



***Blockchain* e cartórios de registro de imóveis**

Jader Borges Guimarães – mestrando do PMPD

Disponível em: <https://colunas.direitounb.com.br/blockchain-e-cartorios-de-registro-de-imoveis>

Vivemos em uma era em que a tecnologia já não apenas transforma a sociedade, mas passa a redefinir as instituições que historicamente resistiram a mudanças. Entre essas, os cartórios de registro de imóveis no Brasil parecem ser um dos bastiões mais resistentes à inovação digital. Em meio a um sistema cartorial burocrático, caro e, muitas vezes, ineficiente, a chegada da tecnologia *blockchain* representa uma oportunidade única de romper com paradigmas ultrapassados. Ainda assim, a adesão é tímida, quase relutante, e não por falta de viabilidade técnica ou jurídica, mas por motivos muito mais terrenos: o receio de perda de poder e, principalmente, de receita.

A *blockchain* surge como um recurso robusto e eficiente, capaz de oferecer exatamente aquilo que os cartórios se propõem a garantir: segurança, autenticidade, confiabilidade e publicidade. Ao invés de depender de estruturas físicas, arquivos em papel e assinaturas presenciais, a *blockchain* permite o registro permanente e imutável de dados em uma rede distribuída, descentralizada e auditável. Com isso, as transações envolvendo imóveis poderiam ser feitas de maneira transparente, rápida e segura, reduzindo custos operacionais e burocráticos, vantagens essas que beneficiariam diretamente a sociedade.

Não faltam exemplos de sucesso no mundo. Países como Geórgia e Suécia já implementaram soluções baseadas em *blockchain* para registros de propriedades, colhendo frutos como redução de prazos e aumento da confiança institucional. No Brasil, ainda que algumas experiências-piloto tenham sido conduzidas em cidades como Pelotas-RS, o que se vê é uma clara resistência dos cartórios em levar adiante esse processo de digitalização profunda. E é aqui que reside o cerne da crítica: a



proteção do modelo tradicional parece não decorrer de preocupação com a segurança jurídica, mas com a manutenção de um sistema que garante altíssimos emolumentos por atos que poderiam ser simplificados ou automatizados.

A digitalização plena dos registros por meio da *blockchain* implicaria, inevitavelmente, em uma revisão da estrutura de cobrança de taxas cartoriais. A resistência começa a fazer mais sentido quando se nota que um processo que hoje custa centenas ou até milhares de reais e demanda semanas para ser concluído, com a utilização da *blockchain*, poderia ser feito com um clique e por um custo irrisório, em um sistema descentralizado.

Não é a tecnologia que se opõem, mas ao impacto financeiro que ela traria sobre um modelo extremamente lucrativo. Em outras palavras, há um conflito entre o interesse público e o interesse corporativo dos cartórios, que preferem manter processos arcaicos a abrir mão da renda gerada por sua complexidade.

É importante lembrar que os cartórios são delegações do poder público, não empresas privadas voltadas ao lucro. Sua função deve estar a serviço da cidadania e da transparência, não da perpetuação de um sistema oneroso. A tecnologia está disponível, o marco legal tem brechas que permitem inovação, e os benefícios para o país são evidentes. No entanto, sem vontade política, sem pressão da sociedade e sem coragem institucional de enfrentar os interesses corporativos, a *blockchain* continuará sendo tratada como uma bela teoria ou, no máximo, um experimento isolado em alguma serventia progressista.

O desafio, portanto, não é técnico. É ético e político. Precisamos decidir se queremos um sistema registral moderno, acessível e transparente ou se vamos continuar reféns de uma estrutura que lucra com a morosidade e a burocracia. A escolha parece óbvia, mas como toda mudança profunda, exige coragem. Os cartórios precisam entender que resistir à *blockchain* não é proteger a segurança jurídica. É, na verdade, proteger privilégios em detrimento do progresso. E isso, em pleno século XXI, não se sustenta por muito tempo.