



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

DESPACHO

Vistos.

Trata-se de expediente instaurado em razão de requerimento formulado pela Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul (ANOREG-RS), objetivando a regulamentação do procedimento de "tokenização" da propriedade imobiliária do Estado do Rio Grande do Sul, no qual as escrituras públicas seriam apresentadas e registradas por meio de um token, que daria acesso a um sistema via *blockchain* (3049375).

Após processamento, a então Corregedora-Geral da Justiça, Desembargadora Vanderlei Teresinha Tremeia Kubiak, determinou a publicação de ato normativo que regulamentou a lavratura de escrituras públicas de permuta de imóveis por meio de *tokens/criptoativos* e o respectivo registro imobiliário, pelos Serviços Notariais e Registrais do Estado do Rio Grande do Sul (3245601).

Publicou-se, assim, o Provimento nº 38, de 05.11.2021 (3245806), que tem a seguinte redação:

"Art. 1º - Os Tabeliães de Notas apenas lavrarão escrituras públicas de permuta de bens imóveis com contrapartida de tokens/criptoativos mediante as seguintes condições cumulativas:

I - declaração das partes de que reconhecem o conteúdo econômico dos tokens/criptoativos objeto da permuta, especificando no título o seu valor;

II - declaração das partes de que o conteúdo dos tokens/criptoativos envolvidos na permuta não representa direitos sobre o próprio imóvel permutado, seja no momento da permuta ou logo após, como conclusão do negócio jurídico representado no ato;

IV - que o valor declarado para os tokens/criptoativos guarde razoável equivalência econômica em relação à avaliação do imóvel permutado;

IV - que os tokens/criptoativos envolvidos na permuta não tenham denominação ou endereço (link) de registro em blockchain que deem a entender que seu conteúdo se refira aos direitos de propriedade sobre o imóvel permutado.

Art. 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 - Todos os atos notariais e registrais realizados na forma deste provimento deverão ser comunicados ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras - COAF, na forma do Provimento nº 88/2019 do Conselho Nacional de Justiça."

Agora, o Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) propõe pedido de providências, objetivando suspender os efeitos do Provimento nº 38/2021-CGJ (8616440). Aduz ter proposto a regulamentação da matéria em âmbito nacional, propondo a vedação da vinculação de imóveis a tokens. Pediu, assim, a expedição de orientação aos Oficiais de Registro de Imóveis para que (i.) qualifiquem negativamente os títulos ou documentos que pretendam vincular imóvel a tokens e (ii.) comuniquem preventivamente as autoridades quando houver indícios de oferta, publicidade ou prática que induz equivalência entre token e direito real.

Com vista dos autos, o Dr. Felipe Só dos Santos Lumertz, Juiz-Corregedor, manifestou-

se pelo Parecer CGJ-GABJC nº 8617413.

Veio o expediente concluso.

É o breve relato.

Decido.

Atenta ao conteúdo do expediente, tendo sido a questão inteiramente apreciada no âmbito desta Casa Correcional e tendo em vista que o E. STF reconheceu a compatibilidade da fundamentação por remissão com o disposto no artigo 93, inciso IX, da Carta da República (AI 734.689-Ag-DF, Rel. Min. Celso de Mello), entendo ser o caso de acolher o parecer exarado pelo Juiz-Corregedor, Dr. Felipe Só dos Santos Lumertz, cujos fundamentos adoto como razões de decidir e transcrevo a seguir, *in verbis*:

" De início, convém salientar que tramita, nesta Corregedoria-Geral da Justiça, o Expediente nº 8.2025.0010/002724-7, que versou sobre o Pedido de Providências nº 0006613-89.2025.2.00.0000, no qual o OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS propôs a edição de provimento, pelo Conselho Nacional de Justiça, que regulamente a utilização de tecnologias de registro distribuído (*blockchain*) e representação digital (*token*) de direitos, ativos ou negócios jurídicos relativos a imóveis, no âmbito do Registro de Imóveis (8409892).

De acordo com esta minuta, propõe o ONR duas regras básicas:

"Art. 1º. O registro e publicidade das transações de direito reais ou oponíveis a terceiros incidentes sobre bens imóveis é atribuição exclusiva dos Registros de Imóveis, sob fiscalização e regulação do Poder Judiciário.

§1º. A qualificação das transações reais imobiliárias é sempre exclusiva dos Registros de Imóveis.

§2º. Nenhuma modificação de direitos reais pode ser realizada sem a qualificação pelo Registro de Imóveis, núcleo do sistema registral imobiliário e fundamento dos princípios da legitimação e da fé pública.

Art. 2º. A utilização de tecnologias de registro distribuído (Blockchain) e de eventual representação digital (token) de direitos, ativos, ou negócios jurídicos relativos a imóveis, em especial dos atos dispostos no artigo 167, da Lei nº 6.015/73, fazem parte do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI a ser implementado, operado e normalizado exclusivamente pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - ONR, observadas as normas expedidas pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

§ 1º. A regulamentação prevista neste artigo se dará mediante Instrução Técnica de Normalização (ITN), expedida pelo ONR, devendo assegurar o acesso aos Notários para interação na rede e a viabilização da formalização dos títulos nos quais devam intervir, bem como às instituições componentes do Sistema Financeiro Nacional.

§ 2º. A ITN poderá alterar, incluir e excluir produtos, serviços e participantes da rede, buscando potencializar a utilização da tecnologia, disciplinando a extensão do acesso dos atos típicos do registro de imóveis por meio da mesma e viabilizando a ampliação e implementação de serviços novos e facultativos, na forma do artigo 42-A, da Lei 8.935/94."

Esta Corregedoria-Geral da Justiça manifestou-se naquele expediente, ocasião em que Vossa Excelência assim referiu (8482049):

"Atenta ao conteúdo do expediente, tendo sido a questão inteiramente apreciada no âmbito desta Casa Correcional e tendo em vista que o E. STF reconheceu a compatibilidade da fundamentação por remissão com o disposto no artigo 93, inciso IX, da Carta da República (AI 734.689-Ag-DF, Rel. Min. Celso de Mello), entendo ser o caso de acolher o parecer exarado pelo Juiz-Corregedor, Dr. Felipe Só dos Santos Lumertz, cujos fundamentos adoto como razões de decidir e transcrevo a seguir, *in verbis*:

'Esta Corregedoria-Geral da Justiça tratou sobre a utilização

de tecnologias de *Blockchain* e *Tokenização* no âmbito do Registro Imobiliário no Expediente SEI n.º 8.2021.0010/001575-8, que originou o Provimento nº 038/2021-CGJ.

À época, a empresa Netspaces Propriedades Digitais Ltda. havia desenvolvido e anunciado publicamente um modelo de negócio imobiliário que, para sua efetivação integral, exigia a lavratura de uma escritura pública de permuta, na qual uma das partes alienava um imóvel em contrapartida de um token representativo de criptoativos, e, na sequência, que essa escritura fosse levada a registro imobiliário. Representantes dos tabeliães responsáveis pela lavratura dessa escritura e dos registradores imobiliários encarregados de seu registro estavam reticentes quanto à possibilidade jurídica da realização desses atos, e daí a consulta, com realização, inclusive, de reunião entre representantes desta Corregedoria-Geral com Notários e Registradores do Estado (3051092).

Na oportunidade, a atuação desta CGJ ateve-se a um ponto específico, qual seja, de regulamentar e orientar a atividade notarial e registral, respondendo se o negócio jurídico levado aos balcões de cartório nos moldes anunciados pelo mercado poderia ser objeto da lavratura de uma escritura pública de permuta e levado ao registro imobiliário.

Conforme Despacho ID 3245601, da Corregedora-Geral da Justiça à época, Des.^a Vanderlei Teresinha Tremeia Kubiak, acolhendo parecer do então Juiz-Corregedor da matéria, Dr. Maurício Ramires (3121229), considerou-se naquele estudo que,

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

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

uma permuta por qualquer outro objeto lícito, como um bem imóvel.

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

(...)

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

(...)

Em outras palavras, o cliente está recebendo em "troca" por seu imóvel algo que já é seu, que é a "propriedade digital" do imóvel, representada pelos tokens "em smart contract específico daquela propriedade".

Por consequência, foi expedido o Provimento n.º 038/2021-CGJ, com os seguintes dispositivos:

Art. 1º- Os Tabeliães de Notas apenas lavrarão escrituras públicas de permuta de bens imóveis com contrapartida de

tokens/criptoativos mediante as seguintes condições cumulativas:

I - declaração das partes de que reconhecem o conteúdo econômico dos tokens/criptoativos objeto da permuta, especificando no título o seu valor;

II - declaração das partes de que o conteúdo dos tokens/criptoativos envolvidos na permuta não representa direitos sobre o próprio imóvel permutado, seja no momento da permuta ou logo após, como conclusão do negócio jurídico representado no ato;

IV - que o valor declarado para os tokens/criptoativos guarde razoável equivalência econômica em relação à avaliação do imóvel permutado;

IV - que os tokens/criptoativos envolvidos na permuta não tenham denominação ou endereço (link) de registro em blockchain que deem a entender que seu conteúdo se refira aos direitos de propriedade sobre o imóvel permutado.

Art. 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 - Todos os atos notariais e registrais realizados na forma deste provimento deverão ser comunicados ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras - COAF, na forma do Provimento nº 88/2019 do Conselho Nacional de Justiça.

Art. 4º - Este provimento entrará em vigor no primeiro dia útil seguinte à data de sua disponibilização no Diário da Justiça Eletrônico.

Desta forma, por ora não é o caso de suspensão do Provimento, conforme proposto pela CPDNR-RS, a não ser que ocorra regulamentação por meio de normativa do Conselho Nacional de Justiça ou por Instrução Técnica de Normalização (ITN), expedida pelo ONR.

Veja-se que a minuta apresentada pelo ONR, IRIB e RIB propõe os seguintes pontos principais:

1. Exclusividade do Registro Público - O registro e publicidade de direitos reais sobre imóveis e a qualificação dos atos imobiliários é

atribuição exclusiva dos Registros de Imóveis, fiscalizados pelo Judiciário. Prevê ainda que nenhuma modificação de direitos reais pode ser feita sem a qualificação registral.

2. Blockchain e Tokenização - Dispõe que o uso de *blockchain* e *tokens* só pode ocorrer dentro do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), operado e normatizado pelo ONR (Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis). Ainda, que a regulamentação técnica será feita por Instrução Técnica de Normalização (ITN) do ONR, com acesso garantido a notários e instituições financeiras, e que a ITN pode alterar produtos, serviços e participantes, ampliando serviços facultativos conforme a Lei n.º 8.935/94.

3. Proibição de Registros Privados - Se o registrador identificar controle privado de direitos reais sobre imóveis (ex: registro privado e *blockchain/token* fora do sistema oficial), deve qualificar negativamente o título. O fato deve ser reportado às autoridades fiscais, de combate à lavagem de dinheiro, Ministério Público, PROCON e ANPD (LGPD). Além disso, os cartórios não podem registrar ou averbar informações sobre controles privados de direitos, ativos ou negócios jurídicos, inclusive por *blockchain*, exceto averbação de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI).

4. Prevenção de Fraudes e Crimes - A proposta destaca que a falta de regulamentação pode facilitar fraudes, sonegação, lavagem de dinheiro, ocultação de patrimônio, violação à LGPD e aos direitos do consumidor.

Depreende-se, portanto, que a proposta de regulamentação é positiva, pois visa reforçar que toda circulação de direitos reais sobre imóveis deve passar pelo sistema oficial, garantindo segurança jurídica, publicidade e controle estatal. Além disso, busca evitar que registros privados sejam usados para burlar impostos, ocultar patrimônio ou fraudar direitos, cabendo destacar que houve total concordância da classe notarial e registral deste Estado.

Assim, com base na experiência local, bem como em atos normativos locais sobre a matéria, era o que nos caberia por ora manifestar.

Conclusão

Ante o exposto, em cumprimento ao Despacho anexo ID 8409926, do Eminentíssimo Corregedor Nacional de Justiça, Ministro Mauro Campbell Marques, **opino** pelo envio da presente manifestação, com a posição da Corregedoria-Geral da Justiça sobre a regulamentação proposta."

Como visto, a sugestão, naquele momento, em 19.09.2025, foi de não suspender o Provimento nº 38/2021-CGJ, salvo se houvesse decisão em sentido contrário do Conselho Nacional de Justiça.

Decorrido cerca de um mês desta decisão, entende-se ser o caso de revisão daquela sugestão.

Não obstante a edição de ato normativo pelo Conselho Nacional de Justiça seja uma possibilidade ainda por concretizar, o fato é que a regulamentação proposta pela Corregedoria-Geral da Justiça foi editada em 2021, antes, portanto, da implementação do Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP), que foi regulamentado pela Lei nº 14.382, de 27.06.2022.

Este diploma legal, por sua vez, dispõe, no art. 3º, da seguinte forma:

"Art. 3º O Serp tem o objetivo de viabilizar:

I - o registro público eletrônico dos atos e negócios jurídicos;

II - a interconexão das serventias dos registros públicos;

III - a interoperabilidade das bases de dados entre as serventias dos registros públicos e entre as serventias dos registros públicos e o Serp;

IV - o atendimento remoto aos usuários de todas as serventias dos registros públicos, por meio da internet;

V - a recepção e o envio de documentos e títulos, a expedição de certidões e a prestação de informações, em formato eletrônico, inclusive de forma centralizada, para distribuição posterior às serventias dos registros públicos competentes;

VI - a visualização eletrônica dos atos transcritos, registrados ou averbados nas serventias dos registros públicos;

VII - o intercâmbio de documentos eletrônicos e de informações entre as serventias dos registros públicos e:

a) os entes públicos, inclusive por meio do Sistema Integrado de Recuperação de Ativos (Sira), de que trata o [Capítulo V da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021](#); e

b) os usuários em geral, inclusive as instituições financeiras e as demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e os tabeliães;

VIII - o armazenamento de documentos eletrônicos para dar suporte aos atos registrais;

IX - a divulgação de índices e de indicadores estatísticos apurados a partir de dados fornecidos pelos oficiais dos registros públicos, observado o disposto no inciso VII do caput do art. 7º desta Lei;

X - a consulta:

a) às indisponibilidades de bens decretadas pelo Poder Judiciário ou por entes públicos;

b) às restrições e aos gravames de origem legal, convencional ou processual incidentes sobre bens móveis e imóveis registrados ou averbados nos registros públicos; e

c) aos atos em que a pessoa pesquisada conste como:

1. devedora de título protestado e não pago;

2. garantidora real;

3. cedente convencional de crédito; ou

4. titular de direito sobre bem objeto de constrição processual ou administrativa; e

XI - outros serviços, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça."

Destaco, em especial, o disposto nos incisos V e VII, que atribui ao SERP o objetivo de viabilizar (i.) a recepção e envio de documentos e títulos, em formato eletrônico, de forma centralizada, e (ii.) o intercâmbio de documentos eletrônicos de informações entre as serventias dos registros públicos.

Como a escritura pública e respectivo registro de transações de permuta de bens imóveis com contrapartida de tokens/criptoativos envolve justamente uma forma de recepção e envio de documentos e títulos para fins de produção de efeitos em bens imóveis, por meio de digitalização de propriedade em uma plataforma de transação privada, com sistema de livro digital em registros formados por meio de cadeia de blocos (*blockchain*), em um sistema similar ao adotado para criptomoedas, entende-se que o ato normativo local, em sendo mantido produzindo efeitos, tem o potencial risco de autorizar o desenvolvimento de uma plataforma paralela ao SERP para operações envolvendo bens imóveis, o que, como visto, contraria o disposto na Lei nº 14.382/2022.

A par da possível contrariedade à lógica instituída pelo SERP, existe, de fato, a possibilidade de provocar indesejada insegurança jurídica aos usuários, em especial se a regulamentação nacional vier a destoar da regulamentação feita pelo Provimento nº 38/2021-CGJ.

Nesse cenário, entende-se que deve ser acolhido o pedido de suspensão do Provimento nº 38/2021-CGJ, até que sobrevenha a decisão do Conselho Nacional de Justiça no Pedido de Providências nº 0006613-89.2025.2.00.0000, determinando aos Registradores de Imóveis que (i.) qualifiquem de modo negativo os títulos ou documentos que vinculem imóveis a *tokens* ou assentar controles privados de titularidade fora do SERP e (ii.) comuniquem esta Corregedoria-Geral da Justiça no caso de indícios de oferta, publicidade ou prática que induzam equivalência entre *token* e direito real.

Conclusão

Ante o exposto, **opino** pelo acolhimento do pedido feito pelo OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS (ONR), para suspender os efeitos do Provimento nº 38/2021-CGJ, até que sobrevenha a decisão do Conselho Nacional de Justiça no Pedido de Providências nº 0006613-89.2025.2.00.0000, determinando aos Registradores de Imóveis que (i.) qualifiquem de modo negativo os títulos ou documentos que vinculem imóveis a *tokens* ou assentar controles privados de titularidade fora do SERP e (ii.) comuniquem esta Corregedoria-Geral da Justiça no caso de indícios de oferta, publicidade ou prática que induzam equivalência entre *token* e direito real.

É o parecer que submeto à apreciação de Vossa Excelência."

Diante do exposto, com fulcro no supra fundamentado, **acolho o parecer** exarado pelo Dr. Felipe Só dos Santos Lumertz, Juiz-Corregedor, que bem apreciou a questão trazida ao exame desta Corregedoria-Geral da Justiça, em toda sua extensão, **para deferir** o pedido feito pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), suspendendo os efeitos do Provimento nº 38/2021-CGJ, até que sobrevenha a decisão do Conselho Nacional de Justiça no Pedido de Providências nº 0006613-89.2025.2.00.0000, determinando aos Registradores de Imóveis que (i.) qualifiquem de modo negativo os títulos ou documentos que vinculem imóveis a *tokens* ou assentar controles privados de titularidade fora do SERP e (ii.) comuniquem esta Corregedoria-Geral da Justiça no caso de indícios de oferta, publicidade ou prática que induzam equivalência entre *token* e direito real.

Anote-se no sistema informatizado do Tribunal de Justiça a suspensão dos efeitos do Provimento nº 38/2021-CGJ, para ciência a terceiros, até que sobrevenha a decisão do Conselho Nacional de Justiça no Pedido de Providências nº 0006613-89.2025.2.00.0000.

Após, encaminhe-se cópia desta decisão ao ONR, aos Registradores de Imóveis e aos Tabeliães de Notas do Estado do Rio Grande do Sul, com urgência.

Por fim, determino que este expediente seja relacionado ao feito nº 8.2025.0010/002724-7.

Ao SESUS para cumprimento.

Diligências pertinentes.

Porto Alegre, data registrada no sistema.

Des.ª Fabianne Breton Baisch,
Corregedora-Geral da Justiça.



Documento assinado eletronicamente por **Fabianne Breton Baisch**, Corregedora-Geral da Justiça, em 24/10/2025, às 16:55, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site

[https://www.tjrs.jus.br/sei/controlador_externo.php?](https://www.tjrs.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://www.tjrs.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **8620345** e o código CRC **D9A52E35**.