



A POSSIBILIDADE DE IMPLEMENTAÇÃO DA TECNOLOGIA *BLOCKCHAIN* NOS REGISTROS PÚBLICOS IMOBILIÁRIOS

THE POSSIBILITY OF IMPLEMENTATION OF BLOCKCHAIN TECHNOLOGY ON REAL STATE REGISTERS

Lucas Caminski¹

Palavras-chave: *Blockchain*; Cartórios; Registros públicos; Segurança jurídica; Tecnologia.

Keywords: Blockchain; Notaries; Public records; Legal security; Technology.

O trabalho explora a crescente relevância da tecnologia *blockchain* no contexto dos registros públicos, com foco específico no registro de imóveis. A pesquisa visa analisar as possibilidades oferecidas por essa tecnologia em ascensão, considerando tanto o cenário brasileiro quanto o internacional. Inicialmente, o estudo apresenta uma visão abrangente do sistema registral brasileiro, abordando suas origens e fundamentos até os dias atuais. Os cartórios no Brasil desempenham um papel essencial, oferecendo uma ampla gama de serviços públicos, desde emissão de certidões até registro de documentos e reconhecimento de firmas. Originados na época colonial, oficialmente instituídos em 1891, os cartórios passaram a abranger responsabilidades como registro civil, de imóveis, notas e protestos. Em seguida, investiga a *blockchain*, desde seu conceito e origem até seu atual estágio de desenvolvimento. O conceito da *blockchain* foi apresentado pela primeira vez em 2008 no *Whitepaper* de *Bitcoin*, escrito por Satoshi Nakamoto. O documento descreveu um sistema de pagamento eletrônico *peer-to-peer*, alimentado por uma moeda digital chamada *Bitcoin*. Em janeiro de 2009, o *Bitcoin* tornou-se uma realidade quando Nakamoto extraiu o bloco de gênese, marcando o

¹ Graduando em Direito na Universidade do Extremo Sul Catarinense (UNESC). E-mail: lc1022559@gmail.com.



início da

primeira cadeia de blocos. O *Bitcoin* permitiu a transferência de valor de forma descentralizada e sem a necessidade de intermediários (TAPSCOTT; TAPSCOTT, 2016, p. 27). A tecnologia *blockchain* é um registro imutável, transparente e seguro composto por uma cadeia de blocos interligados. Cada bloco contém informações de transações ou outros dados, conectados ao bloco anterior por uma assinatura criptografada. Esse sistema funciona em uma rede distribuída de computadores (nós), eliminando a necessidade de uma autoridade central e aumentando a resiliência do sistema. (WARBURG, 2016, p. 18). Os registros públicos no Brasil têm uma longa trajetória marcada por desafios complexos, ampliados pelas vastas dimensões territoriais do país e pelas limitações tecnológicas ao longo dos séculos. Historicamente, falhas humanas e registros corrompidos por interesses particulares foram comuns, mas nos últimos anos houve um esforço significativo para qualificar e autenticar os profissionais, transformando o cargo em um serviço público acessível por meio de concursos (COSTA; BIANCHINI, 2008). Apesar desses desafios, o Brasil demonstrou capacidade de superar obstáculos tecnológicos importantes, como evidenciado pelo uso bem-sucedido das urnas eletrônicas e pela digitalização gradual do sistema judiciário. Nos últimos anos, a atividade extrajudicial no Brasil tem passado por transformações significativas impulsionadas pela adoção de novas tecnologias. Essas inovações não apenas modernizaram os serviços oferecidos pelos cartórios, mas também melhoraram a acessibilidade e eficiência para os usuários. Entre as principais ferramentas destacadas, estão plataformas como a CENPROT, E-notariado, e Registradores ONR, cada uma desempenhando um papel crucial em suas respectivas áreas. A transição para registros públicos digitais exigirá adaptação às realidades regionais e investimentos consistentes ao longo do tempo (REYDON; FERNANDES, 2017). A integração desses dois sistemas é analisada, destacando as experiências já em andamento no Brasil, onde iniciativas conhecidas como "embriões" do sistema registral digital estão sendo testadas e implementadas. O estudo também examina os desafios e entraves para a aplicação plena da *blockchain* nos registros de imóveis no Brasil, como as divergências entre os dados dos cartórios e dos diferentes órgãos públicos. A metodologia adotada baseia-se no método dedutivo, utilizando uma abordagem qualitativa e teórica, com



PPGD
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO
EM DIREITO • UNESC



revisão



fapesc
Fundação de Amparo à
Pesquisa e Inovação do
Estado de Santa Catarina

sistemática da literatura existente. Essa abordagem permite uma compreensão aprofundada das potencialidades e limitações da aplicação da *blockchain* nos registros imobiliários, contribuindo para o entendimento das transformações tecnológicas em curso neste setor crucial.

REFERÊNCIAS

COSTA, Paulo da; BIANCHINI, David. Caracterização da demanda futura de usuários da internet no Brasil: Uma contribuição para o desenvolvimento de políticas governamentais de inclusão digital e acesso a internet. **Revista de Gestão da Tecnologia e Sistemas de Informação**. Campinas – SP, Vol. 5, nº 1, 2008, p. 135-162, ago. 2008.

REYDON, Bastiaan Philip; FERNANDES, Vitor Bukvar. A governança de terras e o desenvolvimento econômico. **Governança de Terras: da teoria à realidade brasileira**, p. 43, 2017.

TAPSCOTT, Don; TAPSCOTT, Alex. **Blockchain revolution: how the technology behind bitcoin is changing money, business, and the world**. Penguin, 2016.

WARBURG, B. **How the blockchain will radically transform the economy**. TED Talk. 2016.