

Visão do direito



Matheus Silva Reis

Graduado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, com atuação nas áreas de direito imobiliário e tecnologia e inovação no escritório VBD Advogados

Registros Públicos na era da Web 4.0

Historicamente, os sistemas de serviços notariais e registrais brasileiros se caracterizam por apresentar procedimentos para assegurar organização técnica e administrativa de tais serviços e atribuir maior segurança jurídica ao cidadão. A Constituição de 1988, no artigo 236, estabelece que os serviços notariais e registrais detêm caráter privado, exercidos por delegação do Poder Público, embora envolvam a prática de atividade essencialmente pública. Dotadas de fé-pública, as serventias extrajudiciais atribuem formalização e autenticação aos instrumentos, consubstanciando atos jurídicos extrajudiciais do interesse dos solicitantes e reforçando a certeza de sua legalidade.

A Lei 6.015/73 disciplina o sistema brasileiro de Registros Públicos, de modo a garantir autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, nos termos do seu art. 1º. Nos últimos anos, vislumbramos a evolução significativa do arcabouço regulatório brasileiro no âmbito da tecnologia e inovação, com a promulgação das seguintes leis: Lei 10.973/2004 (Lei de Inovação); Lei 12.965/2014 (Marco Civil da Internet); e da Lei 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados — LGPD). As leis supracitadas se tornaram essenciais para o desenvolvimento do digital, contribuindo para a criação de um ambiente democrático e inclusivo, especialmente no que diz respeito à

proteção dos direitos fundamentais (liberdade, privacidade e personalidade), promoção da liberdade na internet e desenvolvimento de tecnologias inovadoras.

Tal evolução culminou na modernização legislativa da atividade imobiliária, notarial e registral, com os seguintes dispositivos: Lei 14.382/2022 (Sistema Eletrônico dos Registros Públicos — SERP); e Provimentos do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) 89/2019, 94/2020, 100/2020 e 124/2021. Destes dispositivos, vale destacar a importância do SERP, que atua como um ponto central, unificando e integrando os sistemas eletrônicos existentes nos serviços notariais e de registro, além de estabelecer diretrizes abrangentes para a digitalização de todos os atos e documentos.

Nesse cenário, é importante ressaltar o crescimento do uso da tecnologia blockchain para diversos tipos de operações e funcionalidades, principalmente aquelas que envolvem criptoativos e tokens. A tecnologia blockchain, enquanto DLT (distributed ledger technology), permite o armazenamento e gerenciamento seguro, imutável, automatizado e descentralizado de grandes quantidades de dados, mediante adoção de smart contracts (contratos inteligentes). No âmbito do registro público, a tecnologia serviria para trazer maior segurança, agilidade e transparência às atividades realizadas por tabeliães e registradores na blockchain.

Sendo um exemplo de implementação desta tecnologia blockchain, a plataforma e-Notariado, gerida pelo Colégio Notarial do Brasil, representa um marco no uso das tecnologias blockchain nas atribuições notariais e registrais do Brasil, por meio da rede Notarchain. Destacam-se o registro na blockchain de atos notariais eletrônicos, certificados digitais notariados na plataforma, termo de confirmação de identidade, capacidade e autoria para reconhecimento de firma por autenticidade (TEC). Assim, tais serviços, associados à tecnologia blockchain, atestam a veracidade e a imutabilidade das informações, além de assegurar a fé pública dos registros.

No mesmo sentido, o Conselho Federal de Corretores de Imóveis (Confeci) emitiu a Portaria 40, de 2024, que permite o uso da tecnologia blockchain para registro de contratos e documentos, bem como a disponibilização pelos responsáveis do registro dos instrumentos na intermediação imobiliária.

As informações contidas nos registros públicos são sensíveis, de modo que é cada vez mais necessário mecanismos de segurança e proteção de dados, a fim de evitar adulterações e falsificações de dados nos registros. A blockchain supera essas questões ao fornecer um sistema imutável e descentralizado, garantindo a integridade das informações e dificultando situações e eventos de destruição,

perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado dos dados.

A expansão na adoção da blockchain contribuirá diretamente para aperfeiçoar a modernização e a integração dos serviços eletrônicos nos cartórios de registro público, além de simplificar ainda mais os processos, aumentando o detalhamento nos atos e transações formalizadas, reduzindo os prazos.

Neste sentido, a implementação da tecnologia blockchain está alinhada com alguns dos princípios dos registros públicos, sendo estes a publicidade, legalidade, especialidade, continuidade, presunção e fé pública e disponibilidade. Portanto, ao adotar essa tecnologia, os sistemas de registro público podem alcançar novos patamares de confiabilidade e eficiência de procedimentos atrelados aos registros públicos, além de contribuir para modernização e desburocratização.

Em síntese, não resta dúvida de que o uso da tecnologia blockchain contribui diretamente para o aprimoramento das atribuições registrais e notariais no Brasil, como ferramenta para interligar os cartórios do território nacional e padronizar os serviços oferecidos por essas instituições. Para tanto, é necessário criar um arcabouço legal que assegure a compatibilização dos avanços tecnológicos com os pilares e fundamentos da longa tradição da instituição registral brasileira.

Visão do direito



André Macedo de Oliveira
Sócio do BMA Advogados



Lívia Caldas Brito
Advogada na área de
solução de conflitos



Pedro Aurélio A. Lustosa
Advogado na área de
solução de conflitos

O Judiciário frente ao estado de calamidade no RS

Não parece que quando um desastre climático de grandes proporções acontece, a atuação dos tribunais esteja entre as primeiras preocupações no imaginário social. Isso não significa dizer, no entanto, que os Tribunais não sejam impactados por esse tipo de evento ou que não tenham de lidar com suas consequências.

O Poder Judiciário possui papel fundamental na garantia dos direitos individuais, coletivos e sociais, sendo ainda mais essencial durante eventos de calamidade pública. A ação rápida dos Tribunais pode ser fator determinante para assegurar direitos e garantir o acesso à justiça. Essa atuação assume maior eficiência quando, em cooperação institucional, experiências são compartilhadas entre os órgãos judiciários.

Começando pelo que talvez seja mais óbvio, o STF suspendeu os prazos de todos os processos

que envolvessem o Rio Grande do Sul ou que fossem conduzidos apenas por advogados gaúchos, em andamento naquela Corte. O mesmo tipo de medida também foi adotado pelo STJ.

Além disso, prevendo a proliferação de demandas de diversos tipos, a exemplo do que ocorreu após os rompimentos das barragens de Fundão (Mariana) e do Córrego do Feijão (Brumadinho), o TRF-4 emitiu a Nota Técnica nº 001/2024, que tem como objetivo disseminar informações e compartilhar conhecimentos adquiridos de outras experiências.

Nesse sentido, a Nota Técnica elencou possíveis características da judicialização dos conflitos nesses casos, tais como (i) o grande volume de ações individuais; (ii) a judicialização com base na Lei nº 13.755/2023, que instituiu a Política Nacional de Direitos das Populações Atingidas por Barragens; (iii) a

cumulação de pretensões, réus e foros; (iv) os riscos de fragmentação de demandas; (v) as ações coletivas redundantes ou contraditórias; (vi) as ações coletivas por região ou município atingido; (vii) a definição de documentos; (viii) a competência; (ix) as atribuições; (x) as associações sem representatividade; (xi) as ações populares; e (xii) a litigância predatória.

De fato, o TJMG, grande foco das ações envolvendo Mariana e Brumadinho, emitiu manual sobre o enfrentamento do abuso do direito de ação em que endereçou medidas para fazer frente ao prejuízo bilionário aos cofres públicos decorrente da litigância predatória e da fragmentação de litígios.

Voltando ao TRF-4, chama atenção o fato de a Nota Técnica 001/2024 já antever a possibilidade de que tais características da judicialização podem gerar um tratamento fragmentado

dos litígios, “com ações individuais e coletivas sendo distribuídas nas diversas subseções, com abrangência variada nos pedidos, o que poderá resultar em decisões contraditórias e em soluções com impactos negativos sobre a execução adequada das políticas públicas”.

Mesmo em evento de calamidade pública causado por fatores ambientes, a experiência dos Tribunais permite antever práticas abusivas para fortalecer o papel do Poder Judiciário como garantidor de direitos. Em verdade, essa é a grande lição que deve nortear a atuação dos tribunais nos casos decorrentes do quadro atual de calamidade pública. É preciso que os Tribunais locais sejam vigilantes e atuem em conjunto, de forma cooperativa, inclusive com outras instituições para impedir que o aumento da litigiosidade desague em quadro generalizado de insegurança jurídica.