Opinião: Os impactos do mundo digital no mercado imobiliário

O mundo digital cada vez mais está inserido no setor imobiliário provocado pelo uso de novas tecnologias que vão desde a utilização de criptoativos, que são ativos virtuais presentes exclusivamente

íveis, os denominados NFTs.

Algumas incorporadoras passaram a aceitar criptomoeadas, exemplo mais comum de criptoativo, como pagamento de seus empreendimentos.

Primeiramente, é importante compreendermos que *tokens* podem ser tanto criptomoedas, a exemplo da bitcoin, como NFTs, que são registros de algo que é único em *blockchain.*

Portanto, NFT é uma espécie de certificado digital que tem por objetivo atestar a autenticidade de um arquivo. Em outras palavras, trata-se de um código de computador utilizado para assegurar que um determinado arquivo é único. E, nessa toada, em 1º de novembro deste ano o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul regulamentou a permuta de imóveis através do Provimento nº 038/2021 — CGJ [1] , possibilitando a lavratura de escrituras públicas de permuta de bens imóveis em contrapartida de *tokens* e criptoativos e o consequente registro imobiliário, pelos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Rio Grande do Sul, dessas operações.

De acordo com o provimento [2], somente poderão ser lavradas escrituras públicas de permuta de bens imóveis por criptoativos mediante a satisfação de quatro critérios cumulativos, a saber:

a) Especificação do valor do criptoativo, de comum acordo pelas partes;

b) Declaração das partes de que o criptoativo não representa direitos sobre o imóvel permutado;

c) Equivalência entre os valores do imóvel e do criptoativo; e

d) Que o criptoativo não tenha denominação ou registro em *blockchain* que dê a entender que o seu conteúdo se refira a direitos de propriedade sobre o imóvel ora permutado [3].

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

Ainda, há necessidade de comunicar ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras (Coaf) sempre que uma permuta for registrada nos termos do provimento, para fins de observância ao Provimento nº 88/2019 do Conselho Nacional de Justiça [4].

Esse provimento [5] é uma resposta à consulta realizada neste ano pela Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul (Anoreg-RS) e do fórum de presidentes das entidades extrajudiciais gaúchas.

Na prática, através dos NFTs cria-se um código em *blockchain* com dados do imóvel, direitos e deveres de quem compra e vende ou faz permuta, formando-se, assim, os contratos inteligentes e possibilitando a lavratura de escrituras públicas de permuta de imóveis por *token*, desde que observados os requisitos acima referidos.

A desembargadora Vanderlei Teresinha Tremeia Kubiak [6] destacou no documento que os *criptoativos não representam direitos sobre o imóvel da permuta e que o valor declarado dos tokens* necessita ter equivalência em relação à avaliação do imóvel permutado, refugando a doação disfarçada.

Dessa feita, a transação através de NFTs traduz a compra de um direito sobre o imóvel, tal como o direito de receber aluguel sobre o bem, mas não a compra do imóvel em si.

E é por essa razão que se faz de extrema relevância que o registro da transação em *blockchain* traduza exatamente a relação que se deu na prática, para que não haja dúvidas quanto ao conteúdo do registro, sob pena de não poder ser registrada em cartório.

A primeira compradora no Brasil que adquiriu um direito digital de receber o aluguel em percentual de 20% sobre um imóvel foi uma gaúcha de 82 anos, Lenita Ruschel, inaugurando, assim, uma nova fase de transações no meio imobiliário [7].

Referências bibliográficas

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *Provimento nº 88/2019.* Ministro Humberto Martins, Corregedor Nacional de Justiça. 03 fev. 2020. Disponível em: https://www.anoreg.org.br/site/2019/10/01/provimento-no-88-2018-dispoe-sobre-procedimentos-extrajudiciais-no-combate-a-lavagem-de-dinheiro/. Acesso em: 05 dez. 2021.

LAMAS, João Pedro. Idosa de 82 anos usa NFT para comprar 20% de apartamento no RS; entenda como funciona o sistema. *G1*, 23 out. 2021. Disponível em: https://g1.globo.com/rs/rio-grande-do-sul/noticia/2021/10/23/professora-de-82-anos-de-porto-alegre-compra-primeiro-apartamento-digitalizado-do-brasil.ghtml. Acesso em: 05 dez. 2021.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. *Provimento nº 038/2021 – CGJ.* Desembargadora Vanderlei Teresinha Tremeia Kubiak, Corregedora Geral da Justiça, em 01/11/2021. Disponível em: https://www.colegioregistralrs.org.br/wp-content/uploads/2021/11/Provimento-N%C2%BA-038-2021-CGJ-Regulamenta-a-lavratura-de-escrituras-p%C3%BAblicas-de-permuta-de-bens-im%C3%B3veis-com-contrapartida-de-tokens-criptoativos-e-registro-imobili%C3%A1rio.pdf

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

. Acesso em: 28 nov. 2021.

[1] RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. Provimento nº 038/2021 — CGJ. Desembargadora Vanderlei Teresinha Tremeia Kubiak, Corregedora Geral da Justiça, em 01/11/2021. Disponível em: https://www.colegioregistralrs.org.br/wp-content/uploads/2021/11/Provimento-N%C2%BA-038-2021-CGJ-Regulamenta-a-lavratura-de-escrituras-p%C3%BAblicas-de-permuta-de-bens-im%C3%B3veis-com-contrapartida-de-tokens-criptoativos-e-registro-imobili%C3%A1rio.pdf. Acesso em: 28 nov. 2021.

[2] Ibidem.

[3] RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. Provimento nº 038/2021 – CGJ. Desembargadora Vanderlei Teresinha Tremeia Kubiak, Corregedora Geral da Justiça, em 01/11/2021. Disponível em: https://www.colegioregistralrs.org.br/wp-content/uploads/2021/11/Provimento-N%C2%BA-038-2021-CGJ-Regulamenta-a-lavratura-de-escrituras-p%C3%BAblicas-de-permuta-de-bens-im%C3%B3veis-com-contrapartida-de-tokens-criptoativos-e-registro-imobili%C3%A1rio.pdf. Acesso em: 28 nov. 2021.

[4] CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 88/2019. Ministro Humberto Martins, Corregedor Nacional de Justiça. 03 fev. 2020. Disponível em: https://www.anoreg.org.br/site/2019/10/01/provimento-no-88-2018-dispoe-sobre-procedimentos-extrajudiciais-no-combate-a-lavagem-de-dinheiro/. Acesso em: 05 dez. 2021.

[5] Ibidem.

[6] RIO GRANDE DO SUL, loc. cit.

[7] LAMAS, João Pedro. Idosa de 82 anos usa NFT para comprar 20% de apartamento no RS; entenda como funciona o sistema. G1, 23 out. 2021. Disponível em: https://g1.globo.com/rs/rio-grande-do-sul/noticia/2021/10/23/professora-de-82-anos-de-porto-alegre-compra-primeiro-apartamento-digitalizado-do-brasil.ghtml. Acesso em: 05 dez. 2021.

Date Created
07/12/2021

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.