XXVIII ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI GOIÂNIA – GO

TRANSFORMAÇÕES NA ORDEM SOCIAL E ECONÔMICA E REGULAÇÃO

FELIPE CHIARELLO DE SOUZA PINTO

CARLOS EDUARDO DO NASCIMENTO

JOSE DO CARMO ALVES SIQUEIRA

Copyright © 2019 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI
Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina
Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás
Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza - UFMG/PUCMG – Minas Gerais
Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS – Sergipe
Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará
Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul
Secretário Executivo - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - Unimar/Uninove – São Paulo

Representante Discente – FEPODI
Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie – São Paulo

Conselho Fiscal:
Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM – Rio de Janeiro Prof. Dr.
Aires José Rover - UFSC – Santa Catarina
Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP – São Paulo
Prof. Dr. Marcus Firmino Santiago da Silva - UDF – Distrito Federal (suplente)
Prof. Dr. Ilton Garcia da Costa - UENP – São Paulo (suplente)

Secretarias:
Relações Institucionais
Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - IMED – Santa Catarina
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR – Ceará
Prof. Dr. José Barroso Filho - UPIS/ENAJUM– Distrito Federal
Relações Internacionais para o Continente Americano
Prof. Dr. Fernando Antônio de Carvalho Dantas - UFG – Goías
Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA – Bahia
Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA – Maranhão
Relações Internacionais para os demais Continentes
Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba – Paraná
Prof. Dr. Rubens Beçak - USP – São Paulo
Profa. Dra. Maria Aurea Baroni Cecato - Unipê/UFPB – Paraíba

Eventos:
Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch (UFSM – Rio Grande do Sul) Prof. Dr.
José Filomeno de Moraes Filho (Unifor – Ceará)
Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta (Fumec – Minas Gerais)

Comunicação:
Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro (UNOESC – Santa Catarina
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho (UPF/Univali – Rio Grande do Sul Prof. Dr. Caio
Augusto Souza Lara (ESDHC – Minas Gerais

Membro Nato – Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP – Pernambuco

T772

Transformações na ordem social e econômica e regulação [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/ UFG / PPGDP

Coordenadores: Felipe Chiarello de Souza Pinto

Carlos Eduardo do Nascimento

Jose Do Carmo Alves Siqueira – Florianópolis: CONPEDI, 2019.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-85-5505-797-7
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: Constitucionalismo Crítico, Políticas Públicas e Desenvolvimento Inclusivo

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Assistência. 3. Isonomia. XXVIII Encontro Nacional do CONPEDI (28 : 2019 : Goiânia, Brasil).

CDU: 34

Conselho Nacional de Pesquisa
Univeridade Ferderal de Goiás e Programa
ePós-Graduação em Direito Florianópolis

Santa Catarina – Brasil
www.conpedi.org.br

de Pós Graduação em Direito e Políticas Públicas
Goiânia - Goiás
https://www.ufg.br/

XXVIII ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI GOIÂNIA – GO

TRANSFORMAÇÕES NA ORDEM SOCIAL E ECONÔMICA E REGULAÇÃO

Apresentação

A presente coletânea apresenta os trabalhos apresentados e discutidos no Grupo de Trabalho "TRANSFORMAÇÕES NA ORDEM SOCIAL E ECONÔMICA E REGULAÇÃO", no âmbito do XXVIII Encontro Nacional do CONPEDI realizado em Goiânia – GO entre os dias 19 a 21 de junho de 2019, promovido em parceria entre o Conselho Nacional de pesquisa e Pós-Graduação em Direito – CONPEDI e a Universidade Federal de Goiás – UFG, com a temática "CONSTITUCIONALISMO CRÍTICO, POLÍTICAS PÚBLICAS E DESENVOLVIMENTO INCLUSIVO"

As TRANSFORMAÇÕES NA ORDEM SOCIAL E ECONÔMICA E REGULAÇÃO, tema do Grupo de Trabalho que ensejou esta coletânea, são, no mundo globalizado, cada vez mais expressivas. Afetando diferentes aspectos da vida social, as relações e instituições econômicas incrementam o papel do Direito como instrumento de política econômica fundamental. Mais ainda, clamam por novas abordagens interdisciplinares, com enfoque na sua análise jurídica, a fim de compreender as transformações contemporâneas, além do enquadramento do arcabouço legal à novas e relevantes questões da atualidade, em áreas como saúde, meio ambiente, transportes, educação, sistema financeiro, e muitas outras.

Nesta coletânea são encontrados textos que tratam destas questões em suas mais diferentes frentes, conceitos, novas regulações, e a atuação das instituições.

O artigo O RENASCIMENTO DA PROPRIEDADE, de Hernani Martins Junior e Alderico Kleber De Borba, discutiu o processo normativo em torno do acesso amplo e irrestrito à propriedade, apresentando a nova política e regularização fundiária da lei 13645/2017 como um avanço que possibilitou o acesso à propriedade por um rito simplificado, permitindo a universalização deste direito.

TERCEIRO SETOR: DO PROCESSO DE SELEÇÃO AO INSTRUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE PARCERIA COM A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, artigo de Horácio Monteschio e Mauro De Paula Branco, tratou da efetividade dos instrumentos de formalização entre as parcerias entre o Poder Público e entidades privadas, além dos Contratos de Gestão e Termos de Parcerias, referentes às Organizações Sociais e Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público.

O PARADIGMA DA SUSTENTABILIDADE E A GESTÃO DE RECURSOS HÍDRICOS: REGULAÇÃO, LEGISLAÇÃO E POLÍTICAS PÚBLICAS PARA UM NOVO MODELO DE GESTÃO SUSTENTÁVEL, das autoras Maria Lenir Rodrigues Pinheiro e Mariana Faria Filard, abordou a cultura de desperdício e uso insustentável da água concluindo que sofrerá mudanças apenas com a regulação dos recursos hídricos, conscientizando governo e sociedade da necessidade de uma gestão sustentável.

A pesquisadora Herena Neves Maués Corrêa De Melo, no artigo DESVIOS DA ÉTICA CORPORATIVA EM DECORRÊNCIA DA FRAGMENTAÇÃO DA REGULAÇÃO SOCIOAMBIENTAL BRASILEIRA: ANÁLISE DOS IMPACTOS SINERGICOS NA VOLTA GRANDE DO XINGU – PARÁ -AMAZÔNIA – BRASIL, focando no caso da Mineradora Belo Sun, tratou do impacto desse negócio na Amazônia brasileira que, na ausência da consolidação de uma normativa socioambiental, tem como consequência graves violações aos direitos humanos impostas aos grupos impactados pelos grandes empreendimentos.

O artigo GLOBALIZAÇÃO, DEMOCRACIA E COMBATE À CORRUPÇÃO, de Mayra Freire De Figueiredo e Elve Miguel Cenci, apresentou a teoria da democracia organizacional como forma de combate à corrupção, incutindo uma consciência ética dentre os próprios atores para salvaguarda do sistema, prática fundamental em um mundo globalizado.

As autoras Amanda De Campos Araújo e Karina Mourão Coutinho, no artigo BLOCKCHAIN, REGISTROS PÚBLICOS E PRINCÍPIO DA LEGALIDADE, trataram das novas possibilidades da tecnologia blockchain e da discussão referente à substituição dos cartórios por um sistema descentralizado de dados, concluindo que esta substituição não seria compatível com o sistema adotado no Brasil, pautado no princípio da legalidade.

A NORMATIZAÇÃO DO TRÂNSITO BRASILEIRO: MEIO AMBIENTE ARTIFICIAL, artigo de Lorena Machado Rogedo Bastianetto e Magno Federici Gomes, abordou as competências constitucionais e legais municipais, focando na necessidade de normatização através de decretos, cuja especificidade necessita análise técnica, concluindo pela democratização hibrida de órgãos regulamentares autônomos.

APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR AO SERVIÇO PÚBLICO de Edimur Ferreira De Faria e Juliano Toledo Santos, discutiu a Lei nº 13.460 /2017 que regulamentou os direitos mínimos dos usuários de serviços públicos e enumerou as

obrigações do Poder Público ao prestá-los, concluindo que a lei afastou dúvidas quanto à aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor a esta relação, tratando dos requisitos e limites para sua aplicação.

O pesquisador Guilherme Henrique Hamada, no artigo A CAPES COMO ÓRGÃO REGULADOR DA PÓS-GRADUAÇÃO STRICTO SENSU E DA PESQUISA CIENTÍFICA BRASILEIRA E A NECESSIDADE DE REESTRUTURAÇÃO NORMATIVA, tratou da necessidade de reestruturação normativa da CAPES, com a justificativa que não deve ser entendida apenas como avaliador, mas encarada como um órgão regulador cuja estrutura normativa se adeque a esta característica, com instâncias claras, previamente divulgadas aos programas.

As pesquisadoras Renata Albuquerque Lima e Maria Eliane Carneiro Leão Mattos, no texto UBER E A LIVRE INICIATIVA, discutiram a necessidade de regulação econômica no setor de transporte privado, tendo por plano de fundo o caso específico da empresa UBER, trazendo as justificativas apresentadas pelos que entendem como necessária a existência de regulação no setor.

No artigo A LEGALIDADE DA REGULAMENTAÇÃO DA COSMIATRIA PELOS CONSELHOS PROFISSIONAIS DE SAÚDE, Mayrinkellison Peres Wanderley discutiu a legalidade da legitimidade dos conselhos profissionais da saúde de autorizarem os seus associados a atuarem em procedimentos estéticos, concluindo pela ilegalidade de autorizações que não decorrem diretamente da lei.

UMA ANÁLISE DO DESENVOLVIMENTO EM FACE DO ABUSO DO PODER ECONÔMICO, artigo de Geilson Nunes e Jefferson Aparecido Dias, tratou da busca do desenvolvimento, em seus aspectos positivos, negativos e a problemática em torno de sua intrínseca relação com a atividade econômica, analisando o abuso do poder econômico e seus impactos para o desenvolvimento.

EDUCAÇÃO FINANCEIRA: CIDADANIA E O PAPEL DO ESTADO BRASILEIRO do pesquisador Alexandre Ogêda Ribeiro tratou das dificuldades da população brasileira diante da alta inflação, entendendo ser essencial a educação financeira, pois a população brasileira não sabe discutir os assuntos financeiros, querem apenas saber se “cabe no bolso”, concluindo ser um desafio que reflete na saúde econômica do país, sendo fundamental a intervenção do estado.

O artigo VEDAÇÃO AS CORRETORAS DE CRIPTOMOEDAS E IMPEDIMENTOS DE CONTAS EM INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS de Regis Canale Dos Santos tratou da análise da decisão das instituições financeiras de não mais desejarem a continuação do contrato de conta corrente com seus clientes corretoras de criptomoedas, o que levou ao ingresso das corretoras em juízo alegando que são consumidoras do produto financeiro. O autor se posicionou contra as recentes decisões que apoiaram as instituições bancárias, entendendo que haveria abuso por parte das instituições financeiras.

O pesquisador Fabricio Vasconcelos De Oliveira, no artigo TUTELA LEGAL PARA OS CONSUMIDORES BYSTANDERS, ART. 17 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CARLA CRISTINA SOUZA DO AMARAL, discutiu a tutela dos consumidores bystanders (consumidores observadores, atingidos através de eventos danosos relacionados às causas negociais das empresas), trazendo a tutela da vulnerabilidade dos consumidores, apresentando casos que demonstram a não utilização do artigo 17 do Código de Defesa do Consumidor.

ANÁLISE DE IMPACTO REGULATÓRIO: UMA REFLEXÃO ACERCA DE SUA FUNCIONALIDADE E DE SUA ADOÇÃO NO BRASIL, artigo de Juliana Diógenes Pinheiro e Gerardo Clésio Maia Arruda, apresentou a análise de impacto regulatório como um mecanismo essencial para a eficiência das políticas públicas, e, com isso, para o desenvolvimento social e econômico do país.

É com muita satisfação que os coordenadores apresentam esta obra, agradecendo aos brilhantes pesquisadores envolvidos em sua produção pelas reflexões e engrandecedoras discussões por ela proporcionadas.

Boa leitura!

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto – Universidade Presbiteriana Mackenzie

Prof. Dr. Carlos Eduardo do Nascimento – Universidade Presbiteriana Mackenzie

Prof. Dr. Jose do Carmo Alves Siqueira – Universidade Federal de Goiás

Nota Técnica: Os artigos que não constam nestes Anais foram selecionados para publicação na Plataforma Index Law Journals, conforme previsto no artigo 8.1 do edital do evento. Equipe Editorial Index Law Journal - publicacao@conpedi.org.br.

BLOCKCHAIN, REGISTROS PÚBLICOS E PRINCÍPIO DA LEGALIDADE

BLOCKCHAIN, PUBLIC RECORDS AND PRINCIPLE OF LEGALITY

Amanda De Campos Araújo
Karina Mourão Coutinho

Resumo

Os serviços notariais e registrais não ficaram imunes aos debates inerentes às novas possibilidades trazidas pela tecnologia blockchain, sendo defendida, inclusive, a substituição dos cartórios por um sistema descentralizado de dados, criado com o uso dessa tecnologia. É inegável que o blockchain impactou o setor tecnológico e econômico, implicando o surgimento de propostas sobe a utilização dessa tecnologia nas mais variadas atividades. Verificou-se, contudo, que essa substituição não é compatível com o sistema do notariado latino, adotado pelo ordenamento jurídico pátrio, que se pauta no princípio da legalidade para a criação de registros com efeitos jurídicos e constitutivos de direito.

Palavras-chave: Blockchain, Sistemas notarial e registral, Efeitos jurídicos, Princípio da legalidade

Abstract/Resumen/Résumé

The notarial and registry services were not immune to debates of new possibilities brought by blockchain technology, including the substitution of notaries for a decentralized data system created with the use of this technology. It is undeniable that blockchain impacted the technological and economic sector, which implied the emergence of proposals of this technology in the most varied activities. It was verified, however, that this substitution is not compatible with the latin notary system, adopted by the national legal system, which is based on the principle of legality for the creation of records with legal and constitutive effects of law.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Blockchain, Notarial and registry systems, Legal effects, Principle of legality

1 INTRODUÇÃO

O tema relativo à aplicação de novas tecnologias da cultura digital nas empresas, na sociedade e na vida de cada indivíduo tem sido objeto de inúmeras discussões por todo o mundo.

Nesse contexto, a *blockchain* ganha papel de destaque, enquanto tecnologia de estruturação de banco de dados que permite o acesso a uma rede colaborativa de distribuição de informações escrituradas (*ledger*), em que a confiança é estabelecida pela criptografia e por códigos inteligentes, sem a necessidade de intermediários (RODRIGUES, 2018, p. 49).

A utilização dessa tecnologia na confecção e armazenamento de títulos e no controle da propriedade imobiliária, em substituição aos Registros Públicos – estigmatizados como fonte de burocracias desnecessárias[1] – vem sendo amplamente debatida, tendo constituído, inclusive, objeto de propostas de governo, enquanto metas de desburocratização de serviços úteis ao cidadão.

O Princípio da Legalidade – sob o ponto de vista da atividade notarial e registral – impõe ao delegatário do serviço público o "prévio exame da legalidade, validade e eficácia dos atos notariais ou registrais, a fim de obstar a lavratura ou registro de atos inválidos, ineficazes ou imperfeitos" (art. 5º, VIII, do Provimento nº 260/CGJ/2013).

É nesse contexto que se pretende investigar se as potencialidades dessa tecnologia, nos níveis em que se apresenta atualmente, são compatíveis com a consecução das finalidades dos registros públicos sob o aspecto do princípio da legalidade, a fim de responder à seguinte indagação: a tecnologia de *blockchain* é capaz de substituir os registros públicos, sem afronta ao princípio da legalidade registral?

Nesse sentido, vislumbra-se que a adoção absoluta da tecnologia da *blockchain*, que constitui promessa de revolução tecnológica, não servirá aos Registros Públicos, em que o sistema jurídico visa à constituição de direitos, sendo essencial a análise da legalidade do conteúdo dos documentos.

A vertente metodológica é a teórico-jurídica, pretendendo-se compreender a tecnologia de *blockchain*, viabilizando a avaliação de seus impactos, vantagens e desvantagens e, posteriormente, analisar a possibilidade de substituição dos registros públicos pelo uso dessa

[1] Ainda está arraigada na sociedade a ideia de que os registros públicos constituem um canal de burocracia, que visa à arrecadação milionária em favor dos titulares desse serviço, em detrimento dos interesses diretos da população. Inclusive, foram nesse sentido as críticas expostas pelo CNJ, em sessão plenária realizada em 22.09.2015, em que os conselheiros manifestaram a discordância quanto à permanência dessa estrutura no país (BRASIL, 2015, 1h10´ - 1h20´).

tecnologia, sob a perspectiva do princípio da legalidade registral.

O raciocínio desenvolvido será hipotético-dedutivo, utilizando-se o conhecimento prévio para estabelecer a hipótese, a qual será posteriormente ratificada ou refutada.

A fonte da pesquisa é bibliográfica, tendo a seleção de obras e materiais sido realizada por meio de revistas especializadas e da biblioteca do Senado Federal.

2 A TECNOLOGIA DA *BLOCKCHAIN*

2.1 Perspectivas sobre o futuro: da necessidade de especial atenção às inovações tecnológicas

O § 2º, do art. 5º da CF/88 considera a existência de normas de direitos fundamentais não positivadas no sistema constitucional. Resta evidente que os direitos fundamentais constituem uma categoria aberta, que, de forma incessante, é completada por outros direitos, que têm alcance e sentido diferentes, a depender da época considerada. (PAULO; ALEXANDRINO, 2009, p. 104).

O que se verifica, pois, é que as transformações sociais, culturais e econômicas impõem que o direito se modifique, para que sejam atendidos os novos anseios da sociedade. Nessa perspectiva, uma parcela da doutrina vem defendendo a existência de direitos de quinta geração, que constituem os relacionados à realidade virtual "que nascem do grande desenvolvimento da cibernética na atualidade, implicando o rompimento de fronteiras tradicionais" (OLIVEIRA JUNIOR, 2000, p. 85-86). A existência de uma quinta dimensão de direitos é também defendida por Zimmermann, para quem estes são os advindos da realidade virtual, relacionada ao desenvolvimento da cibernética e da *internet* (2002, p. 220).

O art. 218, da CF/88, com redação dada pela Emenda Constitucional nº 85, de 26 de fevereiro de 2015, prevê que "o Estado promoverá e incentivará o desenvolvimento científico, a pesquisa, a capacitação científica e tecnológica e a inovação", enfatizando o parágrafo primeiro, do mesmo dispositivo legal, que "a pesquisa científica básica e tecnológica receberá tratamento prioritário do Estado".

A Lei do Marco Civil da *Internet* (Lei nº 12.965, de 23 de abril de 2014) prevê, ainda, como diretrizes para a atuação dos entes federados, no desenvolvimento da *internet* no Brasil (art. 24): a promoção da racionalização e da interoperabilidade tecnológica dos serviços de governo eletrônico, nos diferentes poderes e âmbitos da federação, de modo a propiciar o intercâmbio de informações e a celeridade de procedimentos (inciso III); a disseminação e publicação de dados e informações públicos de forma estruturada e aberta (inciso VI); o incentivo à implantação de centros de armazenar, gerenciar e disseminar dados no país (inciso

VII); e a prestação de serviços públicos ao cidadão de forma integrada, eficiente, simplificada e por variados canais de acesso (inciso X).

Nota-se que os tempos atuais requerem absoluta atenção aos anseios de desburocratização, descentralização da informação e eficiência na prestação de serviços públicos. É necessário acabar com a Administração Pública lenta, pesada, intervencionista e sobre-regulamentada e os cidadãos não mais toleram a ineficiência ou inércia administrativa (SANTOS, 2006, p. 303).

No contexto do modelo da contratação por meio eletrônico, os conceitos de virtualidade, assinatura digital, documento eletrônico e criptografia passam a constituir importantes diretrizes cujos benefícios são perquiridos nas mais diversas áreas. E os operadores do direito notarial e registral são estão imunes a essa novidade (KOLLET, 2015, p. 307).

É nessa perspectiva que deve ser analisada a tecnologia de *blockchain*, sob o ponto de vista da possibilidade de seu uso em face do ordenamento jurídico, sobretudo no tocante à atividade notarial e registral.

2.2 Do surgimento da tecnologia de *blockchain*

O ano de 2008 foi marcado como o auge da crise do crédito hipotecário nos Estados Unidos (crise do *subprime*), que implicou o enfraquecimento da confiança no sistema financeiro. A desregrada concessão de crédito, sem o respaldo das leis e sem a observância dos regulamentos sobre o tema, num contexto de altíssima demanda, cada vez com maior risco – ocasionado pela estratégia de mercado de circular os títulos (*promissory notes*), como se fossem títulos ao portador, mas sem os devidos registros das transmissões e sem a fiscalização por parte do Estado – resultou na frustração das execuções das dívidas (MÉNDEZ GONZÁLEZ, 2012, p. 61).

Nesse contexto de recessão nos Estados Unidos, que se propagou pelo mundo, surge a moeda digital (*bitcoin*), sistema alternativo que propicia a realização de transações em ambiente eletrônico, por meio de uma gestão descentralizada, sem a necessidade de intermediadores (governo ou instituições financeiras). Por trás desse protocolo criado para a moeda digital, tem-se o desenvolvimento da tecnologia de *blockchain*, que grava transações permanentemente, que não podem ser apagadas posteriormente, mas somente atualizadas sequencialmente, mantendo um rastro histórico infinito. Tem-se o surgimento de uma nova maneira de criar transações, armazenar dados e mover ativos (MOUGAYAR, 2017, p. 3-4).

O *blockchain* é capaz de reforçar a confiança das relações, que pode ser codificada e computada para ser verdadeira ou falsa, na certeza matemática reforçada por uma poderosa

criptografia. Essa confiança, basicamente, é substituída por provas criptográficas mantidas por uma rede de computadores confiáveis que garantem sua segurança (MOUGAYAR, 2017, p. 29).

Imagine-se um arquivo de texto, contendo duas colunas, em que, em uma delas, se coloca um identificador (por exemplo, “abc”), e, na seguinte, coloca-se um número (por exemplo, “34”), de modo que “abc” corresponda a “34”. Esse arquivo estará duplicado em milhares de computadores, com a garantia de que não poderá ser maliciosamente modificado e que, quando se pretender alterá-lo de forma legítima, em questão de segundos, todos se sincronizarão. É esse o funcionamento do *blockchain*, embora numa estrutura com muito mais peças de criptografia, que, em essência, busca “un registro distribuido resistente a la sincronización y sin necesidad de confianza entre los miembros que la conforman” (BRANCÓS, 2017).

Em outras palavras, cada cadeia de blocos constitui um único registro, contido em um livro maior de eventos digitais que é compartilhado para várias pessoas diferentes, de modo que, para alterá-lo, deverá haver um certo consenso da maioria dos participantes do sistema e, uma vez introduzida essa nova informação, não poderá ela ser alterada (BRANCÓS, 2017).

As infraestruturas que efetivam as validações de transações constituem a atividade denominada “mineração”, exercida mediante remuneração, com hipótese extremamente remota de fraude. O minerador trata-se de uma pessoa que contém um processador que irá verificar a operação, formando um bloco transacional que gera um código *hash*. O que primeiro validar a operação será remunerado, geralmente por meio de *bitcoins*, e, num curto espaço de tempo, haverá uma transmissão automática dos dados para todos aqueles que estão inseridos no sistema (KUMPEL; PONGELUPPI, 2017).

Assim, os mineradores são os responsáveis por confirmar as transações e escrevê-las no *ledger* (cadeia de blocos), além de blindá-las por meio de um *hash* (sequência aleatória de números e letras). Como o *hash* de cada novo bloco é produzido usando o *hash* do anterior, cria-se um “selo de vedação” (BRANCÓS, 2017).

São infinitos os usos potenciais de aplicação dessa tecnologia revolucionária: controles de fluxos comerciais e dados de transportes, registros públicos em geral (imóveis, terrenos, veículos, licença comercial, passaportes, transferência de propriedade), coleta de intangíveis (patentes, marcas, reservas, nomes de domínios), movimentações financeiras, acompanhamento transparente de votações públicas e privadas, dentre outros (JUNIOR, 2017, p. 31).

É nesse contexto que se deve verificar, sob o ponto de vista das características de autenticidade, segurança dos direitos e impossibilidade de modificações de dados, que são

inerentes a essa nova tecnologia, se esta é passível de substituir o sistema de registros públicos vigentes no país.

3 O PRINCÍPIO DA LEGALIDADE NOS REGISTRO PÚBLICOS

3.1 O notariado latino-americano e o princípio da legalidade

Acredita-se que a função notarial anteceda ao próprio surgimento do Direito e do Estado, pois, nas civilizações mais antigas (há registros dessa atuação desde as civilizações suméria, de 3.500 a 3.000 a. C, e egípcia, de 3.200 a 325 a. C.) já se verificava a necessidade de documentar as relações e fatos da vida, o que geralmente era feito por uma pessoa distinta, que inspirava confiança nos seus pares (RODRIGUES; FERREIRA, 2013, p. 35).

A função notarial nasceu basicamente redatora - não existindo a qualificação do negócio - vez que o notário apenas narrava aquilo que constatava, ao presenciar a negociação celebrada pelas partes, tendo o intuito de perpetuar o fato ao longo do tempo, com o objetivo de constituição de prova (BRANDELLI, 2009, p. 140).

Com o passar dos tempos e com as novas necessidades sociais, aumentou-se o prestígio desse profissional, de forma que a crença social naquilo que era por ele relatado fez surgir a fé pública notarial. O que se narrava passou a possuir presunção *juris tantum* de veracidade (BRANDELLI, 2009, p. 140).

Deve-se ter em mente que, até o período do liberalismo contratual, a vontade das partes no mundo negocial era absoluta e não estava sujeita à ingerência estatal, pelo que o notário apenas relatava essa vontade, com presunção valorizada em virtude da fé pública. Tal quadro se alterou substancialmente com a experiência do Estado Social e com a evolução jurídica do período pós-guerras, uma vez que se passou a admitir a intervenção estatal na esfera negocial privada (ora proibindo determinados conteúdos, ora impondo certas cláusulas), com o intuito de se coibir abusos e se resguardar os direitos do hipossuficiente (BRANDELLI, 2009, p. 140).

Nesse novo contexto, o tabelião assumiu o ápice de sua evolução, passando a ter a função de receber a vontade das partes e qualifica-la, afastando as ilicitudes porventura existentes e instrumentalizando o ato jurídico adequado à vontade manifestada (BRANDELLI, 2009, p. 140).

Não há dúvidas acerca da importância da atividade notarial em todo o mundo, sobretudo em função da complexidade da vida moderna, o que impõe também um amplo arcabouço normativo a regulamentar as relações sociais. Porém, deve-se considerar que a função notarial foi desenvolvida com base em pilares diferentes, a depender das peculiaridades

de cada país.

O que não se nega é que "todas as legislações têm, em algum momento, o objetivo de produzir um documento dotado de fé pública, que dê garantia de segurança e eficácia jurídica" (BRANDELLI, 2009, p. 140).

Afora as inúmeras classificações existentes, existem dois grandes tipos de notariado: o latino ou românico e o anglo saxônico.

O notariado latino se assenta no exercício da função por um profissional do direito independente e imparcial, o qual irá assessorar as partes: recolhendo e interpretando suas vontades e auxiliando na conformação destas com o ordenamento jurídico; na escolha e conselho sobre os mais adequados meios jurídicos aptos a dar forma aos fins pretendidos; na redação e conformação do próprio documento à lei e na explicação das partes acerca do conteúdo e efeitos do ato (RODRIGUES, 2014, p. 222).

Esse sistema é adotado por exemplo, pela Espanha, Itália, França, Portugal, Alemanha, Áustria, Albânia, Bélgica, Canadá, Japão, México, Argentina, Vaticano, dentre inúmeros outros países. É curioso acrescentar que, após a queda do muro de Berlim e dos regimes comunistas, os países afetados, que tiveram que, no brotar do direito de livre contratação e propriedade, optar pelo sistema notarial a ser adotado, escolheram o sistema latino, pela segurança que lhe é inerente (BRANDELLI, 2009, p. 140).

Segundo Rodrigues, o notariado anglo-saxônico é o que vigora predominantemente na Inglaterra e Estados Unidos da América. Nesse sistema, os agentes não são responsáveis pela autoria do documento e não exercem uma função jurídica, como também não assessoram as partes, não recebem nem dão formal legal à vontade destas, nem aferem a conformidade com a lei. Acrescenta, ainda, que

> "Nesse contexto, limitam-se a identificar os subscritores do documento que lhes é apresentado, previamente confeccionado; a reconhecer a assinatura dos mesmos; a apor o respectivo selo e assinatura no documento para garantia da sua inalterabilidade; a registrar o documento; a receber efeitos comerciais sujeitos a protesto; a certificar a autenticidade de cópias de documentos; a certificar juramentos e declarações solenes testemunhais ou confessórias (*affidavits*); ou, quando muito, a recolher a declaração dos subscritores de que o conteúdo do documento corresponde à sua vontade" (2014, p. 222).

Especificamente na Inglaterra, ocorre a participação de um profissional do direito (*solicitors* e *barristers*) apenas para a hipótese de realização de transações imobiliárias, no ajuste dos trâmites do processo e na adequação da vontade das partes à lei, ainda que sua atuação não envolva a feitura do documento. Os agentes notariais responsáveis pelos demais atos (*notaries* ou *public notaries*) não necessitam ser juristas, bastando que sejam homens honrados (RODRIGUES, 2014, p. 222).

Nos Estados Unidos o notário também não é um profissional, tratando-se geralmente de uma pessoa de negócios ou empregado nomeados pelo Governador do Estado que, paralelamente à sua profissão, presta o serviço notarial. Contudo, assim como na Inglaterra, existe um profissional do direito que está habilitado a intervir no processo de transmissão imobiliária (*lawyer* ou *attorney of law*), embora essa interferência não seja obrigatória e fique geralmente a cargo de agentes especializados, bancos etc (RODRIGUES, 2014, p. 227).

O Brasil, ainda que com algumas peculiaridades, adota o notariado latino (RODRIGUES, 2014, p. 227). Deve-se ressaltar que não existe uma legislação sistematizada e substancial regulando a atividade notarial. Porém, o âmbito de atuação do notário é trazido pela Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, nos arts. 6º e 7º [2], em que se pode verificar que este abrange a formalização jurídica da vontade das partes, a interferência nos negócios jurídicos a que as partes queiram dar forma legal e a redação dos instrumentos adequados.

O princípio da legalidade, no âmbito notarial, trata-se de princípio implícito, vez que não previsto na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), nem na Lei dos Notários e Registradores (Lei nº 8.935/94). Foi previsto, contudo, nas normatizações emanadas das Corregedorias-Gerais de Justiça, no âmbito de alguns Estados, como no de Minas Gerais:

> Art. 5º O serviço, a função e a atividade notarial e de registro se norteiam pelos princípios específicos de cada natureza notarial e registral, além dos seguintes princípios gerais:
> (...)
> VIII - da legalidade, a impor prévio exame da legalidade, validade e eficácia dos atos notariais ou registrais, a fim de obstar a lavratura ou registro de atos inválidos, ineficazes ou imperfeitos.

Uma das principais diretrizes que norteia a função notarial, no sistema do notariado latino, é o princípio da legalidade, em virtude da obrigatória intervenção do notário nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, de modo a aferir e promover a adequação das relações que lhe são submetidas ao ordenamento jurídico pátrio.

---

[2] Art. 6º Aos notários compete:
I - formalizar juridicamente a vontade das partes;
II - intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo;
III - autenticar fatos.
Art. 7º Aos tabeliães de notas compete com exclusividade:
I - lavrar escrituras e procurações, públicas;
II - lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados;
III - lavrar atas notariais;
IV - reconhecer firmas;
V - autenticar cópias.

Assim, o princípio da legalidade, para o notário, significa agir em conformidade com a lei e fiscalizar o cumprimento desta nos atos que lhe são submetidos, observando o cumprimento dos requisitos formais previstos em lei para cada ato (RODRIGUES; FERREIRA, 2013, p. 35).

Brandelli, ao invés de se referir ao princípio da legalidade, no âmbito notarial, utiliza o princípio da juridicidade[3] que irá justificar a atuação do notário, que deverá esmiuçar, sob o aspecto jurídico, a relação econômica ou moral que o particular lhe submete, moldando-a e buscando a solução jurídica mais adequada (2009, p. 147).

Este ainda expõe que a juridicidade se divide em dois momentos diversos. O primeiro, diz respeito à "polícia jurídica notarial' que se refere ao fato de que o notário, nos atos que preside, deve entrar no mérito do negócio celebrado e analisar sua conformidade com a lei, não podendo acatar ilicitudes. Deve, ainda, afastar os atos nulos, e, no caso de vícios que geram anulabilidade e ineficácia para terceiros, analisar com cautela as consequências do ato, de tudo dando ciência às partes. Sempre deve o notário buscar a constituição de atos hígidos, perfeitos e que não tenham a tendência de gerar conflitos (BRANDELLI, 2009, p. 149-150).

O segundo momento da juridicidade relaciona-se ao fato de o notário dever proporcionar a correta, livre e real manifestação de vontade das partes e, ao mesmo tempo, buscar minimizar desigualdades materiais e proteger eventual hipossuficiente na relação concreta (BRANDELLI, 2009, p. 151).

Raramente haverá a negativa de instrumentalização de atos pelo notário, pois, na sua atuação, tem este a possibilidade de orientação e aconselhamento na busca da conformação da vontade à lei, com a redação do instrumento adequado. Contudo, verificada a absoluta impossibilidade jurídica de atendimento à vontade das partes, deverá o notário promover a qualificação negativa (BRANDELLI, 2009, p. 292), encerrando sua atuação.

3.2 O serviço registral imobiliário e o princípio da legalidade

Adota-se no Brasil o sistema da duplicidade formal, que é inerente ao sistema romano-germânico de constituição de direitos reais[4]. Com esse sistema, consagrado no art. 620, do

[3] O princípio da juridicidade se trata de uma inovação evolutiva no âmbito do direito administrativo, marcado pela proposta de se superar a abrangência do princípio da legalidade, agregando-lhe um compêndio de obrigações legais e naturais (BINENBOJN, 2006, p. 137).

[4] "As raízes do sistema germânico da transmissão da propriedade podem ser localizadas no direito feudal. O senhor feudal era o proprietário originário das terras – *nulle terre sans seigneur*. Os vassalos se tornavam titulares apenas do domínio útil. A transferência de tal domínio se operava perante o senhor feudal, ou o juiz, que a registrava em livros públicos e investia os adquirentes nos direitos transmitidos. A intervenção do senhor feudal constituía ato de suserania, estimulado pela percepção dos tributos de transmissão, mas, paralelamente, produzia efeitos probatórios e conferia publicidade à

Código Civil de 1916, a transmissão da propriedade imóvel passa a exigir o contrato ou título causal, seguido da transcrição no Registro de Imóveis (COSTA, 2000, p. 157).

Antes do CC/16, época em que vigiam a Lei Hipotecaria nº 1.237, de 24 de setembro de 1864, e o Decreto nº 169-A, de 19 de janeiro de 1890, a aquisição do direito de propriedade se dava nos moldes do sistema francês, por meio de um contrato, sendo que a transcrição desse título no Registro de Imóveis tinha por objetivo apenas dar publicidade do instrumento em relação a terceiros, sem o caráter constitutivo do direito real (SILVA FILHO, 1992a, p. 169).

Resta claro que o intuito do autor do projeto do Código Civil, Clóvis Bevilaqua, era adotar o sistema germânico quanto à aquisição da propriedade imobiliária, com algumas adaptações necessárias para adequação à realidade brasileira (SILVA FILHO, 1992a, p. 169).

Quanto ao princípio da legalidade, embora este também não esteja, no âmbito registral, disciplinado de forma expressa na legislação federal, pode-se inferi-lo das disposições legais que informam a obrigatoriedade de o oficial de registro promover a análise dos títulos, para a aferição da adequação à lei (art. 1.496/CC; art. 198, LRP).

Apenas se pode falar em previsão expressa desse princípio, ao menos no âmbito do estado de Minas Gerais, a partir do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro (Provimento nº 260/CGJ/2013), o qual, conforme já salientado, elencou os princípios que regem a atividade notarial e registral.

O princípio da legalidade, no âmbito registral, também representa a adequação da conduta à norma preexistente. Sobre este, Santos explica que

> "diz respeito ao comportamento do registrador, ao permitir o acesso ao álbum registral apenas para os títulos juridicamente válidos para esse fim e que reúnam os requisitos legais para sua registrabilidade e a consequente interdição provisória, daqueles que carecem de aditamentos ou retificações, e definitiva, daqueles que possuem defeitos insanáveis" (SANTOS, 2006, 311).

A existência de uma pauta legal para condutas que criem, modifiquem ou extingam situações jurídicas não é um predicativo do Registro de Imóveis, "mas resulta da própria aspiração humana por estabilidade, confiança, paz e certeza de que todo o comportamento para obtenção de um resultado regulamentado para a hipótese terá a legalidade como filtro, vetor e limite" (SANTOS, 2006, p. 312).

Assim, o princípio da legalidade impõe que os documentos submetidos a registro reúnam os requisitos exigidos pelas normas legais. A validade do registro dependerá da validade do negócio jurídico que lhe dá suporte, ao contrário do que ocorre, por exemplo, no sistema

passagem de domínio. Estas consequências prestigiavam o sistema, que evoluiu até assumir as características do registro imobiliário atual" (ANDRADE, p. 1960, p. 60).

alemão, em que a inscrição se abstrai do título e tem efeito saneador (LOUREIRO, 2014, p. 307).

A atividade pela qual o registrador afere se uma situação jurígena reúne os requisitos necessários para gerar o efeito pretendido, denomina-se "qualificação registral". Por meio do juízo qualificador, ou será pronunciada a legalidade, por meio da admissibilidade do título, ou a ausência circunstancial desse atributo, por meio do documento denominado nota de devolução ou de exigência (SANTOS, 2006, p. 312).

Assim, se a qualificação é positiva, promove-se o registro e expede-se uma certidão do ato registral, enquanto, se a qualificação é negativa, não reunindo o título os requisitos legais necessários, emite-se uma nota de devolução, informando ao usuário as exigências necessárias, podendo o processo de registro, nesse caso, desdobrar-se no procedimento de dúvida[5] (art. 198, da Lei nº 6.015/73) (PASSARELLI, 2018, p. 162).

Sobre os limites da qualificação registral, cumpre esclarecer que esta abrange a análise da viabilidade do registro, legitimidade das partes e regularidade formal do título e dos atos nele consubstanciados, mediante subordinação a preceitos de ordem pública (SANTOS, 2006, p. 321). Ou seja, o registrador afere se o negócio está em ordem, se as partes estão corretas, se o imóvel foi corretamente identificado e se o direito que se pretende constituir, declarar, modificar ou extinguir atende aos ditames da lei, possuindo condições de gerar efeitos *erga omnes* (PASSARELLI, 2018, p. 166).

A qualificação registral se trata de tarefa árdua, que demanda "um esforço hermenêutico sobre os textos legais e normativos e, em boa parte das vezes, sobre precedentes judiciais ou judiciais-administrativos, com força vinculante sobre a atividade" (PASSARELLI, 2018, p. 193).

Deve-se acrescentar que a qualificação registral está cada vez mais envolvida com o controle preventivo dos mais variados interesses públicos, o que impõe uma ampla atuação em diferentes âmbitos, como, por exemplo: o controle preventivo na preservação de áreas verdes; a fiscalização da ordenação das cidades; a fiscalização e o controle da aquisição de imóveis rurais por estrangeiros; a fiscalização dos impostos devidos em razão dos atos de que tome conhecimento no exercício do ofício, etc (BERTHE,1997, p. 1128-1129).

Sobre o âmbito de atuação do registrador imobiliário, pertinente considerar que, além dos instrumentos públicos – produzidos sob o assessoramento do tabelião de notas, também sob

[5] Trata-se de um procedimento administrativo instituído por lei para que o usuário, não concordando com as exigências feitas pelo oficial de registro ou impossibilitado de satisfazê-las, submete essas exigências ao crivo judicial (BALBINO FILHO, 2012, p. 73).

o crivo da legalidade – os escritos particulares são submetidos a registro (art. 221, II, da Lei 6.015/73), admitindo-se esse: para os negócios jurídicos de valor inferior a 30(trinta) salários mínimos (art. 108, CC); compromisso de compra e venda de imóveis loteados (art. 26, da Lei nº 6.766/79); venda e compra com alienação fiduciária em garantia (Lei nº 9.514/97), venda e compra com financiamento no âmbito do SFH (Lei nº 4.380/64), dentre outros. Nesses casos, a atuação do oficial de registro geralmente é mais abrangente, vez que a aferição documental que seria feita pelo notário será postergada para o momento do registro.

A qualificação abrange também os títulos judiciais. Logicamente, ao oficial de registro não é lícito, por exemplo, questionar matérias que tenham sido objeto do julgado, nem ingressar na análise dos fundamentos deste, mas as decisões judiciais não podem obrigar o oficial a tornar efetiva a inscrição de títulos que possuam defeitos em antinomia com a inscrição (LOPES, 1950, p. 344).

Não se deve negar também a importância do Registro de Imóveis no fenômeno da desjudicialização, que trouxe para a sociedade ganhos significativos, como, por exemplo: na possibilidade de retificação administrativa de áreas no registro de imóveis; na execução célere da alienação fiduciária; na simplicidade da usucapião administrativa, sem esquecer, também, da novidade atinente à possibilidade de prestação de serviços de mediação e conciliação (Provimento nº 67, CNJ).

4 *BLOCKCHAIN* E REGISTROS PÚBLICOS

Não há dúvidas de que todos pugnam atualmente por um Estado forte, capaz, moderno, eficiente e, por essa razão, os serviços públicos estão sofrendo um processo de desburocratização, com o fim de acabar com uma Administração Pública lenta e sobre-regulamentada. O cidadão – agora usuário do serviço público – não mais tolera ineficiência ou inércia por parte da Administração (SANTOS, 2006, p. 303).

É nesse contexto que o uso das novas tecnologias ganha voz nos mais variados debates atinentes a serviços prestados em caráter público – como os registros públicos – incluindo-se o relevante debate entre os entusiastas da utilização da *blockchain*, em substituição às serventias extrajudiciais.

Observa-se que tem sido apresentadas propostas baseadas na digitalização de todo o acervo cartorial para um banco de dados unificado e descentralizado, que poderia ser operado por mineradores, o que tornaria esse cadastro inclusivo do ponto de vista daqueles que o poderiam operar.

Mougayar, por sua vez, ao explicar que o *blockchain* constitui uma rede de troca para

movimento de transações, valores, ativos entre pares, sem a necessidade de assistência de intermediários, conclui que, "legalmente falando, o *blockchain* valida as transações, substituindo entidades anteriormente confiáveis" (2017, p. 4). E acrescenta, ainda, que:

> "Há implicações fundamentais nesse novo método de alcançar a segurança como finalidade de uma transação, porque questiona a existência e os papéis de intermediários confiáveis da atualidade, que mantiveram a autoridade tradicional no que concerne à validação de transações. Isso nos faz ponderar a questão existencial: por que precisamos de uma autoridade central para garantir a segurança, se podemos conquistar a mesma confiança quando a transação vai de uma parte a outra por meio de uma rede na qual a confiança está embutida?" (2017, p. 12)

Embora se deva reconhecer a importância e potencialidade da tecnologia *blockchain*, deve o seu funcionamento ser considerado sob o ponto de vista das peculiaridades do sistema notarial e registral vigentes, sobretudo no que tange ao princípio da legalidade.

Sob o ponto de vista do serviço notarial, é necessário que se questione quem será responsável, na utilização da *blockchain*: pelo conhecimento das peculiaridades inerentes aos fatos morais, econômicos e sociais apresentados pelas partes; pelas circunstâncias jurídicas inerentes aos sujeitos envolvidos; e pela aferição da possibilidade de conformação da vontade manifestada à norma jurídica geral e abstrata.

O que se verifica, num primeiro momento, é que não nos parece razoável afirmar que, ante o farto arcabouço legislativo existente no nosso ordenamento jurídico, qualquer minerador – e, ao que tudo indica, um dos grandes pontos positivos e responsáveis pelo sucesso dessa tecnologia tem sido a disposição de informações de forma descentralizada e a possibilidade de qualquer um poder habilitar-se para exercer a atividade de mineração – tenha condições de promover a adequada conformação da vontade à norma jurídica ou de, até mesmo, identificar os institutos jurídicos que se enquadram no caso.

Seria possível a um minerador qualquer na rede verificar que aquela vontade externada pelo vendedor de um imóvel deveria ser corretamente instrumentalizada como uma cláusula restritiva ou como uma condição resolutiva/suspensiva? Ou seria possível a ele constatar que o pai que adquire um imóvel e, antecipando um planejamento sucessório, pretende que o filho – menor sem economia própria – figure no negócio jurídico como outorgado comprador, poderá ter inúmeras implicações não desejáveis, inclusive sob o ponto de vista dos aspectos tributários?

Quando as partes submetem ao estudo notarial determinado propósito econômico ou de caráter moral (como, por exemplo, comprar ou vender um imóvel, permutar determinados bens, reconhecer uma criança), geralmente não tem condições de dar a suas expressões o sentido jurídico correspondente, utilizando-as em seu sentido vulgar, que somente traduz a ideia genérica de negociar certos bens, ou assumir a responsabilidade de pai a respeito de um filho

ainda não reconhecidamente seu (LARRAUD, 1966, p. 186-187).

Certo é que muitas vezes o cliente já pode ter a solução jurídica adequada para sua pretensão. Isso porém não exime o tabelião da cuidadosa investigação, o que muitas vezes pode reafirmar a conformação dada pelo cliente, mas, outras vezes, pode apontar pela necessidade de adequação, até mesmo porque pode ter havido, em um primeiro momento, um ânimo de ocultação, que pode ser dissimulado e até mesmo involuntário (BRANDELLI, 2009, p. 289).

Deve-se considerar também que, tratando-se de documentos que devem produzir efeitos jurídicos, mediante a utilização da *blockchain,* tanto seria possível armazenar um *hash* de um documento válido quanto de um documento nulo, sem distinção. Então, o que se constata é que o *blockchain* constitui um sistema de registro que não comporta a análise do controle jurídico e da legalidade, não sendo possível aferir se os outorgantes têm capacidade, se os poderes de representação são suficientes, se foram cumpridas as normas imperativas de direito civil, urbanístico, ambiental, societário, etc (BRANCÓS, 2017). Acrescente-se que

> "El blockchain es un sistema abierto a todos y no todos están en situación de elaborar documentos válidos y viables que permitan generar efectos jurídicos no sólo entre partes sino de protección de los posteriores adquirentes y en relación a los terceros en general. El blockchain de registro sólo podría ser operado por personas especialmente facultadas (que acabarían siendo los notarios o los notarios junto con los especiales encargados -registradores- del blockchain) lo que, en sí, constituye un contrasentido. Un blockchain no abierto a todos ya no es un blockchain" (BRANCÓS, 2017, p. 3).

Não se pode negar que um documento falso ou imperfeito representa um "perigo ao negócio e ao tráfico jurídico pelo prejuízo que pode ocasionar às partes, bem como a terceiros, uma vez que cria uma aparência que não corresponde à realidade, sendo, pois, fator de risco à paz social e à segurança jurídica" (BRANDELLI, 2009, p. 143).

A função notarial visa a produzir segurança e certeza jurídica a *priori*, prevenindo o surgimento da lide, por meio do assessoramento jurídico imparcial, sob o manto da responsabilidade pessoal do notário, dando certeza às relações privadas, identificando as partes contratantes, qualificando as vontades externadas e zelando pelo hipossuficiente, tudo sob o manto da fé pública notarial (BRANDELLI, 2009, p. 143).

Assim, parece-nos razoável a posição de Brandelli, ao afirmar que "é flagrante a importância da atuação ativa e consecutiva da instituição notarial na realização do direito, a ponto de ousarmos dizer que não pode uma sociedade evoluída e bem organizada abrir mão desta instituição, sob pena de um ônus social demasiado" (2009, p. 285).

Já no que tange ao registro imobiliário, ainda que neste não exista a pessoalidade inerente ao assessoramento que é dado pelo tabelião, ao que tudo indica, a supressão do sistema atual pela tecnologia *blockchain* representaria a substituição de um registro com efeitos

jurídicos por um simples cadastro administrativo, nos moldes do sistema francês, na sua origem.

A criação de um cadastro descentralizado, criptografado por mineradores na rede, por meio da tecnologia de *blockchain*, seria perfeitamente adequada aos ordenamentos jurídicos que não possuem o registro com caráter constitutivo, caso em que o registrador seria um mero arquivador, podendo-se suprir a falta da segurança jurídica com a segurança econômica, como ocorre por exemplo nos EUA, em que se utilizam fortemente da securitização.

Aliás, quanto ao sistema norte-americano, não existe um registro de direitos ou de títulos únicos, definido pelo Governo Federal. O que existe é um sistema de acesso livre para a população, realizado em cada Estado separadamente, denominado *recording system*, que, na verdade, trata-se de uma grande livraria de documentos utilizados em transações anteriores e que de forma voluntária foram disponibilizados pelos interessados. Caso se pretenda investigar uma cadeia dominial, deve o novo interessado ou um "pesquisador" dirigir-se ao *public office* de cada condado com o intuito de buscar pelo índice de catalogação (geralmente por nome de pessoas) documentos atinentes à propriedade de seu interesse[6]. A partir do teor desses documentos, conjugado aos conhecimentos legais de quem os acessa, é que o interessado deve identificar quem é o real proprietário do imóvel e se existem direitos que afetem a propriedade (LIMA, 2014, p. 228).

Trata-se, pois, de um sistema descentralizado, não obrigatório e inseguro, que tem seu risco minimizado mediante a contratação de seguros pelo adquirente, com pagamentos de prêmio anual.

Sob outro aspecto, pertinente considerar também que, analisando os efeitos da informatização no registro imobiliário - muito antes do surgimento da tecnologia *blockchain* e das aguçadas opiniões que defendem a supressão dos registros públicos por meio do uso dessa tecnologia - já se defendia que o livre recolhimento de elementos registrais por terceiros não se destinaria, como objetivo principal, à segurança jurídica, mas à angariação de clientes por

[6] "(...) na grande maioria das vezes a pesquisa deve remontar à propriedade da Coroa Inglesa, fazendo com que os dados de pesquisa remontem somente a 30 ou 40 anos, aumentando a incerteza. Por tais deficiências alguns Estados americanos, concretamente nove Estados (atualmente utilizado no Havaí, no Condado de Cook [Chicago], Henepin [Minneapolis], Ramsey [St. Paul], e algumas áreas de Ohio e Massachusetts), a ilha de Guam na Micronésia e Porto Rico, têm adotado o sistema torrens de *title registration*. Contudo o sistema torrens "adaptado" utilizado nesses locais é facultativo, permitindo sua coexistência com o sistema de títulos e mesmo o seguro de títulos. A não adoção do sistema torrens em larga escala se deve a dois fatores: seu alto custo e a dificuldade de estabelecimento de um marco inicial da propriedade imobiliária. Todas essas deficiências fizeram com que outros sistemas, de cunho eminentemente privados – muitas vezes organizados pelas entidades financeiras – proliferassem. Podendo ser destacados: search methods; chain-of-titles; marketable title acts. E, principalmente, os title plants privados e os titles insurances. A diversidade de sistemas nos Estados Unidos e sua pouca confiabilidade foram fatores determinantes para o surgimento da bolha imobiliária em 2008" (LIMA, 2014, p. 228).

parte de determinados interessados (DIP, 2007, p. 647-650).

No sistema atual, a recolha registral de dados promove a reserva de informações que vão além do plano físico da personalidade, para atingir a moral e história de cada pessoa. Elementos periféricos da vida privada também seriam violados, como, por exemplo, a reserva de domicílio, das comunicações particulares, e outros elementos pessoais e patrimoniais que constituem dados da vida privada (DIP, 2007, p. 648). E, ainda:

> "Se chegar ao tempo em que, por menor preço ou por meio de uma falsa gratuidade, os consumidores, mais rápida e comodamente, se convençam das vantagens que lhes conceda algum fornecedor paralelo, não é apenas o registro de imóveis que se porá em risco de morte, mas, com ele, a segurança jurídico imobiliária, sendo já conjecturáveis ao fundo as propostas de remédios sucedâneos para os riscos da evicção, como, ilustrativamente, pode pensar-se na mecânica do seguro dos títulos" (DIP, 2007, p. 650).

Assim, em sede registral, pode-se afirmar que a qualificação empreendida pelo registrador – que na estrutura jurídica nacional ocupa a função de fiador da autenticidade, segurança e eficácia (art. 1º, da Lei n 6.015/73) dos atos jurídicos que lhe são submetidos – trata-se de uma apreciação técnica imparcial que extrapola os interesses privados, proporcionando, por meio da publicidade registral, o atendimento aos anseios coletivos de credibilidade e segurança (SANTOS, 2006, p. 312-313).

Segundo Passarelli,

> "O registro, assim, persegue uma atuação da vontade concreta do direito, ao oferecer uma publicidade qualificada, ou seja, não se trata de um mero arquivo, um repositório inerte de informações, mas antes a publicidade de uma situação jurídico-real que passou pelo filtro do registrador, e operou uma mutação jurídico real que será protegida pelo ordenamento jurídico (2018, p. 166).

Alguns países chegaram a anunciar um sistema de registro baseado exclusivamente na tecnologia *blockchain*, como Honduras, República da Georgia, Gana e Suécia. O que se verifica, porém, é que esses países possuem um sistema preventivo de segurança legal deficiente no aspecto documental (LLOPIS, 2016), diferentemente da realidade brasileira.

O sistema registral, no caso desses países, não privilegia o encadeamento das informações e os contratos de aquisição de imóveis são apenas depositados ou arquivados, sem a observância da legalidade ou continuidade. E, sempre que haja conflito de interesses, submete-se a questão ao crivo do Judiciário que, mediante a análise de todos os títulos existentes acerca de determinado imóvel, dirá qual o melhor direito, dentre os que foram reproduzidos nos atos apresentados (RODRIGUES, 2018, p. 49).

Não há como a sistemática do *blockchain* de documentos funcionar como o de moedas, vez que, nesta, apenas se registra a transferência de uma unidade monetária, que, pela mera posse, legitima seu titular, que poderá se desfazer dessa unidade mediante nova transferência

da posse (BRANCÓS, 2017). A *blockchain* aberta não se encaixa no sistema vigente, por ser incapaz de exercer o controle da legalidade.

5 CONCLUSÃO

A atividade notarial e registral não se trata de um produto acadêmico-legislativo, que surgiu na sociedade de forma instantânea, para regular a instrumentalização dos negócios e o controle da propriedade imobiliária. Ambas surgiram de novos anseios da vida em sociedade, que impuseram a necessidade de existência de um filtro regulador desses negócios.

É notório que os países que nunca tiveram um acervo cartorial centralizado e constitutivo de direitos, hoje teriam imensa dificuldade de implantar um sistema aos moldes do latino ou românico. Isso porque estes estariam impossibilitados de estabelecer um marco inicial de cada propriedade, caso pretendessem substituir um sistema de mero cadastro administrativo por um cadastro jurídico. Para esses países, a *bockchain* constitui uma alternativa interessante no processo de migração do papel para o documento eletrônico.

Porém, no sistema do notariado latino não se afigura possível a substituição dos registros públicos – que têm a característica essencial de serem balizados pela aplicação do princípio da legalidade, a garantir a publicidade *erga omnes* dos documentos produzidos e chancelados com fé pública – por um simples arquivamento na cadeia de blocos da tecnologia de *blockchain*. Trata-se o notário de um interventor essencial para a concretização da vontade das partes e o oficial de registro de figura imprescindível ao controle da propriedade imobiliária.

Não restam dúvidas, porém, acerca da evidente necessidade de que os serviços prestados em caráter público – e aí se incluem os serviços notariais e registrais – se adaptem às evoluções tecnológicas, em prol da eficiência. Nesse sentido, mesmo nos países que adotam um sistema de registro constitutivo de direitos, parece sensato afirmar que a *blockchain* pode ser utilizada como um meio ou ferramenta para a validação e arquivamento dos documentos, após a regular instrumentalização e aprovação pelos notários e oficiais competentes.

Assim, essa cadeia de blocos constituiria o banco de dados da Serventia, a ser validado após a atuação do notário ou registrador, com todos os desdobramentos que o princípio da legalidade lhes impõe. Essa seria, então, uma maneira de se garantir que o que foi registrado na cadeia de blocos seja verdadeiro, válido e que atenda aos ditames legais.

REFERÊNCIAS

ALBENTOSA, Lorenzo Prats. El notario y la tutela de los consumidores en el Mercado Único

Digital Europeo. *In:* **El notario del siglo XXI:** revista del Colegio Notarial de Madrid, n. 75, septiembre/octubre, 2017. Disponível em: <http://www.elnotario.es/opinion/opinion/7972-el-notario-y-la-tutela-de-los-consumidores-en-el-mercado-unico-digital-europeo?tmpl=component>. Acesso em 05 jan.2019.

AMOEDO, João. PRÉ-CANDIDATO à Presidência. **Fim dos cartórios:** como acabar com a burocracia. 18 jun. 2018. Disponível em: https://www.facebook.com/JoaoAmoedoNOVO/posts/474445766326926. Acesso em 02. jan. 2019.

BALBINO FILHO, Nicolau. Registro de Imóveis: doutrina, prática e jurisprudência. 16 ed. São Paulo: Saraiva, 2012a.

_____. Direito imobiliário registral. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 2012b.

_____. O princípio de continuidade no direito registral brasileiro: sua repercussão nas alienações de bens particulares pertencentes à união, aos estados, aos territórios e aos municípios. DIP, R.; JACOMINO, S. (Org.). *In:* **Coleção doutrinas essenciais:** direito registral. v. I. 2 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1985, p. 545-552.

BERTHE, Martins Marcelo. DIP, R.; JACOMINO, S. (Org.). Títulos judiciais e o registro imobiliário. *In:*. **Coleção doutrinas essenciais:** direito registral. v. II. 2 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, p. 1127-1138, 1997.

BINENBOJN, Gustavo. **Uma teoria de direito administrativo:** direitos fundamentais, democracia e Constituição. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

BRAGA JUNIOR, Antônio Carlos Alves. Perspectivas para a escrituração registral do registro de imóveis. **Boletim do IRIB em Revista**. Publicação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. n. 358., p. 36-47, set-2018.

BRANCÓS, Enrique. Blockchain, funcion notarial y registro. **El notário del siglo XXI:** revista del Colegio Notarial de Madrid, n. 77. Enero-Febrero, 2017. Disponível em: http://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-71/7325-blockchain-funcion-notarial-y-registro. Acesso em 14. jan. 2019.

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do direito notarial**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

BRASIL. Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. **Diário Oficial da União,** Rio de Janeiro, 1º jan. 1916. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L3071.htm. Acesso em 05. jan. 2019.

BRASIL. Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interêsse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 30 set. 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4380.htm. Acesso em 08 jan. 2019.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Nós Representantes do povo

brasileiro, reunidos em Assembleia Nacional Constituinte para instituir um Estado Democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais...**Diário Oficial da União**, Brasília, 05 out. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 22 dez. 2018.

BRASIL. Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro (Lei dos cartórios). **Diário Oficial da União,** Brasília, 21 nov. 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm. Acesso em: 28 out. 2018.

BRASIL. Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 21 dez. 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 30 dez. 2018.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 19 dez. 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm. Acesso em 08 jan. 2019.

BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 21 nov. 1997. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9514.htm. Acesso em 08 jan. 2019.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União,** Brasília, 11 fev. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm. Acesso em 08 jan. 2019.

BRASIL. Lei nº 12.965, de 23 de abril de 2014. Estabelece princípios, garantias, direitos e deveres para o uso da *Internet* no Brasil. **Diário Oficial da União,** Brasília, 24 abr. 2014. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/lei/l12965.htm. Acesso em: 22 dez. 2018.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. 216ª Sessão Ordinária. 22 de Setembro de 2015. Conselho Nacional de Justiça. 2015. Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=S7WXOJJEu1g&index=43&list=PLlJgviu9EmVLi_LG. Acesso em: 16 dez. 2018. Vídeo. 3h17min53seg.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Provimento nº 67, de 26 de março de 2018. Dispõe sobre os procedimentos de conciliação e de mediação nos serviços notariais e de registro do Brasil. Brasília, 2018. Disponível em: http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimento-n67-26-03-2018-corregedoria.pdf. Acesso em 08 jan. 2019.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos notários e registradores comentada**: Lei nº 8.935/94. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

_____. Lei dos registros públicos comentada. 20 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

COSTA, Dilvanir José da. DIP, R.; JACOMINO, S. (Org.). Direito real. *In:* **Coleção doutrinas essenciais:** direito registral. v. II, 2 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2000, p. 154-165.

DIP, Ricardo. *In*: DIP, R.; JACOMINO, S. (Org.). Base de dados, registro informático e o acesso à informação registral versus direito à privacidade. **Coleção doutrinas essenciais:** direito registral. v. I, 2 ed., São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, p. 637-652, 2007.

ESCRIBANO, Celia Martínez. **Control notarial de la legalidad**. Navarra, Espanha: Thomson Reuters, 2010.

GOVTECH Brasil. Visão 2019-2022: conversa com presidenciáveis - João Amoedo - Novo. 2007. 1 vídeo (22 min). Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=QPM_cwddG2g. Acesso em 16 jan. 2019.

JACOMINO, Sérgio. *Blockchain* – Pandora ou cornucópia da modernidade? **Boletim do IRIB em Revista**. Publicação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. n. 358, p. 4-7, set 2018.

JUNIOR, Edilson Osório. Tecnologias de blockchain. Boletim do IRIB em Revista. Publicação Instituto de Registro Imobiliário do Brasil n. 358, p. 22-35, set 2018.

KOLLET, Ricardo Guimarães. **Manual do tabelião de notas para concursos e profissionais**. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

KUMPEL, V. F.; PONGELUPPI, A. L. Blockchain: amigo ou inimigo das notas e dos registros? In: **Registralhas**, 11. jul. de 2017. Disponível em: http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI261791,21048-Blockchain+amigo+ou+inimigo+das+notas+e+dos+registros. Acesso em 28 dez. 2018.

LARRAUD, Rufino. **Curso de derecho notarial**. Buenos Aires: Editora Depalma, 1966.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. O registro de direitos diante da crise imobiliária global. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, ano 37, vol. 77, p. 225-249, jul/dez. 2014.

LIMA, P. L. S. de; MORAES, J. E. de. Análise econômica do sistema de segurança da propriedade imobiliária: relação entre o nível de facilidade negocial e o custo transacional. **Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva**. Florianópolis, v. 2, n. 1, p. 115 – 133, jan/jun. 2016. Disponível em https://www.conpedi.org.br/publicacoes/y0ii48h0/vgn7y7g7/Ovk0d6ZW8FGEV5J4.pdf. Acesso em 10 jan. 2019.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Tratado dos Registros Públicos.** v. 3, 2 ed. São Paulo: Noite, 1950.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos:** teoria e prática. 5 ed. São Paulo: Método, 2014.

MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando P; JACOMINO, Sérgio (Coord). As incertezas sobre a exequibilidade das hipotecas geridas pelo Mortgage Eletronic Registration System nos Estados Unidos. *In:* **Registro público de imóveis eletrônico:** riscos e desafios. São Paulo: Quinta Editorial, 2012.

MINAS GERAIS. Provimento nº 260/CGJ/2013. Codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro. **Diário do Judiciário Eletrônico**, Belo Horizonte, 18 de out. 2013. Disponível em:

http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr02602013.pdf. Acesso em 03 dez. 2018.

MOUGAYAR, William. **Blockchain para negócios:** promessa, prática e aplicação da nova tecnologia da *internet*. 1. ed. Rio de Janeiro: Alta Books, 2017.

NOGUEIRA, Anderson Henrique Teixeira. O risco de liquefação do registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**. v. 83, ano 40. São Paulo: RT, p. 49-78, jul.-dez. 2017.

OLIVEIRA JÚNIOR, José Alcebiades. **Teoria jurídica e novos direitos.** Rio de Janeiro: *Lumen Juris*, 2000.

PASSARELLI, Luciano Lopes. A nota de devolução no registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**. v. 84, ano 41. São Paulo: RT, p. 161-199, jan.-jun.2018.

PAULO, V.; ALEXANDRINO, M. **Direito constitucional descomplicado.** 4. ed. São Paulo: Método, 2009.

RODRIGUES, Daniel Lago. Noções e perspectivas para o registro imobiliário. **Boletim do IRIB em Revista**. Publicação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. n. 358, p. 48-55, set. 2018.

RODRIGUES, F. L.; FERREIRA, P. R. G; CASSETTARI, C. (coord.) **Tabelionato de Notas.** Coleção Cartórios. São Paulo: Saraiva, 2013.

RODRIGUES, Marcelo. **Tratado de registros públicos e direito notarial.** São Paulo: Atlas, 2014.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Princípio da legalidade e registro de imóveis. **Biblioteca Digital de Direito Registral**. 2008. Disponível em: https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/009-flauzilino-principio-da-legalidade.pdf. Acesso em: 30 out. 2018.

_____. Princípio da legalidade e registro de imóveis. In: DIP, R.; JACOMINO, S. (Org.). **Coleção doutrinas essenciais:** direito registral. v. II. 2 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, p. 301-328, 2006.

SILVA FILHO, Elvino. DIP, R.; JACOMINO, S. (org.) A competência do oficial de registro de imóveis no exame dos títulos judiciais. *In:* **Coleção doutrinas essenciais:** direito registral. v. VI. 2 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, p. 405-458, 1981.

_____. O notário e o oficial de registro perante a propriedade imóvel. *In:* **Coleção doutrinas essenciais:** direito registral. v. I. 2 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, p. 1101-1138, 1992a.

_____. A insegura proteção registral nos negócios imobiliários. *In:* **Coleção doutrinas essenciais:** direito registral. v. II. 2 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, p. 167-202, 1992b.

ZIMMERMANN, Augusto. **Curso de direito constitucional**. Rio de Janeiro: *Lumen Juris*, 2002.