



# **Audiobook Equilibria Educação**

## **Tokenização Imobiliária: Inovação com Lastro Real com Guilherme Pagotto**

Bem-vindo ao Audiobook da Equilibria Educação.

Aqui você vai mergulhar em um tema que está revolucionando a forma como lidamos com patrimônio, investimento e tecnologia: a tokenização de ativos imobiliários.

De forma acessível e sem abrir mão da profundidade, vamos explorar — ao longo de 7 capítulos — tudo o que você precisa saber para entender esse novo universo com segurança e clareza.

Vamos falar sobre o que é tokenizar um imóvel, como essa estrutura funciona na prática, quais são os direitos e deveres do investidor, os riscos envolvidos, exemplos reais e, por fim, como montar seu próprio projeto de forma segura e profissional.

Sou Guilherme Pagotto, diretor da Equilibria Capital, contador e advogado especializado em estratégia de negócios e planejamento jurídico-tributário. A minha missão aqui é te acompanhar em cada etapa dessa jornada, unindo o que há de mais sólido no mundo físico com o que há de mais inovador no universo digital.

## Capítulo 1: Fundamentos da Tokenização

Vamos começar do começo. Sabe aquele ditado "quem não entende, não confia"? Ele vale muito aqui. Antes de entrar nos detalhes técnicos da tokenização, vamos conversar sobre o que ela realmente é e por que faz sentido.

Imagine que você tem um imóvel — pode ser um galpão, um prédio comercial ou até uma casa em uma região valorizada. Esse imóvel gera renda com aluguel, tem valor de mercado, mas é pouco acessível para quem não tem capital alto. E se fosse possível dividir esse imóvel em partes digitais, como se fossem fatias de um mesmo bolo? Cada fatia, com valor definido, com regras claras e registrada digitalmente. É aí que entra a tokenização.

Tokenizar é criar representações digitais de ativos reais — nesse caso, imóveis. Essas representações, chamadas de tokens, são como contratos digitais. Cada token carrega um pedaço do valor daquele imóvel e em muitos casos, o direito de receber uma parte do aluguel ou participar da valorização do ativo.

A grande sacada? Esses tokens são fracionáveis e acessíveis. Você não precisa de R\$ 1 milhão pra entrar em um imóvel premium. Pode começar com valores menores e ainda ter direito a rendimento.

E existem diferentes tipos de tokens. Só pra não deixar passar:

Utility tokens: funcionam como um ingresso ou chave de acesso a algo — um serviço, um produto, um benefício.

Security tokens: são parecidos com ações ou debêntures, pois representam direitos econômicos.

Asset-backed tokens: são lastreados em algo concreto — como imóveis — e é deles que a gente está tratando aqui.

Tokenizar é mais do que digitalizar ativos. É modernizar o jeito de investir, trazendo mais liquidez, mais acesso e, quando bem feito, até mais governança.

Resumindo? Tokenizar é usar a tecnologia pra resolver um problema antigo: como dar liquidez, acesso e governança a ativos patrimoniais, sem perder a confiança do mundo físico.

No próximo capítulo, a gente vai falar da estrutura por trás disso: quem é o dono do imóvel, quem emite os tokens e como garantir que tudo isso é, de fato, seguro e legítimo.

## **Capítulo 2: Estrutura Jurídica e Societária**

Agora que a ideia de tokenização está mais clara, vem uma pergunta prática: como isso funciona juridicamente? Quem é, de fato, o dono do imóvel?

Vamos direto ao ponto. Quando você compra um token de um imóvel, você não vira coproprietário dele no cartório. A matrícula continua no nome de uma empresa. Isso mesmo — uma empresa criada só pra isso.

Geralmente, essa empresa é uma S.A. (Sociedade Anônima) ou uma SPE (Sociedade de Propósito Específico). O imóvel é registrado no nome dessa pessoa jurídica. E é ela que emite os tokens, que funcionam como pequenos contratos digitais vinculados ao desempenho do ativo.

Funciona mais ou menos assim: a empresa é dona do imóvel, e você é dono de uma parte econômica do projeto via token. É como se você tivesse um “pedaço inteligente” do negócio, com direitos definidos por contrato.

E por que isso é mais seguro e eficiente?

Porque essa estrutura permite governança de verdade:

A empresa tem um número de CNPJ — ela existe oficialmente.

Possui contabilidade auditada, relatórios financeiros, livros societários.

Pode ter um conselho, regras de deliberação, cláusulas de proteção.

E, o mais importante: deve prestar contas aos investidores.

Além disso, como os tokens não estão no cartório, eles podem ser transferidos com mais agilidade. Isso dá flexibilidade sem abrir mão da segurança — desde que a estrutura jurídica esteja bem feita.

Ah, e vale destacar: tudo isso é respaldado por documentos. Contratos de investimento, memorandos de entendimento, acordos de acionistas... Tudo isso garante que o token realmente representa aquilo que está sendo prometido.

Então, não é o blockchain sozinho que dá confiança. É o conjunto: imóvel real, empresa estruturada, contrato bem feito e governança contínua.

No próximo capítulo, a gente vai entender melhor quais são os direitos do investidor dentro desse modelo — e como isso vai muito além de receber um aluguel no final do mês.

### **Capítulo 3: Direitos do Investidor**

Chegou a hora de falar do que todo investidor quer saber: quais são exatamente os meus direitos quando eu compro um token de um imóvel?

Vamos descomplicar.

Quando você adquire um token dentro de uma estrutura bem feita, você está adquirindo direitos econômicos vinculados a um ativo real. Isso significa, na prática, que você passa a ter acesso a uma parte dos resultados daquele projeto.

E esses direitos podem variar de acordo com o modelo. Mas em geral incluem:

**Participação nos rendimentos:** se o imóvel está alugado, você tem direito a uma fração proporcional da receita líquida de aluguel. Por exemplo: se o rendimento mensal é de R\$ 100 mil e você tem 1% dos tokens, sua parte seria R\$ 1.000.

**Acesso a informações:** você deve ter acesso a relatórios regulares, documentos financeiros, indicadores de performance, contratos de locação e demais dados operacionais.

**Participação consultiva:** em alguns modelos, como os da Equilibria, você também pode ter direito a voto em assembleias consultivas ou em conselhos estratégicos. Isso não é obrigatório, mas é um diferencial de governança.

**Liquidez futura ou preferência de recompra:** alguns tokens dão a opção de liquidez planejada. Pode ser por recompra da empresa, venda estruturada ou tokenização secundária. Mas isso sempre deve estar claro no contrato.

**Participação em valorização:** se o imóvel for vendido no futuro por um valor maior, você também participa desse ganho, conforme sua fração de tokens.

O que você não está comprando:

Um pedaço do terreno no cartório

Direito de posse direta

Controle operacional sobre o imóvel

Lembre-se: o token é um direito econômico vinculado a um ativo gerido por uma empresa. A segurança desse direito está na qualidade da estrutura jurídica, no contrato assinado e na governança da empresa que está por trás.

Por isso, sempre leia os documentos. Sempre entenda o modelo. E se tiver dúvida, pergunte. Um bom projeto não se incomoda em explicar.

No próximo capítulo, a gente vai falar como esses direitos se transformam em dinheiro na conta — e como funciona o repasse dos rendimentos de forma segura, automática e auditável.

## **Capítulo 4: Renda, Distribuição e Tecnologia**

Agora que você já sabe quais são os direitos de quem investe via token, vamos entrar no que mais interessa: como esse rendimento aparece na sua conta? Como o valor gerado pelo imóvel é transformado em dinheiro real, distribuído de forma segura e auditável?

Vamos por partes.

Imagine que o imóvel em questão esteja alugado por R\$ 90.000 por mês. A empresa responsável por ele — aquela que emitiu os tokens — vai receber esse valor. Mas antes de distribuir, ela precisa abater os custos:

Taxas administrativas

Eventual vacância

Seguros e manutenção

Impostos e encargos

Depois de tudo isso, sobra o resultado líquido. Esse valor é o que será distribuído proporcionalmente entre os investidores.

Se você tem 1% dos tokens e o resultado líquido do mês foi R\$ 72 mil, você receberia R\$ 720.

Simples? Sim isso mesmo. Mas precisa ser bem executado.

E é aqui que entra a tecnologia.

Muitos projetos já usam plataformas com integração bancária e blockchain para fazer esse repasse de forma automática. Pode ser via:

Pix direto na sua conta bancária

Transferência para sua wallet de criptoativos (ex: stablecoins)

Plataformas com saldo acumulado para retirada periódica

Esses sistemas geram comprovantes, tem log de auditoria e permitem acesso em tempo real ao histórico de recebimentos.

Mais do que pagar em dia, um projeto sério precisa documentar tudo:

Como foi calculado o repasse

Quanto o imóvel gerou

Quais despesas foram descontadas

Qual o critério de distribuição

Essa é a diferença entre um projeto tokenizado e um projeto informal: transparência com base digital, mas responsabilidade de gente grande.

Ah, e um ponto importante: isso tudo também tem reflexos fiscais. Em geral, você receberá um informe de rendimentos para declarar no Imposto de Renda. Dependendo da estrutura, pode incidir Imposto de Renda, ou ser tributado como rendimento de aluguel.

Conclusão? O repasse é simples, mas exige um ecossistema que funcione. Empresa organizada, contratos claros e tecnologia integrada. E como você viu: não precisa ser complexo. Precisa ser bem feito.

No próximo capítulo, vamos falar de um ponto que todo investidor mais cauteloso pergunta: como eu sei que o imóvel ainda está lá, em boas condições, alugado e protegido?

Spoiler: isso tem nome e se chama governança.

## **Capítulo 5: Garantias, Manutenção e Riscos**

Talvez a pergunta mais importante de todas seja essa: como eu sei que o imóvel está mesmo ali? Que ele está bem cuidado, alugado, protegido? Que ninguém vai sumir com o dinheiro?

Essa pergunta é absolutamente justa. E a resposta também é direta: estrutura e governança.

Vamos dividir isso em duas frentes:

### **1. Garantias de que o ativo existe e está operando**

Todo projeto sério deve manter:

Escritura registrada e atualizada no nome da empresa

Apólice de seguro patrimonial contra danos, desastres e responsabilidades

Contrato de locação vigente, com fiador ou garantia, prazo, valor e reajuste bem definidos

Relatórios periódicos de vistoria e manutenção do imóvel

Histórico de rendimentos com dados acessíveis aos investidores

Esses documentos são o "espelho" da existência e da integridade do ativo. E devem estar acessíveis de forma segura, seja por relatório, plataforma digital ou ata de conselho.

### **2. Riscos que precisam ser monitorados**

Todo investimento tem riscos. O que diferencia um projeto sério é como ele os trata.

Vacância: nenhum imóvel está 100% do tempo alugado. Por isso, deve haver previsão de fundo de reserva ou provisionamento para meses ociosos.

Inadimplência do locatário: risco mitigado com contratos bem feitos e seleção criteriosa de inquilinos.

Risco regulatório: como estamos falando de algo relativamente novo, é importante estar alinhado com o que a CVM, Receita Federal e demais órgãos entendem sobre tokenização.

Gestão operacional: se a empresa que administra o ativo for mal gerida, o projeto perde valor. Por isso, é fundamental uma estrutura com auditoria, compliance e obrigação de transparência.

Conclusão

Investir em tokenização de imóveis exige os mesmos cuidados que um investidor exigente teria com qualquer ativo físico: visitar o imóvel, entender quem está por trás da operação, verificar documentos, questionar com profundidade.

O token não é uma mágica. É uma ferramenta. A base continua sendo a mesma de sempre: patrimônio real, gestão sólida, contrato transparente.

No próximo capítulo, vamos ver exemplos reais de tokenização que estão funcionando no Brasil e no mundo — e o que você pode aprender com eles.

## **Capítulo 6: Exemplos Reais e Regulação**

Tokenização não é futuro distante. Ela já é presente.

Neste capítulo, eu quero te mostrar alguns projetos reais — tanto no Brasil quanto fora dele — que estão colocando essa ideia em prática. E também vamos conversar sobre o que a regulação brasileira está dizendo sobre isso.

Casos que valem o olhar

### **1. Equilibria Prime Betel**

Primeiro projeto da holding Equilibria Capital. Galpões industriais de alto padrão, com tokenização estruturada em uma S.A. fechada.

Participação via cotas institucionais

Receita prevista de aluguel já no segundo ano

Exposição inteligente a criptoativos

### **2. Netspaces (Brasil)**

Plataforma que permite a tokenização de frações de imóveis comerciais. Cada token representa uma parte dos rendimentos e da valorização.

Ativos auditados

Renda distribuída via sistema próprio

Tokens negociáveis em mercado secundário

### 3. Zuvia (Brasil)

Startup que foca em imóveis residenciais de alto padrão para aluguel.

Tokenização vinculada a unidades específicas.

Modelo regulado junto à CVM via sandbox

Governança transparente e digital

### 4. RealT (EUA)

Talvez o caso mais conhecido. Imóveis em Detroit e outras cidades americanas tokenizados com base na blockchain Ethereum.

Tokens em USDC

Pagamento de dividendos semanais

Mais de 100 imóveis tokenizados

### 5. Loft Token (Brasil)

Projeto-piloto para tokenizar parte do portfólio imobiliário da Loft. Em fase inicial, mas com proposta de integração entre ativos digitais e plataforma de compra e venda.

E a regulação?

No Brasil, a tokenização ainda não é regulada por uma lei específica. Mas já existe base jurídica suficiente para operar com segurança.

A CVM já manifestou entendimento sobre tokens que representam valores mobiliários, exigindo registro ou dispensa formal.

O sandbox regulatório da CVM permite que projetos inovadores sejam testados com acompanhamento direto da autarquia.

A Receita Federal já trata tokens como ativos sujeitos à declaração e tributação, dependendo da natureza.

A Lei das S.A., o Marco Legal das Startups e o novo Projeto de Lei de Criptoativos oferecem espaço jurídico para operações estruturadas.

O que isso significa? Que a tokenização está em plena evolução, mas já pode ser feita com fundamento, responsabilidade e respaldo institucional.

Conclusão: o mundo está testando. Os mais preparados estão liderando. E quem entende o que está por trás dos tokens — estrutura, contrato, governança — sai na frente.

No próximo capítulo, a gente vai fechar com um checklist para quem quer montar um projeto próprio de tokenização. Passo a passo, sem romance. Do mundo real para o digital.

## **Capítulo 7: Como Estruturar um Projeto Tokenizado**

Se você chegou até aqui, talvez esteja pensando: "Legal, entendi o conceito... Mas e se eu quiser montar meu próprio projeto de tokenização? Por onde eu começo?"

Esse é o objetivo deste último capítulo: te entregar um checklist claro, prático e aplicável para estruturar uma operação segura de tokenização patrimonial.

Vamos lá:

**Etapas 1: Estrutura jurídica e societária**

Crie uma empresa com propósito específico (uma S.A. ou S P E)

Registre o imóvel em nome dessa empresa

Formalize a governança: acordo de sócios, estatuto, compliance

**Etapas 2: Contrato de investimento**

Redija um contrato claro que vincule os tokens aos direitos econômicos

Defina regras de repasse, liquidez, comunicação e responsabilidade

Inclua previsão sobre tributação, informes e fiscalização

Etapa 3: Plataforma e emissão dos tokens

Escolha uma plataforma de tokenização (própria ou parceira)

Determine o modelo: utility, security ou asset-backed

Emita tokens com controle de titularidade e rastreabilidade

Etapa 4: Relacionamento com investidores

Crie um painel digital de acompanhamento dashboard

Ofereça relatórios mensais ou trimestrais

Mantenha canal aberto para suporte, feedback e assembleias

Etapa 5: Operacional e repasse financeiro

Automatize o repasse via Pix, cripto ou split bancário

Documente cada repasse com recibos e histórico de cálculo

Providencie informes de rendimento e orientação fiscal

Etapa 6: Transparência e confiança

Tenha contabilidade auditada

Publique laudos de avaliação e relatórios de manutenção

Crie espaços de participação (conselho, assembleias, consultoria)

Etapa 7: Planejamento de longo prazo

Defina um plano de liquidez: recompra, venda futura ou mercado secundário

Reinvista parte do fluxo para valorizar o projeto

Construa uma reputação de governança para rodadas futuras

Tokenizar é mais do que criar um token. É montar um sistema com credibilidade, fluidez e responsabilidade.

Se você quiser ajuda para estruturar seu projeto, a Equilibria está aqui pra isso. A gente une experiência contábil, jurídica, patrimonial e digital para ajudar pessoas e empresas a saírem do rascunho e criarem modelos reais, sustentáveis e profissionais.

Obrigado por acompanhar este audiobook até aqui. Agora você tem uma base sólida para entender, participar ou liderar um projeto de tokenização imobiliária com segurança.

E lembre-se: o futuro do patrimônio é híbrido. E ele começa com conhecimento.



**EQUILIBRIA**  
EDUCAÇÃO