo da alienação. Logo, sob essa ótica, o terceiro adquirente teria o direito de permanecer com a propriedade real, cabendo ao proprietário do *token*, prejudicado nesse negócio jurídico, apenas responsabilização patrimonial.

Conforme se depreende, atualmente, o Direito brasileiro protege o terceiro adquirente de boa-fé sob dois aspectos: (I) em razão da confiança depositada na informação publicizada registralmente, em sendo esta corresponde com a realidade; e, (II) por meio do princípio da proteção da aparência, nas hipóteses em que a informação publicizada não corresponde a realidade jurídica, i.e., existe alguma causa exterior a matrícula que dá ensejo a anulação do negócio jurídico de transmissão. Dessa forma, se conclui que, o indivíduo que confia na aparência jurídica criada pela publicidade registral deve ser mantido em seu direito, apesar da existência de um vício jurídico no nascimento do direito por ele adquirido.³⁴⁶

Em consequência disso, o terceiro adquirente de boa-fé que solicita uma certidão da matrícula imobiliária no Registro de Imóveis, ao verificar que esta não possui constrações e pertence a empresa Netspaces, não poderá vir a ser prejudicado em momento posterior ao registro desta aquisição. Uma vez registrada a alienação ao terceiro que adquiriu a propriedade ignorando o vício, seja pelo fato de que alguém não cumpriu com o ônus de publicizar, e, portanto, ao terceiro não podem ser opostas situações não constantes no fólio; seja por erro de alguém, e aqui aponta-se ao próprio sistema que permite essa assimetria informacional ao não fazer referência ao *token*, essas questões não lhe são oponíveis. Com base nisso, se o titular do *token* detivesse um direito publicizável e não o fizesse, caberia a este apenas direito a indenização.

Mas, como referido, o proprietário do *token* sequer tem um direito publicizável, sua relação jurídica com a empresa Netspaces é de cunho meramente obrigacional.

³⁴⁶ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis – Eficácia Material**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 303. E-book. Disponível em: [https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20\]/4](https://grupogen.vitalsource.com/reader/books/9788530971977/epubcfi/6/40[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml20]/4). Acesso em: 20 fev. 2025.

Desse modo, enquanto não regulada a tokenização desse negócio imobiliário, se a Netspaces alienar a propriedade real a um terceiro, ao proprietário do *token* caberá apenas direito a indenização por eventual perda de sua anterior propriedade real, não sendo possível que reivindique o direito de propriedade perdido em detrimento do terceiro registral adquirente de boa-fé.

Alinhado a esse questionamento, outra problemática que surge se dá em decorrência não da alienação da propriedade a terceiros, mas, a possibilidade de constrição e perda desse imóvel para o adimplemento de dívidas da empresa Netspaces. Em estando o imóvel tokenizado sob a titularidade da Netspaces, ainda que o Regulamento estabeleça que sua governança zelará para que não ocorram atos de constrição patrimonial, também não se vislumbram meios para evitar essa medida. Se por exemplo, o imóvel vai a leilão, por estar no patrimônio da Netspaces, não se consegue visualizar como essa alienação para pagamento de credores da empresa seria obstaculizada. A propriedade real pertence a Netspaces, entre ela e o proprietário do *token* existe uma relação de natureza obrigacional, não sendo possível proteger o titular do *token* destas restrições.

Isto porque, o Regulamento da Propriedade Digital relativiza toda a construção conceitual que ampara os direitos de natureza obrigacional e real, bem como retira do sistema registral brasileiro a segurança jurídica que se manifesta por intermédio do Registro de Imóveis. Ao equiparar conceitos e transferir a confiança desse negócio imobiliário para a empresa Netspaces, sem que haja uma limitação e um controle na sua atuação, ressaltados os impostos por sua própria gerência, impõe-se um dever de confiança no seu poder de gestão e crença de que as antigas propriedades dos usuários do serviço de tokenização não serão vinculadas ao pagamento de dívidas.

Salvo imposições judiciais, ninguém é compelido a cumprir com o combinado, portanto, o que se concluiu é que, se a propriedade estiver ainda no patrimônio da Netspaces será possível que o proprietário do *token* a tenha de volta. No entanto, em sendo esta transferida, seja por vontade da Netspaces ou por pronunciamento judicial, não há que se falar em outra coisa que não responsabilização patrimonial pela perda do objeto.

Assim, ainda que a Netspaces reproduza em seu site que a tokenização no modelo apresentado tenha o intuito de transacionar bens imóveis de forma fácil e simples, a bem da verdade, apresenta mais dificuldades do que soluções, sendo,

inclusive, um possível fator de exponenciais problemas.³⁴⁷ Em momento algum se afirma que a empresa em questão fará o apresentado nessa pesquisa, porém, em razão da inserção desse modelo de negócio no mercado imobiliário, outras empresas poderão se valer da tokenização apresentada e vir a utilizá-la com fins escusos, prejudicando terceiros.

Tendo-se a ciência de que o Direito não deve apenas atuar repreendendo situações após a sucessão de danos, o que se pretende com essa pesquisa é prevenir o acontecimento dos questionamentos apresentados, motivo pelo qual a sua regulação é medida que se impõe. Não me parece que o mercado imobiliário veja com “bons olhos” a troca da segurança jurídica conferida pelo Registro de Imóveis pela simples fidúcia em uma parte da relação jurídica. Dito isso, o modelo de negócio apresentado pela empresa Netspaces contribuirá para um decréscimo na economia do mercado imobiliário, visto que, em razão da assimetria informacional da tokenização os custos de transação aumentarão consideravelmente.

Conclui-se nesse sentido porque, ao analisar economicamente o modelo de negócio proposto, parte-se da premissa que o mercado imobiliário é um dos setores mais dinâmicos e influentes da contemporaneidade. O seu caráter multifacetário interfere desde as mais simples compras e vendas, até o planejamento das cidades que, por consequência, interfere na qualidade de vida das pessoas. Sob essa égide, o mercado imobiliário deve ser regulado de forma equilibrada, para que a inserção de um novo modelo de negócio não venha a causar impacto na segurança jurídica e na atratividade de investidores.

Dessa maneira, se inferirmos que o mercado é o local onde os indivíduos realizam as suas trocas, pode-se afirmar que é no Registro de Imóveis que os indivíduos perfectibilizam as transações imobiliárias. De outro ponto, para que esse mercado seja impulsionado, deve haver o encontro dos sujeitos participantes destas relações, i.e., compradores e vendedores. É inegável que, nem sem o mercado oferece as trocas mais vantajosas, havendo situações em que determinados sujeitos se beneficiam mais que os outros, situações que se refletem em falhas de mercado. Nessa pesquisa, sob o ponto de vista da eficiência operacional do mercado imobiliário, apresenta-se como falha, principalmente, a assimetria informacional

³⁴⁷ NETSPACES PROPRIEDADES DIGITAIS. **O que é tokenização de imóveis.** In: NESTSPACES. [S. l., 2025?]. Disponível em: <https://propriedade.digital/sobre/tokenizacao-imoveis/>. Acesso em: 21 fev. 2025.

deste modelo de negócio de tokenização, fato que, elevará sobremaneira os custos de transação no cenário imobiliário.³⁴⁸

Aponta-se nesse sentido porque, se eventualmente a Netspaces desejar alienar a propriedade imóvel, o terceiro adquirente de boa-fé não tem acesso a informação disposta no Regulamento da Propriedade Digital sobre a proibição da alienação. Então, o terceiro adquirente, no âmbito de sua compreensão, ao visualizar a certidão da matrícula imobiliária “acredita” que o negócio jurídico é hígido. Perceba que essa não referência na matrícula impõe um ônus ao sistema registral, prejudicando demasiadamente o terceiro adquirente de boa-fé. De forma alguma se pretende associar as propriedades real e digital, porém, é imperioso que essa situação que causa impacto no ambiente jurídico seja refletida na matrícula, protegendo não só os indivíduos da relação, mas todo o mercado imobiliário.

Ao não dispor dessa informação na matrícula, aumenta-se a assimetria informacional, posto que, a possibilidade de que essa omissão venha a trazer algum problema que somente será solucionado pelo Poder Judiciário é, no mínimo, considerável. Para que fique claro, conceitua-se assimetria informacional como sendo:

Problemas que ocorrem em situações de interação nas quais uma das partes possui maior quantidade de informações a respeito dos bens ou interesses que pretendam transacionar em si ou a respeito das condutas (comportamentos) que cada um efetivamente irá apresentar, sendo impossível ou muito custoso verificar a efetiva qualidade dos bens ou interesses pertencentes à outra parte, ou mesmo monitorar o seu desempenho, permitindo que uma das partes possa se valer desta circunstância para obter, inadvertidamente, vantagens às custas da outra.³⁴⁹

Diante da redação, é nítido que a empresa Netspaces controla esse modelo de negócio, restando aos proprietários dos *tokens* apenas confiarem na boa atuação da empresa. Conforme apresentado, na matrícula não consta nada, o terceiro adquirente de boa-fé tem sua informação reduzida, sendo apenas do conhecimento

³⁴⁸ TRINDADE, Manoel Gustavo Neuthbarth. **Direito Contratual como redutor de falhas de mercado**. 2013. Dissertação (Mestrado em Direito) - Programa De Pós-Graduação em Direito, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2013. Disponível em: <https://www.lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/77180/000895668.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 21 fev. 2025.

³⁴⁹ TRINDADE, Manoel Gustavo Neuthbarth. **Direito Contratual como redutor de falhas de mercado**. 2013. Dissertação (Mestrado em Direito) - Programa De Pós-Graduação em Direito, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2013. Disponível em: <https://www.lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/77180/000895668.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 21 fev. 2025.

da Netspaces que a propriedade não deveria ser transferida. Esse modelo pode contribuir para atos fraudulentos, por conseguinte, a assimetria informacional contribuirá para um aumento das demandas perante o Poder Judiciário, gerando inconfiabilidade ao mercado imobiliário e aumentando os custos de transação.

Nessa linha de raciocínio, não se pode desconsiderar os custos referentes a tokenização proposta, essa negociação privada que transfere a realidade registral e não expõe de forma clara que o *token* foi trocado pela propriedade, não condiz com trocas mutuamente vantajosas, refletindo em um cenário de ineficiência.

Desse modo, para a sua correta implementação no mercado imobiliário, algumas recomendações são propostas, com o viés de clarificar o modelo de negócio e permitir que os indivíduos envolvidos tenham acesso a realidade que se apresenta. Assim, recomenda-se que:

a) as partes envolvidas na relação jurídica tenham a ciência de que os direitos reais são inscritos no Registro de Imóveis e que, eventuais alienações de *tokens* na rede *Blockchain* sempre farão referência a direito obrigacional;

b) em virtude de o sistema registral brasileiro se submeter quanto as aquisições da propriedade derivadas de negócios jurídicos *inter vivos* ao sistema do título e do modo, qualquer negociação vinculada a tecnologia *Blockchain* não se está a tratar de transferência do direito real de propriedade imóvel, representado apenas no Ofício Imobiliário;

c) ao ser realizada a escritura pública de permuta da propriedade pelo *token*, este deverá ser afetado a propriedade no âmbito do Registro de Imóveis, de forma que seja publicizada essa situação jurídica e, conseqüentemente, sejam impedidos atos de disponibilidade da propriedade imóvel.

Portanto, tendo por base que nesse modelo de negócio ocorre uma completa desvinculação entre a propriedade física e a propriedade digital, pretende-se, para correta inserção da tokenização dos negócios imobiliários no sistema registral brasileiro que o *token* fique afetado a propriedade real, i.e., que se vinculem.

Entretanto, o termo vinculação aqui tratado não deve ser visualizado sob o aspecto do espelhamento da propriedade digital na propriedade real, isto porque, primeiramente, a propriedade imóvel é um direito real incluído no ordenamento brasileiro através de lei em sentido estrito. De maneira contrária, a propriedade digital está vinculada a seara dos direitos obrigacionais, não sendo o Regulamento da Propriedade Digital apto a criar um direito real, motivo pelo qual se entende que

um espelhamento configuraria uma falta de compreensão conceitual dos institutos, aliada a falsas interpretações de que as aquisições de fração do *token* se refletiriam na propriedade imobiliária. Até porque, os direitos reais pressupõem obrigatoriamente a inscrição no Registro de Imóveis, não sendo possível equipará-los ao registro efetuado na rede *Blockchain*. Assim, as transações que envolvam a propriedade digital na *Blockchain* se referem única e exclusivamente a direitos de natureza obrigacional.

À vista disso, pretende-se a vinculação no sentido de que ao ser efetivada a tokenização apresentada pela empresa Netspaces, obrigatoriamente deve ser publicizado na matrícula imobiliária que o *token* objeto da troca da propriedade se encontra afetado a esta. Não se pleiteia tratá-los como iguais, vez que totalmente diferentes, no entanto, busca-se vinculá-los para a proteção do mercado imobiliário. Diante desse cenário, se proíbe que a propriedade real seja alienada a terceiros, vinculando-a ao negócio entabulado de digitalização da propriedade.

Então, a alternativa que responde a interface entre o ordenamento jurídico e as novas tecnologias, ou melhor, entre o sistema registral brasileiro e a *Blockchain*, somente se encontra amparada se houver a regulação desse negócio imobiliário, medida que permitirá a correta implementação da tokenização no cenário imobiliário brasileiro. A par disso, é inegável que o Direito encontre limitações perante as novas tecnologias, aí porque determinados instrumentos precisam ser regulados para que seu ingresso se dê sob o viés da seguridade. E, consoante a rigidez do sistema registral brasileiro, garantidor da titularidade das propriedades e das transações imobiliárias, o formato deste modelo de negócio apresentado até então parece ser um empecilho ao desenvolvimento do mercado de tokenização. E é por isso que se propõe levantar a questão de um marco regulatório para a tokenização dos negócios imobiliários, permitindo que, sua inserção no cenário brasileiro seja lastreada em segurança jurídica.³⁵⁰

Assim, entende-se que o cenário ideal para a correta implementação do modelo de negócio proposto pela empresa Netspaces se dá mediante a instituição do denominado patrimônio de afetação, vinculando a propriedade física objeto da digitalização ao *token* emitido. Por intermédio da afetação patrimonial é imposto um

³⁵⁰ LOPES, Nathalia Lima Feitosa; RODRIGUES, Renato José Mirisola. Tokenização imobiliária: a necessária discussão sobre o custodiante. **Lift Papers**, [s. l.], v. 6, n. 6, dez. 2023. Disponível em: https://srv548426.hstgr.cloud/uploads/Tokenizacao_imobiliaria_a_necessaria_discussao_sobre_o_custodiante_185fdcfda9.pdf. Acesso em: 22 fev. 2025.

ônus ao bem afetado, o qual é tornado imobilizado para atingir um objetivo específico, limitando o uso pelo seu titular, no presente caso, limitando a disponibilidade da propriedade real, sem, contudo, alterar o modelo de transferência da realidade registral. Nesse sentido, define-se patrimônio de afetação com sendo:

[...] uma universalidade de direitos e obrigações destinada ao cumprimento de determinada função e integrado ao patrimônio geral. Organizado para determinado fim, esse complexo de bens, direitos e obrigações é dotado de autonomia funcional para alcançar esse fim [...] ³⁵¹

Essa afetação, esse ônus, serve como meio de garantia aos credores que se encontram vinculados ao bem afetado, vez que o bem é segregado para dar-lhes preferência. Em razão disso, o titular desse patrimônio que foi afetado, ou melhor, separado para o cumprimento da obrigação que lhe dá origem, faz com que a empresa prestadora do serviço de tokenização não possa alienar o bem afetado, sob pena de nulidade do ato de alienação.³⁵² Mas frise-se, ainda que alienado sob o viés obrigacional, o ingresso desse título esbarrará na qualificação registral realizada no Registro de Imóveis, vez que o patrimônio de afetação estará previamente publicizado mediante um ato de averbação ou registro na matrícula imobiliária.

Nesse sentido, o que se pretende com a afetação é que ocorra a especialização da propriedade real como garantia pela emissão do *token*, assim, segrega-se o patrimônio com a oneração do bem submetendo-o a um vínculo real (o patrimônio de afetação possui natureza jurídica de direito real) que se destina ao cumprimento de uma obrigação específica.³⁵³ Logo, a propriedade real fica separada do patrimônio da empresa Netspaces, sendo destinada ao cumprimento das obrigações pactuadas no Regulamento da Propriedade Digital, i.e., garantindo o cumprimento das obrigações aventadas pela disponibilização do *token*.

Sob essa premissa, verifica-se que, o patrimônio de afetação que se pretende consignar neste modelo de negócio harmoniza com as principais características dos direitos reais, aí porque detém essa natureza jurídica. Dentre as principais características da propriedade brasileira apresentadas ao longo do primeiro capítulo, o patrimônio de afetação é também considerado um direito absoluto, sendo oponível

³⁵¹ CHALHUB, Melhim Namem. **Da Incorporação Imobiliária**. 3. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2010. p. 82.

³⁵² CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação Fiduciária: Negócio Fiduciário**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 117.

³⁵³ MAMEDE, Gladston; MAMEDE, Eduardo Cotta. **Blindagem patrimonial e planejamento jurídico**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 28.

contra todos os membros da coletividade (oponibilidade *erga omnes*). Ainda que possa ter outros tipos de enquadramento, propõe-se sua implementação como uma espécie de garantia, sendo, dessa maneira, idealizado como um direito real de garantia.³⁵⁴

Em decorrência desse tratamento, enquanto uma garantia real, objetiva-se vincular a propriedade real objeto da tokenização ao cumprimento da obrigação de disponibilização do *token*. Indubitavelmente, possuindo as garantias reais o condão de determinar que um bem seja vinculado a satisfação da obrigação, esse instituto seria apto a gerar segurança jurídica a todos os atuais proprietários dos *tokens* que transferiram suas propriedades a Netspaces. Ao afetar a propriedade ao pagamento prioritário dessa obrigação, constitui-se sobre a propriedade o direito de sequência, sendo permitido ao titular do *token* perseguir essa propriedade até que efetivamente retorne ao seu patrimônio.³⁵⁵

Desse modo, quando temos um bem separado e determinado do patrimônio do devedor para responder por obrigação, deparamo-nos com o fenômeno da especialidade da garantia. A regra geral é que todo o patrimônio do devedor responde por suas dívidas. Quando há direito real de garantia, especializa-se um bem, isto é, individualiza-se e determina-se o que a princípio era indeterminado, respondendo ele preferencialmente por determinada dívida.³⁵⁶

Lembre-se, a inserção do patrimônio de afetação transforma a relação de natureza apenas obrigacional entre a empresa Netspaces e os proprietários dos *tokens* em um vínculo de natureza real. Caracterizada como uma relação acessória da obrigação principal, sua finalidade é reforçar o cumprimento da obrigação, ou seja, é uma garantia que, em razão do seu modelo, tem-se como um direito real.³⁵⁷ Desse modo, o que ficaria submetido apenas a responsabilização patrimonial em uma eventual alienação da propriedade a terceiros, passa a obrigar que o proprietário do *token* tenha o retorno de sua propriedade. Por consequência, ao trazer segurança jurídica a tokenização proposta pela Netspaces, se mostra

³⁵⁴ ALBUQUERQUE, Anna Sylvia Vitorino de. **Patrimônio rural de afetação – novo direito real de garantia?** 2021. Dissertação (Mestrado Profissional em Direito) - Programa da Escola de Direito de São Paulo, Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2021. Disponível em: <https://repositorio.fgv.br/server/api/core/bitstreams/f9f27832-a26a-46ea-b6cc-edaf4566cc95/content>. Acesso em: 22 fev. 2025.

³⁵⁵ PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil**. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 4, p. 292-298.

³⁵⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 20. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 592.

³⁵⁷ CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação Fiduciária: Negócio Fiduciário**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 219-220.

viabilizada sua implementação no cenário brasileiro e facilitada a sua expansão no mercado imobiliário.

Nessa senda, na medida em que os direitos reais são submetidos ao princípio da taxatividade, para que seja inserido o patrimônio de afetação nesse negócio imobiliário será necessário a elaboração de uma Lei em sentido estrito. Ademais, por se estar diante de matéria vinculada aos Registro Públicos, por ser competência privativa da União legislar sobre essa temática (Artigo 22, inciso XXV, da Constituição Federal)³⁵⁸, é impositivo a elaboração de uma Lei Federal regulamentando o patrimônio de afetação nesse negócio imobiliário.

De forma a contribuir com a sua implementação, aponta-se que esse instituto já se encontra regulado em determinadas Leis para alguns atos específicos como: o Patrimônio de Afetação do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 9.514, de 1997 (Lei da Incorporação Imobiliária)³⁵⁹; o Patrimônio Rural de Afetação dos artigos 7º ao 16 da Lei nº 13.986, de 2020 (Lei do Agronegócio);³⁶⁰ e o Patrimônio de Afetação do artigo 18-A e seguintes da Lei nº 6.766, de 1979 (Lei do Parcelamento do Solo).³⁶¹

Posteriormente a criação da Lei Federal que regulamenta o patrimônio de afetação vinculando o imóvel objeto da matrícula ao *token*, deverá ser publicizada essa situação na matrícula imobiliária. Diante disso, sendo os direitos reais de garantia objeto de inscrição no Registro de Imóveis, consoante o que apregoa o artigo 172 da LRP,³⁶² pretende-se a inclusão deste ato mediante a sua averbação na matrícula imobiliária. Sob esse viés, pretende-se que seja incluído no rol das averbações disposto no artigo 167, inciso II, da LRP, que trata das averbações o

³⁵⁸ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 23 fev. 2025.

³⁵⁹ BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1997. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm. Acesso em: 23 fev. 2025.

³⁶⁰ BRASIL. **Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020**. Altera a Lei nº 11.947, de 16 de junho de 2009, para tratar da liquidação de créditos decorrentes de operações de crédito rural e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2020. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L13986.htm. Acesso em: 23 fev. 2025.

³⁶¹ BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm. Acesso em: 23 fev. 2025.

³⁶² 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. 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: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 23 fev. 2025.

seguinte: (i) patrimônio de afetação em garantia da tokenização dos negócios imobiliários.³⁶³

Insta pontuar que, ainda, outra solução foi pensada no intuito de auxiliar o mercado imobiliário a reduzir a assimetria informacional neste modelo de negócio. Todavia, após o aprofundamento da pesquisa, verificou-se que o idealizado não era a melhor solução. Nesse sentido, questionou-se a possibilidade de que os *smarts contracts* que viabilizam a emissão dos *tokens*, fossem também programados para, além do registro das transações de frações de tokens na rede *Blockchain*, comunicassem o Registro de imóveis, interconectando-os.

No entanto, verificou-se que essa solução, além de dificultosa, permitiria a descaracterização do próprio sistema registral brasileiro. Isto porque, ingressariam na matrícula imobiliária situações de natureza obrigacional, podendo causar confusões quanto ao direito de propriedade. Ademais, refletiu-se sobre a possibilidade de que essas comunicações (transações na rede *Blockchain*) fossem inseridas na matrícula imobiliária mediante uma averbação por simples notícia. Ocorre que, se essa prática for disseminada no ambiente imobiliário, em havendo a subdivisão do *token* em diversas frações, sendo efetuadas as comunicações ao Registro de Imóveis, impactaria na poluição da matrícula, vez que seriam incluídos diversos atos *extra tabulares*. Ainda, no intuito de não a poluir, refletiu-se sobre a criação de uma matrícula digital paralela ao fólio real, fato que, poderia ser objeto de distorções no cenário jurídico. Essas soluções se mostraram ineficientes tanto ao sistema registral brasileiro quanto ao mercado imobiliário.

Analizados todos os possíveis cenários, conclui-se que a instituição do patrimônio de afetação é a solução mais adequada para viabilizar a tokenização dos negócios imobiliários apresentada pela Netspaces. Além de ser o meio mais seguro ao mercado imobiliário, a sua regulação permitirá a expansão desse novo modelo de negócio. Ao verificarem que o modelo de negócio se encontra protegido, os *players* do mercado imobiliário tendem a disseminar essa prática de atuação, sob essa ótica, não se visualiza outro meio que reforce a segurança jurídica do sistema que a atuação do Registro de Imóveis na proteção desses negócios.

³⁶³ 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: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 23 fev. 2025.

Por fim, a correta implementação da tokenização dos negócios imobiliários, embora permita o acesso a “propriedade privada” a indivíduos que não possuem condições financeiras adequadas, só será um atrativo seguro com a observâncias das recomendações expostas nessa pesquisa, bem como com a instituição do patrimônio de afetação protegendo o titular do token. Regular esse negócio imobiliário é permitir a redução da assimetria informacional, fato que, diminui os custos de transação e possibilita mais investimentos ao mercado imobiliário.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O surgimento das novas tecnologias tem revolucionado profundamente a sociedade, redefinindo diversos padrões pré-estabelecidos. No ambiente registral, a inserção desses artifícios não ecoa de maneira diferente, sem pestanejar, as inovações contribuem para que a cada nova figura que se apresente, o sistema se adapte e evolua. É inegável que, o Direito sempre encontrará limitações perante as novas tecnologias, fato que, exige uma reprogramação de alguns institutos para que seja possível adequá-los ao cumprimento desse mundo “novo”.

Nesse contexto, emerge essa pesquisa, como um meio de compreensão dos novos negócios que surgem na sociedade contemporânea, interconectando os indivíduos que não estranham o “novo” e se arriscam a realizar tarefas em ambientes tecnológicos ainda pouco difundidos.

Não há dúvidas, ainda mais após essa pesquisa, de que a inserção da tecnologia *Blockchain* importará em uma resposta da ciência jurídica a evolução que se apresenta. Assim sendo, essa pesquisa buscou contribuir para clarificar alguns instrumentos jurídicos frente a essa arquitetura, cabendo, principalmente, aos *players* do mercado imobiliário, cuja necessidade de compreensão do funcionamento e avaliação do que se estabelece se torna imperiosa, de forma a afastar eventuais anseios do que esta por vir.

Imposta essa nova realidade digital, a pesquisa teve o intuito de analisar o reflexo do surgimento da tecnologia *Blockchain* no mercado imobiliário, principalmente sob o viés de sua interação com o Registro de Imóveis.

Sob essa lógica, independentemente do avanço das gerações, as aflições sobre as mudanças de panorama, sobre a criação de uma ferramenta que retirará determinada profissão do mercado, sempre existiu e continuará existindo. Esse sentimento parece ser intrínseco ao ser humano.

Aí porque se conclui que, desde sempre o “novo” trouxe espanto, mas, aqui cabe a reflexão, a quem? Aos profissionais do direito e aos pesquisadores cabe o exercício de analisar e desenvolver os instrumentos que respondam as dúvidas da sociedade, sendo nesse contexto o surgimento dessa pesquisa, questionar o potencial da tecnologia *Blockchain* frente ao Registro de Imóveis.

Sob esse viés, concluiu-se que, esta nova ferramenta tecnológica, pelo menos diante do formato desenvolvido ao longo dessa pesquisa, não apresenta o

condão de substituir o sistema registral brasileiro, apenas inclui no cenário nacional um novo modelo de negócio imobiliário que se denominou de “tokenização imobiliária”, unindo-os.

Atenta-se a isso porque, muito se comenta nos corredores da atividade sobre a extirpação de registradores e notários com o desenvolvimento das novas tecnologias, mas, cabe aqui, trazer minha contribuição sobre o tema.

De início, conclui-se como atingidos os objetivos dessa pesquisa, vez que, ao seu final, foi possível a obtenção das respostas aos questionamentos endereçados de plano. Em razão disso, esclarecesse os motivos que delinearam a construção dessa dissertação.

Com a inserção da tecnologia *Blockchain* no cenário mundial, tida como a inovação mais importante desde o surgimento da internet, verificou-se em uma análise rasa que, por se tratar de um “sistema de registro” que é sinônimo de eficiência e segurança, foi pautado no ambiente registral a possibilidade desta arquitetura substituir o Registro de Imóveis.

De plano, depreende-se que, somente em uma análise superficial se permite apontar que a *Blockchain* teria a capacidade de substituir o sistema registral brasileiro. Nesse ponto, a pesquisa se importou em apresentar tanto o processo evolutivo do direito de propriedade imóvel quanto do seu sistema registral, para que, a par disso, fosse verificado que o Registro de Imóveis, enquanto um sistema construído ao longo de séculos, é o garantidor da segurança jurídica imobiliária.

A partir dessa ótica, foi pensado como pressuposto da pesquisa a possibilidade de que fosse feito na tecnologia *Blockchain* a transferência das propriedades imobiliárias. Diante desse cenário, verificou-se necessário abordar os meandros do direito de propriedade, trazendo desde suas primeiras caracterizações até o seu formato atual, posto que, a propriedade imobiliária é dotada de caracteres específicos.

De forma a vincular a tecnologia ao Registro de Imóveis, mostrou-se necessário a apresentação dos sistemas registrais imobiliários, na medida em que, são eles que direcionam o modo de aquisição das propriedades imobiliárias.

A pesquisa então, na tentativa de refletir cenários semelhantes, apontou como objeto de estudo as aquisições derivadas de um negócio jurídico *inter vivos*, de forma que, houvesse a comparação as transações veiculadas pela tecnologia

Blockchain, nesse ponto, foi feita a vinculação a um cenário de compra e venda imobiliária.

Para alcançar essa resposta, aprofundou-se no modo de funcionamento do sistema registral brasileiro, sendo verificado que, somente uma alteração significativa do direito de propriedade imóvel aliada a uma ressignificação dos direitos obrigacionais e reais, permitiria a substituição da rede *Blockchain* pelo Registro de Imóveis. E, além disso, verificou-se a divergência dos planos de tratamento, ao passo que a tecnologia se insere no plano econômico, o Registro de Imóveis representa a dimensão jurídica, não havendo concorrência entre ambos.

A par disso, após essa conclusão, verificou-se que essa tecnologia incluiria um novo modelo de negócio, não excluindo o Registro de Imóveis, mas, conectando-se a ele. Assim, discorreu-se sobre a tokenização dos negócios imobiliários apresentada pela empresa Netspaces. Nesse modelo, a prestadora do serviço de tokenização exige como subsídio para a formalização deste negócio jurídico a elaboração de uma escritura pública de permuta, assim, efetua-se a troca da propriedade imobiliária pelo *token*.

Esse modelo de negócio é viabilizado pelo Regulamento da Propriedade Digital, instrumento de natureza obrigacional que distorce os conceitos de natureza real. Em uma de suas cláusulas, a então proprietária real, Netspaces, se vê impedida de alienar a propriedade. Ocorre que, essa informação não é traduzida na matrícula e, diante da formatação do sistema registral brasileiro, principalmente em razão da transferência da realidade registral, fez surgir a necessidade de regulação desse modelo de negócio, sob pena de o proprietário do *token* vir a perder a sua propriedade.

Assim, a pesquisa surgiu com o pressuposto (problema) de regular esse modelo de negócio e, juntamente a isso, permitir a sua expansão no mercado imobiliário. Tendo sido explicitado a construção do raciocínio, depreende-se que todos os objetivos foram alcançados.

Por essa razão, no primeiro capítulo, foi apresentado o direito de propriedade como algo inerente ao ser humano, sendo, inclusive, uma extensão deste. Tendo-se a ciência de que o ato de apropriação nos remete a inserção da inteligência humana no mundo dos fatos, foi apresentada a evolução histórica do direito de propriedade sob o critério da periodização da história humana.

Nesse sentido, discorreu-se sobre a propriedade no Direito Romano, arcabouço que foi objeto de influência ao sistema brasileiro, tendo sido apresentado os modelos de propriedade até a sua designação como individual. Enfatizou-se que, por intermédio do Direito francês, em um período marcado pelo liberalismo, a propriedade foi considerada “quase” mais importante que o indivíduo, sendo o Código Napoleônico apelidado de “Código da Propriedade”. Ainda, esclareceu-se as dificuldades enfrentadas no período pelo caráter ilimitado da propriedade, sendo reformulados os paradigmas econômicos para a inserção do caráter social da propriedade. Assim, apresentou-se desde a noção coletiva e comunitária da propriedade até o seu conceito individualista e absoluto, fazendo inferir a necessidade de contextualizá-la com o Direito brasileiro.

Em razão disso, tendo o Direito brasileiro sofrido influência de muitos desses mandamentos, apresentou-se como a propriedade imobiliária brasileira se desenvolveu ao longo séculos. Com base nisso, verificou-se que, até a implementação da Lei nº 1.237, de 1864, e seu Decreto Regulamentador nº 3.453, de 1865, todas as relações eram baseadas única e exclusivamente em torno do exercício da posse, só sendo incluído o registro das propriedades imobiliárias com esse dispositivo legal.

A par disso, abordou-se o direito de propriedade ao longo das Constituições, esclarecendo seu processo de evolução, i.e., do caráter ilimitado a função social. Sob esse viés, foi apresentado esse processo de transição na seara infraconstitucional, concluindo-se que o CC/02 foi a normativa responsável por extirpar os preceitos patrimonialistas do CC/16, adequando o direito de propriedade a nova ordem de bem-estar social.

Diante disso, foram apresentadas as características da propriedade imobiliária brasileira, a descrevendo como um direito real por excelência, na qual, em que pese o proprietário possua as faculdades de exercício sobre o objeto imobiliário, a sua condução deve ser pautada no respeito a coletividade. Dentre as características, enfatizou-se o caráter absoluto da propriedade imobiliária, apontando que sob esse caractere se extrai o direito de opô-la a todos membros da coletividade. Dito isso, inferiu-se que, essa oponibilidade tem razão de ser pela publicidade conferida aos direitos reais no Registro de Imóveis.

Por consequência, esclareceu-se que, a publicidade registral é apta a identificar tanto o direito inscrito quanto seu titular, aí porque se concluiu que

somente os direitos reais são dotados de oponibilidade *erga omnes*, não recebendo o mesmo tratamento os direitos de natureza obrigacional.

Sob essa lógica, inferiu-se que cabe ao proprietário descrito na matrícula opor o seu direito de propriedade, nascendo a partir desse cenário o direito de sequência. Assim, foi apresentado que os direitos de natureza obrigacional emanam efeitos apenas *inter partes*, logo, diferentemente da hipótese de perseguir a propriedade, em havendo o descumprimento de um vínculo de natureza obrigacional, restará ao seu titular apenas o direito de responsabilização patrimonial.

Com base nisso, a pesquisa se debruçou em analisar as aquisições da propriedade imobiliária decorrentes de um negócio jurídico *inter vivos*, apontando que, a perfectibilização da transferência da propriedade imóvel só ocorre mediante o registro. Assim, deu-se enfoque a Aquisição pelo Registro de Título, sendo esclarecido que é substrato dessa formatação a exigência de um título e, seu consequente registro para a transferência da propriedade imobiliária. Apontou-se então que, enquanto não registrado o título, este é apto a vincular apenas direitos obrigacionais, só havendo a constituição do direito real da propriedade imóvel com o registro no Registro de Imóveis.

Superado esse primeiro momento, no segundo capítulo, verificou-se que, houve um aumento significativo dos negócios imobiliários com o surgimento das propriedades imobiliárias individuais (privadas). A partir daí, no intuito de trazer mais segurança jurídica a essas relações, adveio a necessidade de criação de um órgão que fosse apto a dar publicidade a essas aquisições, i.e., o Registro de Imóveis. Assim, mediante esta imposição, foram delineados os sistemas registrais imobiliários como os instrumentos aptos a dar segurança e eficácia as aquisições da propriedade imobiliária.

Sob esse pretexto, apresentou-se os principais sistemas registrais imobiliários, contextualizando-os, primeiramente, sob a ótica da qualificação realizada pelo registrador imobiliário, ou seja, abordou-se as características inerentes aos sistemas de Registro de Documentos e de Registro de Direitos. Com base nisso, inferiu-se que, em razão de uma qualificação mais acentuada do registrador de imóveis no sistema de Registro de Direitos, o direito publicizado nesse sistema é garantido, extraíndo-se tanto uma presunção de veracidade do direito posto quanto uma proteção mais evidente ao terceiro adquirente de boa-fé que

acredita na informação registral. Ao revés do sistema de Registro de Documentos que, inclusive, é um publicizador de situações inverídicas.

Posteriormente, foi dado o devido enfoque a publicidade conferida pelos principais sistemas registrais imobiliários, sendo apresentado o momento em que se constitui o direito real de propriedade em cada sistema registral, discutindo-se ainda, a interface entre os direitos obrigacionais e reais.

Mediante essas constatações, aliada as diferentes formas de publicidade que são conferidas nos sistemas registrais imobiliários, conclui-se que a forma como a publicidade é veiculada em cada sistema registral, ou melhor, o momento em que os proprietários adquirem, de fato, a propriedade imóvel, acaba refletindo na segurança jurídica esposada nos sistemas registrais.

Portanto, sistemas em que o registro possui caráter declaratório, se verifica que a aquisição da propriedade ocorre fora do ambiente registral, havendo pouca proteção aos terceiros interessados. De outro ponto, a lógica é verdadeira, assim sendo, quando o registro constitui o direito de propriedade, o adquirente acaba se tornando mais protegido. Desse modo, importa evidenciar que, em regra, os sistemas de Registro de Documentos se preocupam com a segurança do verdadeiro titular da propriedade (segurança jurídica estática) ao passo que os sistemas de Registro de Direitos se preocupam com a segurança dos terceiros adquirentes de boa-fé (segurança jurídica dinâmica).

Diante desse cenário, tendo por base as aquisições da propriedade imobiliária decorrentes de um negócio jurídico *inter vivos*, foram apresentados especificamente os principais sistemas registrais imobiliários.

Nesse sentido, inferiu-se que o sistema francês se manifesta com a transferência da propriedade pelo simples acordo entre as partes, possuindo o contrato efeito translativo da propriedade, sendo o registro mero publicizador dessa situação perante terceiros. Alertou-se ainda que, em virtude de o contrato possuir efeito júri-real – unificar os planos obrigacionais e reais, eventual vício no negócio obrigacional é causa de invalidação do registro. Assim sendo, verificou-se que a segurança buscada nesse sistema é a estática, não sendo dada a devida proteção ao terceiro adquirente.

De outro ponto, apresentou-se o sistema alemão, caracterizado pela exigência do registro para a constituição da propriedade imobiliária. Foi apontado que, nesse sistema, são necessários, em regra, três atos para a transferência da

propriedade, não importando o defeito no primeiro destes – negócio jurídico obrigacional, sendo recorrido, por consequência, sobre a separação dos planos obrigacionais e reais, e a abstração da causa do registro. Nessa toada, importa a esse sistema a segurança jurídica dinâmica, i.e., busca-se proteger os terceiros adquirentes de boa-fé.

À vista disso, discutiu-se todo o processo evolutivo do sistema registral brasileiro, tendo o sistema romano influenciado na sua configuração. Retomou-se desde o período da Coroa Portuguesa, de modo a ficar cristalino como se desenvolveu o sistema registral brasileiro e como se encontra atualmente. Tendo esse norte, qualificou-se o sistema brasileiro como submisso ao sistema do título e do modo, logo, para que ocorra a transferência da propriedade imobiliária se faz necessário a confecção de um título e, posteriormente, seu registro na matrícula imobiliária (modo).

Apresentou-se as características do sistema registral brasileiro, qualificando-o como um sistema de Registro de Direitos, em que existe uma qualificação extenuada dos títulos apresentados, aí porque são garantidos os direitos inscritos. Abordou-se ainda que, em regra, a presunção conferida a tutela do tráfico imobiliário em sistemas de Registro de Direitos é absoluta. A partir disso, foi apontado que o sistema registral brasileiro detém uma presunção relativa de veracidade das informações do registro, buscando, ao menos majoritariamente, a proteção dos verdadeiros titulares dos direitos em detrimento da proteção dos adquirentes de boa-fé.

Ocorre que, constatou-se nessa pesquisa que, com a inclusão do princípio da concentração dos atos na matrícula pela Lei nº 13.097, de 2015, passou-se a discutir no ambiente registral brasileiro a implementação do princípio da fé pública registral, havendo, então, proteção aos terceiros adquirentes de boa-fé que acreditam na verdade publicizada com o registro. Sob o pressuposto principiológico da tutela da aparência gerada pela publicidade registral, o terceiro adquirente de boa-fé encontra-se resguardado.

Assim, concluiu-se que o sistema registral brasileiro passou a ter como finalidade a segurança jurídica dinâmica, não sendo transparente para com o mercado imobiliário que questões extra registrares venham a impactar na perda da propriedade pelos terceiros adquirentes. Sob esse enfoque é que se vislumbra o problema dessa dissertação, ou seja, diante da assimetria informacional do modelo

de negócio apresentado pela Netspaces se depreende pela necessidade de regulação.

Por fim, no terceiro capítulo, apresentou-se o surgimento e a forma de atuação da tecnologia *Blockchain*. Discorreu-se que a *Blockchain* é considerada a inovação mais disruptiva desde a implementação da internet, nesse sentido, ao ser similar a um sistema de registro – livro razão compartilhado – apontou-se suas características para que depois fosse possível inferir se detinha potencial de substituir o Registro de Imóveis.

Definiu então, que a tecnologia *Blockchain* é uma base de dados que mantém um sistema de registro distribuído, em que as transações são registradas com segurança e imutabilidade, sendo composta por inúmeros blocos que se juntam para formar uma cadeia. Esse livro razão é apto a fornecer prova de todas as transações, sendo insuscetível de adulterações, fato que, causa no mercado imobiliário um verdadeiro deslumbramento quanto a sua utilização.

Diante dessa forma de atuação, foram apontados os questionamentos sobre a possibilidade desta tecnologia vir a expurgar os sistemas registrais imobiliários, fato que, sob a ótica registral brasileira concluiu-se pela total impossibilidade. Nessa lógica, foi apresentado que o tratamento concedido ao direito de propriedade brasileira bem como seu modo de aquisição não é compatível com a forma de atuação da tecnologia *Blockchain*. Atualmente, verificou-se não ser possível a retirada de um terceiro imparcial como representante de direitos para além das partes envolvidas na relação jurídica, sendo esse um dos pressupostos em um sistema de garantia do direito inscrito.

O que se infere, nessa pesquisa, é que a *Blockchain* irá se conectar ao Registro de Imóveis, assim, ciente de que seu propósito é incluir um novo modelo de negócio, passou-se a apresentar a tokenização dos negócios imobiliários.

Com base nisso, estabeleceu-se que a tokenização é o processo de transformação de algo de valor em um *token* digital utilizado na rede *Blockchain*. Assim, foram apresentadas as espécies de *tokens*, inferindo-se que o modelo de negócio apresentado pela Netspaces se baseia em uma NFT tangível, i.e., um *asset-backed token*. Essa espécie de *token* traz materialidade ao mundo digital, permitindo que se tokenize ativos reais como propriedades imobiliárias.

Por consequência disso, apresentou-se o modelo de negócio inserido no ambiente brasileiro pela empresa Netspaces Propriedades Digitais Ltda., o qual se

manifesta pela transferência da propriedade física – formal – em contrapartida de um *token* representativo do imóvel digital.

Como referido, a tokenização apresentada desloca temporariamente a realidade registral sem que existam informações concretas sobre o retorno a situação original. Reiterou-se que, quando desejasse o proprietário do *token* era apto a pedir a propriedade imóvel, ocorre que, nesse negócio jurídico, a segurança jurídica endereçada normalmente ao Registro de Imóveis foi transferida a Netspaces, empresa responsável pela gerência das propriedades.

Fato é que, foram criados cenários em que a Netspaces, então proprietária tabular, alienava a propriedade a terceiros. Nessa ótica, foi feita a junção de todos os capítulos até então apresentados, isto porque, o terceiro adquirente da propriedade, confiando na informação publicizada, adquire a propriedade desconhecendo a relação obrigacional subjacente entre a empresa e o titular do *token*.

Diante desse pressuposto da pesquisa, verificou-se que, o direito do titular do *token* é apenas obrigacional, de modo que, se a empresa Netspaces alienar a propriedade imóvel não será possível que o titular do *token* a recupere, só cabendo a este direito a indenização. Criou-se ainda o cenário de que se o titular do *token* tivesse um direito suscetível de publicização, apto a tornar o seu direito obrigacional com eficácia real, em não o publicizando, a depender da submissão do sistema registral brasileiro ao princípio da legitimação registral ou ao princípio fé pública registral, o proprietário do *token* poderia reaver a propriedade ou ser apenas indenizado pela sua perda.

Enfatizou-se que, a transferência da realidade registral que coloca a Netspaces como proprietária real e o titular do *token* apenas com direito obrigacional, em sendo alienada a propriedade imobiliária ao terceiro adquirente de boa fé, não seria mais possível reavê-la, logo, diante dessa construção argumentativa e expositiva, a pesquisa propõe a regulação deste modelo de negócio como meio de prevenção aos questionamentos apresentados.

Portanto, a pesquisa concluiu que o formato atual desse modelo de negócio representa um decréscimo ao mercado imobiliário, visto que, em razão de sua notória assimetria informacional a tokenização apresentada implicará no aumento considerável dos custos de transação.

Nesse sentido, a pesquisa se encerra propondo a regulação desse negócio imobiliário com a afetação do *token* a propriedade. Dessa maneira, com a elaboração de uma Lei Federal e, posteriormente, a inclusão do patrimônio de afetação como ato de averbação na matrícula, o terceiro adquirente de boa-fé restará protegido, contribuindo essa pesquisa para o melhoramento do mercado imobiliário.

Portanto, conclui-se que para a maior eficiência do mercado imobiliário é imperioso que exista uma vinculação entre as propriedades - real e digital, sendo indispensável a afetação do *token* a propriedade. Os ambiente negociais anseiam por situações claras e precisas, fato que, nesse negócio imobiliário não se vislumbra, haja vista a assimetria informacional apontada.

Por fim, conclui-se que esse conjunto de medidas importarão na redução da assimetria informacional e, sem sombra de dúvidas, diminuirão os custos de transação. Em um ambiente mais seguro de atuação, os *players* do mercado imobiliário tendem a disseminar a tokenização dos negócios imobiliários, mas frise-se, por conseguinte, que a expansão desse negócio imobiliário passa pela observância e os cuidados do Registro de Imóveis, expoente na manutenção da segurança jurídica imobiliária.

REFERÊNCIAS

- ALBUQUERQUE, Anna Sylvia Vitorino de. **Patrimônio rural de afetação – novo direito real de garantia?** 2021. Dissertação (Mestrado Profissional em Direito) - Programa da Escola de Direito de São Paulo, Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2021. Disponível em: <https://repositorio.fgv.br/server/api/core/bitstreams/f9f27832-a26a-46ea-b6cc-edaf4566cc95/content>. Acesso em: 22 fev. 2025.
- ALEMANHA. **Weimarer Verfassung**. 1919. Disponível em: [https://www4.policiamilitar.sp.gov.br/unidades/dpcdh/Normas_Direitos_Humanos/CONSTITUI%C3%87%C3%83O%20DE%20WEIMAR%20\(ALEM%C3%82\)%20%20-%201919%20-%20EM%20PORTUGU%C3%8AS.pdf](https://www4.policiamilitar.sp.gov.br/unidades/dpcdh/Normas_Direitos_Humanos/CONSTITUI%C3%87%C3%83O%20DE%20WEIMAR%20(ALEM%C3%82)%20%20-%201919%20-%20EM%20PORTUGU%C3%8AS.pdf). Acesso em: 01 dez. 2024.
- ALMEIDA, Mário Júlio Brito de. **Ordenações Filipinas**. 1. ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1985. v.1. Disponível em: <https://gulbenkian.pt/publications/ordenacoes-filipinas-livro-i/>. Acesso em: 01 dez. 2024.
- ANDRADE, Diogo de Calasans Melo. Historicidade da propriedade privada capitalista e os cercamentos. **Revista História: Debates e Tendências**, [s. l.], v. 18, n. 3, p. 408-419, 31 out. 2018. Disponível em: <https://seer.upf.br/index.php/rhdt/article/view/8597>. Acesso em: 29 nov. 2024.
- ASSIS, Luiz Gustavo Bambini de. A evolução do direito de propriedade ao longo dos textos constitucionais. **Revista da Faculdade de Direito**, Universidade de São Paulo, [s. l.], v. 103, p. 781-791, 01 jan. 2008. Disponível em: <https://revistas.usp.br/rfdusp/article/view/67828>. Acesso em: 29 nov. 2024.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS (ANBIMA). **Tokenização de ativos**: conceitos iniciais e experimentos em curso. [S. l.: s. n.], 2022. Disponível em: [https://www.anbima.com.br/data/files/02/30/82/CB/68001810C27A8F08882BA2A8/TOKENIZACAO%20DE%20ATIVOS.pdf](https://www.anbima.com.br/data/files/02/30/82/CB/68001810C27A8F08882BA2A8/Tokenizacao%20de%20ativos.pdf). Acesso em: 09 fev. 2025.
- BALBINO FILHO, Nicolau. **Direito Imobiliário Registral**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.
- BARAN, Paul. **On distributed Communications**. In: RAND. [S. l.], 1964. Disponível em: https://www.rand.org/pubs/research_memoranda/RM3420.html. Acesso em: 05 fev. 2025.
- BARASSI, Ludovico. **Proprietà e comproprietà**. Milão: Giuffrè, 1951.
- BARBOSA, Camilo Lelis Colani; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Compreendendo os novos limites à propriedade: uma análise do art. 1228 do Código Civil brasileiro. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, ano 10, n. 679, 15 mai. 2005. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/6725>. Acesso em: 20 nov. 2024.
- BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1961. v. 1.

Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores; prorroga os benefícios previstos nas Leis n.º 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.440, de 14 de março de 1997, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.196, de 21 de novembro de 2005, 12.024, de 27 de agosto de 2009, e 12.375, de 30 de dezembro de 2010; altera o art. 46 da Lei n.º 12.715, de 17 de setembro de 2012, que dispõe sobre a devolução ao exterior ou a destruição de mercadoria estrangeira cuja importação não seja autorizada; altera as Leis n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.546, de 14 de dezembro de 2011, 12.973, de 13 de maio de 2014, 9.826, de 23 de agosto de 1999, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004, 11.774, de 17 de setembro de 2008, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 12.249, de 11 de junho de 2010, 10.522, de 19 de julho de 2002, 12.865, de 9 de outubro de 2013, 10.820, de 17 de dezembro de 2003, 6.634, de 2 de maio de 1979, 7.433, de 18 de dezembro de 1985, 11.977, de 7 de julho de 2009, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.076, de 30 de dezembro de 2004, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 9.427, de 26 de dezembro de 1996, 9.074, de 7 de julho de 1995, 12.783, de 11 de janeiro de 2013, 11.943, de 28 de maio de 2009, 10.848, de 15 de março de 2004, 7.565, de 19 de dezembro de 1986, 12.462, de 4 de agosto de 2011, 9.503, de 23 de setembro de 1997, 11.442, de 5 de janeiro de 2007, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 5.991, de 17 de dezembro de 1973, 12.850, de 2 de agosto de 2013, 5.070, de 7 de julho de 1966, 9.472, de 16 de julho de 1997, 10.480, de 2 de julho de 2002, 8.112, de 11 de dezembro de 1990, 6.530, de 12 de maio de 1978, 5.764, de 16 de dezembro de 1971, 8.080, de 19 de setembro de 1990, 11.079, de 30 de dezembro de 2004, 13.043, de 13 de novembro de 2014, 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, 10.925, de 23 de julho de 2004, 12.096, de 24 de novembro de 2009, 11.482, de 31 de maio de 2007, 7.713, de 22 de dezembro de 1988, a Lei Complementar n.º 123, de 14 de dezembro de 2006, o Decreto-Lei n.º 745, de 7 de agosto de 1969, e o Decreto n.º 70.235, de 6 de março de 1972; revoga dispositivos das Leis n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 7.789, de 23 de novembro de 1989, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 10.150, de 21 de dezembro de 2000, 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.973, de 13 de maio de 2014, 8.177, de 1.º de março de 1991, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004 e 9.514, de 20 de novembro de 1997, e do Decreto-Lei n.º 3.365, de 21 de junho de 1941; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm#art168. Acesso em: 30 dez. 2024.

BRASIL. Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020. Altera a Lei nº 11.947, de 16 de junho de 2009, para tratar da liquidação de créditos decorrentes de operações de crédito rural e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2020. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L13986.htm. Acesso em: 23 fev. 2025.

BRASIL. Lei nº 3.071, de 1 de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República, 1916. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm. Acesso em: 04 dez. 2024.

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: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 16 dez. 2024.

BRASIL. **Lei nº 6.385, de 07 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. Acesso 12 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm. Acesso em: 23 fev. 2025.

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 na 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. Acesso 12 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.** Dispõe sobre o Sistema de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1997. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm. Acesso em: 23 fev. 2025.

BUNGART, José Wagner. **Rede de computadores:** fundamentos e protocolos. São Paulo: SENAI-SP Editora, 2017.

BURTET, Thiago Machado. **Tokenização da propriedade imóvel no Brasil: realidade ou ficção?** 2023. Dissertação (Mestrado Profissional em Direito) - Programa de Pós-Graduação em Direito da Empresa e dos Negócios, Universidade do Vale do Rio dos Sinos, Porto Alegre, 2023. Disponível em: https://repositorio.jesuita.org.br/bitstream/handle/UNISINOS/13167/Tiago%20Machado%20Burtet_PROTEGIDO.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: 09 fev. 2025.

CARDOSO, Bruno. O que é “gasto duplo” e como o Bitcoin é capaz de evitá-lo? **Jusbrasil**, [s. l.], 2017. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/o-que-e-gasto-duplo-e-como-o-bitcoin-e-capaz-de-evita-lo/584812107>. Acesso em: 26 jan. 2025.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis.** 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação Fiduciária: Negócio Fiduciário.** 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

CHALHUB, Melhim Namem. **Da Incorporação Imobiliária.** 3. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2010.

CHAVES, Antônio. Evolução, natureza e fundamento do direito de propriedade. **Revista da Faculdade de Direito**, Universidade de São Paulo, [s. l.], v. 65, p. 193-213, 01 jan. 1970. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/66609>. Acesso em: 28 nov. 2024.

CRETELLA JÚNIOR, José. **Curso de Direito Romano**: o direito romano e o direito civil brasileiro no novo código civil. 30. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

CUQ, Édouard. **Manuel des Institutions Juridiques des Romains**. 2. ed. Paris: Plon, 1928.

DEBONI, Giuliano. Propriedade privada: do caráter absoluto à função social e ambiental. **Revista de Direito Dom Alberto**, Santa Cruz do Sul, v. 1, n. 1, 30 jun. 2010. Disponível em: <https://revista.domalberto.edu.br/revistadedireitodomalberto/article/view/517/505>. Acesso em: 26 nov. 2024.

DIAS, Rodrigo Antonio; PANISSON, Isabella Fochesatto. A tokenização do mercado imobiliário e seus impactos tributários: o que esta por trás do token? *In*: DIAS, Rodrigo Antonio; CASANOVA, Vivian (org.). **Temas atuais de tributação das atividades imobiliárias**. São Paulo: Ibradim, 2022. v. 2.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registro de Imóveis**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1997.

DUGAN, Kurt. **Blockchain for beginners**: Understand the blockchain basics and the foundation of bitcoin and cryptocurrencies. [S. l.: s. n.], 2018.

ENGELS, Friedrich. **A origem da família, da propriedade privada e do Estado**. 9. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1984.

FAIS, Roni Marcio. **Modelos de redes de computadores**. *In*: RMFAIS. [S. l.: 2025?]. Disponível em: https://www.rmfaiss.com/rmfaiss/artigos/table.php?_codigo=111. Acesso em: 05 fev. 2025.

FERGUNSON, Niels; SCHNEIRER, Bruce; KOHNO, Tadayoshi. **Cryptography engineering**: design principles and practical applications. 1. ed. Indianapolis: Wiley Publishing, 2011.

FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger; DINIZ, Nathaly. Tokenização imobiliária e o impacto da blockchain na atividade notarial e registral. **Migalhas**, [s. l.], 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: 09 fev. 2025.

FERRO, Marcelo Roberto. A propriedade privada no código napoleão. **Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial**, São Paulo, v. 18, n. 70, p. 48-55, out./dez.1994.

FRANÇA. **Code civil**. 105. ed. Paris: Dalloz, 2006.

FRANÇA. **La Déclaration Des Droits de L'Homme Et Du Citoyen**. 1789.

Disponível em: <https://www.elysee.fr/la-presidence/la-declaration-des-droits-de-l-homme-et-du-citoyen>. Acesso em: 29 nov. 2024.

FUSTEL DE COULANGES, Numa Denis. **A Cidade Antiga**: estudos sobre o Culto, o Direito, as Instituições da Grécia e de Roma. São Paulo: Hemus, 1975.

GENTIL, Alberto. **Registros públicos**. 2. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Editora Método, 2021.

GENTIL, Alberto. **Registros públicos**. 4. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Editora Método, 2023.

GOMES, Orlando. **Direito Reais**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1962. t. 1.

GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro: Parte Geral**. 22. ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 2024. v.1. *E-book*. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553622542/>. Acesso em: 11 dez. 2024.

HARVEY, David. **Para entender o capital**. Tradução Rubens Enderle. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2013.

IBM. **What is Blockchain Technology?** In: IBM. [S. l., 2025?]. Disponível em: <https://www.ibm.com/topics/blockchain>. Acesso em: 02 fev. 2025.

JACOMINO, Sergio; UNGER, Adriana J. NFT's – a tokenização imobiliária e o metaverso registral. **Migalhas**, [s. l.], 06 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: 11 fev. 2025.

JARDIM, Monica. Os sistemas registrais e a sua diversidade. **Revista Argumentum**, Marília, v. 21, n. 1, p. 437-463, jan./abr. 2020. Disponível em:

<https://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1316>. Acesso em: 28 dez. 2024.

KÄERCHER, Itarotí. **Criptomoedas e Blockchain**: Impacto da tecnologia da informação nos negócios e no comércio internacional. 2019. Dissertação (Mestrado Profissional em Direito) - Programa de Pós-Graduação em Direito da Empresa e dos Negócios, Universidade do Vale do Rio dos Sinos, Porto Alegre, 2019. Disponível em:

https://www.repositorio.jesuita.org.br/bitstream/handle/UNISINOS/9069/Itarot%c3%a4d%20K%c3%a4ercher_.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: 01 fev. 2025.

KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5: Ofício de registro de imóveis, t. 1.

LAMANA PAIVA, João Pedro. A consagração e a racionalidade do princípio da concentração no registro imobiliário. **Migalhas**, [s. l.], 05 dez. 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/378027/a-consagracao-e-a-racionalidade-do-principio-no-registro-imobiliario>. Acesso em: 20 jan. 2025.

LEWIS, Antony. **The Basics of Bitcoins and Blockchains**: An Introduction to Cryptocurrencies and The Technology That Powers Them. Coral Gables: Mango Publishing, 2018. p. 320-323. *E-book*. Disponível em: <https://www.iqytechnicalcollege.com/The%20Basics%20of%20Bitcoins%20and%20Blockchain.pdf>. Acesso em: 06 fev. 2025.

LOPES, Nathalia Lima Feitosa; RODRIGUES, Renato José Mirisola. Tokenização imobiliária: a necessária discussão sobre o custodiante. **Lift Papers**, [s. l.], v. 6, n. 6, dez. 2023. Disponível em: https://srv548426.hstgr.cloud/uploads/Tokenizacao_imobiliaria_a_necessaria_discussao_sobre_o_custodiante_185fdcfa9.pdf. Acesso em: 22 fev. 2025.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **A propriedade como relação jurídica complexa**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos teoria e prática**. 10. ed. rev. atual. e ampl. Salvador: Juspodivm, 2019.

MAMEDE, Gladston; MAMEDE, Eduardo Cotta. **Blindagem patrimonial e planejamento jurídico**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

MATTOS NETO, Antônio José de. Função social da propriedade agrária: uma revisão crítica. **Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial**, São Paulo, v. 20, n. 76, p. 72-78, abr./jun.1996.

MAZITELI NETO, Celso; BRANDELLI, Leonardo. Blockchain e o registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 42, n. 87, p. 63-95, jul./dez. 2019.

MENDES, Marisa Schmitt Siqueira; GARCIA, Heloíse Siqueira. Construção histórica do direito de propriedade em Grécia e Roma. **Revista da Unifebe**, Brusque, v. 1, n. 10, jul./dez. 2012. Disponível em: <https://periodicos.unifebe.edu.br/index.php/RevistaUnifebe/article/view/33>. Acesso em: 21 nov. 2024.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de Direito Privado**. Parte Especial. Direito das Coisas: Propriedade. Aquisição da propriedade imobiliária. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1983. t. 11.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 1958.

MOUGAYAR, William. **Blockchain para negócios**: promessa, prática e aplicação da nova tecnologia da internet. 1. ed. Rio de Janeiro: Alta Books, 2018.

NAGURNHAK, Gilmara. Implementação do Drex exige marco regulatório robusto e abrangente. **Consultor Jurídico**, [s. l.], 22 ago. 2024. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2024-ago-22/drex-parado/>. Acesso em: 02 fev. 2025.

NAKAMOTO, Satoshi. **Bitcoin: A Peer-to-Peer Electronic Cash System**. 2008. Disponível em: <https://bitcoin.org/bitcoin.pdf>. Acesso em: 25 jan. 2025.

NETSPACES PROPRIEDADES DIGITAIS. **O que é tokenização de imóveis? In: NESTSPACES**. [S. l., 2025?]. Disponível em: <https://propriedade.digital/sobre/tokenizacao-imoveis/>. Acesso em: 13 fev. 2025.

NETSPACES PROPRIEDADES DIGITAIS. **Regulamento da propriedade digital v.0.5**. Porto Alegre: Netspaces Propriedades Digitais, 2021. Disponível em: <https://api.propriedade.digital/static/netspaces%20-%20Regulamento%20da%20Propriedade%20Digital%20-%20v03.pdf>. Acesso em: 13 fev. 2025.

OLIVEIRA, Marcelo Salaroli. **Institucionalização da publicidade registral imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro**. 2006. Dissertação (Mestrado em Direito) –Faculdade de História, Direito e Serviço Social, Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Franca, 2006. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/server/api/core/bitstreams/81fb3444-fa3e-4f60-aa8d-72f7a426d59e/content>. Acesso em: 02 jan. 2025.

ORLANDI NETO, Narciso. **Retificação do Registro de Imóveis**. 1. ed. São Paulo: Juarez de Oliveira, 1997.

ORRUTEA, Rogério Moreira. **Da propriedade e a sua função social no direito constitucional moderno**. Londrina: UEL, 1998.

PEDRO, Fábio Costa; COULON, Olga M. A. Fonseca. **História: Pré-História, Antiguidade e Feudalismo**. São Paulo: Saraiva, 1989.

PEIRÓ, Nicolás Nogueroles; GARCIA, Eduardo J. Martinez. Blockchain e os sistemas de registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 86, ano 42, p. 321-349, jan./jun. 2019.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1992. v. 4.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil**. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 4.

PEREIRA, Gislene. Das ordenações ao ordenamento: a trajetória do direito de propriedade no Brasil. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [s. l.], v. 23, 11 mar. 2021. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/6398>. Acesso em: 01 dez. 2024.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Coisas atualizado conforme o código civil de 2002**. 1. ed. atual. por Ricardo Rodrigues Gama. Campinas: Russel, 2003.

PEZZELLA, Maria Cristina Cereser. **Propriedade privada no Direito Romano**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 1998.

PILLAI, Babu; BISWAS, Kamanashis Biswas; MUTHUKKUMARASAMY. Blockchain Interoperable Digital Objects. **Lecture Notes in Computer Science**, [s. l.], v. 11.521, jun. 2019. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/333860173_Blockchain_Interoperable_Digital_Objects. Acesso: 11 fev. 2025.

PIMENTA, Rodrigo. É mesmo possível emitir um token para qualquer ativo? Entenda. *In*: TERRA. [S. l.], 19 jul. 2023. Disponível em: https://www.terra.com.br/economia/e-mesmo-possivel-emitir-um-token-para-qualquer-ativo-entenda,ddce8f736ce18548413f42c9874cc2ebwuucc76b.html?utm_source=clipboard. Acesso em: 10 fev. 2025.

REALE, Miguel. **Teoria tridimensional do direito**. 5 ed. São Paulo: Editora Saraiva, 1994.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Provimento nº 038, de 01 de novembro de 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://www.tjrs.jus.br/static/2021/11/Provimento-038-2021-CGJ.pdf>. Acesso em: 15 fev. 2025.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 9. ed. rev., atual. e reform. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book*. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530990886/epubcfi/6/38\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml19\]!/4/4/2](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530990886/epubcfi/6/38[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml19]!/4/4/2). Acesso em: 20 nov. 2024.

ROSA, Sávio Rodrigo Antunes dos Santos. **Blockchain e registro de imóveis: uma investigação das virtudes e limitações da tecnologia ao progresso do Direito Registral Imobiliário**. 2021. Tese (Doutorado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2021. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-13072022-091526/publico/7633534DIO.pdf>. Acesso em: 12 jan. 2025.

SALES, Camila Bottaro. **Humanização dos direitos reais: das limitações do direito de propriedade aos novos direitos reais de uso e moradia**. 2010. Dissertação (Mestrado em Direito) – Programa de Pós-Graduação em Direito, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2010. Disponível em: https://bib.pucminas.br/teses/Direito_SalesCB_1.pdf. Acesso em: 28 nov. 2024.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Adriano. **Direito Imobiliário: teoria e prática**. 19. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra. **Registro de Imóveis**. 5. ed. Indaiatuba: Foco, 2021.

SILVA, Clóvis Veríssimo do Couto e. **A obrigação como processo**. 17. ed. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006.

SILVA, João Mário Vieira de Paula e. **O uso da tecnologia blockchain no âmbito das licitações públicas**. 2022. Dissertação (Mestrado Profissional em Direito) - Programa de Pós-Graduação em Direito da Empresa e dos Negócios, Universidade do Vale do Rio dos Sinos, Porto Alegre, 2019. Disponível em: https://repositorio.jesuita.org.br/bitstream/handle/UNISINOS/12478/Jo%c3%a3o%20M%c3%a1rio%20Vieira%20de%20Paula%20E%20Silva_.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: 01 fev. 2025.

SMITH, Julie; VORA, Masani; BENEDETTI, Hugo; KENTA, Yoshida; VOGEL, Zev. Tokenized Securities and Commercial Real State. **Social Science Research Network**, [s. l.], ago. 2019. Disponível em: <https://ssrn.com/abstract=3438286>. Acesso: 09 fev. 2025.

SOUZA, Wallace Fabrício Paiva. **Blockchain e a captação pública de recursos: um comparativo entre IPO e ICO à luz das normas da CVM**. Belo Horizonte: Expert, 2020. p. 188. *E-book*. Disponível em: <https://experteditora.com.br/wp-content/uploads/2020/12/blockchain.pdf>. Acesso: 01 fev. 2025.

STEINWASCHER NETO, Helmut. Origem e espécies de propriedade no Direito Romano. **Revista Da Faculdade de Direito de São Bernardo Do Campo**, São Paulo, ano 11, n. 13, 23 set. 2015. Disponível em: <https://revistas.direitosbc.br/fdsbc/article/view/230>. Acesso em: 21 nov. 2024.

TAPSCOTT, Don; TAPSCOTT, Alex. **Blockchain Revolution: Como a tecnologia por trás do Bitcoin está mudando o dinheiro, os negócios e o mundo**. São Paulo: SENAI-SP Editora, 2016.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 15. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2023. v. 4. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559647118/>. Acesso em: 09 dez. 2024.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Lei de Introdução e Parte Geral**. 20. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. 1. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559649709/>. Acesso em: 07 dez. 2024.

TEIXEIRA, Tarcísio; RODRIGUES, Carlos Alexandre. **Blockchain e Criptomoedas: aspectos jurídicos**. 1. ed. Salvador: Juspodivm, 2019.

THOMSON REUTERS. **Are you ready to blockchain?** In: THOMSON REUTERS. [S. l.], 14 dez. 2017. Disponível em: <https://www.thomsonreuters.com/en/reports/blockchain>. Acesso em: 02 fev. 2025.

TIGAR, Michael; LEVY, Madeleine R. **O direito e a ascensão do capitalismo**. Tradução Ruy Jungmann. Rio de Janeiro: Zahar, 1978.

TORRES, Marcelo Krug Fachin. A publicidade no sistema registral imobiliário. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 72, ano 35, p. 201-263, jan./jun. 2012. Disponível em: <https://www.irib.org.br/publicacoes/RDI72/pdf.pdf#page=202>. Acesso em: 13 jan. 2025.

TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth; BURTET, Thiago Machado; VECCHIO, Frabizio Bon. Considerações quanto à possibilidade da tokenização da propriedade imobiliária e dos negócios imobiliários no Brasil: ficção ou realidade. **Revista de Direito Notarial**, São Paulo, v. 3, n. 2, jul./dez. 2021. Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/2022_Periodicos/Rev-Dir-Notarial_v.3_n.2.pdf. Acesso em: 18 fev. 2025.

TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth; VIEIRA, Márcio dos Santos. 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. Acesso em: 03 fev. 2025.

TRINDADE, Manoel Gustavo Neuthbarth. **Direito Contratual como redutor de falhas de mercado**. 2013. Dissertação (Mestrado em Direito) - Programa De Pós-Graduação em Direito, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2013. Disponível em: <https://www.lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/77180/000895668.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 21 fev. 2025.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade**, artigos 1.196 a 1.368. São Paulo: Atlas, 2003.. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522477036/>. Acesso em: 21 nov. 2024.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 20. ed. São Paulo: Atlas, 2020.

VICOLA, Nivaldo Sebastião. A propriedade imobiliária no Brasil: breve histórico. **FMU DIREITO - Revista Eletrônica**, [s. l.], v. 23, n. 31, jan./jun. 2009. Disponível em: <https://revistaseletronicas.fmu.br/index.php/FMUD/article/view/25>. Acesso em: 01 dez. 2024.

VIEIRA, Júlia Rosseti Picinin Arruda. **Transmissão da propriedade imóvel pelo registro do título e segurança jurídica: um estudo de história do direito brasileiro**. 2009. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009. Disponível em:

https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-02022012-094543/publico/Julia_Rosseti_Picinin_Arruda_Vieira_Dissertacao.pdf. Acesso em: 17 jan. 2025.

WALDAMAN, Jonathan. Blockchain – Conceitos básicos do *Blockchain*. **Microsoft Developer Network Magazine**, [s. l.], v. 33, n. 3, mar. 2018. Disponível em: <https://learn.microsoft.com/pt-br/archive/msdn-magazine/2018/march/blockchain-blockchain-fundamentals>. Acesso em: 01 fev. 2025.

WEHLING, Arno; WEHLING, Maria José C. M. **Formação econômica do Brasil**. 3. ed. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1999.

WERBACH, Kevin. Trust, but verify: why the blockchain needs the law. **Social Science Research Network**, [s. l.], nov. 2018. Disponível em: <https://ssrn.com/abstract=2844409>. Acesso: 05 fev. 2025.

WRIGHT, Aaron; DE FILIPPI, Primavera. Decentralized Blockchain Technology and the Rise of Lex Cryptographia. **Social Science Research Network**, [s. l.], mar. 2015. Disponível em: <https://ssrn.com/abstract=2580664>. Acesso: 06 fev. 2025.

ZAKKA, Rogério Marcus. **Direito de propriedade (análise sob a ótica de sua convivência com a função social)**. 2007. Dissertação (Mestrado em Direito das Relações Sociais) – Programa de Pós-Graduação em Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2007. Disponível em: <https://tede.pucsp.br/bitstream/handle/7814/1/Rogério%20Marcus%20Zakka.pdf>. Acesso em: 27 nov. 2024.

