

QUESTÃO 2: BLOCKCHAIN

Ao longo de sua história, o CINDER tem apoiado a inovação tecnológica como instrumento de adaptação de registros às necessidades do tráfico jurídico. No entanto, o critério fundamental para a adoção de determinada tecnologia e a forma de sua implementação deve sempre ser pautado por um critério básico: a proteção do titular registral e dos terceiros.

No caso da blockchain, esse processo permite, entre outras aplicações práticas, criar um documento eletrônico assinado diretamente pelas partes com suas respectivas chaves criptográficas, de modo que a data e o conteúdo do documento sejam tão indiscutíveis quanto a identidade daqueles que o subscreveram.

Embora tudo isso tenha sido possível por anos com várias tecnologias existentes, a peculiaridade da blockchain reside na concatenação de sucessivas transações do arquivo eletrônico assim gerado, de modo que desde o início foi proposto utilizá-lo como suporte para registros públicos.

Tendo em vista os trabalhos sobre o assunto e a análise dos resultados práticos da blockchain neste e em outros campos (criptomoedas, contratos inteligentes), o CINDER considera que a blockchain, assim como qualquer outra tecnologia que possa surgir no futuro, pode servir de suporte técnico para a operação de registros de propriedade, mercantis e de bens móveis, mas isso não alterará por si só os efeitos produzidos pelo registro para o titular registral e para os terceiros, que dependem do ordenamento jurídico.

Embora o mecanismo da blockchain seja idôneo para o trato sucessivo nos assentos de registro, deve ser lembrado que este não é o único problema, nem mesmo o mais importante que suscita a inscrição.

Todas as questões relativas à aquisição de um direito real que vão além da vontade das partes, e em particular a proteção ou não do adquirente quando uma transferência anterior foi declarada nula pelos tribunais, são alheias à mecânica da blockchain.

Como a blockchain não se altera por si só, a maior ou menor proteção que cada sistema registral outorga ao titular inscrito, sua implementação deve respeitar os princípios hipotecários vigentes e adequar-se às recomendações que o CINDER repetidamente veicula nas conclusões dos seus congressos.

Nos países cujo modelo registral segue tais recomendações, a blockchain deve servir como uma ferramenta na gestão registral dos assentos, mas sem excluir a qualificação registral sobre a forma e a substância dos atos e negócios jurídicos, por meio do mero arquivo de documentos sem levar em conta a validade ou não de seu conteúdo.

O acesso descontrolado ao registro de transações nulas, ilegais ou indeterminadas é fonte contínua de ações judiciais e degrada o valor econômico dos bens registrados no mercado, gerando o efeito oposto ao buscado pela modernização tecnológica. Merecem uma consideração especial os chamados contratos inteligentes (*smart contracts*), aplicação prática da blockchain que implica não apenas o consentimento das partes às cláusulas do contrato, mas a adesão ao algoritmo computacional subjacente. A partir do momento em que tais contratos possam acessar o registro, sua qualificação e efeitos perante terceiros devem estar sujeitos às mesmas normas jurídicas estabelecidas pelo sistema de registro competente, levando em conta que, dependendo do ordenamento jurídico, o algoritmo matemático incorporado ao contrato poderia dar lugar à denegação do registro se a normativa vigente em matéria de condições gerais de contratação considerar que vai contra os direitos dos consumidores e usuários.