



Mercado Digital

Patricia Knebel

patricia.knebel@jornaldocomercio.com.br

Confira, diariamente, no blog Mercado Digital, conteúdos sobre tecnologia e inovação. Para acessar, aponte a câmera do seu celular para o QR Code.



jornaldocomercio.com/mercadodigital

Tokenização pode revolucionar o mercado imobiliário

Primeiro financiamento imobiliário usando NFT (ativo digital) ocorreu em Porto Alegre, em 2022

Pare para pensar. O processo de adquirir um imóvel para morar ou, simplesmente, para investir, foi adicionando processos digitais nos últimos anos, mas não é, de fato, digital. Conseguimos assinar um contrato ou até alugar um apartamento em plataformas online, mas as transações imobiliárias ainda levam pelo menos 30 dias para acontecer. Já uma compra tokenizada de imóveis leva 30 segundos.

“A internet atual não tocou em 10% do PIB das nações. Está mais voltada para serviços e mercadorias, mas não lida com patrimônio”, avalia Andreas Blazoudakis, fundador da netspaces. É esse mercado que o empreendedor quer ajudar a disruptar agora, e olha que ele tem um histórico que fala por si. Foi sócio da Movable e participou da criação de 19 startups, entre elas iFood e Play Kids. Antes disso, foi a sua empresa, a Yavox Latin America, que criou o sistema de votação do Big Brother Brasil por SMS, que ele operou por 10 anos.

Agora, vislumbra o real estate (termo em inglês que descreve os investimentos no mercado imobiliário) avançando como um negócio digital graças a tecnologias como block-

chain, que viabilizam a tokenização imobiliária.

“O imóvel, maior ativo do mundo, está fora da internet”, reforça. A netspaces surgiu dessa inquietação, e é uma fintech do mercado imobiliário, a primeira startup a digitalizar um imóvel. Com uma tecnologia proprietária desenvolvida para essa finalidade, a empresa consolidou um ecossistema online que integra uma série de serviços relacionados às transações imobiliárias.

A ideia é que a mesma praticidade dos pagamentos instantâneos (Pix) e moedas digitais (a exemplo do Drex) esteja disponível nas operações imobiliárias. Para isso, a netspace tem desenvolvido uma série de soluções tecnológicas que são aplicadas a procedimentos como financiamento, digitalização de imóveis, transações financeiras de compra, venda e doação, entre outros.

Foi a empresa que realizou, no Brasil, o primeiro financiamento imobiliário usando NFT (ativo digital validado que utiliza a tecnologia blockchain para certificação de autenticidade e propriedade). A negociação ocorreu em Porto Alegre, em 2022, e garantiu à diarista Docelina Conceição de Barros Severo um crédito de R\$ 129 mil para compra de um imóvel.

O primeiro imóvel do Brasil a ser digitalizado, utilizando tecnologia blockchain, também está em Porto Alegre e é outro fruto das soluções da

netspaces. Em 2021, a startup transformou o Edifício Santa Cruz, o mais alto da Capital e localizado na Rua da Praia, em uma propriedade digital, isto é, com a chave blockchain incluída no registro em cartório do imóvel.

“Quando a netspaces surgiu, em 2021, éramos meio alienígenas nesse mercado. Começamos a mostrar para as incorporadoras, e ninguém deu muita bola. Mas fomos testando, avançando e hoje conseguimos vislumbrar esse mercado acontecendo”, comenta.

Blazoudakis resume a tokenização imobiliária em três pilares: acesso facilitado, flexibilidade e maior liquidez. São questões que o mercado ainda não conseguia resolver de forma digital. Por exemplo, tradicionalmente a aquisição de um patrimônio imobiliário requer do comprador ou o valor total do bem ou o financiamento dessa quantia por longos anos.

Com a tokenização, essa barreira é reduzida, porque a tecnologia permite investir em frações de imóveis, adquirindo tokens que representam porcentagens da propriedade.

Outra vantagem é a flexibilidade, que está relacionada à posse e negociação dos imóveis. Os tokens, vinculados à matrícula do imóvel, permitem que proprietários ajustem sua participação conforme suas necessidades financeiras. Se alguém já pagou parte significativa de um imóvel e precisa de liquidez, pode vender uma fração dos tokens e, poste-



Andreas Blazoudakis, CEO da netspaces, quer agilizar processos

riormente, comprá-los.

A tokenização permite que um criptoativo único e infalsificável (token em blockchain) carregue direitos sobre um imóvel específico, como alugar, vender, usar como garantia para crédito imobiliário e até mesmo utilizar o bem. Por ser um ativo digital, esse token pode ser comercializado com maior agilidade pelos proprietários em plataformas online e seguras, como a oferecida pela netspaces.

Existem movimentações importantes do mercado que sinalizam que essa ruptura acontecerá em breve. O Banco Central já anunciou que, na segunda etapa do Drex,

moeda digital brasileira, irá contemplar a tokenização de transações com imóveis, como do Banco do Brasil e da Caixa. A Caixa, aliás, está com um edital aberto para a wallet digital, que oferece aos clientes a experiência da carteira digital.

“A transformação digital do segmento está acelerando e deve ganhar impulso com o lançamento do Drex e com mais investimentos em inovação realizado por bancos tradicionais em financiamento imobiliário, como a Caixa Econômica Federal. Nesse contexto, a netspaces projeta levar a tokenização imobiliária a 100 cidades brasileiras – e já alcançou 85% dessa meta até agora”, projeta.

Invisto lança segundo fundo e atinge R\$ 1 bilhão



Vianna transforma imóveis nos EUA

A Invisto, gestora imobiliária fundada por João Vianna, cofundador da Loft, alcançou R\$ 1 bilhão em ativos sob gestão ao lançar seu segundo fundo, que tem a meta de captar R\$ 850 milhões.

Especializada em transformar imóveis antigos em residências de alto padrão na Flórida, já obteve um terço do valor em 15 dias. A captação segue até o fim de outubro e a primeira chamada de capital está projetada para janeiro de 2025.

O primeiro fundo, lançado em 2023, captou US\$ 65 milhões, su-

perando a meta, com retorno anual de cerca de 16% em dólares. Agora, a Invisto expande para Tampa e oferece aportes a partir de R\$ 100 mil para brasileiros e US\$ 250 mil para investimentos diretos. Mais de 80% dos investidores anteriores aumentaram suas alocações. A estratégia da gestora é comprar, demolir e reconstruir imóveis de luxo, vendidos entre US\$ 700 mil e US\$ 4 milhões. Com ciclos de 12 meses e duração total do fundo de quatro anos, atrai investidores que buscam retornos em prazos mais curtos.

MRV&CO lidera relacionamento com startups

A MRV&CO foi reconhecida pela 100 Open Startups, plataforma de inovação aberta, como a empresa que mais se relaciona com startups na categoria construtora imobiliária, pelo segundo ano consecutivo. No ranking geral, a construtora ocupou a 23ª posição.

“Hoje possuímos mais de 70 startups que fazem negócios com

diversas áreas da companhia, somos sócio-mantenedores do Orbi, onde fomentamos o ecossistema local de inovação em parceria com outras grandes empresas. Além disso, participamos de outros hubs nacionais de inovação que apoiam nossos desafios de open innovation”, afirma Lucas Palermo, gestor de Produtos Digitais e Inovação da MRV&CO.