



PODER JUDICIÁRIO  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
Praça Mal Deodoro, 55 - CEP 90010-908 - Porto Alegre - RS - www.tjrs.jus.br

## DESPACHO

Vistos.

Trata-se de expediente instaurado a partir do envio do Ofício nº 020/2021 (doc. 3049375 e anexos) pela Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul – ANOREG-RS e pelo Fórum de Presidentes das entidades extrajudiciais gaúchas, consultando a respeito do tema da "tokenização da propriedade imobiliária".

Encaminhado ao Juiz-Corregedor Dr. Maurício Ramires, sobreveio minucioso Parecer CGJ-GABJC Id 3121229, cujas informações e fundamentos reproduzo:

[...] Informam as entidades requerentes que foram apresentadas e registradas em Cartórios locais *"Escrituras Públicas de Permuta de um imóvel por um token, o que representa o acesso a um pretense sistema que visa se relacionar com ele, via blockchain, também conhecido por tokenização"*. Levantam as seguintes preocupações:

a) Como o imóvel restará registrado em nome da empresa que opera esse acesso ao blockchain, e não mais em nome de quem acessou esse sistema paralelo, como um processo judicial alcançará esse patrimônio, que agora foi parar "na nuvem"? Seria uma nova modalidade de ocultar patrimônio para não responder por obrigações, na tentativa de retirar seu patrimônio do comércio? b) Eventual processo judicial contra a empresa que está ofertando esta nova ferramenta da tecnologia ("acesso ao blockchain"), em cujo nome constará no Registro de Imóveis, contaminará a segurança aos que passarem a contratar com os direitos no âmbito digital (não mais no âmbito do Direito das Coisas)? Há, ou pode haver, algum risco sistêmico para a Segurança Jurídica pela dissociação entre o sistema jurídico atual de tutela da propriedade imóvel com esse sistema paralelo de negociação tendo como fonte também uma operação imobiliária? c) Doravante, os negócios realizados "na nuvem", até que ponto guardarão relação com a representação fática (com a própria coisa) ou com a sua representação jurídica (Registro de Imóveis)? d) Negociações desta natureza estarão isentas de tributação? Hoje não há fato gerador previsto por eventual transmissão deste "direito digital" acessado através do blockchain.

Consultam, por fim, *"se os Notários e Registradores Gaúchos poderão continuar lavrando e registrando escrituras nos moldes indicados, permitindo, por via de consequência, o acesso a um sistema paralelo que de algum modo relaciona-se com a propriedade imóvel sem qualquer restrição."*

Realizada reunião entre representantes desta CGJ e dos notários e registradores do Estado (cfe. ata 3051092).

A empresa Netspaces Propriedades Digitais Ltda., interessada no expediente por estar promovendo o modelo de negócio de que aqui se trata, comunicou a esta CGJ estar com 24 escrituras públicas "bloqueadas" em Tabelionatos de Notas deste Estado, em razão da tramitação deste expediente, e solicitou informações sobre o tema (doc. 3051114).

No despacho 3055031, o signatário determinou a comunicação à referida empresa de que *"não há determinação formal desta CGJ de suspensão da lavratura de escrituras como as propostas, apenas estudos para eventual regulamentação administrativa da matéria. Em função disso, é adequado que os tabeliães, se assim entenderem, aguardem a decisão desta Corregedoria quanto ao pleito das entidades associativas. O que existe, por ora, é uma Nota Conjunta expedida pelas próprias associações profissionais de notários e registradores que orienta seus associados no sentido de que não sejam lavradas escrituras e/ou realizados os atos de registro correspondentes até que a matéria venha a ser regulada"* (cfe. comunicado da ANOREG-RS e Fórum de Presidentes 3055150).

O signatário concedeu, ainda, prazo para manifestação da empresa Netspaces Propriedades Digitais Ltda. no expediente. As empresas Netspaces Gestão Digital de Patrimônio e Renda Ltda. e Netspaces Propriedades Digitais Ltda vieram a estes autos eletrônicos defender a legitimidade do modelo de negócio que vêm entabulando e requerer *"a imediata intervenção desta Corregedoria Geral de Justiça no sentido de que seja garantido o acesso da empresa às atividades notariais e de registro do Rio Grande do Sul"* (doc. 3072179 e anexos).

É o relatório. Passo a opinar.

Faz-se necessário iniciar por estabelecer os limites do que se pode tratar neste expediente no âmbito desta Corregedoria-Geral, enquanto órgão de fiscalização judiciária e de regulação administrativa dos atos notariais e de registro (art. 37 e 38 da Lei nº 8.934/94, c/c art. 2º, IX, 'I', do Regimento Interno da CGJ/RS - Res. nº 531/2005-COMAG).

A matéria afigura-se complexa à primeira vista, mas pode ser simplificada da seguinte maneira, de modo a permitir um início de abordagem: a empresa Netspaces Propriedades Digitais Ltda. desenvolveu e anunciou publicamente um modelo de negócio imobiliário que, para sua efetivação integral, exige a lavratura de uma **escritura pública de permuta**, na qual uma das partes aliena um imóvel em **contrapartida de um token representativo de criptoativos**, e, na sequência, que essa escritura seja levada a **registro imobiliário**. Representantes dos tabeliães responsáveis pela lavratura dessa escritura e dos registradores imobiliários encarregados de seu registro estão reticentes quanto à possibilidade jurídica da realização desses atos, e daí a consulta a esta Casa Correcional.

Este é, portanto, o objeto de estudo aqui, ou seja, a possibilidade ou não da lavratura e do registro da permuta nos moldes idealizados e anunciados pelo mercado nascente. Trata-se, pois, de uma **questão de direito notarial e registral**, com suas inescapáveis conexões com a matéria subjacente de direito civil.

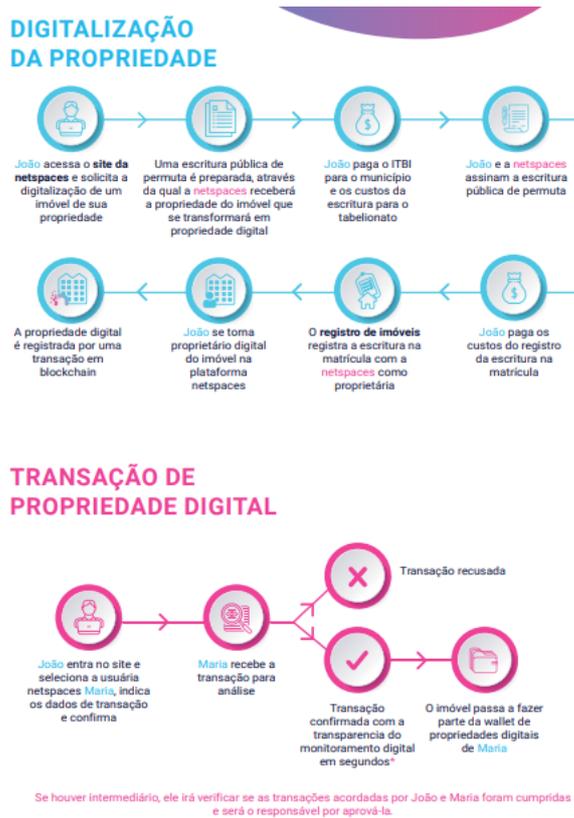
Há, por outro lado, **questões colaterais** que não haverão de ser tratadas diretamente aqui porque refogem à competência desta CGJ. É nesse sentido que, embora obviamente relevantes, não se haverá de procurar regulamentar aqui as possíveis implicações do modelo de negócio anunciado perante o mercado de valores mobiliários (o que competiria, nos parece, à Comissão de Valores Mobiliários - CVM), a arrecadação de tributos (competência das respectivas Receitas municipal, estadual e federal), ou, ainda, o controle da circulação de bens e valores para fins de prevenção e combate à lavagem de dinheiro e a outros ilícitos (atribuição do Conselho de Controle de Atividades Financeiras - COAF).

Vale repetir, pois, que a preocupação deste expediente cinge-se a um ponto específico, que diz respeito exclusivamente à **regulamentação e orientação da atividade notarial e registral**: o negócio jurídico trazido aos balcões de cartório nos moldes anunciados pelo mercado incipiente **pode ser objeto da lavratura de uma escritura pública de permuta e levado ao registro imobiliário?**

Para responder a essa questão, precisamos buscar compreender qual é, de fato, a relação jurídica existente quando da contratação do serviço anunciado. Nossa fonte original, para este fim, será o **"Regulamento da Propriedade Digital v0.3"**, produzido pela empresa Netspaces (doc. 3050405).

Trata-se de documento que - como o nome anuncia - traz uma regulamentação da relação jurídica a ser entabulada entre a empresa e seus clientes, que se estende por 15 seções e 86 artigos. O que nos importa, por ora, são os **"fluxos"** dos diagramas que ilustram o que

seja "digitalização da propriedade" e "transação de propriedade digital", na p. 3:



O regulamento em si, por sua vez, inicia por estabelecer o conceito de "propriedade digital" (art. 1º) e disciplinar o seu "nascimento" (art. 4º):

Art. 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.

[...]

Art. 4º. 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.

Da análise de tal regulamento, é oportuno que se registre quais os pontos que **não** são problemáticos.

Em primeiro lugar, não parece haver qualquer empecilho em se reconhecer a existência e a juridicidade de uma "propriedade digital" de bem imóvel, desde que se compreenda que se trata de instituto de natureza obrigacional e não de direito real. É bem sabido que a propriedade propriamente dita de bem imóvel no direito brasileiro é direito real (art. 1.225, I, do Código Civil) e é transmissível entre vivos mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis (art. 1.245 do CC). O sistema proposto, porém, não parece ter o potencial de criar um "Registro de Imóveis paralelo" mediante inscrição em blockchain, como chegaram a recear as entidades representativas dos notários e registradores no ofício inaugural deste expediente. Na manifestação trazida ao expediente, a empresa Netspaces deixa claro que a "transação de propriedade digital" que vislumbra opera no campo dos direitos pessoais, e não reais:

10. Com efeito, a propriedade digital garante ao proprietário digital o uso, gozo, fruição e defesa do bem diante de terceiros. A particularidade técnico-jurídica, no entanto, está em que, por se tratarem de vínculos indiretos em relação ao imóvel, decorrentes de uma relação jurídica proprietário digital-Netspaces, na perspectiva do imóvel, a propriedade digital consiste em direitos de natureza pessoal.

Independentemente da regulação jurídica da propriedade clássica e consagrada em lei, o que se dá no mundo contemporâneo é que qualquer bem de valor pode ter uma representação digital transacionável, na forma de um criptoativo. Um exemplo típico são os NFTs (tokens não fungíveis, na sigla em inglês) que têm como "lastro" objetos como obras de arte com representação física (por ex., quadros) ou até mesmo sem (uma música). Em suma, os fatos da vida e do mundo hiperconectado são inevitáveis. Nada haverá de impedir, pois, que se transacionem direitos obrigacionais sobre imóveis nesse ambiente virtual. Como já foi dito, essa prática pode recomendar fiscalização e regulamentação das autoridades responsáveis pelas movimentações financeiras e pela arrecadação de tributos, mas não chega a ser - por si mesma - preocupação do direito notarial e registral.

O que é de fato relevante, neste ponto, não é o que ocorre **sem** a intervenção dos notários e registradores (criação e transação de "propriedade digital") e sim aquilo que, dentro desse modelo de negócio, é **levado aos balcões de cartório**, ou seja, a "permuta" entabulada entre a empresa e seu cliente e que se pretende formalizar em escritura pública.

Neste particular, já adiantamos também que não vemos problema no fato de a permuta ter como contrapartida tokens ou criptoativos. Como já se disse acima, os criptoativos são hoje fatos da vida econômica e, com ou sem lastro "oficial", eles têm valor de mercado. Não há, por óbvio, qualquer empecilho para que alguém compre validamente criptoativos (isto é, "troque" moeda corrente oficial por valores equivalentes em criptomoeda, por exemplo) e, ao contrário, isso ocorre cotidianamente no mundo todo sem representar nenhuma novidade. Deste modo, o criptoativo é um bem de valor transacionável, e pode efetivamente ser incluído em uma permuta por qualquer outro objeto lícito, como um bem imóvel.

O verdadeiro problema, pois, é outro, e diz respeito ao **conteúdo** do token/criptoativo que é objeto da permuta no modelo de negócio proposto, pois **só existe troca ou permuta quando são transacionados bens "com livre disposição" por cada uma das partes**. Nas "permutas" de que trata o regulamento elaborado pela empresa Netspaces, esse requisito está ausente, uma vez que, como se procurará demonstrar abaixo, o proprietário original **troca o seu imóvel por algo que já é seu, qual seja, a "propriedade digital" do mesmo imóvel**.

Com efeito, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald assim conceituam a troca ou permuta (*Curso de Direito Civil, vol. 4: Contratos - Teoria Geral e Contratos em Espécie*, 7ª ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 730-1, grifos nossos):

O contrato de troca ou permuta é o negócio jurídico através do qual as se obrigam, reciprocamente, **a dar uma coisa por outra**, não envolvendo dinheiro.

[...] Podem ser trocados, então, quaisquer bens alienáveis, **de livre disposição pelo titular**, sejam homogêneos ou heterogêneos. Assim, o objeto da troca podem ser coisas móveis ou imóveis, fungíveis ou infungíveis, corpóreas ou incorpóreas, umas pelas outras. É bastante que a coisa esteja no comércio (vale dizer, com livre disposição pelo titular), porque tudo o que pode ser objeto de uma venda pode ser trocado.

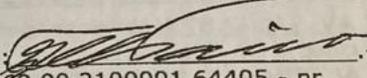
Como já mencionado, podemos admitir, neste contexto, a existência da figura da "propriedade digital" de um imóvel (para efeito de transações de natureza pessoal, e não de direito real). Existindo tal figura, porém, é inescapável que, no momento da "criação" da "propriedade digital", o seu titular seja o próprio proprietário "real" do imóvel. Ele pode, claro, transacionar essa "propriedade digital" (no âmbito obrigacional), e com isso provocar a dissociação entre as pessoas do proprietário registral/real e o "proprietário digital". No entanto, no primeiro momento, da gênese da "propriedade digital", esta deve pertencer ao proprietário registral. Entender algo diverso não teria qualquer sentido.

Conforme se vê do "fluxo" do negócio já copiado acima, o primeiro passo da "digitalização da propriedade" é de que *"João [i.e., o cliente] acessa o site da netspaces e solicita a digitalização de um imóvel de sua propriedade"*. A segunda etapa, por sua vez, é de que *"Uma escritura pública de permuta é preparada, através da qual a Netspaces receberá a propriedade do imóvel que se transformará em propriedade digital"*. O "fluxo" não chega a dizer qual o bem que a empresa dá em troca do imóvel. Isso consta, porém, do art. 9º, §1º, do regulamento:

Art. 9º. 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.

Em outras palavras, o cliente está recebendo em "troca" por seu imóvel algo que já é seu, que é a "propriedade digital" do imóvel, representada pelos tokens "em smart contract específico daquela propriedade". Fica mais clara a visualização disso quando se consulta a matrícula de um caso pioneiro já registrado, antes que a questão fosse problematizada (fotografia 3050452):

FICHA	MATRÍCULA
2	167.575
VERSO	

29/4/2021.-  
**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).-  
**MISSÃO DA DOI** - Foi emitida a DOI, nos termos da legislação vigente.-  
**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **931.277**, em 12/5/2021, representado em 18/5/2021.-  
 Porto Alegre, 18 de maio de 2021.-  
 Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):   
 DOCUMENTOS - R\$616,80. Selo de Fiscalização 0469.00.2100001.64405 - nr

Como se verifica do caso concreto da matrícula nº 167.575, o imóvel foi "permutado" por um token registrado em blockchain e que representa a "propriedade digital" do imóvel, em smart contract específico desse imóvel, e que inclusive tem como nome o seu endereço físico ("Andradas 1234/1624"), assim como o link para o blockchain remete ao imóvel (<https://andradas-1234-1624.propriedade.digital>). Consultando o link, chegamos a uma descrição do imóvel com representação fotográfica (acesso em 19/10/2021):




DESCRIPTION

O edifício Santa Cruz é o p de Porto Alegre, com 34 ar somente com salas comer as décadas de 50 e 60 e es melhores pontos comercia Porto Alegre, na Rua dos A Câmara e à Praça da Alfân

nestpaces - Andradas, 1234/1624

📍 Rua Andradas,1234/1624, Porto Alegre/RS

IN USE

NETS0001A

É essa "transmissão" do token, por sua vez, que faz com que o cliente ["João"] se torne "*proprietário digital do imóvel na plataforma netspaces*" e permite que ele transfira essa propriedade digital a uma terceira pessoa ["Maria", no caso do diagrama dos fluxos].

Não é possível, porém, que a empresa aliene a "propriedade digital" do bem a "João", pois, se alguém é titular original dos direitos de "propriedade digital" do imóvel, esse alguém é o próprio "João", e não a Netspaces. Em outras palavras, "João" não recebe nada em troca do imóvel. Não se trata, portanto, de permuta, conceituada como negócio jurídico através do qual as partes se obrigam, reciprocamente, a dar uma coisa por outra, de livre disposição pelo titular. A categorização desse negócio como "permuta" é uma tentativa de enquadramento em uma figura negocial típica, como roupagem do verdadeiro negócio, destinada a conferir a ele uma falsa segurança jurídica advinda da chancela do serviço notarial e registral.

O verdadeiro negócio (ou, em outras palavras, a verdadeira vontade das partes), porém, é o que consta do regulamento da empresa, e não a "permuta" que é levada ao tabelionato e a registro. Conhecemos os riscos e insuficiências de procurar enquadrar figuras contratuais novas e atípicas em figuras clássicas, mas, por aproximação, pode-se dizer que o negócio assemelha-se mais a uma doação com reserva de usufruto, pois: a) de um lado, o cliente não recebe nada em troca a não ser algo que já é seu (direitos sobre o imóvel); b) apesar de passar a ser proprietária registral, a empresa Netspaces não pode usar, gozar e sequer dispor do bem. Conforme a manifestação 3072179, a empresa:

não poderá (i) praticar qualquer ato de disposição sobre o bem imóvel objeto da propriedade digital, com exceção daqueles necessários à sua extinção, nos termos do Regulamento; (ii) obter frutos diretos decorrentes dos imóveis que tenha em sua propriedade e que estejam sujeitos ao regime da propriedade digital, sendo que o direito de usar e gozar do bem em propriedade digital pertencerá sempre ao respectivo titular, cabendo à Netspaces tomar as medidas necessárias para que essa condição seja preservada. Ainda, o Regulamento deixa claro que, salvo situações excepcionais, a constituição da propriedade digital não implica a tomada de posse do imóvel respectivo pela Netspaces.

É uma espécie de nua-propriedade, na qual o direito de usar e gozar do bem permanecerá com o "proprietário digital" [João], que também é o único legitimado a dispor do bem no ambiente digital. Nada há de errado nisso, tirando-se o fato de que este **não é o negócio jurídico representado na escritura que se pretende lavrar**.

De forma contrária à constatação de que a "permuta" em questão é uma troca de uma coisa por ela mesma, poder-se-ia argumentar, com base no Regulamento da empresa, que o "nascimento da propriedade digital" só se daria em momento *posterior* ao da lavratura da escritura pública de permuta, quando ocorreria o registro da transação em blockchain. Nessa versão, o que o proprietário original do imóvel receberia em contrapartida não seria a propriedade digital do imóvel, mas um "crédito" em tokens equivalente à propriedade do imóvel, que na sequência (ou seja, quando os direitos pessoais sobre a propriedade já estariam transferidos para a empresa) seria convertido na propriedade digital mediante o registro da transação em blockchain.

Essa construção é, porém, uma mera ficção, incapaz de alterar a natureza do negócio. Isso porque, como se percebe da leitura do regulamento, a "quantidade de tokens" recebida em contrapartida é desde sempre vinculada ao "smart contract específico daquela propriedade" e, como conclusão necessária e imediata do negócio, é convertida pela empresa em direito de "propriedade digital" mediante o registro em blockchain. Tanto assim que, no registro já realizado na matrícula nº 167.575, ilustrado acima, constou que o imóvel foi permutado por um token "registrado na blockchain da Ethereum". Ou seja, se no momento da lavratura da escritura o token ainda continha meros "créditos" de "quantidade equivalente" à propriedade (e não a "propriedade digital" em si), no momento do registro da transação já se tinha a formação da "propriedade digital" em nome do alienante, de modo que o que acabou por constar do fôlio real foi a paradoxal circunstância de que o proprietário do imóvel permutou a propriedade plena do imóvel pela propriedade parcial/digital do mesmo imóvel.

Outro ponto a ser destacado diz respeito ao valor econômico atribuído aos tokens/criptoativos objeto de permuta. No já mencionado caso da matrícula nº 167.575, o imóvel (sala comercial no centro da capital) foi "permutado" por um token avaliado pelos permutantes em **R\$ 2.776,08**. Ou seja, valor muito inferior àquele atribuído ao imóvel no mesmo ato, **R\$ 110.000,00**.

A permuta é contrato oneroso. É certo que a disparidade de valor econômico entre as coisas permutadas, por si, não chega a descaracterizar a onerosidade do contrato. Ao contrário, dizem Farias e Rosenvald que "*não é, e nem poderia ser, da essência da troca que os bens permutados tenham identidade de valor econômico - o que, aliás, raramente acontecerá, pois, em cona grande maioria dos bens possuem valores diferenciados*" (op. cit., p. 733).

A **diferença expressiva e exorbitante** de valores, entretanto, pode sim desvirtuar o caráter oneroso da avença, pois a permuta de um bem de valor mais vultoso por um de valor econômico relativamente irrisório, sem contrapartida, pode disfarçar uma doação, assim como uma permuta com contrapartida em dinheiro muito grande pode encobrir uma compra e venda. Essa questão não é irrelevante, seja do ponto de vista do direito civil ou do direito tributário.

Isso porque, ainda que o Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos (ITBI) seja recolhido sobre o valor do imóvel, e não do token, há um primeiro problema evidente que diz respeito à própria definição do tributo incidente, se o próprio ITBI ou

o Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação de Quaisquer Bens e Direitos (ITCD). Além disso, a aparente alienação do imóvel por um token de valor tão desproporcional permite ao alienante **remover** o imóvel de sua declaração de patrimônio e "aliená-lo" no ambiente virtual desregulado, com óbvias implicações tributárias, sem contar nas possibilidades de ocultação de patrimônio e de ativos.

O que nos importa mais diretamente, porém, é que os tabeliães de notas têm a competência legal de formalizar juridicamente a "vontade das partes" e, diante de uma "permuta" de bens de valores tão díspares, deverão de identificar que a **pactuação supostamente onerosa está desvirtuada em doação**.

Na esteira do que sustentamos, não parece possível negar a lavratura das escrituras e o registro dos títulos com base simplesmente no fato de que envolvem transação com criptoativos. Tampouco se apresenta viável procurar barrar - ao menos em sede de regulamentação notarial e registral - a realização de negócios no ambiente digital mediante registro em blockchain, desde que não destinados a produzir efeitos de direito real imobiliário. É possível e mesmo necessário, por outro lado, **regulamentar o registro dessas escrituras** de modo a impedir que venham a representar um negócio jurídico **impossível** (a permuta do imóvel pelos direitos sobre o próprio imóvel) e/ou **distinto** do verdadeiro negócio acordado entre as partes.

O artigo 6º da Lei 8.935/94 prevê que compete aos notários:

I - formalizar juridicamente a vontade das partes;

II - intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo;

III - autenticar fatos.

O que propomos, pois, é a publicação de uma normativa destinada aos notários no sentido de que intervenham nos atos e negócios jurídicos aqui em tela, condicionando a lavratura de escrituras públicas de permuta de imóveis por criptoativos a declarações das partes que, em primeiro lugar, garantam que se trata de fato de **uma permuta entre bens com conteúdo econômico independente, de livre disposição por cada uma das partes** e, em segundo, que o ato lavrado **formalize juridicamente a vontade das partes**.

Nesses termos, a lavratura de escrituras públicas de permuta de imóveis por tokens/criptoativos só poderia ser autorizada mediante **declarações expressas** das partes no sentido de que: a) reconhecem e mensuram o **conteúdo econômico** do token/criptoativo objeto da permuta; b) o conteúdo do criptoativo envolvido 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.

Para evitar que a permuta seja uma doação disfarçada, o tabelião haverá de averiguar, ainda, a existência de **razoável equivalência** entre o valor declarado do token/criptoativo com o do imóvel. E, para assegurar o cumprimento do item 'b', faz-se necessário condicionar que o token não tenha denominação ou endereço (link) de registro em blockchain que **deem a entender** que seu conteúdo se refira aos direitos de propriedade sobre o próprio imóvel (como se deu no caso da matrícula nº 167.575).

Por decorrência necessária, haverá de ser determinado ainda aos Registradores de Imóveis que, na **qualificação** de títulos referentes a transações de imóveis por tokens/criptoativos, seja observada a **presença das exigências** acima mencionadas e que, caso atendidas, sejam as respectivas cláusulas registradas expressamente no ato.

Por fim, pelas razões já expostas acima, as transações imobiliárias que envolvem criptoativos, que circulem em ambientes econômicos notoriamente desregulamentados, enquadram-se nas hipóteses do **Provimento nº 88/2019 do Conselho Nacional de Justiça**, que dispõe sobre a política, os procedimentos e os controles a serem adotados pelos notários e registradores visando à prevenção de crimes de lavagem de dinheiro e outros ilícitos. Nesses termos, cumpre incluir na normativa a **obrigatoriedade de comunicação dos atos ao COAF**, na forma do Provimento nacional.

Ante o exposto, **OPINO** pela publicação de provimento que regulamente a lavratura de escrituras públicas de permuta de imóveis por tokens/criptoativos e o respectivo registro imobiliário pelos Serviços Notariais e Registrais do Rio Grande do Sul, conforme a minuta anexa (3224053).

Após a publicação, pela comunicação às entidades requerentes e à empresa que interveio no expediente (Netspaces Propriedades Digitais Ltda.), através de seus procuradores habilitados.

Ainda, pela remessa de cópia integral do expediente à Comissão de Valores Mobiliários - CVM, ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras- COAF e às Receitas municipal, estadual e federal. [...]

Diante do exposto, **acolho na íntegra o Parecer CGJ-GABJC Id 3121229** exarado pelo Juiz-Corregedor Dr. Maurício Ramires que bem apreciou os fatos trazidos ao exame desta Corregedoria-Geral da Justiça e determino a publicação de provimento, conforme minuta apresentada - Id 3224053, regulamentando a lavratura de escrituras públicas de permuta de imóveis por tokens/criptoativos e o respectivo registro imobiliário pelos Serviços Notariais e Registrais do Rio Grande do Sul.

Após a publicação, comunique-se, por correspondência eletrônica, às entidades requerentes, por meio dos seus representantes, bem como à empresa Netspaces Propriedades Digitais Ltda., através de seus procuradores habilitados, encaminhando-lhes cópias deste despacho e do Parecer acolhido, para fins de ciência.

Em seguida, remeta-se cópia integral do expediente à Comissão de Valores Mobiliários - CVM, ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras- COAF e às Receitas municipal, estadual e federal.

Diligências pertinentes.

Porto Alegre, 26 de outubro de 2021.

**Des.ª Vanderlei Teresinha Tremeia Kubiak,**  
**Corregedora-Geral da Justiça.**

JCDM



Documento assinado eletronicamente por **Vanderlei Teresinha Tremeia Kubiak, Corregedora-Geral da Justiça**, em 01/11/2021, às 17:00, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://www.tjrs.jus.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://www.tjrs.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **3245601** e o código CRC **95908667**.

