



Carta do Presidente

Hoje fui novamente questionado acerca de um tema que parece assombrar os registradores imobiliários de todo o país: o que é o tal do *blockchain* e o que ele representa para os registradores imobiliários.

Ao longo das últimas semanas, dei algumas entrevistas para órgãos de comunicação – como o da Anoreg e outros veículos dedicados ao tema das novas tecnologias de informação e comunicação.

As perguntas invariavelmente giraram em torno dessa novidade tecnológica. O Registro de Imóveis será substituído e suplantado pelo *blockchain*? Haverá a supressão de órgãos intermediários (notários e registradores)? Alguns me questionaram diretamente: O IRIB apoia o *blockchain*?

São perguntas que exprimem perplexidade, desconforto e, até mesmo, em certos casos, uma dose exagerada de tecnofobia.

Venho me manifestando que o *blockchain* é um instrumento, mera ferramenta tecnológica, que poderá ser útil (ou não) às atividades notariais e registrais. Em face de todo e qualquer instrumento tecnológico – carimbos, canetas, máquinas de escrever, computadores, energia elétrica, etc., – o importante é coordenar os processos de modernização com os fundamentos tradicionais da atividade.

Porém, a preservação dos fundamentos tradicionais da atividade não pode significar um anacronismo histriônico a impedir o franco debate que toda a matéria de interesse direto ou indireto dos registradores deva merecer.

O Registro de Imóveis não é o *blockchain*. Nem vice-versa. Ainda que se admita a sua utilização como ferramenta acessória, não se pode tomar a parte pelo todo.

Àqueles que sugerem que o Registro de Imóveis possa ser capturado como presa fácil pelas forças do mercado, a nos impingir um rígido espartilho tecnológico, eu diria que o enfoque é equivocado. A menos que se parta do pressuposto de que o Registro de Imóveis brasileiro não passe de um mero depósito de documentos, e seus registradores menos que singelos amanuenses.

Sabemos que não é assim. O sistema registral brasileiro se assenta firmemente sobre a atividade nuclear de um jurista. Não nos filiamos a sistemas de mero arquivamento acríptico de títulos, documentos e papéis.

O *blockchain* é uma ferramenta plástica, moldável, e pode servir de apoio acessório aos processos de autenticação de registro sem que se prescindia de órgãos intermediários.

A expressão é cara para nós – *órgãos intermediários da fé pública*. Desde sua consagração por João Mendes de Almeida Jr. até a sua recidiva na Emenda Constitucional 45/2004 (art. 103-B) vimos procurando aprofundar a ideia de que a intervenção de um terceiro garante, investido do poder de dação de fé pública, nas condições em que os registradores imobiliários e notários

figuram na longa tradição do direito brasileiro, é simplesmente fundamental para o bom funcionamento das instituições.

A maneira como se percebem essas ameaças variam. Os bancos, por exemplo, avançaram muito nessa discussão, temerosos de que, intermediários financeiros que são, pudessem perder seu posto de *gatekeeper* financeiro. Enfrentam, com senso de oportunidade e inteligência estratégica, o perigo representado pelo blockchain. Pululam as chamadas *fintechs* – *startups* que criam inovações na área de serviços financeiros implementando tecnologias que tornam o mercado de finanças e seus sistemas mais eficientes e seguros. Advertidos de que a tecnologia pode significar a supressão de órgãos intermediários (e os bancos são os terceiros em muitas transações financeiras), lançaram-se à tarefa de fazer desses limões uma bela limonada criando um grupo de trabalho para desenvolvimento de um projeto piloto de blockchain¹.

Como muitos enxergam essas novidades tecnológicas? Com desconfiança, perplexidade, imobilismo. Muitos – registradores ou não – se agarram a certezas já esvaziadas de significado – “andaimaria do velho formalismo”, na deliciosa expressão de Rui Barbosa –, reagindo apaixonadamente a toda e qualquer iniciativa que represente mudanças e transformações que são percebidas como absolutamente necessárias.

Já outros se dispõem a arregaçar as mangas para encarar os novos impulsos da sociedade da informação como elementos que podem favorecer a renovação da atividade registral.

Muitos registradores, a seu tempo, avançaram contra os luditas que secretavam um medo irracional em face da mecanização do Registro de Imóveis nos 70. Lembro-me, especialmente, de Elvino Silva Filho que, já nos meados daquela década, propunha e defendia a informatização do Registro de Imóveis. Elvino mereceu, inclusive, uma severa crítica de Afrânio de Carvalho na sua conhecida obra por sustentar a organização do Livro 2 em folhas soltas. Os novos processos de registro mecânica causavam muitas apreensões. Mas a história confirmou o acerto de Elvino e remarcou, para sempre, o atavismo do velho professor².

Embora se possa criticar a estridência dessa algaravia crítica, é preciso reconhecer que o *blockchain* é uma excelente resposta para perguntas que ainda não foram muito bem formuladas. Tenho a impressão, como já registrei em outra passagem, que essa novidade representa um *hype* tecnológico, não uma realidade concreta em vários setores da economia digital. Que se tornará útil é esperável; contudo, o processo de assimilação em iniciativas concretas ainda poderá levar certo tempo.

Fico a imaginar que, nesta avulsão de novidades tecnológicas, em que impérios se erguem e desmancham numa velocidade inaudita, o *blockchain* pode ser uma solução mais do que perfeita para o estágio atual do desenvolvimento tecnológico. Entretanto, como suporte do

¹ Trata-se da Comissão Executiva de Tecnologia e Automação Bancária (CNAB) da FEBRABAN, integrada por várias instituições financeiras (v. nota da FEBRABAN [aqui](#) e a edição eletrônica de 27/4/2017 do jornal Valor Econômico [aqui](#)). No exterior, o site da Nasdaq noticia que os grandes bancos têm se associado, direta ou indiretamente, com a investigação relacionada ao desenvolvimento desta tecnologia. [Veja aqui](#).

² Afrânio aludiria ao registrador campineiro como “brilhante, mas incauto, monógrafo paulista”. A passagem acha-se na 3ª edição do livro Registro de Imóveis. (Rio de Janeiro: Forense, 3ª. Ed. 1982, p. 14).



bitcoin, pode durar o tempo que este ativo ainda represente o interesse que hoje ostenta. O que o financia e mantém é a remuneração que decorre da mineração e a concatenação de seus blocos por consenso. Se a criptomoeda deixar de ser atrativa o *blockchain* terá a extensão e a abrangência que hoje tem? Com a multiplicação de alternativas de construção de *blockchain* derivativas, decairá o grau de segurança, indelebilidade e integridade que o notabiliza num conjunto sistemático e coerente?

No nascedouro, o blockchain foi um elemento acessório do bitcoin; de suporte acessório tornou-se o principal em várias iniciativas de blocos privados ou públicos. O modelo resistirá a novos e importantes desdobramentos na área da alta tecnologia? Novos instrumentos e ferramentas não o suplantarão com vantagens, deixando para trás as ruínas tecnológicas do que foi, a seu tempo, um insuperável modelo disruptivo? Afinal, a disrupção pode suceder-se em graus maiores ou menores de mutações.

São perguntas que não sabemos hoje como responder. Prudência e cautela em face desse *admirável mundo novo* são mais importantes que um estado de inebriante encantamento ou de exasperante obnubilação.

Lembro-me dos monumentos medievais que resistiram à noite dos tempos – as escrituras tabelioas lavradas sobre o bom e velho pergaminho ou as tabuinhas de argila (*dubsar*) que acolhiam os contratos sumerianos. Elas resistiram como prova dos negócios jurídicos e testemunho de uma época. Será assim com os artefatos das novas tecnologias?

Navegamos numa noite tempestuosa sobre um mar encapelado. Mas esta nave singra corajosamente e alguns já divisam o fanal bruxuleante de um porto seguro.

Aguentem firmes, companheiros de ofício, o dia não tardará!

São Paulo, 18 de maio de 2017

SÉRGIO JACOMINO

Presidente