

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	17
1 – CENÁRIO ATUAL DAS REGULAMENTAÇÕES E PRÁTICAS DE “TOKENIZAÇÃO” IMOBILIÁRIA	27
1.1 Transformação Digital na nova Economia Digital	27
1.2 Histórico e Conceitos Fundamentais sobre <i>Blockchain</i>	35
1.3 Conceitos Fundamentais sobre a Tokenização	48
1.4 Os Diferentes Modelos de Negócios Atrelados a Bens Imóveis no Brasil.....	56
1.5 Regulação da <i>Tokenização</i> Imobiliária no Brasil e no Mundo.....	67
2 – DESAFIOS PROCEDIMENTAIS E JURÍDICOS DA FORMALIZAÇÃO DA TOKENIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL	87
2.1 Direitos Reais e Obrigacionais na Tokenização de imóveis.....	88
2.2 Desafios na Integração da <i>Tokenização</i> ao Sistema Registral e Notarial Brasileiro	100
2.2.1 Ausência de Marco Regulatório Específico	100
2.2.2 Princípios do Sistema Registral e Notarial Brasileiro.....	104

2.2.2.1	Princípios do Espelho, da Cortina e da Garantia.....	105
2.2.2.2	Princípio da Inafastabilidade do Poder Judiciário	109
2.2.2.3	Princípio da Unicidade Matricial.....	112
	2.2.2.3.1O Caso MERS e a Tokenização	115
2.2.2.4	Princípio da Concentração da Matrícula.....	118
2.2.2.5	Princípio da Qualificação Registral.....	125
2.2.3	Do Direito à Privacidade e à Proteção dos Dados Pessoais	133
2.2.4	Programabilidade e Interoperabilidade.....	143
2.2.5	Impactos da Ausência de Taxonomia Uniforme.....	147
2.2.6	Transnacionalidade dos Tokens	150
2.2.7	Competências Regulatórias.....	155
2.3	O Papel Regulatório do Conselho Nacional de Justiça e a Tokenização Imobiliária.....	158

3 – PROPOSTA DE DIRETRIZES PELO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA.....

3.1	Governança, Supervisão e Cooperação Interinstitucional.....	170
3.2	Normativas e Procedimentos para integração de Plataformas de <i>Tokenização</i> e o SERP	177
3.3	Impactos Esperados na Segurança Jurídica para o Mercado Imobiliário e Registral	185

CONSIDERAÇÕES FINAIS

REFERÊNCIAS

ANEXO I – PROPOSTA DE DIRETRIZES GERAIS PARA PROCEDIMENTOS DE TOKENIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS