

FACULDADE DE DIREITO  
CURSO DE DIREITO

DOUGLAS PIMENTEL KRUM

**A TOKENIZAÇÃO DE IMÓVEIS E O FUTURO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO BRASIL**

Porto Alegre  
2022

GRADUAÇÃO



Pontifícia Universidade Católica  
do Rio Grande do Sul

# A TOKENIZAÇÃO DE IMÓVEIS E O FUTURO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO BRASIL

Douglas Pimentel Krum\*  
Prof.<sup>a</sup> Dra. Liane Tabarelli\*\*

## RESUMO

Em decorrência do avanço tecnológico na atualidade, observam-se mudanças no modo em que os negócios jurídicos envolvendo bens imóveis são realizados, tendo como um dos destaques a tokenização imobiliária. Desse modo, a presente pesquisa busca esclarecer o conceito do direito de propriedade, bem como suas alterações históricas, tendo em vista os diferentes contextos sociais enfrentados pela sociedade humana, até atingir, dentro do contexto atual, relevância constitucional e limitações no seu exercício, ditadas, em especial, pela função social da propriedade, e a forma de aquisição imobiliária através do registro, encontrando lastro no Código Civil e na Lei dos Registros Públicos (lei nº 6.015/73), que deve ter a capacidade de adequar-se aos novos modelos de negócios imobiliários, como a tokenização imobiliária. O trabalho justifica-se pela hodiernidade do tema, ocasionando uma deficiência legislativa em relação à tokenização de imóveis, proporcionando um cenário de incertezas jurídicas, gerando insegurança na sociedade quanto à realização desse tipo de negócio. O método utilizado para a composição do trabalho foi o dialético e dedutivo, tendo como fontes a análise da legislação brasileira e a revisão bibliográfica. Por fim, concluiu-se que o sistema registral tradicional, conjuntamente com o Direito, deve estar preparado para acontecimentos que gerem mudanças significativas da forma conservadora de aquisição da propriedade e demais negócios jurídicos imobiliários. Desse modo, enfatizou-se que talvez não seja a melhor opção impedir estas mudanças, através de regulamentos precipitados, os quais não permitem a exploração dos benefícios que podem ser alcançados pela coletividade, indo em sentido oposto à evolução histórica.

**Palavras-chave:** Direito de Propriedade; Função Social da Propriedade; Aquisição da Propriedade; Sistema Registral; Tokenização Imobiliária.

## 1 INTRODUÇÃO

A sociedade humana vive em constante evolução, visando a busca por conhecimento nas mais diversas áreas de estudo. Uma de suas principais motivações, é a visão do ser humano em desenvolver o seu modo de viver, sobretudo, em coletivo. Nessa senda, o Direito como um dos pilares estruturantes da sociedade, não deve levar em consideração apenas o que já está previsto legislativamente, é imprescindível que ocorra uma adaptação de acordo com as mudanças sociais.

O mercado imobiliário possui grande influência no desempenho econômico do Brasil, mas não somente isso, sua relevância é ainda mais alta em termos sociais, com isso, faz-se necessária a criação de ferramentas que gerem celeridade nos seus processos, em especial no modo de realização de negócios jurídicos. Nesse contexto, a tokenização imobiliária surge como consequência dessa busca da sociedade em desenvolver-se, caracterizada pela desburocratização das negociações envolvendo bens imóveis.

---

\* Acadêmico do Curso de Ciências Jurídicas e Sociais da Pontifícia Universidade Católica do Rio grande do Sul – PUCRS. E-mail: krumdouglas@gmail.com.

\*\* Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Dra. Liane Tabarelli. Professora adjunta do Curso de Ciências Jurídicas e Sociais da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul – PUCRS. E-mail: liane.tabarelli@puers.br

Diante disso, através do método dialético e dedutivo, busca-se analisar conceitos pertinentes ao tema, simultaneamente com o exame da possibilidade de coexistência de um sistema regulamentador já existente como o registro de imóveis, e de outro que pouco se tem conhecimento, o qual não está tendo a devida atenção legislativa e jurisdicional, sendo abordado, precipitadamente, pelo provimento nº 038/2021 da Corregedoria Geral de Justiça do Rio Grande do Sul.

Para tal fim, realizou-se a leitura da matéria que envolve o direito de propriedade na Constituição Federal de 1988, bem como dos artigos que tratam desse direito nas antigas legislações civis e no atual Código Civil de 2002. Além disso, fez-se necessária a análise da Lei de Registros Públicos, em especial dos artigos pertinentes à aquisição da propriedade imóvel, além da leitura da doutrina que versa sobre essas matérias. Por último, analisou-se artigos e matérias que envolvem as inovações no mercado de imóveis, com enfoque na tokenização imobiliária.

Nessa senda, o artigo justifica-se pela inovação trazida pelo tema, bem como a falta de uma legislação específica regulando a matéria, gerando insegurança na utilização desse tipo de negócio, caracterizado pela liberdade de negociação privada, o qual está ligado com a importância do direito de propriedade, lastreado constitucionalmente. A pesquisa funda-se na necessária adaptação do Direito como ciência social, ao presenciar as diferentes formas de realização de negócios jurídicos em diferentes contextos históricos, assim como do poder legislativo.

Desse modo, inicia-se a pesquisa, no segundo item, com a análise da origem da propriedade e sua relevância na evolução da sociedade, bem como a visão de propriedade como direito-dever, a partir de conceitos trazidos pela doutrina, e sua importância como direito fundamental previsto no Artigo 5º, inciso XXII da Constituição Federal de 1988, assim como a limitação do seu exercício em decorrência do seu vínculo com a função social, previsto em leis esparsas e também constitucionalmente, no Artigo 5º, inciso XXIII.

No terceiro item, visa-se analisar o direito de propriedade como direito real sobre a coisa própria do ponto de vista do Código Civil vigente, fazendo-se necessária a abordagem das características inerentes ao direito real. Aprofunda-se, a seguir, a evolução histórica desse direito, distinguindo-o do Código Civil de 1916, com inspiração no Código Civil Francês de 1804. Após essa análise histórica, analisa-se a proteção jurídica da propriedade como direito subjetivo do proprietário e, conseqüentemente, suas características e direitos de dono, previstos no artigo 1.228, *caput* do Código Civil de 2002.

Já no quarto item, serão feitos apontamentos da forma em que se adquire a propriedade imóvel e sua classificação, bem como a modalidade prevista no artigo 1.245 do Código Civil de 2002, através do registro no cartório de registro de imóveis, realizando apontamentos sobre as diferenças entre os sistemas existentes. Logo após, será analisada a necessidade do registro trazida pela Lei dos Registros Públicos (lei nº 6.015/73), tecendo-se comentários acerca dos princípios que a regem.

Algumas inovações tecnológicas serão abordadas no quinto item, ressaltando sua aplicabilidade nos negócios imobiliários. Por conseguinte, o último item visa esclarecer o conceito e o funcionamento da tokenização imobiliária, analisando também suas vantagens e desvantagens, sendo estas caracterizadas principalmente pela falta de normas regulamentadoras e da necessidade de adequação do sistema registral tradicional.

Por fim, salienta-se a importância do mercado imobiliário na sociedade, sendo preciso que os segmentos sociais que o regem unam-se com o objetivo de prepararem-se às disrupções da visão conservadora que tanto o Direito como a legislação possuem em relação à essa área, utilizando-se de forma segura dos benefícios proporcionados pela tokenização de imóveis que, em tese, surge como facilitadora da realização de negócios imobiliários.

## 2 PROPRIEDADE: DIREITO-DEVER

A origem da propriedade, em sentido amplo, relaciona-se diretamente com a necessidade do ser humano em desenvolver suas capacidades naturais, as quais estão intrinsecamente ligadas à sua sobrevivência e à sua razão de ser.<sup>1</sup> Seguindo esta lógica, Fábio Ulhoa Coelho, professor da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, disserta: “O ser humano apropria-se da natureza, para pô-la a serviço de suas necessidades e querências. Essa sujeição por vezes é caracterizada juridicamente como propriedade”.<sup>2</sup>

Nesse panorama, Sílvio de Salvo Venosa discorre acerca da ligação entre bens e sujeito, onde há um direito de senhoria:

Como o direito subjetivo, o direito de senhoria é poder outorgado a um titular; requer, portanto, um objeto. O objeto é a base sobre a qual se assenta o direito subjetivo, **desenvolvendo o poder de fruição da pessoa com o contato das coisas que nos cercam no mundo exterior.**<sup>3</sup> [grifou-se].

Por consequência, extrai-se desses apontamentos que a propriedade, em consonância com os pilares basilares do Direito e das instituições sociais, possui grande relevância nas mais diversas áreas de estudo, entre elas o próprio Direito e a Filosofia, as quais analisam as discussões ideológicas que se relacionam com o sujeito e a sociedade. É a partir dessa fusão de conhecimentos e tendo como essência a projeção do ser humano como princípio e fim, que torna possível a apuração do conceito jurídico da propriedade.<sup>4</sup>

Conforme Paulo Lôbo, hodiernamente a propriedade pode ser entendida como “um conjunto de direitos e deveres atribuídos a uma pessoa em relação a uma coisa, com oponibilidade às demais pessoas”<sup>5</sup>, observa-se, nesse interim, o uso do termo propriedade, ao qual é atribuído um sentido subjetivo e objetivo, este refere-se ao bem apropriado pelo sujeito, aquele diz respeito ao poder jurídico que a pessoa exerce sobre este bem, já o termo direito de propriedade deve ser restrito “a quem detenha titulação formal reconhecida pelo direito para aquisição da coisa”.<sup>6</sup>

Ademais, vale apontar que o direito à propriedade difere dos demais termos, possuindo como sustentáculo principal a Constituição Federal de 1988:

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 [...].**<sup>7</sup> [grifou-se].

<sup>1</sup> NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil, volume 4:** direito das coisas. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2015. *E-book*. p. 3 e 91. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 25 set. 2022.

<sup>2</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil:** direito das coisas, direito autoral, volume 4. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. p. 39.

<sup>3</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil:** reais. 22. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2022. *E-book*. p. 3. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559772780/>. Acesso em: 25 set. 2022.

<sup>4</sup> NADER, *op. cit.*, p. 91.

<sup>5</sup> LÔBO, Paulo. **Direito Civil, volume 4:** coisas. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2021. *E-book*. p. 43. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978655593594/>. Acesso em: 25 set. 2022.

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 2022. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm). Acesso em: 25 set. 2022

Dessa forma, o acesso à propriedade possibilita a efetivação de outros direitos fundamentais previstos em lei, fazendo parte, inclusive, da dignidade da pessoa humana, elucida o professor Alcides Tomasetti Júnior:

No *caput* ao art. 5º da Constituição Federal, o direito à propriedade garante-se, no mais elevado plano, juntamente com o direito à vida, à liberdade e à segurança. **Parece que o direito à propriedade, neste contexto, tem um sentido axiologicamente personalístico, coextensivo à “dignidade da pessoa humana”**, ou seja, a um dos fundamentos da ordenação constitucional do Estado Democrático de Direito (CF, 1º, inciso III).<sup>8</sup> [grifou-se].

Nesse diapasão, Paulo Lôbo acrescenta que “[...] a propriedade acarreta imposição de deveres, como o da função social. São deveres positivos e negativos.”<sup>9</sup>, ponto este que será aprofundado a seguir.

## 2.1 DIREITO FUNDAMENTAL À PROPRIEDADE: ART. 5º, XXII, CF/88

É inegável que a propriedade sempre esteve em discussão ao longo da história, portanto, necessário era que o Direito tutelasse esse instituto, tendo como resultado sua garantia constitucional, justamente pela sua importância no contexto social e pelo advento dos direitos fundamentais como centro da proteção da liberdade e dignidade da pessoa humana.<sup>10</sup>

Nesse sentido, John Locke, tendo como princípio a visão de que a liberdade é inerente ao ser humano e que esta relaciona-se intrinsecamente com a propriedade, afirma: “[...] cada um guarda a propriedade de sua própria pessoa; sobre esta ninguém tem qualquer direito, exceto ela.”<sup>11</sup>, conseqüentemente, entende-se que o domínio que o ser humano possui de si mesmo é basilar ao direito fundamental da propriedade. Locke também diz que pelo fato de o homem tirar da inércia aquilo que é posto pela natureza, através do seu trabalho, implica na exclusão do domínio comum para o domínio exclusivo deste que produziu, tornando sua propriedade:

Podemos dizer que o trabalho de seu corpo e a obra produzida por suas mãos são propriedade sua. **Sempre que ele tira um objeto do estado em que a natureza o colocou e deixou, mistura nisso o seu trabalho e a isso acrescenta algo que lhe pertence, por isso o tornando sua propriedade.** Ao remover este objeto do estado comum em que a natureza o colocou, através do seu trabalho adiciona-lhe algo que excluiu o direito comum dos outros homens.<sup>12</sup> [grifou-se].

Corroborando o entendimento, o julgado abaixo elucida de forma prática a relação entre a dignidade da pessoa humana e a propriedade, assim como sua função social:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. AÇÃO DE USUCAPIÃO. PROVA DOS AUTOS QUE CONFORTA A TESE DA PARTE AUTORA. AUSENTE CONTESTAÇÃO À PRETENSÃO

<sup>8</sup> TOMASETTI JÚNIOR, Alcides. Comentários ao recurso de apelação cível nº 212.726-1/8 da 8ª Câmara Civil do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Revista dos Tribunais**, São Paulo. a. 85, v. 783. p. 204-223, 1996.

<sup>9</sup> LÔBO, Paulo. **Direito Civil, volume 4: coisas**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2021. *E-book*. p. 45. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978655593594/>. Acesso em: 26 set. 2022.

<sup>10</sup> MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de direito constitucional**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. *E-book*. p. 62. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553620506/>. Acesso em: 05 out. 2022.

<sup>11</sup> LOCKE, John. **Segundo tratado sobre o governo civil e outros escritos**. Tradução de Magda Lopes e Marisa Lobo da Costa. Rio de Janeiro: Vozes, 2001. p. 98.

<sup>12</sup> *Ibid.*, p. 98.

PRESCRITIVA SENTENÇA MODIFICADA. A usucapião é forma de aquisição da propriedade e para o seu reconhecimento são necessários dois elementos básicos, quais sejam, a posse e o tempo. Entende-se que este instituto é uma modalidade de aquisição originária da propriedade ou de outro direito real sobre coisa alheia, consistente na posse ininterrupta, com intenção de dono, sem oposição e no decurso do prazo previsto no Código Civil. Ausência de oposição à prescrição aquisitiva. Além da comprovação dos requisitos imprescindíveis para aquisição da propriedade através da prescrição positiva, **conveniente salientar e garantir ao cidadão brasileiro os princípios da função social da propriedade e direito à moradia, desde que atendido o princípio maior da dignidade da pessoa humana**, insculpido no artigo primeiro da Constituição brasileira como fundamento da república e do artigo 1.238 do CC. Sentença modificada. DERAM PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME.<sup>13</sup> [grifou-se].

Dessarte, entende-se que o elo existente entre a propriedade, a liberdade, o trabalho e a dignidade da pessoa humana, resulta na previsão do direito à propriedade como direito fundamental.

A partir disso, ressalta-se que antigamente a propriedade possuía uma superioridade perante a sociedade, ou seja, o titular era dotado de poderes exclusivos, os quais eram tratados como se sagrados fossem, entre eles a inviolabilidade e o caráter irrestrito.<sup>14</sup> De acordo com a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789:

Artigo 17º - **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 evidentemente e sob condição de justa e prévia indenização. [grifou-se].

No entanto, essa natureza ilimitada da propriedade passou por grandes mudanças, ocasionando em uma limitação desses poderes atribuídos ao proprietário através da relação entre a propriedade e a função social, a qual será tratada no próximo item.

## 2.2 EXERCÍCIO DO DIREITO DE PROPRIEDADE VINCULADO AO CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL: ART. 5º, XXIII, CF/88

Em âmbito federal, a função social da propriedade propriamente dita, surge com o advento da Constituição de 1967, na forma de princípio básico à ordem econômica, a qual, em termos práticos, não foi acolhida, tendo em vista o regime ditatorial.<sup>15</sup> Entretanto, anteriormente já se cogitava em expressão semelhante, o interesse social, previsto na Constituição de 1934 e de 1946, nesta, associado à desapropriação, naquela, ao direito de propriedade, garantido,

<sup>13</sup> RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. (Décima Sétima Câmara Cível). **Apelação Cível, Nº 70081586042**. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. AÇÃO DE USUCAPIÃO. PROVA DOS AUTOS QUE CONFORTA A TESE DA PARTE AUTORA. AUSENTE CONTESTAÇÃO À PRETENSÃO PRESCRITIVA SENTENÇA MODIFICADA [...]. Comarca de Cruz Alta. Apelante: Supermercado Linassi LTDA. Apelado: Sueli Bilibio; Helio Bilibio e outros. Relator: Des. Giovanni Conti, 18 de julho de 2019. Diário de Justiça, Porto Alegre, ed. 6552, 25 jul. 2019. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=70081586042&site=ementario>. Acesso em: 06 out. 2022.

<sup>14</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 8. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2012. p. 258.

<sup>15</sup> BÜHRING, Marcia Andrea. A efetiva função da propriedade: a socioambiental. In: BÜHRING, Marcia Andrea (org.). **Função socioambiental da propriedade**. Caxias do Sul, RS: Educs, 2016. p. 18.

porém, sem permissão de ser exercido contra o interesse social ou coletivo.<sup>16</sup> Nesse sentido, Marcia Andrea Bühring, professora da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, esclarece:

Todavia, a Constituição Federal de 1934, **mesmo não tendo textualmente mencionado a função social, estabeleceu uma relação com esta, garantindo o direito de propriedade, que não poderia ser exercido contra interesse social ou coletivo [...]. Foi com a Constituição de 1946, que se estabeleceu que o uso da propriedade seria condicionado ao bem-estar social;** novamente, um grande avanço para a sociedade da época.<sup>17</sup> [grifou-se].

Carlos Roberto Gonçalves, ilustra a previsão da função social da propriedade na Constituição de 1988: “A atual Constituição Federal dispõe que a propriedade atenderá a sua *função social* (art. 5º, XXIII). Também determina que a ordem econômica observará a função da propriedade, impondo freios à atividade empresarial (art. 170, III)”.<sup>18</sup>

Nessa senda, ultrapassado o caráter individualista da propriedade, Maria Helena Diniz disserta a respeito da função social da propriedade:

**A função social da propriedade é imprescindível para que se tenha um mínimo de condições para a convivência social. A Constituição Federal, no art. 5º, XXII, garante o direito de propriedade, mas requer, como vimos, que ele seja exercido atendendo sua função social.** Com isso, a função social da propriedade a vincula não só à *produtividade do bem*, como também aos reclamos da *justiça social*, visto que **deve ser exercida em prol da coletividade.**<sup>19</sup> [grifou-se].

Arnaldo Rizzardo acrescenta que, conforme o Código Civil, é autorizado ao proprietário usar, gozar e dispor de seus bens, desde que observada a função social da propriedade.<sup>20</sup> *In verbis*:

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.

§1º **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.** [grifou-se].

Ademais, insta salientar que a função social atribui deveres ao proprietário ao exercer seu direito de propriedade, observando os interesses sociais ou coletivos, não permitindo que o

<sup>16</sup> MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de direito constitucional**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. *E-book*. p. 155. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553620506/>. Acesso em: 08 out. 2022.

<sup>17</sup> BÜHRING, Marcia Andrea. A efetiva função da propriedade: a socioambiental. *In*: BÜHRING, Marcia Andrea (org.). **Função socioambiental da propriedade**. Caxias do Sul, RS: Educs, 2016. p. 17.

<sup>18</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro - volume 5: direito das coisas**. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2021. *E-book*. p. 90. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 08 out. 2022.

<sup>19</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: direito das coisas v.4**. 36. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2022. *E-book*. p. 46. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555598674/>. Acesso em: 08 out. 2022.

<sup>20</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 9. ed. rev., atual. e ref. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book*. p. 163. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990886/>. Acesso em: 08 out. 2022.

utilize apenas em prol de interesses individuais, mas de igual forma aos interesses da sociedade onde a coisa se encontra.<sup>21</sup>

Ressalta-se que o interesse individual do proprietário não é vedado, ocorre que este é legítimo quando a propriedade atende inclusive a coletividade, entendimento apresentado, também, por Paulo Lôbo:

A função social determina o exercício e o próprio direito de propriedade ou o poder de fato (posse) sobre a coisa. **Lícito é o interesse individual quando realiza, igualmente, o interesse social. O exercício da posse ou do direito individual da propriedade deve ser feito no sentido da utilidade, não somente para o titular, mas para todos.** Daí ser incompatível com a inércia, com a inutilidade, com a especulação.<sup>22</sup> [grifou-se].

Sendo assim, o instituto da propriedade e da função social, estão diretamente ligados, de tal modo que não se fala em propriedade sem o cumprimento de sua função social. Trata-se de uma evolução positiva no ordenamento jurídico, afastando o poder ilimitado dado ao proprietário, o qual gerava um cenário propício a abusos de direito.

Concluído este item, serão abordados, na sequência, aspectos da propriedade inseridos no Código Civil brasileiro.

### **3 A PROPRIEDADE COMO UM DIREITO REAL SOBRE A COISA PRÓPRIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO PÁTRIO: ART. 1.225, I, CC/02**

O direito real de propriedade está inserido no livro III do Código Civil de 2002, denominado como Direito das Coisas. Por essa nomenclatura, segundo Clóvis Beviláquia, entende-se como: “[...] o complexo de normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem”<sup>23</sup>. Dessa maneira, inserido no Direito das Coisas, o aludido códex dispõe no seu Artigo 1.225 um rol de Direitos Reais, tendo como consequência o princípio da taxatividade ou *numerus clausus*, ou seja, estes direitos são criados através da lei, não permitindo aplicações analógicas. Entretanto, adverte Carlos Roberto Gonçalves, que o dispositivo supracitado não estanca a existência de outros Direitos Reais, desde que estes estejam previstos legislativamente, disciplinados no próprio Código Civil ou em outras leis.<sup>24</sup>

Arnaldo Rizzardo, em contrapartida à teoria clássica dos Direitos Reais, a qual prevê que o Direito Real cria uma relação direta e imediata entre a coisa e a pessoa, sendo esta o sujeito ativo e aquela o objeto, e quanto ao sujeito passivo dessa relação, entende-se como indeterminado, ensejando em uma obrigação passiva universal (teoria personalista), alude que a relação jurídica existente é entre pessoas, tendo como horizonte um bem específico, visando a preponderância da relação de domínio sobre a coisa.<sup>25</sup>. Nesse sentido, Carlos Roberto Gonçalves disserta acerca do entendimento clássico:

<sup>21</sup> LÔBO, Paulo. **Direito Civil, volume 4:** coisas. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2021. *E-book*. p. 54. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593594/>. Acesso em: 08 out. 2022.

<sup>22</sup> *Ibid.*

<sup>23</sup> BEVILÁQUIA, Clóvis. **Direito das Coisas:** v. 1. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003. p. 9.

<sup>24</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro - volume 5:** direito das coisas. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2021. *E-book*. p. 12. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 09 out. 2022.

<sup>25</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas.** 9. ed. rev., atual. e ref. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book*. p. 5. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990886/>. Acesso em: 09 out. 2022.



Segundo a concepção clássica, o direito real consiste no poder jurídico, direto e imediato, do titular sobre a coisa, com exclusividade e contra todos. **No polo passivo incluem-se os membros da coletividade, pois todos devem abster-se de qualquer atitude que possa turbar o direito do titular.** No instante em que alguém viola esse dever, o sujeito passivo, que era indeterminado, torna-se determinado.<sup>26</sup> [grifou-se].

Nesse interim, a teoria eclética dos Direitos Reais mescla as características principais das outras teorias, conforme elucida Paulo Nader:

Seus expositores tomam por lado interno do direito real **o núcleo da teoria clássica – poder imediato e direto sobre a coisa – e como lado externo o núcleo da teoria personalista – oponibilidade erga omnes**, sustentando a tese de que a imediatidade deriva do caráter absoluto ou oponibilidade contra todos.<sup>27</sup> [grifou-se].

Ademais, a classificação dos Direitos Reais é dividida em direitos na coisa própria (*jus in re propria*) e direitos na coisa alheia (*jus in re aliena*), sendo que a primeira espécie abrange tão somente a propriedade, sendo a síntese dos Direitos Reais, a qual se apresenta no domínio ou poder de uma coisa ser submetida à vontade de uma pessoa.<sup>28</sup> Sendo plena quando existe a concentração das faculdades elementares à propriedade no proprietário da coisa, sendo eles: o uso, gozo e livre disposição.<sup>29</sup>

Existem, ainda, outras características inerentes ao direito real de propriedade, como seu caráter absoluto, o direito de sequela, a publicidade e o princípio da elasticidade. A partir disso, ressalta-se que o absolutismo não diz respeito ao poder ilimitado que o titular possuía antigamente, mas sim em relação à oponibilidade *erga omnes* do direito de agir sobre a coisa.<sup>30</sup> Assim, é garantido o respeito por parte da sociedade sobre o exercício do direito de propriedade do titular, se apresenta como um dever negativo da coletividade de interferir nesse direito.<sup>31</sup>

O direito de sequela (*jus persequendi*) refere-se à adesão do direito real à coisa, a qual fica sujeita ao poder do titular de tal modo que lhe é lícito persegui-la onde quer que ela se encontre e com quer que esteja. Trata-se da forma mais evidente da submissão da coisa em relação ao titular do direito real, proveniente do caráter absoluto acima eludido.<sup>32</sup>

Por conseguinte, a publicidade atinente ao direito real de propriedade advém da necessidade da demonstração da existência e de titularidade desse direito à sociedade, tendo em vista seu dever negativo. Com relação aos imóveis, a publicidade se dá através do registro no Cartório de Registro de Imóveis.<sup>33</sup>

<sup>26</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro - volume 5: direito das coisas**. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2021. *E-book*. p. 9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em 09 out. 2022.

<sup>27</sup> NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil, volume 4: direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2015. *E-book*. p. 13. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 09 out. 2022.

<sup>28</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 9. ed. rev., atual. e ref. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book*. p. 5. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990886/>. Acesso em: 09 out. 2022.

<sup>29</sup> *Ibid.*, p. 13.

<sup>30</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 8. ed. rev., ampl. e atual. Salvador, Juspodivm, 2012. p. 33.

<sup>31</sup> NADER, *op. cit.*, p. 16.

<sup>32</sup> FARIAS, *op. cit.*, p. 38.

<sup>33</sup> NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil, volume 4: direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2015. *E-book*. p. 16. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 09 out. 2022.

Já o princípio da elasticidade, refere-se à separação de um ou mais poderes do titular da propriedade, sendo possível, de forma oposta, a reunião desses poderes através do princípio da consolidação, conforme Paulo Nader:

O primeiro se refere à **possibilidade de desmembramento dos poderes contidos no direito de propriedade** (uso e gozo). O direito real de propriedade contém elasticidade, pois comporta o desmembramento dos poderes que lhe são inerentes. **Este princípio atua como causa do princípio da consolidação, que é a possibilidade de reunificação dos direitos desmembrados.** Elasticidade e consolidação atuam como forças opostas: centrífuga e centrípeta.<sup>34</sup> [grifou-se].

Com o término deste item, o próximo analisará de forma aprofundada a evolução legal da propriedade, com enfoque nas características napoleônicas contidas no Código Civil de 1916.

### 3.1 O TRATAMENTO LEGAL DA PROPRIEDADE À LUZ DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO DE 1916 DE INSPIRAÇÃO NAPOLEÔNICA E SUA EVOLUÇÃO NA ATUALIDADE

Conforme exposto anteriormente, o direito de propriedade passou por um processo de evolução, ultrapassando as características individualistas do conceito de propriedade de modo a permitir que sua função social obtivesse destaque no ordenamento jurídico. Concomitante a esse processo de evolução, observam-se os períodos históricos que a civilização enfrentou, os quais interferem diretamente na definição do direito de propriedade.

No direito romano, o conceito individualista da propriedade prevalecia, sendo que uma coisa possuía apenas um dono, ampliando os poderes que o proprietário tinha sobre o objeto.<sup>35</sup> Na Idade Média, havia uma dualidade de sujeitos, esclarece Orlando Gomes: “A dissociação revela-se através do binômio domínio eminente + domínio útil. O titular do primeiro concede o direito de utilização econômica do bem e recebe, em troca, serviços ou rendas.”<sup>36</sup>, trata-se da propriedade feudal, afastando o conceito de único dono do direito romano. Com o advento da Revolução Francesa, o feudalismo praticamente deixou de existir no ocidente, restando poucos vestígios que foram, ao longo tempo, desvanecendo.<sup>37</sup> A partir disso, nasce o Código Civil francês de 1804, também conhecido como Código Napoleônico, outorgado por Napoleão Bonaparte.

Dessa maneira, os fatos ensejadores da Revolução Francesa, como o desenvolvimento do comércio e o crescimento da classe burguesa, fizeram com que houvesse um novo regime jurídico da propriedade, retirando as características do feudalismo, principalmente em relação ao domínio monárquico. Nessa senda, no início do século XIX resgata-se o conceito unitário do direito romano, apresentando-se como melhor forma de atender o contexto social da época,

<sup>34</sup> NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil, volume 4:** direito das coisas. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2015. *E-book*. p. 17. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 09 out. 2022.

<sup>35</sup> GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012. *E-book*. p. 110. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 11 out. 2022.

<sup>36</sup> *Ibid.*, p. 111.

<sup>37</sup> BEVILÁQUIA, Clóvis. **Direito das Coisas:** v. 1. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003. p. 122-123.

passando a predominar o caráter absolutista – no sentido de poder ilimitado -, inviolável e sagrado.<sup>38</sup> Enfatiza o autor Silvio de Salvo Venosa:

A Revolução Francesa recepciona a ideia romana. **O Código de Napoleão, como consequência, traça a conhecida concepção extremamente individualista do instituto no art. 544:** “a propriedade é o direito de gozar e dispor das coisas **do modo mais absoluto**, desde que não se faça uso proibido pelas leis ou regulamentos”. Como sabido, esse Código e as ideias da Revolução repercutiram em todos os ordenamentos que se modelaram no Código Civil francês, incluindo-se a grande maioria dos códigos latino-americanos.<sup>39</sup> [grifou-se].

Assim, extraíndo a ideia final do trecho acima, o Código Civil de 1916 foi considerado um fruto tardio da concepção oitocentista referida alhures, mantendo aspectos individualistas, tendo como valor fundamental o indivíduo, notadamente o proprietário e o contratante, contribuindo para a extinção dos privilégios feudais.<sup>40</sup> Em suma, a codificação de 1916 atribuiu à propriedade um caráter inatingível, no qual o proprietário considerado como senhor da coisa, poderia usá-la da forma que lhe conviesse<sup>41</sup>. No entanto, mesmo mantendo esse caráter individual, o exercício dos poderes do titular do direito de propriedade condicionou-se, cada vez mais, às restrições impostas pelo direito público, notadamente o interesse social, condicionando a função social à prática dos direitos individuais de propriedade.<sup>42</sup>

Em relação à limitação do exercício do direito de propriedade, o Art. 526 do código de 1916 previa:

A propriedade do solo abrange a do que lhe está superior e inferior em toda a altura e em toda a profundidade, **úteis ao seu exercício**, não podendo, todavia, o proprietário opor-se a trabalhos que sejam empreendidos a uma altura ou profundidade tais, **que não tenha ele interesse algum em impedi-los**. [grifou-se].

Essa noção foi mantida, com pequenas alterações no Art. 1.229 do Código Civil de 2002, *in verbis*:

A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade **úteis ao seu exercício**, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, **que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las**. [grifou-se].

Ademais, salienta-se que atualmente ilícita é a utilização precária do direito de propriedade ou de forma especulativa, constituindo abuso de direito. De forma contrária, anteriormente, apenas previa-se que não eram ilícitos os atos praticados no exercício regular de um direito reconhecido.<sup>43</sup>

<sup>38</sup> CHALHUB, Melhim Namem. **Direitos Reais**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 55.

<sup>39</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: reais. 22. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2022. *E-book*. p. 140. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559772780/>. Acesso em: 12 out. 2022.

<sup>40</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Premissas metodológicas para a constitucionalização do Direito Civil**. Rio de Janeiro: Revista de Direito do Estado, 2006. p. 38.

<sup>41</sup> PINTO, Luiz Fernando de Andrade. Direito de Propriedade. *In*: **DIREITOS Reais**. Rio de Janeiro: EMERJ, 2013. p. 75.

<sup>42</sup> CHALHUB, *op. cit.*, p. 56.

<sup>43</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: reais. 22. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2022. *E-book*. p. 150. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559772780/>. Acesso em: 12 out. 2022.

Além disso, hodiernamente diversas leis acrescentam restrições ao direito de propriedade, entre elas o Código Florestal, Lei de Proteção do Meio ambiente, a Constituição Federal, entre outras. Logo, essa miscelânea de previsões legislativas, demonstram o caminho que o direito de propriedade traçou na sua evolução, distanciando-se progressivamente do caráter absolutista e ilimitado do Código Civil Francês e, conseqüentemente, de seus vestígios do Código Civil brasileiro de 1916, transformando-se em um direito com finalidade social.<sup>44</sup>

Findo este item, abordar-se-á no próximo, os direitos do proprietário previstos no Artigo 1.228 do Código Civil de 2002, de forma detalhada.

### 3.2 PROPRIEDADE: CARACTERÍSTICAS E DIREITOS DO DONO (ART. 1.228, *CAPUT*, CC/02)

A propriedade é juridicamente protegida como direito subjetivo do proprietário, o qual, conforme o *caput* do Art. 1.228 do Código Civil, possui a faculdade de usar, gozar, dispor de seus bens e o direito de reavê-los de quem os possua injustamente.<sup>45</sup> Essas faculdades, como mencionado anteriormente, formam o domínio ou o poder de senhoria, e quando concentradas no titular, caracterizam a propriedade plena. Já quando ocorre a separação de um ou mais desses poderes, vislumbra-se a propriedade limitada, ocorrendo, por exemplo, um direito real em coisa alheia, como o usufruto.<sup>46</sup>

Eram previstos no direito romano o *jus utendi*, *jus fruendi*, *jus abutendi* e à *rei vindicatio*, correspondendo às faculdades previstas atualmente e ao direito de reaver a coisa, respectivamente.<sup>47</sup>

A faculdade de usar (*jus utendi*) é colocar a coisa a serviço do proprietário, utilizando-a do modo que preferir e no momento que quiser, sem alterar sua substância e observando os limites estabelecidos em lei, inclusive a função social da propriedade.<sup>48</sup>

Usufruir ou gozar do bem (*jus fruendi*), significa que o proprietário pode aproveitar-se economicamente de sua propriedade, isto é, extrair seus frutos, sejam naturais, industriais ou civis, como o aluguel, por exemplo.<sup>49</sup> Nesse caso, observa-se a fragmentação dos poderes do proprietário, ou seja, permanece o *jus fruendi* e *abutendi*, enquanto o locatário, de forma temporária, utiliza-se da coisa.

O proprietário pode dispor da coisa (*jus abutendi*), transferindo-a, alienando-a, seja a título gratuito ou oneroso. Esse elemento constitutivo do direito de propriedade é o mais abrangente, permitindo que o titular seja livre para, inclusive, destruir o bem, observando os limites legais e não se opondo ao interesse social.<sup>50</sup> Ademais, ressalta-se que não é permitido ao proprietário a utilização da coisa de forma abusiva, explica o autor Sílvio de Salvo Venosa: “A expressão *abutendi* do Direito Romano não pode ser simplesmente entendida como abusar da coisa, que dá ideia de poder ilimitado [...]”<sup>51</sup>, condicionando seu exercício à função social da propriedade e às limitações previstas em leis esparsas.

<sup>44</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro - volume 5**: direito das coisas. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2021. *E-book*. p. 90. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 13 out. 2022.

<sup>45</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: direitos reais. 8. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2012. p. 290-291.

<sup>46</sup> *Ibid.*, p. 291.

<sup>47</sup> GONÇALVES, *op. cit.*, p. 84.

<sup>48</sup> *Ibid.*, p. 84.

<sup>49</sup> *Ibid.*, p. 84.

<sup>50</sup> CHALHUB, Melhim Namem. **Direitos Reais**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 57.

<sup>51</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: reais. 22. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2022. *E-book*. p. 149. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559772780/>. Acesso em: 17 out. 2022.

Por fim, o proprietário possui o direito de reaver o bem (*rei vindicatio*), decorre do direito de sequela visto anteriormente como característica do direito real, assegurando os meios processuais necessários para que retome de quem quer que esteja com a coisa, sem justa causa, através da ação reivindicatória.<sup>52</sup>

À vista disso, é o entendimento apresentado pelo seguinte julgado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITOS REAIS E DIREITO DE VIZINHANÇA. AÇÃO REIVINDICATÓRIA CUMULADA COM PASSAGEM FORÇADA E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. IMÓVEL ENCRAVADO. LEGITIMIDADE PASSIVA VERIFICADA. SENTENÇA QUE NÃO CARECE DE FUNDAMENTAÇÃO. CONSTATAÇÃO DE ERRO MATERIAL NO DISPOSITIVO SENTENCIAL. CORREÇÃO. INDENIZAÇÃO DEVIDA AOS AUTORES A TÍTULO DE OCUPAÇÃO INDEVIDA DO IMÓVEL QUE DEVERÁ SER APURADA EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. POSSIBILIDADE DE TRANSAÇÃO OU NEGÓCIO PROCESSUAL QUANTO À INDENIZAÇÃO POSTULADA PELOS RÉUS NO CURSO DO FEITO, JÁ APURADA NA PERÍCIA, MAS SEM CORRESPONDENTE RECONVENÇÃO. I. **A ação reivindicatória é consequente ao direito de sequela - *jus perseguendi* -, sendo tradicionalmente concebida como a pretensão ajuizada pelo proprietário não-possuidor contra o possuidor não-proprietário.** No caso, considerando não ter sido demonstrado com clareza quais os integrantes da família demandada estavam ocupando o bem adquirido pelos autores, todos são legitimados passivos para a pretensão de imissão de posse [...].<sup>53</sup> [grifou-se].

Além disso, o direito de propriedade possui as características de perpetuidade e exclusividade. Diz-se que o direito de propriedade é perpétuo, pois não se extingue com o tempo ou pelo não uso, com exceção dos casos abarcados pela lei, a exemplo da desapropriação e a usucapião.<sup>54</sup> Concernente ao caráter exclusivo, o direito de propriedade não pode ser exercido por mais de uma pessoa de forma simultânea, corroborando com o entendimento de que esse direito veda que terceiros exerçam o poder de senhorio sobre a coisa, excluindo-se assim, através da ação reivindicatória.<sup>55</sup> Ressalta-se, porém, que nos casos condominiais tradicionais não há afronta à exclusividade, nesse sentido, Melhim Namem Chalhub comenta:

Na copropriedade, ou condomínio, os coproprietários são titulares em conjunto sobre a mesma coisa, exercida essa propriedade em quinhões ou partes ideais da coisa. Isso, entretanto, não retira o caráter exclusivo do direito de propriedade.<sup>56</sup>

<sup>52</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro - volume 5: direito das coisas**. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2021. *E-book*. p. 84. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 17 out. 2022.

<sup>53</sup> RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. (Décima Sétima Câmara Cível). **Apelação Cível, Nº 70072945306** APELAÇÃO CÍVEL. DIREITOS REAIS E DIREITO DE VIZINHANÇA. AÇÃO REIVINDICATÓRIA CUMULADA COM PASSAGEM FORÇADA E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. IMÓVEL ENCRAVADO. LEGITIMIDADE PASSIVA VERIFICADA. SENTENÇA QUE NÃO CARECE DE FUNDAMENTAÇÃO [...]. Comarca de Júlio de Castilhos. Apelante: Maria Olinda da Silva Scherer. Apelado: Paulo Pereira Lima Filho e Maria Alice Nassif Pereira Lima. Relatora: Des. Liege Puricelli Pires, 29 de junho de 2017. Diário de Justiça, Porto Alegre, ed. 6063, 05 jul. 2017. Disponível em: [https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=&conteudo\\_busca=ementa\\_completa](https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=&conteudo_busca=ementa_completa). Acesso em: 14 nov. 2022.

<sup>54</sup> GONÇALVES, *op. cit.*, p. 89.

<sup>55</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 8. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2012. p. 299.

<sup>56</sup> CHALHUB, Melhim Namem. **Direitos Reais**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 62.

Ainda, como mencionado anteriormente, o direito de propriedade é absoluto, corolário lógico da oponibilidade *erga omnes* e dos poderes jurídicos atribuídos ao proprietário, o qual pode agir conforme interesses particulares, limitados, entretanto, pois devem observar as finalidades econômicas e sociais e as demais limitações positivadas no ordenamento jurídico.

Concluído o item, no próximo, serão abordados aspectos atinentes aos modos de aquisição da propriedade imobiliária.

#### 4 MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA: ALGUNS APONTAMENTOS

O Código Civil de 2002, após o capítulo do direito de propriedade, trata dos modos de se adquirir a propriedade, realizando uma separação da natureza dos bens, imóveis e móveis, sendo aqueles de maior relevância a este trabalho. Nos artigos 79 a 81, o *códex* alhures traz a definição do que são os bens imóveis, assim: “São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente.”<sup>57</sup>, e a partir do artigo 1.238 até o 1.259, os modos de aquisição da propriedade imóvel pela usucapião, pelo registro do título e pela acessão. Além desses, o Código Civil traz a possibilidade de aquisição através do direito hereditário, não tratada nos artigos citados, pois trata-se de aquisição *causa mortis*, examinada no livro V.<sup>58</sup>

Primeiramente, importante destacar que os modos de aquisição da propriedade imobiliária possuem uma classificação quanto à causa - ou à origem - de aquisição, a qual pode ser originária ou derivada.<sup>59</sup> Na aquisição originária não há uma vinculação com o passado, o histórico da propriedade inicia com o adquirente originário, ou seja, não há vício anterior nem fato jurídico ensejador, tampouco transmissão de uma pessoa a outra, a exemplo da usucapião e a acessão natural.<sup>60</sup> Já na aquisição derivada, a propriedade é transmitida do antecessor, sujeito titular da propriedade, para o adquirente em razão de um contrato entre as duas partes numa relação *inter vivos* ou, como mencionado anteriormente, através de sucessão, *causa mortis*,<sup>61</sup> em que a aquisição se dá em razão do falecimento do *de cuius*, abrindo a sucessão, é o princípio da *saisine*, onde o próprio morto transmite o domínio e a posse da herança aos seus sucessores.<sup>62</sup>

Ainda, a aquisição pode se dar a título singular ou universal. Em relação à primeira, discorre Paulo Nader: “[...] adquire-se um bem ou um conjunto individualizado de bens, não a totalidade de um patrimônio.”<sup>63</sup>. Em sentido contrário, na aquisição a título universal, a transmissão da propriedade incide em um patrimônio, ocorrendo apenas na sucessão hereditária.<sup>64</sup>

<sup>57</sup> Art. 79. Código Civil de 2002.

<sup>58</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 8. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2012. p. 360.

<sup>59</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro - volume 5: direito das coisas**. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2021. *E-book*. p. 94. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 20 out. 2022.

<sup>60</sup> NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil, volume 4: direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2015. *E-book*. p. 118. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 20 out. 2022.

<sup>61</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 9. ed. rev., atual. e ref. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book*. p. 268. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990886/>. Acesso em: 20 out. 2022.

<sup>62</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro - volume 5: direito das coisas**. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2021. *E-book*. p. 94. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 20 out. 2022.

<sup>63</sup> NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil, volume 4: direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2015. *E-book*. p. 120. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 20 out. 2022.

<sup>64</sup> GONÇALVES, *op. cit.*, p. 94.

Nesse diapasão, discute-se - doutrinariamente e legislativamente - quando que ocorrem os efeitos referentes à aquisição da propriedade, ou seja, visa-se saber se o ato constitutivo da relação jurídica é suficiente ou se exige-se outro ato para que haja a aquisição de forma completa. Assim, três são os sistemas que resolvem o problema: o sistema romano, francês e o alemão.<sup>65</sup>

Para o sistema romano, a propriedade não se transfere apenas por contratos ou pactos, o ato jurídico deve ser completado por uma forma exigida em lei, assim, tem-se que o modo de aquisição da propriedade se dá através da tradição e usucapião. No entanto, a tradição por si só, não era suficiente para transferência da propriedade, ensejando que houvesse uma justa causa, portanto, tanto o título quanto o modo, eram necessários à transferência.<sup>66</sup> Entendimento apresentado também por Melhim Namem Chalhub:

Pelo sistema romano, a aquisição só se efetiva pela tradição da coisa ou pela usucapião, que são os modos de aquisição, e não pela simples celebração do negócio jurídico pelo qual se convencionou a transmissão da propriedade. Assim, **a existência de um título em que as partes manifestam a vontade de transmitir a propriedade não é suficiente para a aquisição, sendo necessário que esse título seja completado pela formalização de outro ato, este sim, que opera a transferência do domínio da coisa.**<sup>67</sup> [grifou-se].

Em sentido oposto, para o sistema francês apenas o contrato já é suficiente para que os efeitos da aquisição da propriedade surgissem, dispensando a tradição, a título exemplificativo, apenas o contrato de compra e venda transmitiria a propriedade, independentemente de ato diverso deste, possuindo um caráter translativo.<sup>68</sup> Sílvio de Salvo Venosa, no entanto, adverte que no contrato há efeito entre as partes, e com o registro, o direito alcança o efeito *erga omnes*.<sup>69</sup>

Já para o sistema alemão, a transferência se dá por modo específico, o qual independe do ato jurídico que criou a obrigação de transferir. Assim, o ato pelo qual ocorre a transferência não está condicionado ao que deu causa. Logo, o contrato, por si só, não é suficiente para produzir a aquisição da propriedade, sendo necessário outro negócio, verificando-se a inscrição no registro imobiliário, resultando na transmissão da propriedade.<sup>70</sup> Distingue-se do sistema romano, pois a causa no sistema alemão abstrai-se do ato de transmissão, desvincula-se do ato que criou a obrigação de transferir, dessa forma, o vício que houver naquele, não atingirá este.

O direito brasileiro, no Código Civil de 2002, adotou os princípios que regem o sistema romano, ou seja, há a aquisição da propriedade mediante um título de aquisição, definindo a causa da aquisição, e, conjuntamente, outro ato que é o modo de aquisição, a exemplo do registro, nos casos de propriedade imobiliária.<sup>71</sup> Portanto, de forma contrária ao sistema francês, o negócio jurídico realizado pelas partes não possui força translativa, apenas força obrigacional. Nesse sentido:

<sup>65</sup> GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012. *E-book*. p. 151. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 20 out. 2022.

<sup>66</sup> *Ibid.*, p. 151.

<sup>67</sup> CHALHUB, Melhim Namem. **Direitos Reais**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 78.

<sup>68</sup> *Ibid.*, p. 78.

<sup>69</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: reais**. 22. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2022. *E-book*. p. 156. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559772780/>. Acesso em: 20 out. 2022.

<sup>70</sup> GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012. *E-book*. p. 152. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 20 out. 2022.

<sup>71</sup> CHALHUB, Melhim Namem. **Direitos Reais**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 78-79.

Ao se afastar do sistema francês, recusando a concepção da constituição da propriedade pelo simples consenso, **o sistema brasileiro deseja evidenciar que a autonomia privada isoladamente não produz efeitos aquisitivos no mundo dos direitos reais.** O legislador quis prestigiar os princípios da segurança no tráfico jurídico e a tutela da confiança de terceiros, com a concessão de todas as consequências do nascimento do direito real, como a oponibilidade *erga omnes*, a sequela e o direito de preferência.<sup>72</sup> [grifou-se].

Diante disso, no próximo item, será analisada a aquisição da propriedade imobiliária através do registro.

#### 4.1 AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL POR MEIO DO REGISTRO: ART. 1.245, CC/02

Conforme já mencionado, os bens imóveis possuem grande relevância nas relações pessoais, sendo objetos constantes de negociação, logo, necessária é a tutela do ordenamento jurídico para que os direitos das partes sejam garantidos, diminuindo os conflitos destas relações. Essa necessidade foi suprida com a criação de um registro público, onde devem constar as transmissões de propriedades imobiliárias para que surtam seus efeitos, bem como todas as mudanças que afetem o imóvel.<sup>73</sup> O artigo 1.227 do Código Civil de 2002 diz que os direitos reais sobre imóveis transmitidos *intervivos* só são adquiridos através do registro no Cartório de Registro de Imóveis do título ou contrato realizado. Assim, conforme o artigo 1.245 do mesmo códex: “transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”.

No sistema jurídico brasileiro, a autonomia das partes, perfectibilizada no contrato de compra e venda de um imóvel, por exemplo, não é suficiente para que haja a transferência de propriedade, possuindo força obrigacional apenas, o efeito translativo ocorre apenas após o registro desse instrumento particular. Insta salientar que se o imóvel objeto do negócio jurídico possuir valor maior que trinta vezes o salário mínimo vigente, só haverá validade se realizado através de escritura pública.<sup>74</sup> Além disso, o registro imobiliário não é considerado como definitivo, pois segue vinculado ao título, ou seja, caso haja vícios neste, o registro será afetado de igual forma.<sup>75</sup> Ratificando o exposto, de acordo com Orlando Gomes:

**Nesse sistema, o negócio causal há de ser válido para que a transcrição produza seu efeito normal.** Dito por outras palavras, a transcrição apenas completa, ainda que necessariamente, a operação iniciada com o contrato ou qualquer outro negócio translativo. **O *modus* é condicionado pelo *titulus*.** Não basta que este seja eficaz, porque não possui a virtude de efetuar a transferência da propriedade, mas, se é defeituoso, o vício contamina a transcrição que nele há de se funda, inevitavelmente. Essa vinculação do modo ao título não deixa, assim, de ser vantajosa.<sup>76</sup> [grifou-se].

<sup>72</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais.** 8. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2012. p. 364.

<sup>73</sup> CHALHUB, *op. cit.*, p. 100-101.

<sup>74</sup> FARIAS, *op. cit.*, p. 364.

<sup>75</sup> LÔBO, Paulo. **Direito Civil, volume 4: coisas.** 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2021. *E-book.* p. 74. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593594/>. Acesso em: 24 out. 2022.

<sup>76</sup> GOMES, Orlando. **Direitos Reais.** 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012. *E-book.* p. 161. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 24 out. 2022.



O registro, contudo, gera a presunção relativa da propriedade, admitindo-se prova que o contrarie.<sup>77</sup> Assim, em decorrência da dependência existente entre o título e o registro, a presunção da propriedade é apenas *juris tantum*, ou seja, a pessoa cujo nome está registrado o imóvel, é tida como proprietária, no entanto, pode ser possível a destituição de sua titularidade, até que fique demonstrado o contrário.<sup>78</sup>

Conclui-se que essa presunção relativa não torna frágil a transmissão da propriedade, pelo contrário, garante que sejam observadas as características gerais atinentes à segurança jurídica e à estabilidade social, tendo em vista os princípios estruturais do Registro de Imóveis, sendo alguns destes objetos de análise no próximo item.

#### 4.1.1 Comentários sobre a Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) pertinentes ao estudo

Sabe-se que a condição necessária para que a eficácia real surja nos negócios jurídicos imobiliários é o registro. Assim, o sistema registral imobiliário, em essência, serve como ferramenta de informação, o qual recebe e mantém dados relativos a imóveis, sendo que cada imóvel possui uma matrícula exclusiva, onde são descritas, de forma minuciosa, as características do bem e todos os atos e fatos a ele relativos.<sup>79</sup>

A lei nº 6.015/73 versa sobre os registros públicos (Lei dos Registro Públicos – LRP), sendo abordado no Título V o registro de imóveis, regrado por princípios que garantem sua eficácia.

O primeiro a ser mencionado é o da publicidade, sendo esta conferida pelo registro, e, conforme o artigo. 17 da LRP, é lícito a qualquer pessoa interessada requerer a certidão do registro sem que haja a necessidade de justificar seu pedido, devendo o serventuário do registro de imóveis fornecer o documento, indicando os elementos essenciais do registro.<sup>80</sup> Dessa forma, esse princípio está relacionado à oponibilidade *erga omnes*, conforme Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

**[...] a necessidade de cognoscibilidade de todas as relações jurídicas que devam produzir efeitos perante terceiros faz com que, a cada dia, valorize-se o registro imobiliário, como fonte primacial de publicidade e, conseqüentemente, de segurança jurídica das transações econômicas e prestígio à boa-fé de terceiros que desejam conhecer a existência de direitos. Só cogitaremos de oponibilidade *erga omnes* quando o ordenamento jurídico deferir em prol da coletividade um sistema organizado de registro, hábil a gerar uma publicidade infinitamente mais eficaz do que qualquer ato de posse ou tradição de bens.**<sup>81</sup> [grifou-se].

Por conseguinte, o princípio da especialidade registral, previsto no artigo 225 da LRP, assume uma função de extrema importância, o qual, como mencionado anteriormente, exige que o imóvel seja minuciosamente individualizado, ou seja, devem constar no título a ser registrado, as características atinentes ao imóvel, a exemplo de suas metragens, localização e

<sup>77</sup> SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: teoria e prática**. 18. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2022. *E-book*. p. 18. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559646050/>. Acesso em: 24 out. 2022.

<sup>78</sup> CHALHUB, Melhim Namem. **Direitos Reais**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 101.

<sup>79</sup> *Ibid.*, p. 106.

<sup>80</sup> NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil, volume 4: direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2015. *E-book*. p. 147. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 29 out. 2022.

<sup>81</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 8. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2012. p. 36.

confrontações. Além de evitar equívocos e confusões entre diferentes imóveis, o princípio da especialidade demonstra que todo o registro recai sobre um bem, havendo uma matrícula única para cada imóvel.<sup>82</sup>

O princípio da instância ou rogação registral, veda ao serventuário do registro de imóveis que realize registros *ex officio*, sendo necessário o requerimento do interessado, ainda que de forma verbal.<sup>83</sup> O artigo 13 da LRP prevê ainda a possibilidade de os atos registrares serem praticados por ordem judicial ou a requerimento do Ministério Público.

O princípio da continuidade, previsto no artigo 195 da LRP, estipula que para que ocorra um novo ato registral, em regra, deve haver compatibilidade entre o nome de quem está transmitindo o imóvel e do nome do proprietário que consta no registro anterior, sendo assim, conforme Carlos Roberto Gonçalves: “O princípio da continuidade determina, pois, o imprescindível encadeamento entre assentos pertinentes a um dado imóvel e às pessoas nele interessadas.”<sup>84</sup>

Nessa linha de raciocínio, o oficial do registro de imóveis, por força do princípio da legalidade, deve proceder à análise da validade e legalidade dos títulos a ele apresentados para registro, estabelecendo uma relação de equilíbrio entre a situação jurídica que é pretendida e a publicidade registral.<sup>85</sup>

Relaciona-se, portanto, ao princípio da continuidade e da legalidade, a presunção *juris tantum* abordada no item anterior, tendo em vista que a eficácia do registro também se dá através da análise realizada pelo oficial, o qual observa a validade e a eficácia do título, permitindo, no entanto, prova que a contrarie.

Dessarte, analisadas as principais características que abrangem a propriedade imobiliária e sua aquisição através do registro imobiliário, no próximo item serão abordados alguns atributos peculiares à evolução da forma em que os negócios jurídicos que envolvem imóveis são realizados, em decorrência do avanço da tecnologia, bem como a necessidade de adequação do sistema jurídico-político brasileiro.

## **5 INOVAÇÕES TECNOLÓGICAS APLICADAS À CIÊNCIA JURÍDICA: NOVOS DESAFIOS A PARTIR DA NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO DO FORMATO DE REALIZAÇÃO DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**

A evolução do conceito de propriedade mencionada no começo deste trabalho, demonstra que as relações interpessoais sofrem constantes alterações ao decorrer do tempo, notadamente afetadas pelo contexto histórico em que ocorrem. Portanto, são as necessidades sociais que ditam o rumo que o Direito deve seguir, não o oposto, observando, de forma lógica, seus princípios fundamentais.

No século XIX, por exemplo, não era possível imaginar que as pessoas carregariam em seu bolso um acesso ilimitado à informação, muito menos que poderiam se comunicar de forma instantânea com alguém do outro lado do planeta. Nesse sentido, anos atrás também não se imaginava a direção que os fenômenos sociais como o casamento, a propriedade e os contratos, iriam seguir, logo, cabe ao operador do Direito e ao poder legislativo, analisarem

<sup>82</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro - volume 5**: direito das coisas. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2021. *E-book*. p. 116. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 29 out. 2022.

<sup>83</sup> *Ibid.*, p. 117.

<sup>84</sup> *Ibid.*, p. 116.

<sup>85</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: direitos reais. 8. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2012. p. 384.

cautelosamente estes fatos, avançando conforme a história, tendo a capacidade de perceber as mudanças sociais do seu tempo.<sup>86</sup>

Nesse interim, dentre as características da pós-modernidade, as plataformas digitais e tudo que envolve a relação entre indivíduo e máquina, crescem exponencialmente no cotidiano da sociedade, desburocratizando negociações e desenvolvendo ferramentas que fornecem celeridade nas interações.

Termos como Bitcoin, criptomoedas, *blockchain*, *NFT's*, *smart contracts* e *tokens*, surgiram em um intervalo de tempo extremamente recente, ocasionando grande polêmica e um cenário de pouca confiabilidade, tendo em vista a proposta que essas ferramentas propõem.

Inicialmente, como precursor desta nova onda tecnológica, o Bitcoin nasce como suposta resposta à crise financeira de 2008, a bolha imobiliária, evidenciada pela falência do grande banco de investimentos dos Estados Unidos da América, Lehman Brothers.<sup>87</sup> É nesse contexto de descrença em relação às instituições financeiras que Satoshi Nakamoto, pseudônimo do criador do Bitcoin – ainda desconhecido –, publica o artigo *Bitcoin: A peer-to-peer electronic cash system*, elaborando um sistema descentralizado de transações, lastreado na tecnologia *blockchain*. Diz-se descentralizado por não depender de um terceiro que faça a mediação de uma transação entre duas pessoas, função exercida por bancos, por exemplo.<sup>88</sup>

Em virtude disso, faz-se necessária a explicação do que é Bitcoin e *blockchain*. Bitcoin é a mais conhecida das moedas digitais, representando um código complexo que não pode ser alterado, sendo que suas transações são protegidas por criptografia, através da *blockchain*, não necessitando de terceiros para seu funcionamento. *Blockchain* é um grande registro de transações, constando o histórico de operações realizadas em cada Bitcoin, por exemplo, é um banco de dados público, onde qualquer pessoa pode consultar suas informações, atestando sua veracidade.<sup>89</sup> É uma rede que funciona em um encadeamento de blocos criptografados, os quais carregam dados relacionados a uma impressão digital. Assim, cada bloco possui conexão com o anterior e o seguinte, sendo que para alterar uma informação de um bloco, seria necessário que todos os outros fossem alterados.<sup>90</sup> As transferências realizadas na *blockchain* são verificadas por computadores do mundo todo, os quais realizam cálculos extremamente complexos que atestam a veracidade das transações e dos dados atrelados a um bloco, é a denominada *proof-of-work*.<sup>91</sup>

Nesse contexto, cumpre esclarecer que o mercado de criptomoedas aumenta cada vez mais, sendo o Bitcoin apenas uma delas, e, conjuntamente à tecnologia *blockchain*, observam-se grandes alterações na realização de diferentes negócios jurídicos, dentre eles, os negócios imobiliários através da tokenização, ponto este que será abordado no item seguinte.

## 6 TOKENIZAÇÃO E O FUTURO DO MERCADO DE IMÓVEIS

<sup>86</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: reais. 22. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2022. *E-book*. p. 147. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559772780/>. Acesso em: 30 out. 2022.

<sup>87</sup> GUIA sobre Bitcoin: conheça a origem da primeira criptomoeda do mundo. **Infomoney**, 2022. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/guias/o-que-e-bitcoin/#o-que-e-bitcoin>. Acesso em: 30 out. 2022.

<sup>88</sup> NAKAMOTO, Satoshi. *Bitcoin: A peer-to-peer electronic cash system*. 2008. p. 1. Disponível em: <https://bitcoin.org/bitcoin.pdf>. Acesso em: 30 out. 2022.

<sup>89</sup> BLOCKCHAIN: Entenda tudo sobre essa tecnologia. **Câmara de Comércio França-Brasil**, [s.d.]. Disponível em: <https://www.ccfb.com.br/noticias/entenda-tudo-sobre-blockchain/#:~:text=Em%20plena%20crise%20econ%C3%B4mica%20o,ser%20copiados%20alterados%20e%20trocados>. Acesso em: 30 out. 2022.

<sup>90</sup> NAKAMOTO, Satoshi. *Bitcoin: A peer-to-peer electronic cash system*. 2008. p. 2. Disponível em: <https://bitcoin.org/bitcoin.pdf>. Acesso em: 30 out. 2022.

<sup>91</sup> *Ibid.*, p. 3.

Partindo do pressuposto apresentado no começo deste trabalho, em relação ao direito de propriedade, o qual relaciona-se profundamente com a dignidade humana, ambos previstos constitucionalmente, e da necessidade de a sociedade criar ferramentas que auxiliem na sua evolução, surge a tokenização como instrumento facilitador ao acesso à moradia, paulatinamente desburocratizando negociações.

A Netspaces, *startup* brasileira que é considerada uma das precursoras da tokenização imobiliária, já realizou diversos negócios nessa modalidade, a exemplo do caso de uma diarista que adquiriu um imóvel na cidade de Porto Alegre, Rio Grande do Sul, em apenas três dias de negociação, utilizando o próprio imóvel como garantia, através da anexação de sua matrícula a um *token* não fungível. O negócio foi realizado utilizando a tecnologia *blockchain*, através de um contrato jurídico-tecnológico que foi lançado pelo Imovelweb, um dos principais portais de classificados do mercado imobiliário do Brasil.<sup>92</sup>

Além disso, insta salientar que recentemente, em Portugal, a Ordem dos Notários (ON), normatizou a compra e venda de imóveis a partir de carteiras digitais, isto é, através de criptoativos, sem que haja necessidade de convertê-los em moeda fiduciária, observando algumas regras, em especial a comprovação de sua origem.<sup>93</sup>

Contudo, o caminho para uma melhor compreensão dos termos acima mencionados ainda é nebuloso, dessa forma, o próximo item busca esclarecer o conceito de tokenização imobiliária.

## 6.1 O QUE É TOKENIZAÇÃO IMOBILIÁRIA?

A tokenização é a representatividade de um ativo, virtual ou real, através da criação de ativos digitais, os quais ficam registrados na *blockchain*.<sup>94</sup> Assim, uma vez registrado, o token não fungível (NFT)<sup>95</sup> ganha uma identidade única (*hash*), em decorrência da criptografia, impedindo que haja outro igual, logo, todos os outros que tentarem representar o mesmo ativo serão apenas cópias ou falsificações.

Dessa forma, tudo que possui valor pode ser tokenizado, é o caso da tokenização imobiliária, onde um imóvel passa a ser representado por um NFT, o qual é caracterizado por um contrato digital ou *smart contract*,<sup>96</sup> ou seja, é este contrato que ditará as regras de negociação, bem como apresentará os dados atinentes ao token através de uma linguagem de programação.<sup>97</sup>

Abordado o conceito de tokenização imobiliária, analisar-se-á no próximo item de que forma ela ocorre na prática.

## 6.2 COMO FUNCIONA?

<sup>92</sup> BARROS, Walter. Sem crédito, diarista consegue financiar casa de R\$ 129 mil a partir da tokenização do imóvel. **Cointelegraph Brasil**, 2022. Disponível em: [https://cointelegraph.com.br/news/without-credit-day-laborer-manages-to-finance-r129-000-house-from-property-tokenization?utm\\_source=dlvr.it&utm\\_medium=facebook&fbclid=IwAR0fBCaYCsAQFN7WaE0Lm9rKK1pXjZhGKSPiffHqbljWCmdCw3sqJ-uX-C0](https://cointelegraph.com.br/news/without-credit-day-laborer-manages-to-finance-r129-000-house-from-property-tokenization?utm_source=dlvr.it&utm_medium=facebook&fbclid=IwAR0fBCaYCsAQFN7WaE0Lm9rKK1pXjZhGKSPiffHqbljWCmdCw3sqJ-uX-C0). Acesso em: 30 out. 2022.

<sup>93</sup> *Ibid.*

<sup>94</sup> ALVES, Paulo. Mercado imobiliário aposta em ativos digitais para atrair nova leva de investidores. **InfoMoney**, 2021. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/mercados/mercado-imobiliario-aposta-em-ativos-digitais-para-atrair-nova-leva-de-investidores/amp/>. Acesso em: 31 out. 2022.

<sup>95</sup> *Non Fungible Token*.

<sup>96</sup> O que você sabe sobre tokenização de imóveis? Confira!. **ImovelWeb**, [s.d.]. Disponível em: <https://www.imovelweb.com.br/noticias/mercado-imobiliario/tokenizacao-de-imoveis/>. Acesso em: 31 out. 2022.

<sup>97</sup> JOSA, Lucas. O que são smart contracts?. **Exame**, 2021. Disponível em: <https://exame.com/future-of-money/o-que-sao-smart-contracts/>. Acesso em: 31 out. 2022.

Conforme comentado, na tokenização um imóvel passa a ser representado por um token, assim, todas as informações atinentes a ele são armazenadas na *blockchain*. Como corolário dessa afirmação, a matrícula do imóvel também fica atrelada ao token, ou seja, todas as dimensões, localização, número da matrícula e proprietário, ficam registradas.

A tokenização tem sido utilizada para facilitar o acesso á aquisição de imóveis, dessa forma, quando comercializados, o comprador torna-se dono da propriedade, não necessariamente pagando o valor integral, pois de forma semelhante a um financiamento imobiliário, é facultado ao adquirente comprar apenas uma parte do imóvel, sendo proporcional ao valor pago.<sup>98</sup>

Ressalta-se que a propriedade real é transferida à empresa responsável pela tokenização do imóvel no registro de imóveis, sendo proprietária de fato, todavia, cria-se a propriedade digital, sendo o detentor do token dono desta, é a chamada dualidade da propriedade.<sup>99</sup>

De acordo com o Regulamento da Propriedade Digital da Netspaces, entende-se por 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”.<sup>100</sup> Diante disso, atualmente a propriedade digital estabelece uma relação apenas no âmbito do direito obrigacional entre os participantes.

Findo este item, no próximo serão examinadas características positivas e negativas da tokenização imobiliária.

### 6.3 VANTAGENS E DESVANTAGENS DA TOKENIZAÇÃO DE IMÓVEIS

Como já mencionado, a tokenização imobiliária apresenta uma série de vantagens, facilitando de forma considerável o acesso ao mercado imobiliário, bem como a aquisição de uma propriedade.

Nesse sentido, tendo em vista que - pelo menos até a quitação - o imóvel permanece como propriedade real da empresa incorporadora, construtora ou a responsável pela tokenização, simplesmente, não há nenhum tipo de juros incidentes no valor de pagamento, pois além da independência de uma instituição intermediadora, o processo é dotado de uma elevada segurança e transparência, permitindo que se pague menos em um imóvel a longo prazo. Isso decorre do fracionamento do imóvel, aumentando a flexibilidade de compra, possibilitando a negociação de apenas partes do bem.<sup>101</sup> Dessa forma, um imóvel no valor de R\$500.000,00, por exemplo, pode ser transformado em dois mil tokens de R\$250,00 cada.

A desburocratização apresenta-se como outro ponto de extrema vantagem nesse tipo de negócio, justamente pela sua forma negocial *peer-to-peer*, independente das inúmeras exigências estabelecidas pelo sistema registral, por exemplo, além de ser gerenciado de forma autônoma pelo *smart contract*.<sup>102</sup>

Contudo, mesmo fazendo parte de um mercado extremamente relevante, a tokenização de imóveis ainda está no início, o que propicia um cenário de inseguranças jurídicas em

<sup>98</sup> O que você sabe sobre tokenização de imóveis? Confira!. **ImovelWeb**, [s.d.]. Disponível em: <https://www.imovelweb.com.br/noticias/mercado-imobiliario/tokenizacao-de-imoveis/>. Acesso em: 31 out. 2022.

<sup>99</sup> MEDEIROS, Zildete R.; DURAZZO, Kelly. Tokenização de imóveis e propriedade digital. **ABECIP**, 2022. Disponível em: <https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/tokenizacao-de-imoveis-e-propriedade-digital>. Acesso em: 31 out. 2022.

<sup>100</sup> NETSPACES. **Regulamento da propriedade digital, v0.5**. Netspaces, [s.d.]. p. 4. Disponível em: <https://api-landing.netspaces.org/static/netspaces-%20Regulamento%20da%20propriedade%20Digital%20-%20v05.pdf>. Acesso em: 31 out. 2022.

<sup>101</sup> A tokenização de imóveis: entenda como funciona!. **URBE.LAB**, [s.d.]. Disponível em: <https://urbe.me/lab/tokenizacao-de-imoveis-como-funciona/#1>. Acesso em: 01 nov. 2022.

<sup>102</sup> *Ibid.*

decorrência da falta de uma regulamentação legislativa específica, assim como a ausência de adequação das instituições que se relacionam com essa área, especialmente o registro de imóveis, ponto este que será abordado no item seguinte.

#### 6.4 NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO DO SISTEMA REGISTRAL TRADICIONAL

De modo semelhante ao direito de propriedade e a outros diversos institutos que fazem parte do Direito, conseqüentemente, da sociedade, como abordado anteriormente neste trabalho, é contra seus próprios princípios dizer que um sistema, por exemplo, é absoluto, e que nada possa substituí-lo.

Afirmar que aquilo que está positivado na lei, como o registro de imóveis, é a única forma de que as relações podem ocorrer, ocasiona em uma paralisação na evolução da sociedade como um todo. O Direito, como ciência social, deve acompanhar a evolução das relações humanas, não estagnar no tempo, preparando-se para acontecimentos disruptivos dos modos tradicionais.

A necessidade de uma adequação do sistema de registro de imóveis atual, em relação às evoluções tecnológicas, principalmente, é de grande importância para que minimize a insegurança jurídica existente nestas novas modalidades negociais, que podem ser altamente benéficas para todos.

Diante disso, não se discute a importância do registro de imóveis no Brasil, muito pelo contrário, deve ser esclarecido que a evolução tecnológica, em específico a tokenização imobiliária, pode servir como uma ferramenta que aperfeiçoe o modo operacional desse sistema, diminuindo a burocracia e aumentando a segurança e sua eficácia legal.

Nessa senda, a Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul, após o primeiro negócio envolvendo um imóvel e um token, editou um provimento que aborda alguns aspectos atinentes à tokenização de imóveis, o qual será tratado no próximo item.

#### 6.5 REGULAMENTAÇÃO DA TOKENIZAÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA PELOS SERVIÇOS NOTARIAIS E REGISTRAIS DO RS: CONSIDERAÇÕES SOBRE O PROVIMENTO Nº 038/2021 DA CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA – RS

A empresa Netspaces, já menciona neste trabalho, em 18 de maio de 2021, realizou uma permuta através de uma escritura pública, de um imóvel por um token, criado a partir de um *smart contract* na rede principal do Ethereum. Foi atribuído ao token o valor de R\$2.776,08, sendo que o imóvel tinha sido adquirido anteriormente pela empresa pelo valor de R\$110.000,00, sendo este utilizado para fins fiscais.<sup>103</sup>

Por conseguinte, em novembro de 2021, a Corregedoria-Geral da Justiça do estado do Rio Grande do Sul, através do provimento nº 038/2021, regulou a lavratura de escrituras públicas envolvendo a permuta de imóveis representados digitalmente por um token, considerada a primeira regulamentação envolvendo esta nova tecnologia em relação ao âmbito registral e notarial.<sup>104</sup> *In verbis*:

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:

<sup>103</sup> DINIZ, Nathaly; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. Tokenização Imobiliária e o impacto da blockchain na atividade notarial e registral. **Migalhas**, Migalhas Notariais e Registrais, 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: 04 nov. 2022.

<sup>104</sup> *Ibid.*

**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;**

**III - 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 - Todas 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.<sup>105</sup> [grifou-se].

Primeiramente, deve ser observado o disposto no inciso II do artigo 1º do provimento, o qual veda a representação de direitos sobre o imóvel através do token, não viabilizando a relação entre os dois. Assim, pode-se dizer que tal dispositivo veda de forma excessiva a negociação que é dotada de autonomia privada, impedindo de forma prematura o desenvolvimento desse novo modelo de negócio. Contudo, é aqui que a dualidade da propriedade se apresenta, dissociando a propriedade digital e a real, estando aquela atrelada ao campo obrigacional, contribuindo ainda mais para o cenário de insegurança jurídica. Corroborando com o entendimento de que essa forma de regulamentar não seja a melhor, o inciso IV veda que o token tenha como nome o endereço do imóvel, partindo do princípio de que as partes já devem possuir esse conhecimento ao realizar o negócio, o que dificulta a vinculação das obrigações e dos direitos.<sup>106</sup>

Por fim, o inciso III do mesmo artigo, prevê a razoável equivalência econômica entre o bem imóvel e o token, justamente pelo precedente que deu origem ao provimento, orientando que o notário e o registrador exijam esta equiparação de valores.<sup>107</sup>

Em vista disso, abordadas as características do direito de propriedade, do modo de aquisição de bens imóveis através do registro e da inovação trazida pela tokenização imobiliária, encaminha-se para as considerações finais.

## 7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

De acordo com o caminho lógico traçado no decorrer dos temas abordados, conclui-se que a evolução histórica do modo das pessoas se relacionarem, principalmente no que diz respeito aos negócios jurídicos, demonstra que as instituições sociais devem estar preparadas

<sup>105</sup> RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Provimento nº 038/2021 – CGJ**. Desembargadora: Vanderlei Teresinha Tremeia Kubiak. Publicado em: 01 nov. 2021. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/static/2021/11/Provimento-038-2021-CGJ.pdf>. Acesso em: 04 nov. 2022.

<sup>106</sup> DINIZ, Nathaly; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. Tokenização Imobiliária e o impacto da blockchain na atividade notarial e registral. **Migalhas**, Migalhas Notariais e Registrais, 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: 04 nov. 2022.

<sup>107</sup> *Ibid.*

para avanços nunca vistos, notadamente pelo avanço exponencial da tecnologia. A tokenização imobiliária, nesse sentido, deve ser interpretada como uma ferramenta que pode agregar diversos benefícios à coletividade, a depender da forma que será vista legislativamente e judicialmente.

O direito de propriedade, mesmo enfrentando diversas alterações ditadas pelos diferentes contextos históricos vivenciados pela sociedade humana, sempre esteve em lugar de destaque à visão do Direito e demais áreas sociais, o que justifica sua tutela constitucional, conectando-se intrinsecamente com a dignidade da pessoa humana. Revelando-se assim, paulatinamente, limites ao exercício do direito de propriedade, com a rejeição das características extremamente individuais antes adotadas pelos ordenamentos jurídicos, os quais atribuíam à propriedade um valor sagrado e inviolável. Nesse interim, estabelece-se a função social da propriedade, atribuindo valor de cunho coletivo a um direito que era visto apenas como individual, elevando a importância dos cuidados ao exercer os direitos de dono, notadamente em relação à destinação de uso da propriedade e o meio ambiente.

Em relação ao modo de aquisição da propriedade através do registro, observou-se que o sistema registral tradicional é dotado de princípios e normas que o regulam, com o propósito de estabelecer publicidade e segurança jurídica às relações que envolvem o direito real de propriedade. Analisou-se os diferentes sistemas registrais, sendo que o sistema adotado pelo ordenamento jurídico brasileiro encontra lastro no sistema romano, apresentando-se, no entanto, controversas doutrinárias, tendo em vista a natureza jurídica encontrada no sistema alemão quanto à necessidade do registro para aquisição de bens imóveis, assemelhando-se ao brasileiro, o qual, no entanto, não é adepto ao princípio da abstração, vinculando o contrato realizado entre as partes e o registro.

Examinou-se que com o advento de novas tecnologias, a forma de realização de negócios imobiliários, em especial através da tokenização imobiliária, necessária é a adequação dos sistemas tradicionais, incluindo o sistema registral. O registro de imóveis e o Direito, devem desvincular-se de ideias conservadoras, aceitando disrupções, desde que observados os princípios que norteiam o ordenamento jurídico, não obtendo um *status* de âncora, ou seja, mantendo-se inerte no tempo, mas sim permitindo a evolução da sociedade como um todo. A exemplo disso, tem-se o exemplo da própria mudança da tutela legal em relação ao direito de propriedade, isto é, o entendimento antes visto como impossível de aceitação, é o apresentado atualmente, sendo assim, houve a adaptação do ordenamento jurídico conforme o avanço das necessidades sociais.

Por tudo isso, é imprescindível que os segmentos sociais se unam, dando a devida atenção ao futuro do mercado imobiliário, tendo em vista sua relevância à sociedade, com enfoque na devida regulamentação de novos métodos de realização de negócios imobiliários, incluindo a tokenização imobiliária que, mesmo encontrando-se em uma zona nebulosa do ponto de vista jurídico-político, destaca-se pela desburocratização das negociações, facilitando a transmissão da propriedade digital, seja ela inteira ou fracionada, e pela transparência e segurança jurídica na sua realização, o que consequentemente alavanca o setor e a economia em sentido amplo.

## REFERÊNCIAS

A tokenização de imóveis: entenda como funciona!. **URBE.LAB**. Disponível em: <https://urbe.me/lab/tokenizacao-de-imoveis-como-funciona/#1>. Acesso em: 01 nov. 2022.

ALVES, Paulo. Mercado imobiliário aposta em ativos digitais para atrair nova leva de investidores. **InfoMoney**, 2021. Disponível em:



<https://www.infomoney.com.br/mercados/mercado-imobiliario-aposta-em-ativos-digitais-para-atrair-nova-leva-de-investidores/amp/>. Acesso em: 31 out. 2022.

BARROS, Walter. Entidade notarial portuguesa cria regras para compra e venda de imóveis com criptomoedas no país. **Cointelegraph Brasil**, 2022. Disponível em: <https://cointelegraph.com.br/news/portuguese-notary-entity-creates-rules-for-buying-and-selling-real-estate-with-cryptocurrencies-in-the-country>. Acesso em: 30 out. 2022.

BARROS, Walter. Sem crédito, diarista consegue financiar casa de R\$ 129 mil a partir da tokenização do imóvel. **Cointelegraph Brasil**, 2022. Disponível em: [https://cointelegraph.com.br/news/without-credit-day-laborer-manages-to-finance-r129-000-house-from-property-tokenization?utm\\_source=dlvr.it&utm\\_medium=facebook&fbclid=IwAR0fBCaYCsAQFN7WaE0Lm9rKK1pXjZhGKSPiffHqbljWCmdCw3sqJ-uX-C0](https://cointelegraph.com.br/news/without-credit-day-laborer-manages-to-finance-r129-000-house-from-property-tokenization?utm_source=dlvr.it&utm_medium=facebook&fbclid=IwAR0fBCaYCsAQFN7WaE0Lm9rKK1pXjZhGKSPiffHqbljWCmdCw3sqJ-uX-C0). Acesso em: 30 out. 2022.

BEVILÁQUIA, Clóvis. **Direito das Coisas**: v. 1. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003.

BLOCKCHAIN: Entenda tudo sobre essa tecnologia. **Câmara de Comércio França-Brasil**, [s.d.]. Disponível em: <https://www.ccfb.com.br/noticias/entenda-tudo-sobre-blockchain/#:~:text=Em%20plena%20crise%20econ%C3%B4mica%2C%20o,ser%20copiados%2C%20alterados%20e%20trocados>. Acesso em: 30 out. 2022.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 2022. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm). Acesso em: 25 set. 2022.

BÜHRING, Marcia Andrea. A efetiva função da propriedade: a socioambiental. *In*: BÜHRING, Marcia Andrea (org.). **Função socioambiental da propriedade**. Caxias do Sul, RS: Educs, 2016. p. 17.

CHALHUB, Melhim Namem. **Direitos Reais**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**: direito das coisas, direito autoral, volume 4. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas v.4. 36. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2022. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555598674/>. Acesso em: 08 out. 2022.

DINIZ, Nathaly; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. Tokenização Imobiliária e o impacto da blockchain na atividade notarial e registral. **Migalhas**, Migalhas Notariais e Registrais, 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: 04 nov. 2022.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: direitos reais. 8. ed. rev., ampl. e atual. Salvador, Juspodivm, 2012.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 11 out. 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro - volume 5: direito das coisas**. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2021. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 08 out. 2022.

GUIA sobre Bitcoin: conheça a origem da primeira criptomoeda do mundo. **Infomoney**, 2022. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/guias/o-que-e-bitcoin/#o-que-e-bitcoin>. Acesso em: 30 out. 2022

JOSA, Lucas. O que são smart contracts?. **Exame**, 2021. Disponível em: <https://exame.com/future-of-money/o-que-sao-smart-contracts/>. Acesso em: 31 out. 2022.

LOCKE, John. **Segundo tratado sobre o governo civil e outros escritos**. Tradução de Magda Lopes e Marisa Lobo da Costa. Rio de Janeiro: Vozes, 2001.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil, volume 4: coisas**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2021. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593594/>. Acesso em: 25 set. 2022.

MEDEIROS, Zildete R.; DURAZZO, Kelly. Tokenização de imóveis e propriedade digital. **ABECIP**, 2022. Disponível em: <https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/tokenizacao-de-imoveis-e-propriedade-digital>. Acesso em: 31 out. 2022.

MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de direito constitucional**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553620506/>. Acesso em: 05 out. 2022.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil, volume 4: direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2015. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 25 set. 2022.

NAKAMOTO, Satoshi. **Bitcoin: A peer-to-peer electronic cash system**. 2008. Disponível em: <https://bitcoin.org/bitcoin.pdf>. Acesso em: 30 out. 2022.

NETSPACES. **Regulamento da propriedade digital, v0.5**. Netspaces, [s.d.]. Disponível em: <https://api-landing.netspaces.org/static/netspaces%20Regulamento%20da%20propriedade%20Digital%20-%20v05.pdf>. Acesso em: 31 out. 2022.

O que você sabe sobre tokenização de imóveis? Confira!. **ImovelWeb**, [s.d.]. Disponível em: <https://www.imovelweb.com.br/noticias/mercado-imobiliario/tokenizacao-de-imoveis/>. Acesso em: 31 out. 2022.

PINTO, Luiz Fernando de Andrade. Direito de Propriedade. *In: DIREITOS Reais*, Rio de Janeiro: EMERJ, 2013.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. (Décima Sétima Câmara Cível). **Apelação Cível, Nº 70072945306** APELAÇÃO CÍVEL. DIREITOS REAIS E DIREITO DE VIZINHANÇA. AÇÃO REIVINDICATÓRIA CUMULADA COM PASSAGEM FORÇADA E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. IMÓVEL ENCRAVADO. LEGITIMIDADE PASSIVA VERIFICADA. SENTENÇA QUE NÃO CARECE DE FUNDAMENTAÇÃO [...]. Comarca de Júlio de Castilhos. Apelante: Maria Olinda da Silva Scherer. Apelado: Paulo Pereira Lima Filho e Maria Alice Nassif Pereira Lima. Relatora: Des. Liege Puricelli Pires, 29 de junho de 2017. Diário de Justiça, Porto Alegre, ed. 6063, 05 jul. 2017. Disponível em: [https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=&conteudo\\_busca=ementa\\_completa](https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=&conteudo_busca=ementa_completa). Acesso em: 14 nov. 2022.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. (Décima Sétima Câmara Cível). **Apelação Cível, Nº 70081586042**. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. AÇÃO DE USUCAPIÃO. PROVA DOS AUTOS QUE CONFORTA A TESE DA PARTE AUTORA. AUSENTE CONTESTAÇÃO À PRETENSÃO PRESCRITIVA SENTENÇA MODIFICADA [...]. Comarca de Cruz Alta. Apelante: Supermercado Linassi LTDA. Apelado: Sueli Bilibio; Helio Bilibio e outros. Relator: Des. Giovanni Conti, 18 de julho de 2019. Diário de Justiça, Porto Alegre, ed. 6552, 25 jul. 2019. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=70081586042&site=ementario>. Acesso em: 06 out. 2022.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Provimento nº 038/2021 – CGJ**. Desembargadora: Vanderlei Teresinha Tremeia Kubiak. Publicado em: 01 nov. 2021. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/static/2021/11/Provimento-038-2021-CGJ.pdf>. Acesso em: 04 nov. 2022.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 9. ed. rev., atual. e ref. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990886/>. Acesso em: 08 out. 2022.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: teoria e prática**. 18. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2022. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559646050/>. Acesso em: 24 out. 2022.

TEPEDINO, Gustavo. **Premissas metodológicas para a constitucionalização do Direito Civil**. Rio de Janeiro: Revista de Direito do Estado, 2006.

TOMASETTI JÚNIOR, Alcides. Comentários ao recurso de apelação cível nº 212.726-1/8 da 8ª Câmara Civil do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Revista dos Tribunais**, São Paulo. a. 85, v. 783. p. 204-223, 1996.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: reais**. 22. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2022. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559772780/>. Acesso em: 25 set. 2022.



Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul  
Pró-Reitoria de Graduação  
Av. Ipiranga, 6681 - Prédio 1 - 3º. andar  
Porto Alegre - RS - Brasil  
Fone: (51) 3320-3500 - Fax: (51) 3339-1564  
E-mail: [prograd@pucrs.br](mailto:prograd@pucrs.br)  
Site: [www.pucrs.br](http://www.pucrs.br)