

FOLHA DE S.PAULO



27.out.2025 às 9h00

[Mercado imobiliário](#) [Folhajes](#)

Justiça suspende 'sistema paralelo' de tokens imobiliários e expõe vácuo regulatório no país

- Investidor pode ficar com ativos digitais sem lastro enquanto regulação não avança, alertam especialistas
- Sem integração com cartórios, tokens imobiliários não garantem propriedade do ativo

[Ana Paula Branco](#)

São Paulo

A tentativa de transformar imóveis em frações digitais negociáveis — a chamada [tokenização](#) imobiliária — enfrenta um impasse jurídico no Brasil. A Justiça Federal suspendeu a resolução que criava um "sistema paralelo" de registro de tokens imobiliários, deixando o mercado em compasso de espera e revelando o vácuo regulatório que cerca o tema.

A decisão, de 13 de outubro, acatou pedido do ONR (Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis) contra o Cofeci (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), que havia lançado o chamado Sistema de Transações Imobiliárias Digitais (STID). Para o juiz Francisco Valle Brum, o Cofeci invadiu competência da União e do CNJ (Conselho Nacional de Justiça) ao tentar criar um regime próprio de registro de imóveis digitais. Procurado, o Cofeci não se manifestou até a publicação desse texto.



Ilustração de tokens representando a criptomoeda Bitcoin e a rede Ethereum - Dado Ruvic/REUTERS

Na prática, a suspensão impede que corretores usem a norma para emitir e negociar tokens de propriedades, o que vinha sendo apresentado pelo conselho como um passo rumo ao "futuro do [mercado imobiliário](#)" brasileiro. A disputa opõe fintechs e corretores a registradores e reguladores, e reacende o debate sobre quem pode garantir a validade de um imóvel digitalizado —e o que, afinal, representa um token imobiliário.

A tokenização é o processo de transformar um ativo físico em uma representação digital na blockchain, uma espécie de livro contábil público e inviolável. No caso dos imóveis, o token funciona como uma fração do bem: o investidor compra uma parte, por exemplo, 20% de uma casa de R\$ 600 mil, pagando R\$ 120 mil. A operação é feita em plataformas digitais, que administram os direitos e eventuais rendimentos.

O modelo é vendido como forma de democratizar o investimento imobiliário, permitindo que pessoas físicas invistam em propriedades sem a burocracia tradicional e com valores menores. Em algumas plataformas, os compradores podem inclusive receber aluguéis proporcionais à fração adquirida.

Mas o que parece simples esbarra em um problema jurídico: o token não é, por si só, o registro de propriedade. Pela lei brasileira, só o cartório tem fé pública para reconhecer a titularidade de um imóvel.

"O token pode representar um direito, mas não substitui o registro imobiliário. Sem integração com o sistema oficial, o investidor corre o risco de ficar com um ativo digital sem correspondência no mundo real", afirma Juan Pablo Correia Gossweiler, presidente do ONR.

Para o órgão, a tecnologia pode trazer ganhos de eficiência e transparência, desde que ancorada no sistema registral oficial. "A inovação precisa fortalecer o sistema, não substituí-lo", diz Gossweiler.

OS RISCOS PARA O INVESTIDOR

A expectativa é que o CNJ avance em uma proposta de regulamentação conjunta com o [Banco Central](#) e a CVM (Comissão de Valores Mobiliários), que já supervisiona tokens de valores mobiliários. A ideia é construir um marco legal único, integrando a tecnologia ao sistema de registros e à política de prevenção à lavagem de dinheiro.

"A tecnologia é bem-vinda, mas precisa operar dentro das regras do sistema registral", diz Gossweiler. "

O que não dá é criar um mercado paralelo sem segurança jurídica." Enquanto o novo marco não vem, especialistas apontam que o ambiente atual é inseguro e carente de regras claras, expondo os investidores a riscos altos.

Gossweiler diz que a confusão entre token e título de propriedade alimenta uma falsa sensação de segurança entre investidores. Para advogados especialistas em direito imobiliário, qualquer transação feita fora do sistema oficial de registros pode ser considerada nula ou contestada judicialmente.

O advogado Marcelo Tapai afirma que quem compra um token adquire apenas uma fração digital do ativo, sem ser dono do imóvel. Ele diz que se a empresa que detém o bem desaparecer ou vendê-lo, o token perde o lastro e o investidor fica com um pedaço de código que não representa mais nada. Em caso de fraude, a dúvida é simples —e preocupante: vai cobrar de quem?

Outra questão é a venda de tokens de direitos obrigacionais, como o recebimento de aluguéis, apresentados como se fossem cotas de propriedade. Isso gera confusão e pode levar o consumidor a investir em algo que não é o que parece ser.



Quem está vendendo direito de propriedade tokenizado não está falando a verdade.

Juan Pablo Correia Gossweiler

presidente do ONR

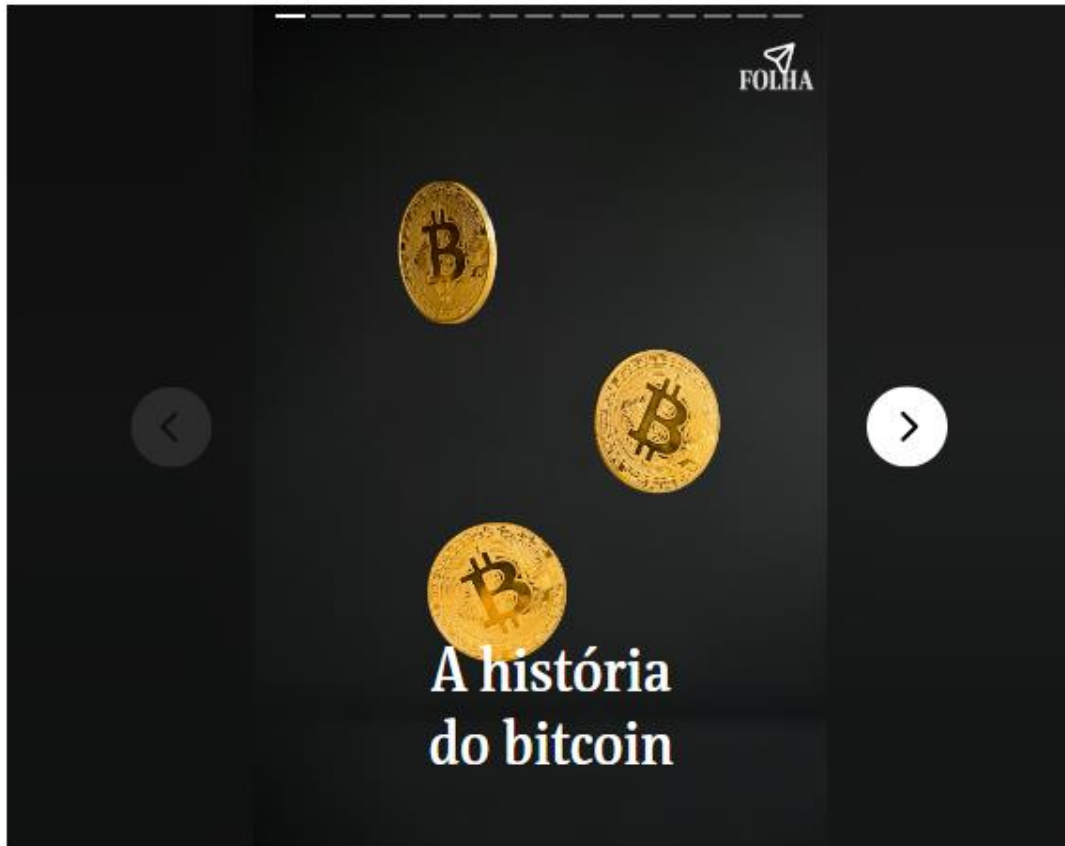
A operação fora do sistema de registros também abre brecha para crimes financeiros, segundo Tapai e Gossweiler. Sem o controle de cartórios e do sistema bancário, as transações perdem rastreabilidade e podem ser usadas para lavagem de dinheiro ou sonegação fiscal. Se o imóvel tokenizado for irregular ou não tiver matrícula, o token representa apenas a posse, não a propriedade. Ou seja, o comprador não tem nada do ponto de vista legal.

O mercado imobiliário é tradicionalmente suscetível à lavagem de dinheiro e ocultação de valores. Os cartórios (notários e registradores) já são obrigados a comunicar ao Coaf (Conselho de Controle de Atividades Financeiras) transações que indiquem anomalias, como imóveis vendidos muito abaixo da avaliação de mercado ou transacionados rapidamente.

"São esses dados que precisam estar disponíveis para o poder público e para o privado e que a gente só consegue através de um sistema oficial regulado e não no sistema voador", afirma o presidente do ONR.

O ONR investe R\$ 400 milhões até 2026 para digitalizar o sistema imobiliário oficial e incorporar tecnologias de rastreabilidade via blockchain, dentro de um marco legal. A expectativa é integrar o registro de imóveis ao [Drex](#), projeto do Banco Central para digitalizar o real e as transações financeiras.

Em uma medida que visa dar mais transparência, o CNJ já introduziu o Provimento nº 195, que cria uma plataforma para que a população possa consultar as últimas negociações imobiliárias, extraíndo dados para calcular o valor médio do metro quadrado.



<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2025/10/justica-suspende-sistema-paralelo-de-tokens-imobiliarios-e-expoe-vacuo-regulatorio-no-pais.shtml>