

José Thomaz Cunha Gervásio de Oliveira

REGISTRO DE IMÓVEIS E A TECNOLOGIA BLOCKCHAIN

UMA PROPOSTA DE REGULAÇÃO DA TOKENIZAÇÃO
DOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS DA NETSPACES

EDITORA LUMEN JURIS
RIO DE JANEIRO
2026

SUMÁRIO

Prefácio	XVII
Introdução	1
Capítulo 1 – O Direito de Propriedade	5
1.1 Evolução histórica do conceito de propriedade	5
1.2 A propriedade imobiliária no direito brasileiro	24
1.2.1 Das formas de aquisição da propriedade imobiliária	40
Capítulo 2 – Sistemas Registrais Imobiliários	49
2.1 Sistema Francês	60
2.2 Sistema Alemão	63
2.3 Sistema Brasileiro: evolução e modelo atual	72
2.4 Sistemas translativos da propriedade: a interface entre os direitos obrigacionais e reais	93
Capítulo 3 – Blockchain e a Tokenização dos Negócios Imobiliários	103
3.1 Blockchain: surgimento e forma de atuação	104
3.1.1 Disrupção ou conexão com o Registro de Imóveis?	121
3.2 Tokenização dos negócios imobiliários	129
3.2.1 Modelo de negócio proposto pela Netspaces Propriedades Digitais Ltda.	135
3.2.2 Da necessidade de regulação via patrimônio de afetação para a sua correta implementação no sistema registral brasileiro	151
Considerações Finais	171
Referências	181