

## TOKENIZACIÓN DE LOS NEGOCIOS INMOBILIARIOS

Tokenização de Negócios Imobiliários

*João Pedro Lamana Paiva  
Registrador de Inmuebles de la 1ª Zona de Porto Alegre*

### Introducción

**La Sociedad y el Mercado evolucionan y el Derecho debe acompañarlos.**

- A Sociedade e o Mercado evoluem e o Direito precisa acompanhar.

**Plataformas digitales, como Blockchain, permiten realizar nuevos negocios, incluso en el ámbito inmobiliario.**

- Plataformas digitais, a exemplo do Blockchain, permitem a realização de novos negócios, inclusive no âmbito imobiliário.

**Contrataciones inmobiliarias normales son y seguirán siendo realizadas. Esto la tokenización jamás lo cambiará. La tokenización no surge para esto, sino para dinamizar otros tipos de negocios, anteriormente inexistentes.**

- Contratações imobiliárias normais são e continuarão sendo implementadas. Jamais a tokenização mudará isso. Ela não vem para isso. Ela vem para dinamizar outros tipos de negócios, outrora inexistentes.

**Es importante entender cómo esto puede establecerse en Brasil, considerando el sistema de protección de la propiedad inmueble existente.**

- Importante compreender como isso pode se estabelecer no Brasil em face do sistema de proteção da propriedade imóvel existente.

## TOKENIZACIÓN DE LOS NEGOCIOS INMOBILIARIOS

**Es un fenómeno que se viene observando en Porto Alegre: LA PERMUTA DE UN TOKEN A CAMBIO DE UN INMUEBLE.**

- Fenômeno que vem ocorrendo em Porto Alegre: PERMUTA DE UM TOKEN POR UM IMÓVEL. (troca de um bem móvel por um imóvel).

**La empresa que pone a disposición el Token permite el acceso al Blockchain para que se realicen negocios, recibiendo en su nombre el inmueble de quien se lleva el Token.**

- A empresa que disponibiliza o Token permite o acesso ao Blockchain, para que lá sejam feitos negócios, recebendo em seu nome o imóvel de quem fica com o Token.

Es importante señalar que todavía no existe una ley federal o estatal que regule la materia aquí en Brasil.

- Importante salientar que ainda não existe lei federal ou estadual regendo a matéria aqui no Brasil.

Lo que tenemos, en este momento, es una regla administrativa de la Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (Disposición nº 38/2021) que indica la posibilidad de registrar un título de propiedad de compraventa, siempre que no exista vinculación. con el Blockchain.

- O que se tem, no momento, é uma norma administrativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (Provimento nº 38/2021) indicando a possibilidade de registrar título de negociação de imóvel, contanto que não se faça vinculação alguma com o Blockchain.

- **RESOLUCIÓN Nº 038/2021:**

La Asociación de los Notarios y Registradores del Estado de Rio Grande do Sul – ANOREG-RS y el Foro de Presidentes de las entidades extrajudiciales de Rio Grande do Sul, mediante la Nota nº 020/2021, consultaron la Contraloría General de Justicia de Rio Grande do Sul acerca del procedimiento a adoptarse en caso de permuta de bienes inmuebles con contrapartida de tokens/criptoactivos. A partir de esa consulta, la CGJ-RS publicó la Resolución nº 038/2021:

- A Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul – ANOREG-RS e o Fórum de Presidentes das entidades extrajudiciais gaúchas, por meio do Ofício nº 020/2021, fizeram consulta à Corregedoria Geral de Justiça do RS a respeito do procedimento a ser adotado em caso de permuta de bens imóveis com contrapartida de tokens/criptoativos. A partir desta consulta a CGJ-RS editou o **Provimento nº 038/2021**:



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

**PROVIMENTO Nº 038/2021 - CGJ**

Expediente nº 8.2021.0010/001575-8

Matéria Notarial e Registral

Agenda 2030 - ONS 16.6 - Desenvolver instituições eficazes, responsáveis e transparentes em todos os níveis

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.

*PODER JUDICIAL. TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE RIO GRANDE DO SUL.*

*Resolución N° 038/2021 – CGJ.*

*Expediente N° 8.2021.0010/001575-8*

*Materia Notarial y Registral*

*Agenda 2030 – NOS. 16.6. Crear a todos los niveles instituciones eficaces y transparentes que rindan cuentas.*

*Reglamenta el registro de escrituras públicas de permuta de bienes inmuebles con contrapartida de tokens/criptoactivos y el respectivo registro inmobiliario por los Servicios Notariales y de Registro de Rio Grande do Sul.*

**Por la referida Resolución se reglamentó el registro de las escrituras públicas de permuta de bienes inmuebles por tokens/criptoactivos, estableciéndose algunas condiciones que el título y el registro deben presentar:**

- Pelo referido Provimento foi regulamentada a lavratura de escrituras públicas de permuta de bens imóveis por tokens/criptoativos, sendo estabelecidas algumas condições que o título e o registro devem ter:

**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. 1: Los notarios solamente registrarán escrituras públicas de permuta de bienes inmuebles con contrapartida de tokens/criptoactivos mediante las siguientes condiciones cumulativas:*

*I Declaración de las partes de que reconocen el contenido económico de los tokens/criptoactivos objeto de la permuta, especificando su valor en el título.*

*II Declaración de las partes de que el contenido de los tokens/criptoactivos presentes en la permuta no representa derechos sobre el mismo inmueble permutado, sea en el momento de la permuta o inmediatamente después, como conclusión del negocio jurídico representado en el acto.*

*III Que el monto declarado para los tokens/criptoactivos guarde razonable equivalencia económica en relación a la evaluación del inmueble permutado.*

*IV Que los tokens/criptoactivos presentes en la permuta no tengan denominación o dirección (link) de registro en Blockchain que den a entender que su contenido se refiera a los derechos de propiedad sobre el inmueble permutado.*

**Además, se definió en la referida Resolución - en su artículo 3º - que todos los “actos notariales y registrales realizados en la forma de esta Resolución deberán comunicarse al Consejo de Control de Actividades Financieras (COAF), según la Resolución nº 88/2019 del Consejo Nacional de Justicia”.**

- Além disso, foi definido no referido Provimento, em seu artigo 3º, que 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”.

### Modelo de acto realizado tras la Resolución nº 038/2021 de la CGJ-RS:

R-XX/XXXXX(...), en 27/1/2022.-

**TÍTULO** - Permuta -

**TRANSMITENTE** - XXXXX LTDA, ya identificada en este registro.

**ADQUIRENTE** - XXXX LTDA, con domicilio en la Avenida XXXX, en esta Capital, con CNPJ/MF bajo el número XX.

**FORMA DEL TÍTULO** - Escritura pública registrada en 9 de julio de 2021, en la 2º Notaría de esta Capital y escritura pública de rectificación y ratificación registrada en 23 de diciembre de 2021, en la misma Notaría, archivadas digitalmente en esta oficina.-

**INMUEBLE** - El que consta en esta matrícula.-

**VALOR** - Adquirido por R\$ XXX y evaluado a los efectos fiscales en R\$ XXX, según documento emitido por la Secretaría Municipal de Hacienda, en 21/6/2021, obrante en el título.-

**CONDICIONES/OBSERVACIONES** - Permutado por 1 (UN) TOKEN, símbolo/ticker "NETS0010A", consistiendo en un Criptoactivo. Obra en la escritura que los contratantes declararan lo siguiente: I - que reconocieron el contenido económico del token/criptoactivo objeto de la permuta por el valor indicado en el título y, II - que el contenido del token/criptoactivo presente en la permuta no representa derechos sobre el inmueble permutado, al tiempo de la realización de la permuta o después, como conclusión del negocio jurídico representado en el acto.-

**EMISIÓN DE LA DOI**-Se emitió la DOI, según la legislación vigente.-

**PROTOCOLO** - Título anotado bajo el número XXXX, en 11/1/2022, presentado nuevamente en 27/1/2022.-

Porto Alegre, 1º de febrero de 2022.-

Registrador/Sustituto(a)/Escribiente Autorizado(a):\_\_\_\_\_.-

ARANCELES – XXXX

### Modelo de ato realizado após o Provimento nº 038/2021 da CGJ-RS:

R-XX/XXXXX(...), em 27/1/2022.-

**TÍTULO** - Permuta -

**TRANSMITENTE** - XXXXX LTDA, já qualificada nesta matrícula.-

**ADQUIRENTE** - XXXX LTDA, com sede na Avenida XXXX, nesta Capital, com CNPJ/MF sob número XXXX.-

**FORMA DO TÍTULO** - Escritura pública lavrada em 9 de julho de 2021, no 2º Tabelionato de Notas desta Capital e escritura pública de retificação e ratificação lavrada em 23 de dezembro de 2021, no mesmo Tabelionato de Notas, arquivadas digitalmente neste Ofício.-

**IMÓVEL** - O constante desta matrícula.-

**VALOR** - Adquirido por R\$XXX e avaliado para efeitos fiscais em R\$XXX, conforme guia expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda, em 21/6/2021, constante do título.-

**CONDIÇÕES/OBSERVAÇÕES** - Permutado por 1 (UM) TOKEN, símbolo/ticker "NETS0010A", consistindo em um Criptoativo. Consta da escritura que os contratantes declararam o seguinte: I - que reconheceram o conteúdo econômico do token/criptoativo objeto da permuta pelo valor indicado no título e, II - que o conteúdo do token/criptoativo envolvido na permuta não representa direitos sobre o imóvel permutado, ao tempo da realização da permuta ou após, como conclusão do negócio jurídico representado no ato.-

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

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número XXXX, em 11/1/2022, reapresentado em 27/1/2022.-

Porto Alegre, 1º de fevereiro de 2022.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):\_\_\_\_\_.-

**Siendo así, actualmente los registros de las escrituras de permuta de inmuebles por token se realizan según lo dispuesto por la referida Resolución.**

- Assim sendo, atualmente os registros das escrituras de permuta de imóvel por token são realizados de acordo com as regras do referido Provimento.

**En síntesis, la percepción actual es que la "propiedad digital" no sustituye y no tiene vínculos con la propiedad formal que se desprende del sistema legal. Sin lugar a dudas, no se tratan de situaciones que guarden relación.**

- Em síntese, a compreensão atual é a de que a "propriedade digital" não substitui e não guarda vínculo com a propriedade formal que decorre do sistema legal, deixando isento de dúvidas que não se tratam de situações que conversam entre si.

• **CUESTIONES CONSECUENTES:**

**- 1ª Actualmente, ¿hay alguna vinculación de esta realidad digital con la realidad jurídica que surge de los actos practicados en el registro inmobiliario?**

- 1ª Hoje, há alguma vinculação desta realidade digital com a realidade jurídica decorrente dos atos praticados na matrícula do imóvel?

**¡¡¡NO!!! Ver Disposición N° 38/2021-CGJRS**

- NÃO!!! Ver Provimento nº 38/2021-CGJRS

**En ese sentido, es suficiente examinar la Resolución nº 38/2021 de la Contraloría General de Justicia del Estado.**

- Neste sentido, basta examinar o quanto decorre do Provimento nº 38/2021 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado

**- 2ª ¿Cómo se opera la tokenización?**

- - 2ª Como se opera, então, essa tokenização?

**Son dimensiones paralelas, que hoy no se comunican. Quienes acceden saben que dejan de ser titulares del derecho real sobre el inmueble, despojándose de la propiedad y CONFIANDO en que la empresa le devolverá la propiedad cuando así lo requiera. ¡Se establece una relación de CONFIANZA!**

- São dimensões paralelas, ainda incomunicáveis. Quem acessa fica ciente de que deixa de ser titular de direito real sobre o imóvel, despojando-se da propriedade e *CONFIANDO* que a empresa lhe devolverá o imóvel quando requerido. Estabelece-se uma relação de CONFIANÇA!

**Quienes se incorporan, contratando con la empresa, son conscientes de que ya no tienen un vínculo de derecho real con la cosa, vínculo que permanece con la empresa mientras se realizan nuevos negocios con el token en la plataforma Blockchain.**

- Quem adere, contratando com a empresa, fica ciente de que deixa de ter vínculo de direito real com a coisa, vínculo este que permanece com a empresa enquanto novos negócios com o token estão sendo realizados na plataforma do Blockchain.

**Esto se deriva de la determinación prevista en la Disposición nº 38/2021 de la Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (primera norma brasileña sobre la materia).**

- Isso decorre da determinação prevista no Provimento nº 38/2021 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (primeira norma brasileiro acerca do assunto).

**La empresa sugiere que habrá mayor movilidad del activo financiero derivado del token.**

- A empresa sugere que passa a haver maior mobilidade do ativo financeiro decorrente do token.

**!!!Efectivamente, esta es una realidad sin precedentes!!! Sólo el Tiempo confirmará si es bueno o no para la Sociedad y los Mercados.**

- Efetivamente, trata-se de uma realidade sem precedentes!!! Só o Tempo confirmará se é boa ou não para a Sociedade e para os Mercados.

**Es importante resaltar que la empresa adopta una regla de Gobernanza para bloquear su propio patrimonio, es decir, no permitir la libre disposición del bien obtenido a través de la permuta.**

- Importante destacar que a empresa adota regra de Governança de modo a ela própria bloquear o seu patrimônio, ou seja, a de não permitir a livre disposição do bem alcançado pela permuta.

**Así consta en su Acta Constitutiva radicada en el Registro Público de Comercio, Industria y Servicios.**

- Isso consta do seu Contrato Social arquivado no Registro Público do Comércio, Indústria e Serviços.

**Es una buena herramienta de Compliance, pero no aborda todos los temas (judiciales, por ejemplo).**

- *É uma boa ferramenta de Compliance, mas não atende a todas as questões (judiciais, por exemplo).*

**- 3ª ¿Cuáles son las consecuencias?**

- 3ª. Quais são as consequências?

**Son inciertas, mientras no se establezca una conexión entre las realidades digital y jurídica, a través del Registro de la Propiedad (locus natural).**

- Salvo melhor juízo, são incertas, enquanto não estabelecida uma conexão entre a realidade digital com a jurídica, através do Registro de Imóveis (*locus natural*).

**- 4ª ¿La Tokenización eliminará el Registro Inmobiliario?**

- 4ª A Tokenização acabará com o Registro de Imóveis?

**En Brasil NO, considerando el Sistema Registral Inmobiliario desarrollado a lo largo de más de un siglo y medio (REGISTRO DE DERECHOS). Incluso porque hoy contamos con un Sistema que brinda la oportunidad de llegar al (efectivo) Derecho Real de la manera más rápida y menos costosa para el ciudadano.**

- No Brasil, NÃO, em face do Sistema Registral Imobiliário desenvolvido ao longo de mais de um século e meio (REGISTRO DE DIREITOS). Até porque temos hoje um Sistema que oportuniza o alcance do (efetivo) Direito Real pelo modo mais célere e menos oneroso ao cidadão.

**- 5ª ¿Cómo se estructura el Registro Inmobiliario en Brasil?**

- 5ª Como está estruturado o Registro de Imóveis no Brasil?

**Se trata de un REGISTRO DE DERECHOS, que tiene como consecuencia una actuación estatal para ofrecer efectos jurídicos de los actos realizados.**

- Trata-se de um REGISTRO DE DIREITOS, decorrendo uma atuação estatal para ofertar efeitos jurídicos dos atos praticados.

#### • **TOKENIZACIÓN DE LOS NEGOCIOS INMOBILIARIOS**

**En Brasil, a través de una certificación oficial, el Estado (Registro Inmobiliario) informa, con exactitud y rápidamente, (dependiendo de la hipótesis en cuestión de minutos o pocas horas) cuál es el inmueble y quién es su titular, lo que debe ser respetado por todos (efecto *erga omnes*).**

- No Brasil, através de uma certificação oficial, o Estado (Registro de Imóveis) informa, com precisão e rapidamente, (dependendo da hipótese em questão de minutos ou até de poucas horas) qual é o imóvel e quem é o seu titular, o que precisa ser respeitado por todos (efeito *erga omnes*).

**Lo mismo no ocurre en los Países con sistemas distintos (REGISTRO DE TÍTULOS – ARCHIVO SIMPLE).**

- O mesmo não ocorre nos Países com sistema diverso (REGISTRO DE TÍTULOS – MERO ARQUIVAMENTO).

**El Sistema de Registro Brasileño previamente ELIMINA vicios y realiza la conexión con el historial (continuidad y disponibilidad) de los hechos antecedentes, de modo a poder BRINDAR CERTEZA, y consecuentemente, SEGURIDAD JURÍDICA en la información (efectos jurídicos) sobre la COSA INMÓVIL, lo que no ocurre en los países que adoptan el sistema de archivo (REGISTRO DE TÍTULOS).**

- O Sistema Registral Brasileiro DEPURA vícios previamente e realiza a conexão com o histórico (continuidade e disponibilidade) das ocorrências antecedentes, de modo a poder OFERTAR A CERTEZA, e consecuentemente, SEGURANÇA JURÍDICA na informação (efeitos jurídicos) sobre a COISA IMÓVEL, o que não ocorre nos Países que adotam o sistema de arquivamento (REGISTRO DE TÍTULOS).

**En Brasil, con casi ciento ochenta años de Registro de La Propriedad, el sistema gubernamental (Sistema Registral) incorporó la realidad jurídica de los bienes inmuebles, conociéndolos con la máxima exactitud posible, bien como sus titulares. Esta certeza no se encuentra en el sistema norteamericano, por ejemplo.**

- No Brasil, com quase cento e oitenta anos de Registro de Imóveis, tratou-se de o sistema governamental (Sistema Registral) incorporar a realidade jurídica dos bens imóveis, conhecendo-os com a maior precisão possível, assim como seus titulares. Esta certeza não se encontra no sistema norte-americano, por exemplo.

**La Tokenización como se observa hoy tiene campo fértil para aplicarse en los países donde no existen las certezas que se desprenden del Sistema Registral Brasileño (REGISTRO DE DERECHOS). Donde no existe la certificación Estatal con efectos ante todos.**

- A Tokenização como vislumbrada hoje tem campo fértil para ser aplicada em países em que não há a certeza que decorre do Sistema Registral Brasileiro (REGISTRO DE DIREITOS). Onde não há a certificação Estatal com efeitos perante todos.

**En Brasil, la Tokenización *podrá aliarse al Registro Inmobiliario cuando se establezca una interconexión*, de modo que ambas las dimensiones (digital y jurídica) expresen el mismo significado.**

- No Brasil, *ela poderá se aliar ao Registro de Imóveis quando estabelecida uma interconexão*, de modo a que ambas as dimensões (digital e jurídica) expressem o mesmo significado.

**Mientras eso no sea creado, quiénes se incorporen a la realidad digital saben los riesgos que afrontan al despojarse de la propiedad y confiar en quien “vende” la idea.**

- Enquanto isso não for criado, quem ingressa na realidade digital é conhecedor dos riscos que enfrenta ao se despojar da propriedade e confiar em quem desenvolve a ideia.

**Por esto, se hace NECESARIO establecer un ENLACE, un VÍNCULO, una INTERCONEXIÓN entre lo que ocurre en la plataforma digital (Blockchain) y en la realidad jurídica de la cosa, consecuencia del Registro Inmobiliario.**

- Por isso a NECESSIDADE de se estabelecer um ELO, uma LIGAÇÃO, uma INTERCONEXÃO entre o que ocorre na plataforma digital (Blockchain) com a realidade jurídica da coisa, decorrente do Registro de Imóveis.

**Se observa la necesidad de que todas las consecuencias del mundo digital se comuniquen al Registro Inmobiliario. Para esto, la norma actualmente vigente en Rio Grande do Sul (Resolución 38/2021) deberá adaptarse. ¡Estamos trabajando en ese sentido!**

- Vislumbra-se a necessidade de que todas as ocorrências do mundo digital sejam comunicadas ao Registro de Imóveis.

**La tokenización, hoy, se basa en la confianza depositada no en el Estado brasileño, sino en lo que una empresa privada informa (anuncia)!!! “Propiedad digital” no es lo que dice la ley, sino lo que dice la empresa!!! Y quien quiera confiar, que confíe!!!**

- A Tokenização, hoje, está fundada na confiança depositada não no Estado Brasileiro, mas no que uma empresa privada informa (anuncia)!!! “Propriedade digital” não é o que a Lei diz que é, mas o que a empresa diz que é!!! E quem quiser confiar que confie!!!

**En ese sentido, sugerimos a la Corregedoria Geral da Justiça do Rio Grande do Sul la incorporación de esta realidad, en los formatos previstos, en la Disposición N° 001/2020-CGJRS (Consolidación Normativa Normal y de Registro - CNNR).**

- Nesse sentido, sugerimos à Corregedoria Geral da Justiça do Rio Grande do Sul a incorporação desta realidade, nos formatos vislumbrados, no Provimento nº 001/2020-CGJRS (Consolidação Normativa Notarial e Registral - CNNR).

**Esperaremos el pronunciamiento de la CGJRS.**

- *Vamos aguardar o pronunciamento da CGJRS.*

**La sugerencia enviada a la Corregedoria - Geral de Justiça es la creación de un capítulo propio, que incluiría lo actualmente previsto en la Disposición nº 38/2021-CGJRS (considerada la primera norma brasileña sobre la materia)**

- A sugestão encaminhada à Corregedoria-Geral de Justiça é no sentido de que seja criado um capítulo próprio, que fariam constar o que hoje prevê o Provimento nº 38/2021-CGJRS (considerada a primeira norma brasileira acerca do assunto).



**Para lograr una mayor estabilidad y seguridad jurídica, promoviendo una interconexión entre el negocio que ofrecen las empresas especializadas en bienes digitales con la realidad registral, se sugirió la inclusión de dispositivos complementarios.**

- Visando alcançar maior estabilidade e segurança jurídica, promovendo uma interconexão entre o negócio ofertado pelas empresas especializadas em propriedades digitais com a realidade registral sugeriu-se a inclusão de dispositivos complementares.

**Aún así, se sugerirá que todo movimiento ocurrido en el medio digital sea comunicado digitalmente al Registro de la Propiedad Inmueble competente, generando un acto de anotación.**

- Ainda, será sugerido que toda a movimentação ocorrida no ambiente digital seja comunicada digitalmente ao Registro de Imóveis competente, gerando um ato de averbação.

**La INTERCONEXIÓN sugerida tiene como objetivo evitar la información asimétrica, generando más transparencia para el negocio que ofrece la empresa.**

- A INTERCONEXÃO sugerida visa evitar informações assimétricas, gerando mais transparência para o próprio negócio ofertado pela empresa.

**No se está sugiriendo una rigidez de rutinas, sino el logro de la uniformidad en el tratamiento de la información sobre la cosa.**

- Não se está sugerindo um engessamento de rotinas, mas o alcance de uma uniformidade no trato da informação sobre a coisa.

#### **FUNDAMENTOS LEGALES PARA ESTAS MODIFICACIONES:**

##### **FUNDAMENTO LEGAL PARA ESTAS ALTERAÇÕES:**

**Para generar los actos sugeridos, podemos aplicar el artículo 246, caput, con el artículo 167, inciso II, inciso 5 de la Ley 6015/73:**

- Para gerar os atos sugeridos podemos aplicar o artigo 246, *caput*, c/c artigo 167, inciso II, item 5 da Lei 6.015/73:

**Arte. 246. Además de los casos expresamente señalados en el inciso II del caput del art. 167 de esta Ley, se harán constar en el registro las subrogaciones y demás hechos que, de cualquier modo, alteren la inscripción o afecten los derechos relacionados con la propiedad.**

- Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no inciso II do caput do art. 167 desta Lei, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel.

#### **• CUESTIONES CONSECUENTES:**

**- 6ª ¿Cómo funcionaría esa interconexión entre la realidad digital y la realidad jurídica? Por medio de dos ideas:**

- 6ª Como funcionaria esta interconexão entre a realidade digital e a jurídica? Por meio de 2 ideias:

**Primero: A través de un aviso en el registro en el sentido de que el inmueble se relaciona con negocios digitales (AFECTACIÓN del inmueble a negocios concluidos en el ámbito digital).**

Primeira: Através de uma notícia na matrícula no sentido de que o imóvel está relacionado com negócios digitais (**AFETAÇÃO** do imóvel a negócios celebrados no âmbito digital).

**Segundo: Recepción, el registro, todas las ocurrencias realizadas en el ámbito digital (anotación).**

- Segunda: Recepcionando, a matrícula, todas as ocorrências realizadas no âmbito digital (averbação).

**Solamente de esa forma se alcanzará mínimamente la esperada SEGURIDAD JURÍDICA, pues:**

- Somente assim restará atendida minimamente a esperada SEGURANÇA JURÍDICA, pois:

**a) Por la AFECTACIÓN observada, la empresa no dispondrá del inmueble para ofrecerlo a terceros, pues, por la contratación, se obliga a entregar (obligación de DAR/ENTREGAR) de vuelta el inmueble cuando se lo requiera.**

- Pela AFETAÇÃO vislumbrada, a empresa não poderá dispor do imóvel para terceiros, pois, pela contratação, fica obrigada a entregar (obrigação de DAR/ENTREGAR) de volta o imóvel quando assim requerido.

**b) Quienes negocian en el ambiente digital tendrán la seguridad a través del acceso a la información en el registro (disponibilidad y continuidad).**

- Quem negocia no ambiente digital terá a segurança através do acesso da informação na matrícula (disponibilidade e continuidade).

**c) Terceros podrán buscar derechos ante la PUBLICIDAD brindada por el Sistema Registral, lo que no existe en el ambiente digital.**

- Terceiros poderão buscar direitos (PATRIMÔNIO) em face da PUBLICIDADE ofertada pelo Sistema Registral, a qual não ocorre no ambiente digital.

**d) Se evitan problemas de otros órdenes que interesan al Estado Brasileño, como el lavado de dinero, financiamiento al terrorismo, ocultación de bienes, etc.**

- Evitam-se problemas de outras ordens que interessam ao Estado Brasileiro, como a lavagem de dinheiro, financiamento ao terrorismo, ocultação de bens etc.

## **PLANTILLA DE ANUNCIO**

**AV-1/111.111**(AV-uno/ciento un mil ciento once), el 11/09/2022.-

**TRANSFERENCIA DE PROPIETARIO DIGITAL** - De acuerdo a la solicitud de fecha 01 de septiembre de 2022, instruida con el contrato inteligente "0101010101", se realizó la operación involucrando el token vinculado al **R-1** de este registro, para manifestar que la proporción del **50%** del token no fungible, creado a partir de tecnología blockchain, denominado NETS0011A, pasó a ser propiedad de **FULANO DE TAL**, registrado en el CPF/MF bajo el N° /73 y Disposición no. XX/2022.-

**PROTOCOLO** - Título señalado bajo el número 901.901, el 11/09/2022.-

Porto Alegre, 15 de septiembre de 2022.-

Registrador/Suplente/Secretario Autorizado: \_\_\_\_\_.-

TARIFAS - BRL xxxx. Sello de inspección 0101.00.0000001.0101011 - PROTOCOLO - Título señalado bajo el número 901.901, el 11/09/2022.-

## MODELO DE AVERBAÇÃO

AV-1/111.111(AV-um/cento e um mil, cento e onze), em 11/09/2022.-

**TRANSFERÊNCIA DE PROPRIETÁRIO DIGITAL** - Nos termos do requerimento datado de 1º de setembro de 2022, instruído com o smart contract "0101010101", foi realizada a operação envolvendo o token vinculado no **R-1** desta matrícula, para ficar constando que a proporção de **50%** do token não fungível, criado a partir da tecnologia blockchain, denominado NETS0011A, passou a pertencer a **FULANO DE TAL**, inscrito no CPF/MF sob nº 000.000.000-01, nos termos dos artigos 167, II, 5 e 246 da Lei 6.015/73 e Provimento nº. XX/2022.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número 901.901, em 11/9/2022.-

Porto Alegre, 15 de setembro de 2022.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): \_\_\_\_\_.-

EMOLUMENTOS - R\$xxxx. Selo de Fiscalização 0101.00.0000001.0101011 –

### CONCLUSIÓN

### CONCLUSÃO

**¿La participación, o no, de Notarios y Registradores será lo que permitirá, o no, el desarrollo de esas nuevas ideas? ¡Por supuesto que no!**

- O envolvimento, ou não, de Notários e Registradores será o que permitirá, ou não, o desenvolver dessas novas ideias? É claro que não!

**¡¡¡Aunque no participemos, ocurrirá igualmente!!! Es del mercado, es decir, de quienes quieran participar de esas nuevas modalidades. Nuevas ideas generan nuevas modalidades de negocios, que pueden generar nuevos actos notariales y registrales.**

- Se não participarmos acontecerá igualmente!!! É do Mercado, ou melhor, de quem quiser participar dessas novas modalidades. Novas ideias geram novas modalidades de negócios, que podem gerar novos atos notariais e registrais.

**Se sabe que la "propiedad digital" no se compara con la propiedad formal que se desprende del registro.**

- Sabe-se que a "propriedade digital" não serve como paralelo com a propriedade formal decorrente do registro.

**Son universos coexistentes. Sin embargo, esas dimensiones paralelas no se confunden, lo que se delineó muy bien en el Resoluciónnº 038/2021 de la Contraloría General de Justicia de Rio Grande do Sul, aclarando que no se tratan de situaciones relacionadas.**

- São universos coexistentes. Porém, estas dimensões paralelas que não se confundem, o que muito bem ficou delineado no Provimento nº 038/2021 da Corregedoria Geral de Justiça do Rio Grande do Sul, deixando isento de dúvidas que não se tratam de situações que conversam entre si.

**Siendo así, pienso que debemos seguir perfeccionando la Resolución existente, que fue muy clara al disociar las dimensiones (física y digital). Quienes quieran, accederán a lo digital, conociéndolo y estando de acuerdo en que no hay vínculo con la realidad jurídica actual, proyectada para atender a las necesidades del mundo físico.**

- Sendo assim, penso que deveríamos dar seguimento no aprimoramento do Provimento já existente, o qual restou muito claro, pela dissociação das dimensões (física e digital). Acessará quem quiser a digital, conhecendo e concordando não haver vínculo com a realidade jurídica atual, esta projetada para atender às necessidades do mundo físico.

**Sin embargo, no podemos descuidar las cuestiones que interesan al País y a toda la Sociedad, consecuencia del fenómeno de la PUBLICIDAD, alcanzada solamente por la INTERCONEXIÓN observada.**

- Porém, não podemos descuidar de questões que interessam ao País e a toda a Sociedade, decorrentes do fenômeno da PUBLICIDADE, só alcançada pela INTERCONEXÃO vislumbrada.

**El progreso llega al Registro Inmobiliario y es bienvenido.**

- O progresso bate à porta do Registro de Imóveis, sendo bem recebido.

**Un nuevo mundo se nos presenta todos los días. ¿Ese mundo pretende terminar o reducir nuestras actividades? Entiendo que no**

- Um mundo novo nos é apresentado a cada dia. Este mundo pretende acabar ou diminuir com nossas atividades? Entendo que não.

**Creo que será un producto más para agregar al catálogo de los Notarios y Registradores, quienes podrán practicar actos que antes no se practicaban (escrituras y registros de permutas y, después de la devolución, nueva permuta - cuando de la salida del ambiente digital).**

- Entendo que será mais um produto para agregar no portfólio dos Notários e Registradores, podendo praticarem atos que antes não praticavam (escrituras e registros de permutas e, depois, da devolução - nova permuta - quando da saída do ambiente digital).

**¡Muchas gracias!**

**Muito Obrigado!**

[www.lamanapaiva.com.br](http://www.lamanapaiva.com.br)

**Porto Alegre/setembro/2022**