
AQUISIÇÃO COM
CRIPTOMOEDAS
regresso ao passado
Abreu Advogados

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS COM CRIPTOMOEDA – O REGRESSO AO PASSADO

Patrícia Viana · patricia.s.viana@abreuadvogados.com
Jéssica Dos Nunes · jessica.s.nunes@abreuadvogados.com

Criptomoeda, é a designação dada a qualquer moeda digital criada para uso em transações em linha, sem ligação a um banco ou instituição financeira.

Quando falamos em Criptomoeda somos imediatamente remetidos para uma dimensão de futuro, tecnológica e de desenvolvimento do mercado de capitais. Nomeadamente, o crescimento impulsionado pelo desenvolvimento das tecnologias leva a que a Criptomoeda esteja cada vez mais presente no nosso vocábulo e seja alvo de interesse por parte de muitos investidores. Em 2008, a Bitcoin, primeira Criptomoeda a ser transacionada nos moldes que hoje conhecemos, causou o seu primeiro impacto através da publicação de um *white paper* relativo a um sistema de pagamentos totalmente independente do sistema financeiro tradicional, sem necessidade de verificação e processamento por parte da entidade central e idealizado com o intuito de diminuir os custos de transação inerentes às operações que se encontram dependentes de um intermediário e por meio de transações com custo diminuto e de execução imediata salvaguardando também o anonimato das partes envolvidas.

Não obstante o caminho já feito no sentido do desenvolvimento regulatório e o registo público das transações através da tecnologia *Blockchain* (sistema de registo que contém todas as transações processadas no sistema), a Criptomoeda e toda a tecnologia que a mesma envolve suscitam à partida diversas questões, desde logo a preocupação atinente ao branqueamento de capitais e financiamento ao terrorismo.

Neste contexto, Portugal tem procurado acompanhar as iniciativas regulatórias europeias, para que a resposta da União seja unívoca no que diz respeito à forma como estes ativos virtuais são emitidos, trocados, partilhados e utilizados, todavia, é ainda parca a regulação e legislação existente ao nível europeu e nacional. O Banco de Portugal, por sua vez, tem vindo a reiterar que os ativos virtuais não são um meio idóneo para cumprimento de obrigações pecuniárias, dado que não têm curso legal nem se exige que sejam aceites pelo valor nominal. Ora, se assim o é, a questão que se coloca será a de perceber como poderá ser adquirido um imóvel com Criptomoedas se as mesmas até ao momento não são reconhecidas como dinheiro em Portugal.

A resposta será em princípio mais simples do que aquela que se poderia imaginar à partida, pelo que voltamos aos primórdios da História "Troca por troca".

Consta historicamente que o escambo foi introduzido pelas tribos da Mesopotâmia por volta de 6.000 a.C e adotado pelos fenícios, já na Roma Antiga, o sal era tão popular e valioso que foi utilizado como forma de pagamento aos soldados (daí a origem da expressão salário). Na Idade Média, os europeus navegantes do Mundo trocavam artesanato e peles de animais por sedas e perfumes. Inobstante a prevalência do escambo por diversos séculos, o mesmo debatia-se com várias dificuldades, que ao longo do tempo acabaram por levar à sua substituição pelo dinheiro. As dificuldades outrora sentidas e que levaram à substituição da troca ou escambo pelo dinheiro, não serão, certamente, as mesmas que levam agora à possível substituição do dinheiro pela utilização das Criptomoedas. No entanto o sentido de troca a ser aplicado poderá ser semelhante.

Se há 10 anos atrás nos falassem na possibilidade de aquisição de imóveis com Criptomoedas, acharíamos certamente que seria coisa do futuro, mas e se for efetivamente algo do passado?

Até à data foram já feitas diversas transações com a utilização de Criptomoedas no setor imobiliário, nomeadamente na nossa vizinha Espanha. Em Portugal, embora as notícias que circularam, relativamente à transação de vivendas de luxo na Madeira, consta que as mesmas foram adquiridas mediante a existência de um intermediário, que recebeu do comprador as Criptomoedas e transferiu para o vendedor o valor correspondente em euros, ficando contratualizada a transferência bancária dos valores, e não a troca do imóvel pelas Criptomoedas. Se assim é, não estaremos em princípio perante uma *"pura"* aquisição de imóvel com Criptomoedas, na medida em que houve mediação de um serviço de pagamentos que permite a liquidação de valores através de modelos *crypto cash*, que no fundo tratou de fazer a *"conversão"* para dinheiro, tendo entregue em euros o valor das habitações adquiridas ao vendedor. Este tipo de sistema é o mais usual no que diz respeito às transações no mercado imobiliário que foram encetadas até à data. Contudo, aquilo que pretendemos analisar é a viabilidade de executar uma transação imobiliária, sem que para isso seja necessária a existência de um

intermediário, não ficando o investidor refém da utilização de dinheiro, mas bastando-se por si, para a transação pretendida a utilização da Criptomoeda.

Até à data encontra-se totalmente afastada a possibilidade de celebrar o convencional contrato de compra e venda para adquirir um imóvel através do pagamento do preço com Criptomoedas, uma vez que no contrato de compra e venda a obrigação do pagamento do preço deverá corresponder a uma quantia pecuniária, sendo ainda necessário, para o efeito, a indicação do meio de pagamento e do momento em que o mesmo foi feito.

Parece-nos que a afigurar-se uma forma de aquisição de imóveis mediante a Criptomoeda será pela figura do contrato de permuta, no espirito do principio da liberdade contratual das partes e em cumprimento do limite estipulado pelo artigo 280.º do Código Civil, uma vez que não está em causa o pagamento do preço mediante quantia pecuniária, mas sim a troca de uma coisa (imóvel) por outra (Criptomoeda).

Tipificado o contrato de permuta outrora no Código de Seabra com a designação de "escambo" e embora atualmente o mesmo não figure no Código Civil, aplicam-se-lhe as normas da compra e venda nos expressos termos do artigo 939.º do mesmo código. Ademais, existem referências normativas pontuais ao contrato de permuta noutros normativos, como é o caso do artigo 1378.º do Código Civil, referente à troca e permuta de terrenos no âmbito do emparcelamento dos prédios rústicos; os artigos 2.º e 4.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, restrito a bens imóveis; o artigo 20.º, n.º 1.1.1, do Regulamento Emolumentar dos Registos e Notariado e o artigo 6.º, n.º 2, alínea a), da Tabela de Honorários e Encargos Notariais. Ainda que de forma genérica, podemos afirmar que a troca ou permuta consiste no contrato que tem por objeto a transferência recíproca da propriedade de coisas ou direitos entre os contraentes, com exclusão de dinheiro.

A afigurar-se uma forma de aquisição de imóveis mediante a Criptomoeda será pela figura do contrato de permuta. Não está em causa o pagamento do preço mediante quantia pecuniária, mas sim a troca de uma coisa (imóvel) por outra (Criptomoeda).

Encontrada a figura jurídica que poderá servir de caminho à aquisição de imóveis mediante Criptomoedas, importará ter em consideração os seus moldes de funcionamento prático em que a mesma se poderá desenrolar.

A transmissão do direito de propriedade de um imóvel, terá sempre que ser sempre celebrada por meio de Escritura Pública ou Documento Particular Autenticado.

Nos termos da Lei 83/2017, de 18 de agosto, a qual estabelece as medidas de combate ao branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo, são havidas como entidades obrigadas ao cumprimento dos deveres preventivos, descritos no mesmo diploma, todas aquelas que tenham competência para praticar atos notariais. Sendo assim, as entidades notariais, relativamente aos negócios que envolvam a permuta de imóveis por Criptomoedas, deverão dar cumprimento à obrigação de informar o DCIAP (Departamento Central de Investigação e Ação Penal) e a Unidade de Informação Financeira da Policia Judiciária porquanto, esta operação é ainda entendida como suspeita, apesar de o detentor das Criptomoedas poder apresentar registos suficientes para provar a sua legitimidade, bem como registos que demonstrem a forma como foram adquiridas, através da tecnologia *Blockchain*.

O receio das entidades públicas relativamente a este tipo de operação, bem como a cautela com que operam poderá levar ao entendimento de que existe uma grande probabilidade de branqueamento de capitais e/ ou financiamento do terrorismo, algo que poderá tornar-se um *deal breaker* à realização do contrato, uma vez que ficará dependente do cumprimento dessa mesma obrigação e, por último, da análise das autoridades competentes para o efeito. Desta feita, as partes que pretendem levar a cabo este tipo de transação deverão estar munidas da máxima informação possível a transmitir ao Notário, para maior celeridade das Autoridades envolvidas no apuramento da origem e detenção das Criptomoedas permutadas no negócio.

Outra possível vicissitude será a da atribuição de valor, ao imóvel e às Criptomoedas que serão permutados, algo que estará na disponibilidade contratual das partes, não

obstante, e atendendo à volatilidade do valor das Criptomoedas, por cautela deverá contratualmente ser assegurado o valor de referência e a fixação das oscilações admitidas em face do mesmo.

Atendendo ao facto de que o imóvel alvo da permuta apenas poder ser registado aquando da liquidação dos impostos devidos, nos termos do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, e para efeitos fiscais, deverá ser tido em consideração que a permuta de um imóvel por um bem móvel não se encontra integrada no conceito de permuta para efeitos de IMT, tendo o cálculo que ser efetuado nos termos gerais da compra e venda, assim no caso da permuta de um imóvel por Criptomoedas, o sujeito que recebe o imóvel ficará obrigado ao pagamento de IMT, o qual será em principio calculado sobre o valor que as partes atribuíram a esse imóvel no âmbito do Contrato ou sobre o valor patrimonial tributário, consoante o valor que for mais elevado. Por sua vez, o Imposto de Selo será também ele devido pelo sujeito adquirente do imóvel.

Por conseguinte, este tipo de transação não será tão simples quanto aquela que se praticava nos primórdios do escambo. Importará atender ao facto de que existe deficiência legislativa concreta e ainda várias questões relativamente ao meio de troca com Criptomoedas, sendo que para já serão mais as vicissitudes que se apresentam a este tipo de transação do que as facilidades outrora sentidas nos meios de troca rudimentares. Contudo as Criptomoedas e toda a tecnologia associada às mesmas, fazem já parte do presente e Portugal tem-se posicionado na vanguarda tecnológica através de diversas iniciativas das quais destacamos, a Web Summit, atraindo com isso massas tecnológicas e empresas que apostam na prospeção do mercado tecnológico. As perspetivas que temos para o futuro, e a aposta de Portugal no mercado tecnológico, deverão ser refletidas na legislação, cabendo por isso ao legislador assegurar a introdução de alterações legislativas que permitam novas soluções de acordo com as regras ao invés de as colocarem à margem.

Quem alcança o futuro ainda no presente ficará sempre um passo à frente dos demais, assim, a solução deverá passar por entender onde se encontra o risco neste tipo de transações e criar soluções jurídicas criativas mas exequíveis para lidar com esse risco.

JURISPRUDÊNCIA

RECENTES DECISÕES DOS TRIBUNAIS SUPERIORES

FEVEREIRO DE 2022

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ARRENDAMENTO URBANO; FALTA DE ENTREGA; MORA; ARROMBAMENTO; OCUPAÇÃO DE IMÓVEL; RESTITUIÇÃO DE POSSE; DIREITO DE AÇÃO; OBRIGAÇÃO CONJUNTA; OBRIGAÇÃO DE INDEMNIZAR; NULIDADE DE ACÓRDÃO; FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO; OPOSIÇÃO ENTRE OS FUNDAMENTOS E A DECISÃO – ACÓRDÃO DE 02/02/2022

http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/1e564e8af80fbd3f802587e3003d437f?OpenDocument

"I. O não cumprimento da obrigação de restituição do locado, nos termos do art. 1045° do Código Civil, faz incorrer os locatários em mora a partir da cessação do contrato de locação, com excepção do período em que, por força de decisão proferida em procedimento cautelar de restituição provisória de posse, os locatários estiveram na posse do locado;

II. A mora não cessa com a restituição das chaves do locado a um dos senhorios, se esse senhorio interveio na acção como interveniente principal associado aos autores/locatários."

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO

FORÇA PROBATÓRIA; DOCUMENTOS PARTICULARES; CONTRATO DE ARRENDAMENTO; RENOVAÇÃO; NRAU; INTERPRETAÇÃO DO CONTRATO; ABUSO DE DIREITO – ACÓRDÃO DE 08/02/2022

http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/91dd2fb5b615118d8025880700594058?OpenDocument

"I – O contrato de arrendamento subjacente ao presente litígio foi celebrado no ano de 2007, por transacção judicial, homologada por

sentença, – porque não se apurou a existência de qualquer outro – foi celebrado já em plena vigência do NRAU, pelo prazo de 3 anos, renovável por iguais períodos de tempo.

II – Por carta enviada aos réus sob registo e com aviso de recepção, e por estes recebida, a senhoria opôs-se à renovação automática do contrato, reivindicando a devolução do arrendado dos autos livre e devoluto, com respeito pelo preceituado nos art.°s 1054.° n.°1 e 1051.° n.°1 al. b), ambos do C.Civil.

III – A lei prevê um outro caso de renovação do contrato de arrendamento, resultante da manutenção da anterior situação de facto pelo período mínimo de um ano, sem oposição do locador e fundada na presunção de acordo tácito das partes na renovação do contrato.

IV – Em consequência da denúncia do contrato pela senhoria, o contrato extinguiu-se em 25.08.2019.

V –Não obstante os réus se manterem, após a extinção do contrato, na posse do locado, pagando mensalmente o valor correspondente à renda estipulada, verifica-se que os mesmos foram citados para a presente acção em Julho de 2020, logo não se verifica o decurso do prazo mínimo de um ano desde da data da extinção do contrato e a data em que chegou ao conhecimento dos réus a oposição do locador (a instauração da presente acção)."

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO; OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO PELO SENHORIO; EFICÁCIA DA OPOSIÇÃO PARA DATA POSTERIOR À INDICADA PELO SENHORIO; ANTECEDÊNCIA DA COMUNICAÇÃO; FORMA DA COMUNICAÇÃO – ACÓRDÃO DE 08/02/2022

http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/87d9d9df0bb6092a802587f3005530f6?OpenDocument

"I–A imperatividade do art. 1097 do C.C. não abarca o estabelecimento de prazos mais alargados dos aí previstos quanto à antecedência da comunicação, pelo senhorio ao inquilino, da oposição à renovação do contrato de arrendamento, devendo considerar-se aplicável, por isso, o prazo de antecedência superior, de um ano, previsto para o efeito no contrato celebrado;

II–Tendo as partes estabelecido no contrato de arrendamento que o senhorio poderia "denunciar" o contrato "mediante notificação judicial avulsa ao Inquilino", não pode deixar de considerar-se o que foi especificamente contratado aquando da oposição à renovação do contrato pelo senhorio, apesar de ser então distinta a forma de comunicação legalmente exigível;

III–Não estará vedado ao senhorio, respeitando a forma e a antecedência da comunicação – de modo a garantir ao arrendatário o prazo mínimo legalmente previsto para este poder organizar-se e proceder à entrega do locado – declarar a sua oposição à renovação do contrato de arrendamento para o termo de uma renovação posterior àquela em curso;

IV–Embora o tribunal possa considerar, em procedimento especial de despejo, que a oposição pelo senhorio à renovação do contrato de arrendamento opere em data posterior à indicada por aquele, o procedimento só será viável se a data dessa renovação for anterior à instauração do referido procedimento, pois não poderia ter-se então como incumprida a obrigação da inquilina de desocupar o locado, como previsto no n° 1 do art. 15 do NRAU."