

Tokenização Imobiliária

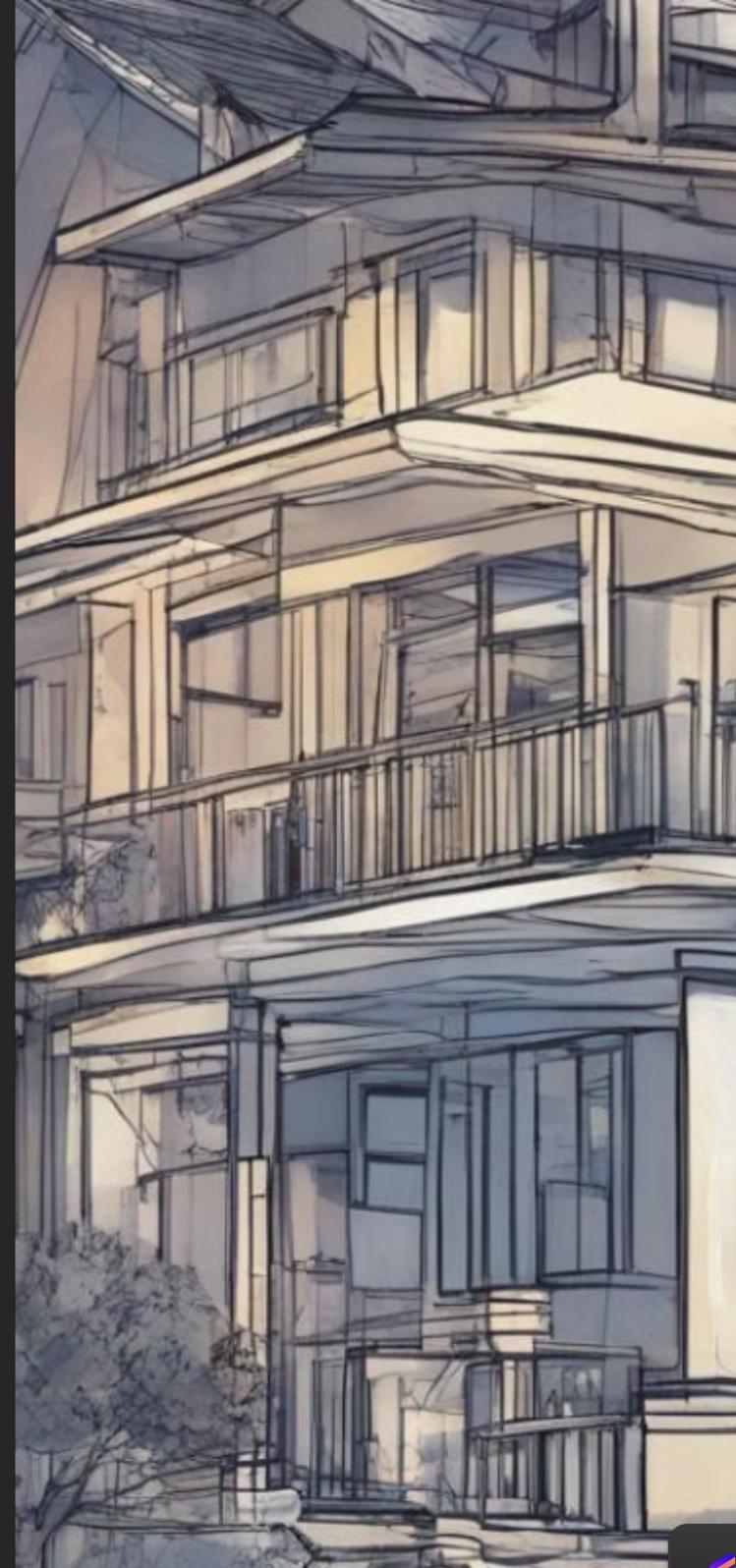
Tokenização imobiliária é uma inovação que tem ganhado destaque no mercado imobiliário. Saiba mais sobre esse processo e suas implicações

André Pamplona



rodução

ção imobiliária é a representação digital de um ativo imobiliário por
kens, permitindo a divisão e venda de frações desse ativo.



s da internet

WEB 1

INFORMAÇÃO - ACESSA A PÁGINA

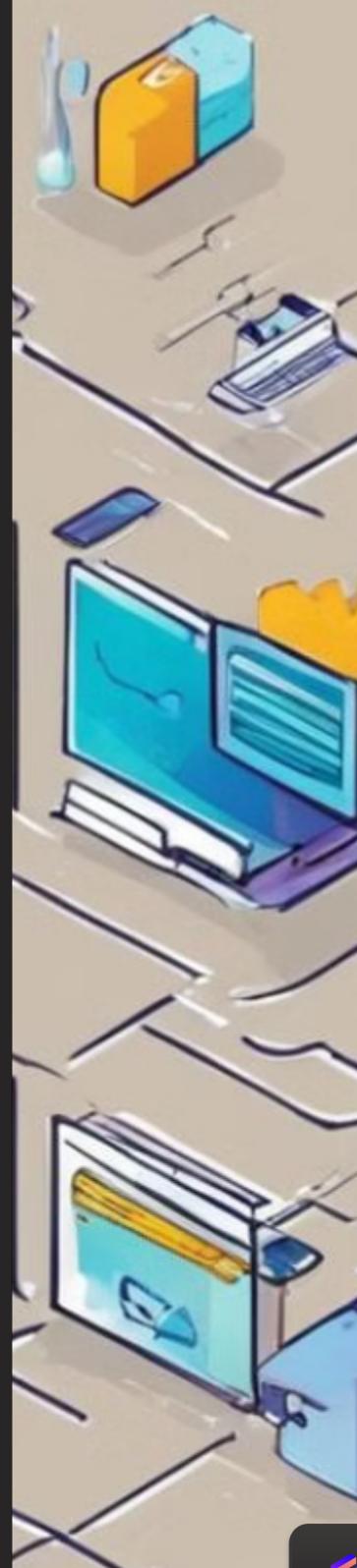
2

WEB 2

TRANSAÇÃO – LOGIN + MEIO DE
PAGAMENTO –
COMPARTILHAMENTO DE
ARQUIVOS

WEB 3

TRANSFERÊNCIA – AVATAR + WALLET DIGITAL – TRANSFERÊNCIA DE BENS –
COISA QUE SE MULTIPLICA – NFT



TRANSAÇÕES



Segundos

Bancos (pix)



Horas

Comida



Dias

Produtos em geral



Semanas

Imobiliário - tempo da escritura pública



Instantâneo

Redes sociais, lives,
etc.

O dinheiro também sofreu transformação, com a troca para criptomoedas. Existe a necessidade de maior dinamismo nas transações, sendo os principais entraves o tempo de 60 dias para a escritura pública e a necessidade de CPF e procuração pública para estrangeiros.

TRANSFERÊNCIAS E WEB 3

Fracionamento de ativos

A tokenização permite a divisão de ativos imobiliários em frações menores.

Desmaterialização de documentos

A tokenização elimina a necessidade de documentação física, agilizando processos.

Provimento 38 de 2021 do TJRS

Artigo 363 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça – Parte Extrajudicial, Provimento CGJ nº 87/2022, disponível no Diário da Justiça Eletrônico do Estado do Rio de Janeiro

Liquidez

Os tokens podem ser facilmente negociados em plataformas digitais, aumentando a liquidez dos ativos.

Benefícios da tokenização imobiliária

Acesso a pequenos investidores

A tokenização permite que investidores de diferentes tamanhos participem do mercado imobiliário.

Redução de custos

A eliminação de intermediários e a automatização de processos reduzem os custos operacionais.

Diversificação de portfólio

Os investidores podem diversificar seus investimentos por meio da aquisição de tokens imobiliários.

REQUISITOS PARA TOKENIZAÇÃO



Blockchain

A tokenização imobiliária requer uma plataforma blockchain confiável e segura para registrar as transações e a propriedade dos tokens.



Token

Os tokens representam frações da propriedade imobiliária e devem ser emitidos de forma transparente e regulamentada.



Smart contracts

Contratos inteligentes são essenciais para automatizar e garantir a execução das regras e condições da tokenização.

BLOCKCHAIN

Cada transação é registrada em um "bloco" de dados. Essas transações mostram o movimento de um ativo que pode ser tangível (um produto) ou intangível (intelectual). O bloco de dados pode registrar as informações de sua escolha: quem, o que, quando, onde, quanto e até mesmo a condição.

Cada bloco está conectado aos anteriores e posteriores. Verdadeira cadeia de dados. Fica registrada a hora exata e a sequência das transações e se ligam de forma segura para evitar que qualquer um deles seja mudado ou inserido entre dois outros existentes.

As transações são "blindadas" em uma sequência irreversível. Cada bloco novo fortalece a autenticidade do anterior e, portanto, de toda a cadeia de blockchain. Isso torna a blockchain extremamente segura, tornando a sequência rastreável.

SMART CONTRACTS

Contratos inteligentes – registrados na blockchain, auto executáveis. Um contrato inteligente pode definir condições de pagamento, a gestão de um seguro com liberação do valor a outra parte. Exemplo: libera a garantia ao vendedor quando confirmado o recebimento pelo comprador. Receber imediatamente o valor caução, no caso de atraso no pagamento da locação.

A **blockchain** garante a segurança, pois os contratos são compartilhados entre vários computadores/rede e não em um único servidor específico.



TOKEN

- **TOKEN** – inglês ficha/ símbolo.
- O **token não fungível (NFT, _non-fungible token_)** é um criptoativo que possui a função de comprovar a propriedade sobre um determinado bem, seja esse bem físico ou digital.
- A nomenclatura de "token não fungível" decorre do fato de que, ao contrário de uma nota de R\$ 5,00, por exemplo, que equivale com exatidão à outra nota de R\$ 5,00, um NFT jamais será igual ao outro, pois a sua propriedade é única, com características singulares que não podem ser substituídas por outro NFT com a mesma propriedade e com valor exato.



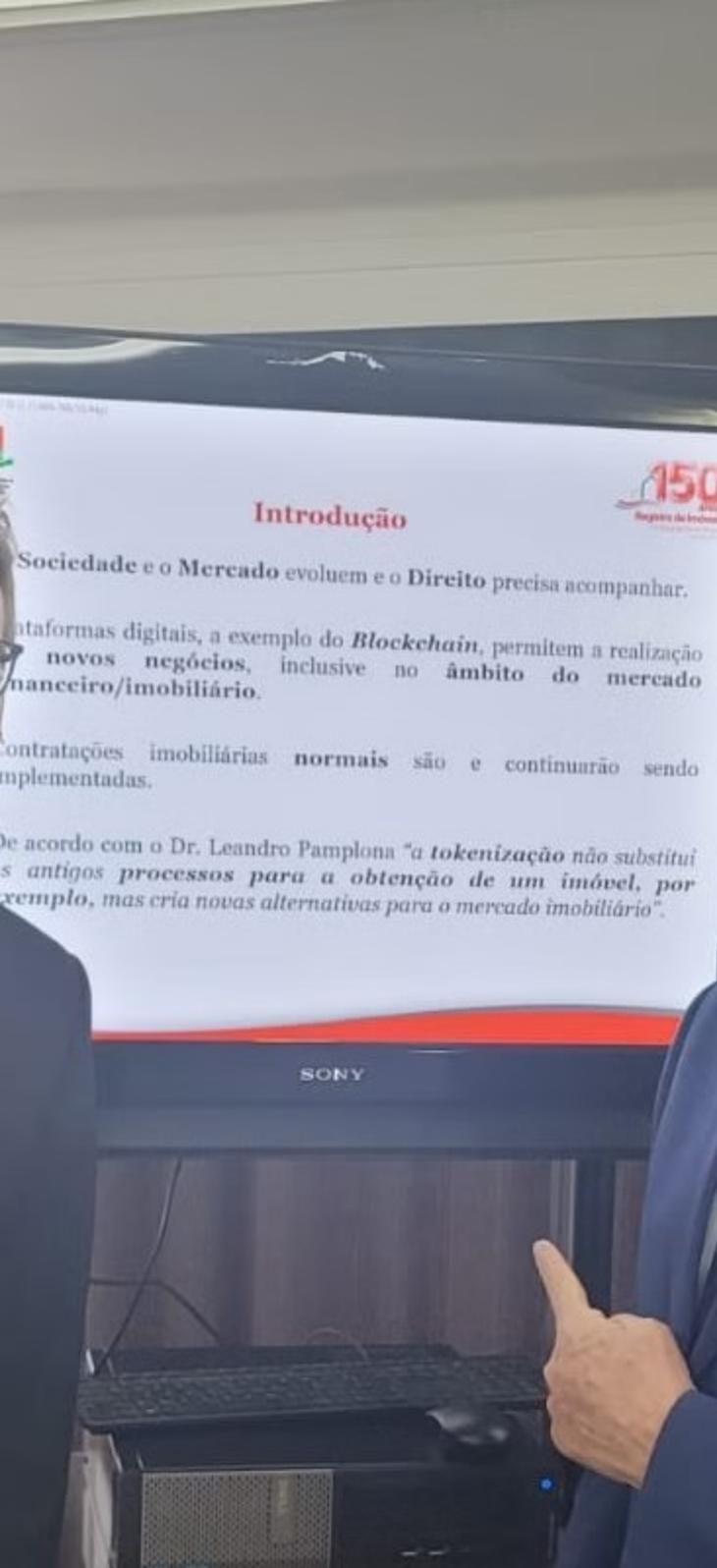
- Quanto aos bens transacionados em NFT, alguns exemplos de bens digitais são músicas, vídeos e, até mesmo, "itens" em jogos de videogames. Já em relação aos bens físicos, o objeto da transação pode variar de obras de artes, como pinturas e esculturas, à bens imóveis, como a compra da propriedade de um apartamento através de um NFT.

DEFINIÇÃO

A tokenização é o ato de atrelar a um BEM (corpóreo ou incorpóreo) um certificado digital. É um dos pilares da Finanças Descentralizadas e representa uma funcionalidade nativa de múltiplas arquiteturas de blockchain, afirma AD Popescu. A tokenização permite transações instantâneas.

Definição: a tokenização é o processo de converter um ativo em um ativo digital, representando sua propriedade ou direitos sobre esse ativo.

No âmbito imobiliário passa a ser uma alternativa.



Principais Pontos da Tokenização Imobiliária



Dinamismo

A tokenização imobiliária traz um dinamismo sem precedentes para o mercado, permitindo transações mais ágeis e flexíveis.



Simplificação Burocrática

O uso de blockchain e smart contracts simplifica significativamente os processos burocráticos envolvidos nas transações imobiliárias.



Compra de Parcela do Bem

A tokenização permite que os investidores adquiram frações de um imóvel, democratizando o acesso à propriedade.



Venda Fracionada

Da mesma forma, os proprietários podem vender partes do seu imóvel, aumentando a liquidez do ativo.



Home-equity com Garantia

NFT
A tokenização permite o uso de NFTs como



Financiamento Imobiliário com Garantia em NFT

Os NFTs também

DIGITALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

FLUXO



João acessa o site da **Plataforma** e solicita a digitalização de um imóvel de sua propriedade.



Uma escritura pública de permuta é preparada, através da qual a **Plataforma** receberá a propriedade do imóvel que se transformará em propriedade digital.

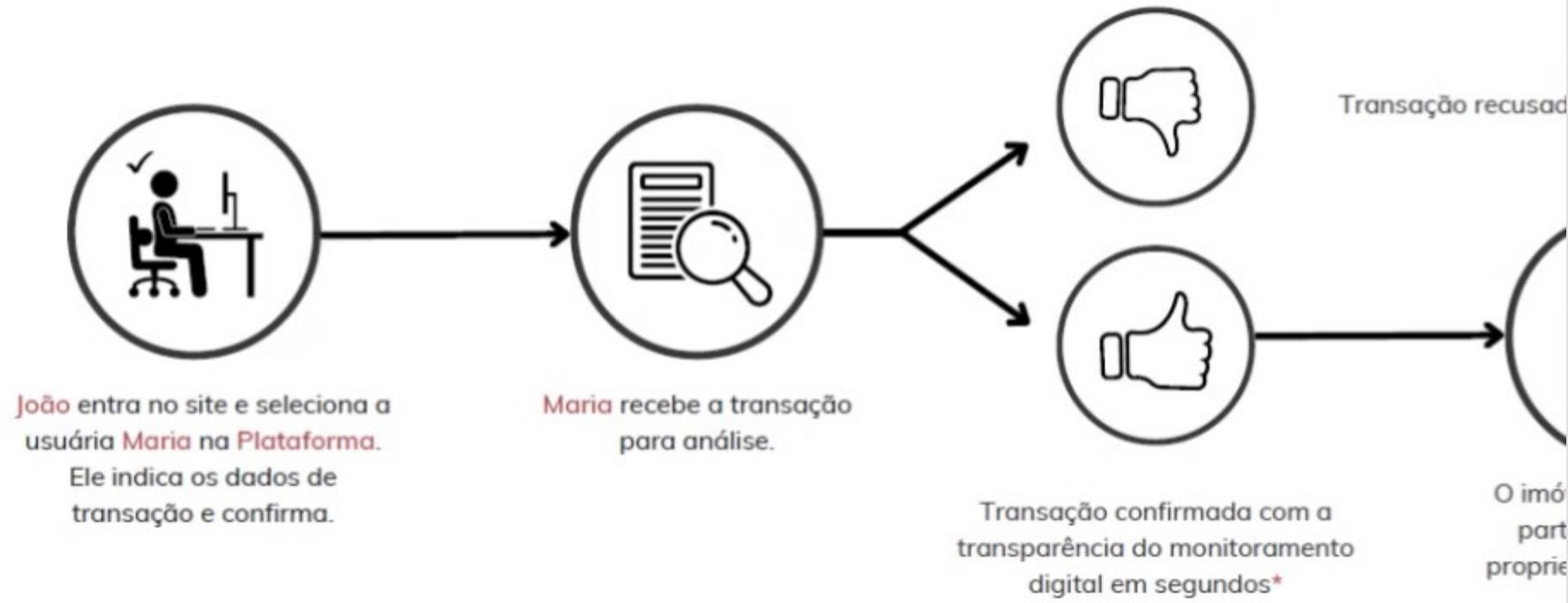


João paga o ITBI para o município e os custos da escritura para o tabelionato.



TRANSAÇÃO DA PROPRIEDADE DI

FLUXO



Se houver intermediário, ele verificará se

EXTINÇÃO DA PROPRIEDADE DIGITAL

FLUXO



O **Titular da Propriedade** digital solicita a **Plataforma** o registro da propriedade sobre o imóvel



Ocorre, então, a transação inversa daquela que constituiu a propriedade digital: o **Titular** atual transfere para a **Plataforma** o token representativo da propriedade digital e ela, por sua vez, transfere para o proprietário digital o imóvel ao qual ele se refere. O ato ocorre em um tabelionato, através de uma



Com ambos os registros (blockchain e registro) o **ex-Titular** da propriedade adquire a propriedade e o registro de escritura. A **Plataforma**, por sua vez, recebe pelo blockchain a propriedade que é "queimada"

Matrícula

FOM -
2
VENSO

29/A/2021.-

CONDIÇÕES - As constantes da escritura.-

OBSERVAÇÕES - Permutado por 1 (UM) TOKEN, denominado "Andradas 1234/1624", símbolo/ticker "NETS0001A", registrado na blockchain Ethereum, rede principal (main network), endereço do smart contract "0xb0b1c05300ee59dc091d637ace99f83dce0ed0ae", podendo ser consultado através do link <https://etherscan.io/address/0xb0b1c05300ee59dc091d637ace99f83dce0ed0ae> pelo link netspaces <https://andradas-1234-1624.propriedade.digital> de transação 0xdc9bd1772b0cd05106fd65d3abees78b69e3b95cd18713c70ef27519 pelo bloco nº 12388932, inserido em blockchain, enviado pelo endereço 0xf12d7b2896895ec26bf4b235e417a305ca7344e8, tendo sido atribuído o valor de **R\$2.776,08** (dois mil, setecentos e setenta e oito centavos).-

MISSÃO DA DOI - Foi emitida a DOI, nos termos da legislação vigente.

ROTOCOLO - Título apontado sob o número **931.277**, em

TOKENIZAÇÃO ONTEM

exame.

Home > Colunistas > Instituto Millenium

A Transformação do Mercado Imobiliário Brasileiro através da tecnologia blockchain surge como uma força transformadora, oferecendo o potencial de revolucionar a forma como as transações

CNN BRASIL

Ao vivo Política Economia Esport

Governo vai apresentar proposta para destruir mercado imobiliário, diz H

Proposta será apresentada por Lula na semana que vem, segundo ministro, e permite que bens e títulos de imóveis dados como garantia de empréstimos



economia

Tokenização trará agilidade e impulsionar mercado imobiliário

Tokenização, antes queumente associada ao setor de criptoativos, também pode ser aplicada no mercado imobiliário, segundo especialistas. A tecnologia permite a criação de ativos digitais que representam frações de imóveis físicos, facilitando a compra e venda de partes menores de um bem.



NOTÍCIAS

Campos Neto enfatiza benefícios da tokenização para a economia

O presidente do Banco Central, Roberto Campos Neto, reiterou nesta terça-feira, 11, os benefícios que a tokenização traz à economia. Em um evento organizado pelo Valor Capital, em São Paulo, ele disse que esse processo diminuirá custos e aumentará a transparência.



Jornal do Comércio | Porto Alegre

jornal da lei

OAB/RS cria GT inédito sobre tokenização imobiliária

Processo traz novas possibilidades para transações de ativos na área

Opinião

Metaverso e ativos digitais, coope

Marilau Tolente e Gabriela Corleto

A possibilidade de as empresas brasileiras realizarem suas atividades também em ambientes de realidade virtual e aumentada, com o Metaverso, aquece as discussões sobre a aplicação de inovações no mercado dos negócios. De acordo com o levantamento, a CVM permite as



WALTER BARROS

Sem crédito, diarista consegue financiar casa de R\$ 129 mil a partir da tokenização do imóvel

Solução apresentada por startup de Porto Alegre associa a matrícula do imóvel

CDINTELEGRAPH



REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

[es.org/politicas](https://www.legis.ses.org/politicas)

[cket.com.br/entenda-o-uso-do-nft-no-mercado-imobiliario/](https://www.ticket.com.br/entenda-o-uso-do-nft-no-mercado-imobiliario/)

[o.com/rs/rio-grande-do-sul/noticia/2021/10/23/professora-de-82-anos-de-porto-alegre-com-primeiro-apartamento-digitalizado-do-brasil.ghtml](https://g1.globo.com/rs/rio-grande-do-sul/noticia/2021/10/23/professora-de-82-anos-de-porto-alegre-com-primeiro-apartamento-digitalizado-do-brasil.ghtml)

[cimoveis.com.br/nft-no-mercado-imobiliario/](https://www.cimoveis.com.br/nft-no-mercado-imobiliario/)

[com.br/10/01/2022/apos-decisao-do-tj-rs-regulamentacao-nacional-sobre-nfts-ativos-de-tokens-imobiliarios-pode-ser-necessaria-para-evitar-seguranca-](https://www.folha.com.br/10/01/2022/apos-decisao-do-tj-rs-regulamentacao-nacional-sobre-nfts-ativos-de-tokens-imobiliarios-pode-ser-necessaria-para-evitar-seguranca-)

[m.com/br-pt/topics/what-is-blockchain](https://www.coinbase.com/br-pt/topics/what-is-blockchain)

[outube.com/watch?v=EoP1dWj0eVI](https://www.youtube.com/watch?v=EoP1dWj0eVI)

[outube.com/watch?v=uIIIiXVfml&t=58s](https://www.youtube.com/watch?v=uIIIiXVfml&t=58s)



- Alexandre Junqueira Gomide
- André Abelha
- Kelly Durazzo
- Leandro A

DR. LEANDRO PAMPLONA

OAB/RS 61.854

Doutor e Mestre em
Direito pela PUC/RS

 pamplona.leandro

 Leandro Pamplona



Muito Obrigado!!!

Sócio fundador do escritório Bonetti, Krugen & Pamplona Advogados Associados. Membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/RS. Membro do IBRADIM. Coordenador do Grupo de Trabalho sobre Tokenização Imobiliária na Comissão de Imobiliário da OABRS. Regional Chair FIBREE. Legal Board Member - netspaces. Eleito um dos advogados mais admirados do Brasil, pela Revista Análise, em 2018, 2020 E 2023.