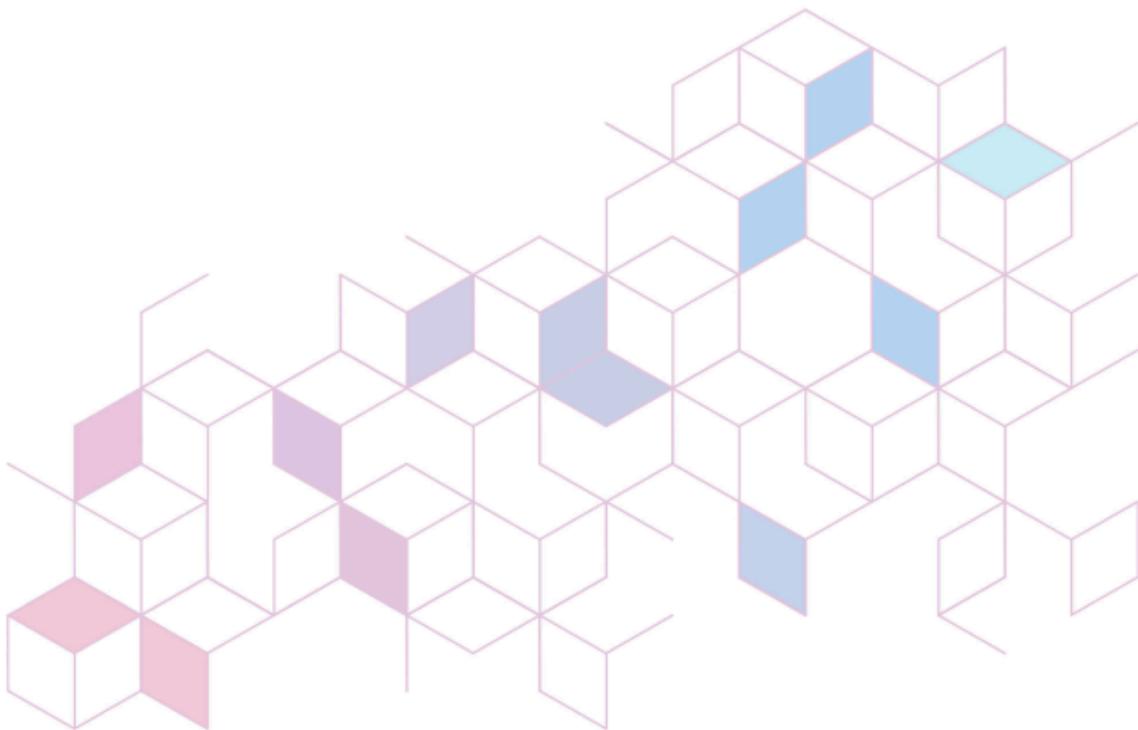


propriedade.digital

Publicações

Conselho Jurídico - Netspaces

EDIÇÃO INAUGURAL ESPECIAL: A PROPRIEDADE DIGITAL



Janeiro de 2025

Publicações - Conselho Jurídico Netspaces

Edição Inaugural Especial: A Propriedade Digital

Volume: I

Edição: 1ª

Data de publicação: Janeiro/2025

Empresa Responsável: Netspaces

Conselho Jurídico: Jonathan Doering Darcie, Leandro Pamplona, Bianca Beck Kunz, Manoel Gustavo Neubarth Trindade, Rafael Gobbi.

Contato: <https://www.netspaces.org>

Direitos Autorais

© 2025 Netspaces. Todos os direitos reservados. Este documento é protegido por leis de direitos autorais.

Instruções para Citações Acadêmicas

NETSPACES. Conselho Jurídico da Netspaces: Edição Inaugural Especial – A Propriedade Digital. Volume I, 1ª edição. Janeiro, 2025. Disponível em: <<https://www.netspaces.org/conselho-juridico/>>

ÍNDICE

PARTE GERAL

1. Introdução: apresentação do Conselho Jurídico da Netspaces.....	3
--	---

PARTE ESPECIAL: A PROPRIEDADE DIGITAL

1. A Propriedade Digital como um padrão qualificado de tokenização imobiliária.	6
2. Princípios da Propriedade Digital.....	9
2.1. Princípio da Neutralidade Transacional.....	9
2.2. Princípio da Integridade.....	10
3. As Formas das Propriedade Digital.....	11
3.1. A Propriedade Digital por Permuta.....	11
3.2. A Propriedade Digital por Alienação Fiduciária.....	14

PARTE GERAL

1. Introdução: apresentação do Conselho Jurídico da Netspaces

Pela primeira vez na história, temos disponível e abundante tecnologia que é capaz de registrar e permitir transacionar com segurança e transparência bens, direitos e ativos de tipos variados. Fala-se aqui de Distributed Ledger Technologies ou DLTs, sendo o caso mais conhecido a *blockchain*.

Esta condição, no entanto, não é natural das ordens jurídicas dos países: o espaço de existência criado pelas DLTs tem características e condições com as quais os direitos históricos ainda estão aprendendo a lidar. Isto significa que a relação que confere a uma DLT a condição de interferir por qualquer modo na existência, titularidade ou quaisquer características de ativos variados não é inata a quase nenhuma ordem jurídica¹, mas deve ser construída e estabelecida com base nas formas disponíveis dos direitos privados das nações.

Assim, se por um lado é possível que a tokenização consista no melhor caso de uso até hoje descoberto para blockchain, ao mesmo tempo carrega para aqueles que a ela se dedicam o desafio da construção de arranjos jurídicos intrincados e detalhados, que exploram as melhores formas disponíveis em direito para se alcançar estados de coisas em que tokens em blockchain sejam capazes em sua

¹ Embora, em geral, os direitos não reconheçam tokens como objetos jurídicos nativos, há exceções importantes. Em Liechtenstein, o Token- und VT-Dienstleister-Gesetz (TVTG), conhecido como "Blockchain Act" e em vigor desde janeiro de 2020, introduziu um modelo abrangente de regulação da economia de tokens. O TVTG define "token" como uma representação de direitos, como propriedade ou direitos absolutos e relativos (TVTG, Art. 2). Além disso, estabelece que a disposição de um token pode gerar efeitos legais diretos sobre o direito representado (TVTG, Art. 7, 1), ou, na ausência de efeitos automáticos, exige medidas para assegurar que a transferência do token resulte na transferência do direito representado (TVTG, Art. 7, 2, a e b). Na Suíça, as alterações trazidas pelo Bundesgesetz zur Anpassung des Bundesrechts an Entwicklungen der Technik verteilter elektronischer Register (DLT Act), em 2021, introduziram os "Registerwertrechte" (SOR, Art. 973d), permitindo o exercício e transferência de direitos exclusivamente por registros eletrônicos, incluindo sistemas DLT, além de reconhecer valores mobiliários como direitos digitais, consolidando um marco regulatório para ativos digitais no país.

dinâmica de representar e gerar efeitos no mundo jurídico. E no universo imobiliário, por se tratar de bens cujo regime de disposição de direitos reais experimenta geralmente forma e regime mais rigorosos, o desafio jurídico da tokenização é ainda maior.

Com isso, entendemos a certo ponto que havia a necessidade de criação de um espaço para discussões amplas, profundas e recorrentes sobre todos os aspectos da tokenização imobiliária. Não um espaço com feição e compromisso de consultoria jurídica, mas um espaço quase-acadêmico, orientado à pesquisa e produção de soluções vocacionadas à pavimentação dos caminhos para o amadurecimento da tokenização imobiliária em todos os seus aspectos. Nascia ali o Conselho Jurídico da Netspaces, órgão a quem se incumbiu a missão de discutir os aspectos mais caros da tokenização imobiliária e da Propriedade Digital.

Nas reuniões periódicas e desde sua fundação, o Conselho Jurídico da netspaces promoveu discussões que levaram à evolução e ao amadurecimento de inúmeros aspectos da Propriedade Digital. Falou-se lá de requisitos e formação de condomínio de imóveis em Propriedade Digital; desafios na adaptação e entrega de obrigações tributárias acessórias; da Solução de Consulta SC Cosit nº 217/2023; da colocação regulatória da tokenização imobiliária e da Propriedade Digital enquanto forma da sua manifestação; de sugestões aos reguladores vários de como deveriam receber e regular o fenômeno da tokenização, especialmente a imobiliária, se quisermos fomentar o seu desenvolvimento, entre outras pautas.

Mas de forma ainda mais significativa, o Conselho Jurídico da netspaces exerceu papel fundamental na construção de nova técnica para a formação de Propriedade Digital. Por todos os debates e críticas travados nas reuniões periódicas, permitiu-se nascer não tão imatura Propriedade Digital que se apoia no regime da alienação fiduciária como técnica para permitir transações seguras com imóveis por meio de transações digitais com tokens. De sua concepção até a aprovação das versões dos instrumentos jurídicos que a suportam, mais de quatro imóveis em dois Estados do Brasil já foram digitalizados por meio desta nova técnica.

Esta publicação, que se espera a primeira de muitas, serve para prestar homenagem ao brilhante trabalho desenvolvido pelos membros do Conselho Jurídico, como também para tornar acessível ao público em geral seus principais achados. Sendo a inaugural, nela serão dedicadas as próximas páginas para a apresentação do maior contributo prestado à netspaces pelo Board no período que passou: a nova técnica de Propriedade Digital.

Na oportunidade em que introduzo esta publicação, gostaria de manifestar meu mais profundo e sincero agradecimento aos meus pares, Leandro Pamplona, Bianca Beck Kunz, Manoel Gustavo Neubarth Trindade e Rafael Gobbi, por terem aceito os convites e assumirem seus mandatos no Legal Board, como igualmente à Nicole Mendonça e Lia Andrade, também lá atuantes. O trabalho de todos vocês foi determinante para o amadurecimento da tokenização imobiliária e da Propriedade Digital no Brasil.

30/09/2024

Jonathan Doering Darcie

Presidente do Conselho Jurídico

PARTE ESPECIAL: A PROPRIEDADE DIGITAL

1. A Propriedade Digital como um padrão qualificado de tokenização imobiliária

Pode-se definir tokenização como a atividade ou processo de formação de elos jurídicos² entre um objeto do mundo real e um token blockchain. É dizer, dada a tokenização de um objeto determinado, ao titular ou portador do token resultante estarão conferidos em algum modo ou grau a posição jurídica que teria se titulasse diretamente o ativo tokenizado.

A tokenização existe, com isso, como um processo de qualificação do objeto tokenizado, para que possa contar na interação econômica ou jurídica que a ele diz respeito com certos predicados que de outro modo não possuiria: transações simplificadas, mais baratas ou controláveis, interoperabilidade transacional, contratos inteligentes etc. Isso torna a tokenização um processo que permite a construção de arranjos variados que interferem na relação de alguém com o objeto tokenizado. Pense-se, como exemplos, em um imóvel que pode ser transacionado em tempo real, por uma transação instantânea; ou contratos de prestação de serviços que podem ser cedidos de forma livre, para serem tomados ao portador do título respectivo (o token).

Com isso, a nosso ver, tokenização não é consequência de um processo de mudança legislativa, é dizer, alteração no tratamento legal de regimes obrigacionais ou de direitos reais para reconhecer expressamente o token como um meio de representação de titularidade de direitos ou regimes afins. Tokenização é o resultado de constructos e arranjos apoiados em regimes jurídicos atuais e com emprego de formas não vedadas, geralmente de direito privado, pelos quais se *cria*

² Não basta, por isso, referências de um ao outro. Há de se ter entre um e outro a formação de um elo de natureza jurídica. Pela ordem natural das coisas, este elo acaba por formar uma relação de *se* → *então* entre o token blockchain e o que quer que exista de forma subjacente.

um estado de coisas em que atividades e movimentos em *tokens* se fazem refletir juridicamente sobre bens e direitos aos quais se ligam.

Quando falamos em tokenização imobiliária, então, referimo-nos ao fenômeno de formação de elos jurídicos entre direitos sobre bens imóveis e tokens blockchain, em decorrência dos quais movimentos ou ações relacionadas aos últimos impliquem em consequências em relação aos primeiros. Nesta nossa acepção, tokenizar um imóvel significa o emprego de um conjunto de atos e negócios jurídicos tais que resultem em conferir ao portador de um token blockchain algum tipo de posição jurídica em relação a um ou mais imóveis, de modo que os movimentos do token signifiquem movimentos ou alterações nesta posição jurídica para com um ou mais imóveis a que se liguem.

A Propriedade Digital é, neste sentido, um *padrão de tokenização imobiliária construído pela netspaces para proporcionar a realização de transações digitais com imóveis*. Fala-se em um padrão pois a Propriedade Digital não é mera forma ou técnica, mas forma e técnica que operam em observância a um conjunto de princípios³, notadamente a neutralidade transacional, a igualdade das partes em transação e o caráter digital da transação. Com isso, a Propriedade Digital da netspaces é forma de tokenização imobiliária qualificada pelos atributos e predicados que promovam o estado de coisas dos seus princípios formadores. Aliás, estas qualidades ou características conferem à Propriedade Digital a condição de instrumento de concretização e promoção do direito fundamental à moradia, previsto no artigo 6º da Constituição Federal brasileira ao viabilizar transações mais acessíveis, ágeis e inclusivas no mercado imobiliário.

Disso decorre naturalmente algumas consequências.

A primeira delas é a de que só haverá Propriedade Digital enquanto técnica se essa existir para a promoção de transações digitais com imóveis. Arranjos ou estruturas

³ No sentido de Alexy, entendidos princípios jurídicos como mandamentos de otimização, veículos para a obtenção de uma finalidade, algo a ser buscado na maior medida possível, de acordo com as possibilidades fáticas e jurídicas (ALEXY, Robert. *Recht, Vernunft, Diskurs: Studien zur Rechtsphilosophie*. 1ª ed., Frankfurt am Main: Suhrkamp, 1995, p. 202-203).

que existam para a promoção de outras finalidades, ainda que sejam tokenização, não se qualificariam como Propriedade Digital. A segunda consequência é a de que nem todo o arranjo jurídico que realize tokenização e promova transações digitais com imóveis se qualifica como Propriedade Digital. Por ser forma qualificada, será Propriedade Digital apenas aquele arranjo jurídico que oriente pelos seus princípios de regência. Finalmente, não há técnica exclusiva para a Propriedade Digital: desde que se permita a existência de tokenização *qualificada* pelos seus princípios norteadores, Propriedade Digital existe com independência a uma ou outra forma específicas.

Uma observação final, ainda em caráter introdutório, sobre as formas da tokenização imobiliária empregadas na Propriedade Digital. Como será visto a seguir, em qualquer dos casos, as estruturas jurídicas levam a um estado de coisas em que alguém, titulando um token específico – a que se denomina proprietário digital – possui *direitos que tem um imóvel determinado como objeto*. Em qualquer dos casos, portanto, pela Propriedade Digital se confere direitos de natureza obrigacional a alguém – o proprietário digital – para que exerça pretensões variadas sobre um imóvel específico, que foi objeto de um processo de tokenização/digitalização. Em decorrência especialmente dos artigos 108 e 1.245 do Código Civil brasileiro, a titularidade de direitos reais sobre imóveis se transfere apenas mediante o registro da escritura pública respectiva, não se havendo liberdade de formas hoje para a realização de transações que pretendam tal desiderato.

O fato de que as formas de tokenização imobiliária e da Propriedade Digital não são capazes de promover a disposição por si de direitos reais sobre imóveis não deve surpreender nem ser vista como negação ao fenômeno da tokenização imobiliária no Brasil. Isto porque, por evidente, não se pode subsumir todo o fenômeno da transação imobiliária aos atos ou negócios imediatamente translativos de direitos reais. Os vários e ricos arranjos obrigacionais existem e são parte inexorável do mercado e das transações imobiliárias desde sempre, sem que se os tenha excluído pelo simples fato de não constituírem diretamente disposição de direitos reais sobre

imóveis. Por simetria, o mesmo deve valer para os arranjos e formas de tokenização imobiliária que, ainda que não diretamente impliquem disposição de direitos reais imobiliários, o fazem de forma indireta pelos vários arranjos obrigacionais, especialmente da Propriedade Digital.

2. Princípios da Propriedade Digital

2.1. Princípio da Neutralidade Transacional

Por neutralidade transacional, deve-se entender a aptidão da Propriedade Digital em propiciar condições para que variados tipos de negócios jurídicos envolvendo o imóvel ocorram nela suportados. Este princípio assegura que a Propriedade Digital não está limitada a um único tipo de transação, mas deve ser flexível o suficiente para suportar uma ampla gama de operações imobiliárias, novas ou antigas.

A neutralidade transacional implica que a Propriedade Digital possa ser utilizada como suporte a diferentes espécies de transações sem que ela própria, por sua natureza e *design*, signifique uma restrição à liberdade das partes em realizarem diferentes tipos ou modalidades de negócios jurídicos.

No contexto dos negócios jurídicos principais, a Propriedade Digital deve operar como instrumento para que transações como a compra e venda de imóveis, doação ou mesmo a permuta ocorram com todos os atributos de uma transação digital: de forma instantânea, simples e inteiramente por intermédio de plataformas digitais. Ao mesmo tempo, a Propriedade Digital também deve ser capaz de receber negócios jurídicos acessórios, como o financiamento imobiliário e o home equity. Nesse caso, a pretensão em jogo deixa de ser a de transferência da titularidade dos tokens da Propriedade Digital, mas de utilizá-lo como garantia para as operações de crédito respectivas.

Além dos negócios jurídicos tradicionais, a Propriedade Digital abre espaço para novos tipos ou modalidades de transações até então não possíveis ou facilmente exequíveis. Um exemplo é a compra e venda de frações muito pequenas de um imóvel. Este tipo de transação confere acesso inédito ao mercado imobiliário ao

passo que possibilita a várias pessoas estabelecer uma relação unitária para com um imóvel que tenham escolhido por suas características, seja de uso, como na multipropriedade, seja para fins de investimento em imóveis que estejam sob contratos de locação.

Para além de condições jurídicas, a consecução do princípio desafia também a implementação dos artefatos tecnológicos para que tais transações possam ser configuradas e ocorrer inteiramente por intermédio de plataformas digitais. Não basta o simples estabelecimento das condições jurídicas, portanto: há de se ter o constante preparo das condições tecnológicas para que a arquitetura jurídica da Propriedade Digital possa manifestar toda a sua versatilidade.

2.2. Princípio da Integridade

Nas transações imobiliárias tradicionais, persiste o receio de que uma das partes, ao iniciar a negociação, possa adotar condutas que comprometam os direitos da outra. Essa preocupação é especialmente relevante nos contratos de promessa de compra e venda, nos quais o vendedor pode alienar o imóvel a terceiros antes da apresentação do título ao comprador. Situação análoga ocorre no intervalo entre a outorga da escritura e sua efetiva apresentação ao registro imobiliário, período em que o risco de dupla venda se torna uma ameaça concreta.

Como estrutura jurídica para transação imobiliária, a Propriedade Digital busca mitigar esses riscos adotando o Princípio da Integridade, pelo qual implementa medidas que visam a assegurar uma paridade de armas e posição jurídica entre as partes na transação imobiliária. Esse princípio garante que as técnicas empregadas ofereçam salvaguardas robustas para proteger todos os envolvidos, evitando que qualquer das partes da transação seja colocada em desvantagem durante as etapas que envolvem a transferência de tokens representativos de direitos que tem o imóvel como um objeto.

Para concretizar essa integridade, são implementados mecanismos específicos. O operador e organizador da tecnologia, sem interesse jurídico no bem cujos direitos são objeto da transação, atua como um terceiro imparcial, garantindo a higidez do

processo. Em termos práticos, a formação da posição jurídica do operador se estrutura sobretudo no processo de digitalização do imóvel: nas digitalizações por intermédio de permuta, o direito real de propriedade é mantido sob o controle de um veículo de propriedades⁴, entidade autônoma que não pertence a nenhuma das partes envolvidas, ao passo que nas digitalizações por alienação fiduciária, o titular original do token, embora possa eventualmente titular o direito real de propriedade, o manteria sob restrições de uma alienação fiduciária ao veículo de propriedades, o que impede que ele possa praticar atos de disposição do imóvel que possam comprometer a transação.

Nesse sentido, o Princípio da Integridade é derivação do Princípio da Segurança Jurídica orientado aos caracteres de uma transação imobiliária digital.

3. As Formas das Propriedade Digital

3.1. A Propriedade Digital por Permuta

A Propriedade Digital por permuta é aquela em que a densificação do Princípio da Integridade se dá pela colocação do direito real de propriedade do imóvel sob a titularidade de um terceiro, um veículo de propriedades digitais⁵. Este, por sua vez, está incumbido da missão de proteger os direitos sobre o imóvel sujeito ao regime da propriedade digital, exercendo as ações e pretensões necessárias para tanto e reconhecendo a titularidade dos direitos sobre o imóvel a quem quer que porte o token que tenha sido gerado para dar execução ao processo de digitalização do imóvel.

A digitalização por permuta foi a primeira forma pela qual se deu existência ao padrão de tokenização da Propriedade Digital, com as primeiras transações ocorrendo ainda em maio de 2021.

⁴ Nesse sentido e para uma definição, ver nossa nota de rodapé ns. 6 e 7.

⁵ Por veículo de propriedades digitais entenda-se entidade dotada de personalidade jurídica a quem se confere posição jurídica para a guarda de direitos reais imobiliários - propriedade, garantia - em benefício de terceiros.

Esta forma de Propriedade Digital assim se denomina, pois tem um negócio jurídico de permuta como sua etapa mais central e importante. Na Propriedade Digital por permuta, o processo de digitalização do imóvel se inicia pela lavratura de uma escritura de permuta. Por ela, alguém, titulando direito real de propriedade sobre um imóvel determinado, troca-o pela propriedade de um token com o veículo de propriedades da transação⁶. O título, então, é levado ao registro de imóveis competente, de modo que o negócio jurídico produza seus efeitos e haja a transferência do direito real de propriedade do seu titular antecedente ao veículo de propriedades. Concluído com sucesso o registro, ocorre posteriormente a Atribuição no âmbito do veículo de propriedades, ato pelo qual se forma o elo jurídico que confere ao token a condição de transportar os direitos que tem aquele imóvel digitalizado como objeto.

Com isso, o regime obrigacional que regula direitos e deveres da Propriedade Digital, instituído pelo Regulamento da Propriedade Digital⁷, tem como seu vetor principal o token que foi objeto do negócio jurídico de permuta, no sentido de que ao seu proprietário se confira a posição jurídica de proprietário digital do imóvel respectivo. Essa posição jurídica, naturalmente, conterà tanto pretensões a serem exercidas contra terceiros alheios à relação – especialmente, aqui, as de natureza possessória e de defesa – como, principalmente, contra o veículo de propriedades, em relação ao qual poderá exercer todo o conjunto de faculdades decorrentes do regime instituído pelo Regulamento da Propriedade Digital.

No espaço da Propriedade Digital constituída sob este regime, caso o proprietário digital deseje reverter a tokenização e retomar a propriedade registral do imóvel, há direito decorrente do regime obrigacional que viabilizam essa reversão. Aqui,

⁶ A condição de veículo de propriedades da transação pode ser exercida pelas empresas e entidades que o tenham estruturado em conformidade com os padrões estabelecidos pela Netspaces. Entre as características principais, está a necessidade de que a entidade e quem quer que exerça a sua administração tenha os imóveis sob regime de Propriedade Digital em absoluta indisponibilidade, não se podendo alienar, onerar ou por qualquer modo praticar atos ou negócios que possam prejudicar os direitos dos proprietários digitais.

⁷ Para tanto, ver: <https://www.netspaces.org/assets/files/netspaces-Regulamento-da-propriedade-Digital.pdf>. Acesso em: 30/09/2024.

também por permuta, dá-se operação inversa: veículo de propriedade dá o direito real sobre o imóvel tokenizado e o proprietário digital o token respectivo, desfazendo-se a troca original.

O negócio jurídico que viabiliza essa modalidade de Propriedade Digital foi objeto de tratamento específico por parte da Corregedoria-Geral de Justiça dos Estados do Rio Grande do Sul e Rio de Janeiro. No âmbito da Corregedoria-Geral de Justiça do Rio Grande do Sul, editou-se o Provimento nº 38/2021⁸, que regulamentou as condições e efeitos de lavratura de escrituras públicas de permuta de bens imóveis com contrapartida de tokens. Já no âmbito da Corregedoria-Geral de Justiça do Rio de Janeiro, ato seu promoveu a alteração do Código de Normas respectivo, para ver tal modalidade de permuta regulada pelo seu artigo 363⁹.

⁸ *Provimento 038/2021 da Corregedoria-Geral de Justiça do Rio Grande do Sul:*

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.

⁹ *Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial*

Art. 363. A lavratura de escritura de permuta entre bem imóvel e criptoativos observará o seguinte:

I - declaração do titular do criptoativo quanto ao seu valor, em reais, tendo por base a cotação do dia da escritura segundo avaliação de mercado;

II - declaração das partes de que reconhecem o conteúdo econômico do criptoativo objeto da permuta, especificando no título o seu valor para fins da permuta;

III - declaração das partes de que o conteúdo dos 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; e IV - a declaração do titular do criptoativo indicativa da "exchange" envolvida, a saber, a pessoa física ou jurídica que realiza a operação com o criptoativo, tanto de custódia, intermediação ou negociação, incluindo nome, nacionalidade, domicílio fiscal, endereço, número de inscrição no CPF ou CNPJ ou número de identificação fiscal (NIF) no exterior, se for situada fora do País.

Parágrafo único. Todos os atos notariais e registrais envolvendo negociação com criptoativos deverão ser comunicados ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras - COAF, na forma do Provimento CNJ nº 88/2019.

3.2. A Propriedade Digital por Alienação Fiduciária

A digitalização por alienação fiduciária foi desenvolvida pela netspaces como alternativa àquela que é constituída por permuta, visando a atender a diferentes necessidades do mercado imobiliário e proporcionar maior flexibilidade na tokenização de imóveis, especialmente em projetos de grande envergadura ou em estágios iniciais de desenvolvimento. Com toda a base jurídica construída ao longo de 2023, foi no ano corrente que os primeiros imóveis foram digitalizados sob este formato.

Na Propriedade Digital por alienação fiduciária, a concretização do Princípio da Integridade se dá pela constituição de uma garantia real sobre o imóvel em favor de um terceiro, um veículo de propriedades digitais. Nesse arranjo, o direito real de propriedade do imóvel permanece sob a titularidade do proprietário original, mas é gravado com uma alienação fiduciária em favor de um veículo de propriedades. Agora titulando um direito real de garantia, este, por sua vez, fica incumbido da missão de proteger os direitos sobre o imóvel sujeito ao regime da Propriedade Digital, exercendo as ações e pretensões necessárias para tanto.

A digitalização que se dá por essa modalidade acaba tendo contornos jurídicos distintos, entretanto, especialmente naquilo que diz respeito ao papel dos tokens envolvidos nas transações digitais envolvendo os direitos sobre os imóveis. Para entendê-lo, é importante que se tenha presente as características e as peças envolvidas no processo de formação de Propriedade Digital.

Nesta modalidade de Propriedade Digital, estabelecem-se duas cadeias de relações jurídicas que, em conjunto, atuam para compor a posição jurídica do proprietário digital.

Como também na Propriedade Digital por permuta, há aqui uma relação obrigacional pela qual se confere ao proprietário do token um conjunto de direitos que tem o imóvel como objeto. O que há de distinto, todavia, é o fato de que a pessoa contra quem tais direitos e pretensões são exercidos não é um veículo de propriedades, mas o proprietário registral original do imóvel, que mantém tal posição jurídica

mesmo com o processo de digitalização concluído. Tal não poderia ser diferente, aliás, considerando-se que o regime obrigacional da Propriedade Digital visa a construir uma posição jurídica equivalente a de titular do direito real de propriedade sobre o imóvel ao proprietário digital.

Paralelamente, no entanto, como decorrência do processo de digitalização, faz-se nascer uma nova posição jurídica decorrente do estabelecimento de um direito real de garantia em benefício do veículo de propriedades da transação. Esse direito real de garantia se estabelece de tal forma que a alienação fiduciária atua como um mecanismo de proteção adicional, assegurando que todo o conjunto de direitos decorrentes do regime obrigacional não possam ser facilmente comprometidos durante o período em que o bem imóvel estiver sendo transacionado em ambiente digital. A existência dessa alienação fiduciária impõe uma limitação ao exercício pleno da propriedade pelo titular original, conferindo ao veículo de propriedades a possibilidade de executar a garantia em caso de inadimplemento ou desrespeito às condições previamente estabelecidas no contrato principal de regência da relação jurídica. Nesse sentido, o veículo de propriedades aqui atua como salvaguarda de integridade do processo transacional, garantindo que as obrigações assumidas sejam cumpridas e que o regime da Propriedade Digital seja respeitado em sua totalidade pelas partes em transação.

Nessa modalidade, o token tem adicionado um papel novo e fundamental: em decorrência do regime jurídico de garantia, é a sua devolução que opera como condição de baixa da alienação fiduciária. Dessa forma, o proprietário digital, que já estará por conta das transações digitais na titularidade de direitos sobre o imóvel em regime obrigacional, e que desejar obter a liberação da garantia para, conseqüentemente, assumir o exercício pleno dos direitos sobre o imóvel, deve devolver o token ao veículo de propriedades. Consistindo a devolução do token no cumprimento das obrigações estabelecidas para baixa da garantia, permite-se que a alienação fiduciária seja extinta e que o imóvel esteja livre de quaisquer ônus relacionados ao processo de digitalização.

Com esse formato de Propriedade Digital, o token passa a funcionar como se fosse a chave de um cadeado, já que é a sua apresentação ao veículo de propriedades o fator que permite a remoção do direito real de garantia que recai sobre a matrícula do imóvel. Enquanto o token estiver em posse do proprietário digital e não for apresentado ao veículo de propriedades, o imóvel permanece "trancado" sob o regime da alienação fiduciária, assegurando que nenhuma ação indevida sobre os direitos reais possa ocorrer sem o devido consentimento e sem as salvaguardas previstas no regime jurídico.

Se comparado ao formato anterior de Propriedade Digital, esse tipo apresenta um perfil distinto, geralmente mais amplo. Ainda que exija um esforço adicional, pois sua formação desafia um conjunto geralmente maior de contratos, e que não seja ideal para todos os tipos de proprietários de imóveis, há vantagens que justificam a sua adoção em vários casos. Em primeiro lugar, a Propriedade Digital por alienação fiduciária é compatível com uma variedade maior de situações de imóveis: terrenos, imóveis em construção ou em diferentes fases de desenvolvimento, permitindo que tais imóveis sejam digitalizados e transacionados desde os estágios iniciais, algo que o regime anterior não contemplava com a mesma flexibilidade. Além disso, esse tipo de Propriedade Digital carrega um custo de formação menor, abrangendo custos reduzidos com emolumentos e tributos, especialmente o ITBI – a permuta para constituição de Propriedade Digital faz incidir o tributo –, o que torna esse regime mais eficiente como um todo.

É possível, por fim, a combinação de ambos os regimes, conforme as circunstâncias exigiam. Haverá momentos em que, por qualquer razão, deixará de ser conveniente que o direito real permaneça com seu titular originário. Nesses casos, pode-se proceder à digitalização por permuta, transferindo o direito ao veículo de propriedades. Nesse processo, com a sucessão de digitalizações, ocorrerá o encerramento da alienação fiduciária que recaía sobre a matrícula do imóvel em razão da confusão, estabelecendo-se o regime da Propriedade Digital por permuta sobre o imóvel a partir de então.