



A blockchain não é o Registro de Imóveis

Presidente do IRIB, Sérgio Jacomino vê a blockchain como uma ferramenta que pode ser útil à evolução do serviço, mas que jamais irá substituí-lo. “O Registro de Imóveis será o que formos capazes de construir com apoio de novas tecnologias”¹.

Como avalia o impacto da tecnologia *blockchain* sobre a atividade registral e notarial brasileira?

Como toda ferramenta tecnológica, a *blockchain* é simplesmente um instrumento, ferramenta, que pode ser útil (ou não) às atividades notariais e registras. Aliás, como todo instrumento tecnológico – carimbos, máquinas de escrever, computadores, energia elétrica, etc., – o importante é coordenar os processos de modernização com os fundamentos tradicionais da atividade.

O Registro de Imóveis é melhor ou pior do que antes do advento dos microcomputadores e tecnologias da informação?

Essencialmente, nem melhor, nem pior – apenas diferente e muito mais eficiente. É evidente que as ferramentas potencializam as capacidades humanas. O machado, o martelo, carros, guindastes, etc. magnificaram o poder de atuação física do homem na natureza. Agora, as novas tecnologias descerram um *admirável mundo novo*, ampliando-se outras capacidades – comunicativas, informativas, cognitivas, etc. O Registro de Imóveis será o que formos capazes de construir com apoio de novas tecnologias. Como o deus latino Janus, devemos ter uma face voltada à multissecular tradição dos Registros e Notas e mirar o futuro, rompendo obstáculos sem medo do novo, sem arroubos de tecnofobia.

Muitos acenam para o risco de o Registro de Imóveis brasileiro ser assimilado e desnaturado por novas tecnologias como o *blockchain*. O que pensa a respeito?

O temor não tem qualquer sentido – a menos que admitamos que o registro tenha sido assimilado por bancos de dados nos 80, ou que tenha sido transformado essencialmente pelo advento da mecanização na década de 70 ou pelo carimbo no século XIX. O grande equívoco, que parece embalar muitas das confusões a respeito do tema, reside na cilada de uma singela metonímia: toma-se a parte pelo todo. A luz não é a lâmpada, a *blockchain* não é o Registro de Imóveis. Nem vice-versa. Que o *blockchain*, como instrumento tecnológico que é, possa ser uma parte do sistema registral não se nega *a priori*, embora, tanto quanto podemos hoje divisar, sua importância será meramente instrumental e acessória.

Quais ações o Registro de Imóveis brasileiro tem desenvolvido em relação à adoção ou não desta tecnologia ou de alguma similar?

Pouca gente sabe, mas na documentação do SREI [*Sistema de Registro de Imóveis eletrônico*], recomendado pelo próprio CNJ ([Recomendação CNJ 14/2014](#)), há um avanço na construção de uma cadeia de blocos na modelagem do sistema. A ideia original foi da engenheira mecatrônica ADRIANA UNGER, que divisou a importância de concatenar blocos de informação certificados com o intuito de evitar fraudes ou de impedir alterações não autorizadas na trama registral. Não

¹ *A blockchain não é o Registro de Imóveis* in *Cartórios com você*. São Paulo: SinoregSP/Anoreg-SP, ed 7, mar./abr. 2017.



havia, ainda, a compreensão de que a tecnologia do *blockchain* poderia descolar-se da moeda digital *bitcoin* e servir para outras finalidades. Acabamos de realizar um *workshop* em São Paulo em que o tema foi enfrentado por tecnólogos e juristas e lançamos, na reunião anual do Banco Mundial, em Washington, uma revista [IPRA-CINDER *International Review*] que congregou a nata do pensamento acadêmico e profissional internacional para discutir criticamente a nova tecnologia aplicada aos chamados registros de direitos. O título do artigo de Benito Arruñada dá o tom da revista: *Blockchain in Public Registries: don't expect too much!*

Algumas iniciativas no campo da aplicação de novas tecnologias ao Registro de Imóveis levam a graves questionamentos – como o perigo de centralização de dados num “supercartório” e a criação de uma “matrícula nacional”. As críticas procedem?

Sim, as críticas são inteiramente procedentes. O problema de críticas assacadas indiscriminadamente contra iniciativas de estudos sobre o impacto de novas tecnologias acaba por obliterar a compreensão dos reais perigos hoje enfrentados pelo Registro de Imóveis. O SINTER ([Decreto 8.764/2016](#)), por exemplo, visa promover a concentração de dados em repositórios centralizados. O art. 5º do Regulamento prevê o envio de “documentos nato digitais estruturados que identifiquem a situação jurídica do imóvel, do título ou do documento registrado”. As ditas informações serão atualizadas a cada ato registral (§ 1º). Ora, a expressão “documento natodigital estruturado” aponta para a formação de uma base de dados que revelará, em tempo real, a situação jurídica de cada imóvel matriculado.

Mas isso já não se faz com as DOI's?

Não, absolutamente. Não estamos diante de meras informações prestadas periódica e sucessivamente com o fim de noticiar as mutações jurídicas em decorrência de alienação de bens imóveis. O modelo pressupõe a atualização contínua e permanente da situação jurídica de todos os imóveis matriculados no país, com indicação de ônus, gravames, constrições, mutações físicas, além da constituição de direitos reais em tempo real (§§ 1º e 2º do art. 5º do dito decreto).

E as “matrículas nacionais” formadas por cadeias de blocos?

Não é necessário irmos até o *blockchain*. A “matrícula nacional” já se acha perfeitamente delineada e definida no Decreto 8.764/2016 e ela se formará a partir do “identificador unívoco em âmbito nacional” (§ 1º do art. 8º). De fato, estamos a consolidar um Registro Nacional, cuja base de informações poderá ser acessada inclusive pelo Banco Central do Brasil e por registros constituídos para “para fins de publicidade e eficácia perante terceiros”, no bojo do complexo sistema de registros públicos exógenos criados pelo BACEN (art. 13 do Decreto e [MP 775/2017](#)).