

# IMPASSE DA ERA DIGITAL: DA FALTA DE COMUNICAÇÃO ENTRE OS TABELIONATOS DE NOTAS E OS RISCOS GERADOS AOS ADQUIRENTES DE BENS IMÓVEIS

## *IMPASSMENT OF THE DIGITAL AGE: LACK OF COMMUNICATION BETWEEN BANKNOTES AND THE RISKS GENERATED TO BUYERS OF REAL ESTATE*

Mariana Zara Carvalho<sup>92</sup>

Vitória da Silva Navarro<sup>93</sup>

Silvio Alexandre Fazolli<sup>94</sup>

**RESUMO:** O presente artigo tem como finalidade analisar a problemática gerada pela falta de comunicação entre os Cartórios brasileiros. Parte-se da metodologia dedutiva, analisando julgados, documentos e propostas hipotéticas de estudo de casos. Pontua-se, de maneira histórica e crítica, os direitos fundamentais, que trazem consigo a tutela do direito de propriedade. Detentora de várias prerrogativas intrínsecas, a propriedade foi um dos primeiros direitos que o homem se assenhoreou. Dessa maneira, o artigo busca focar na proteção da mesma e como a integração entre os cartórios de notas representaria importante passo ao resguardo dos direitos do adquirente de bens imóveis. Dentro do referido trabalho acadêmico, são considerados os efeitos e a insegurança jurídica ofertados pela possibilidade de se escriturar o mesmo imóvel para mais de um comprador. Busca-se uma ligação com o Direito Digital, diante das possibilidades ofertadas pela utilização de mecanismos eletrônicos, viabilizadores da propagação de informações sobre alienações imobiliárias.

**PALAVRAS-CHAVE:** Direitos fundamentais. Propriedade. Escritura. Registro. Digital.

**ABSTRACT:** The purpose of this article is to analyze the problem generated by the lack of communication between the Brazilian Notaries. It starts with the inductive methodology, analyzing judgments, documents, and hypothetical case study proposals. Fundamental rights are historically and critically punctuated, with the protection of property rights. With several intrinsic prerogatives, the property was one of the first rights that man took over. In this way, the article seeks to focus on the protection of the same and how the integration between the notary offices would represent an important step in safeguarding the rights of the buyer and real estate. Within the aforementioned academic work, the effects and legal uncertainty offered by the possibility of writing the same property to more than one buyer are considered. A connection with Digital Law is sought, given the possibilities offered by the use of electronic mechanisms, which enable the propagation of information on real estate divestitures.

**KEYWORDS:** Fundamental rights. Property. Scripture. Record. Digital.

### 1. INTRODUÇÃO

O presente artigo inicia-se com um intercurso histórico pelo processo evolutivo dos direitos fundamentais, os quais, por sua vez, foram sendo construídos de maneira lenta e gradual. Não obstante, ressalta-se que tanto as lutas sociais quanto as bases teóricas foram de grande importância para sua estruturação.

Posteriormente, é extraído um dos direitos presentes no rol dos direitos fundamentais para analisá-lo separadamente: o direito de propriedade, que passa de um caráter extremamente individualista, para um caráter social, claramente observado no processo evolutivo.

<sup>92</sup>Graduanda em Direito pela Universidade Estadual de Maringá, Maringá, Paraná, Brasil, marianazaracarvalho@hotmail.com

<sup>93</sup>Graduanda em Direito pela Universidade Estadual de Maringá, Maringá, Paraná, Brasil, vitorianavarro70@gmail.com

<sup>94</sup>Doutor em Direito Econômico e Socioambiental pela PUC/PR; Mestre em Tutela dos Direitos Transindividuais pela Universidade Estadual de Maringá – UEM; Professor efetivo da mesma instituição e docente junto da Pontifícia Universidade Católica do Paraná/Campus Maringá; Advogado militante em Maringá/PR.

Destarte, sublima-se a transcrição da propriedade privada que é entendida como transferência de um imóvel de uma esfera de poder para outra e como ela deve ser feita, seguindo determinados critérios, quais sejam: escritura pública, que é uma forma de validar o contrato e o registro da mesma no cartório de Registro de Imóveis, uma vez que sem a efetuação do último critério a propriedade permanecerá na esfera de poder do vendedor.

Por fim, como última discussão do presente artigo, aborda-se a não comunicação entre os cartórios dentro do território pátrio e as consequências que isso acarreta, valendo mencionar a insegurança jurídica, caracterizada pelo potencial risco de atitudes ilícitas, praticadas por vendedores de má-fé.

Assim, tendo em vista a utilização do método dedutivo, ou seja, a partir das análises históricas e críticas das informações estudadas que levaram às conclusões elucidadas ao longo do artigo, com o objetivo de despertar a atenção do leitor para o risco de fraudes praticadas contra adquirentes de bens imóveis, bem como apontar possíveis soluções para essa questão, valendo-se, para tanto, de aplicações de mecanismos eletrônicos de comunicação.

## **2. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS E O POSICIONAMENTO DA PROPRIEDADE**

Antes de tudo, vale observar que, ao decorrer da história, desmembraram-se vários

períodos ditatoriais e autoritários em diversos cantos do mundo, que se caracterizaram por privarem os direitos individuais da sociedade. Sendo assim, a conquista dos direitos fundamentais se deu também devido à democracia, haja vista que sem ela há uma supressão de direitos inerentes ao Homem.

Construídos de forma gradual, por meio de pesquisas acadêmicas, bem como por intermédio de lutas contra o poder e opressão, os direitos fundamentais conquistaram um espaço considerável no ordenamento.

A explicação avistada para a referida conquista foi de que a sociedade, ao decorrer do tempo, deparou-se com a necessidade de proteger alguns direitos inerentes ao Homem, pois sem eles não seria possível viver uma vida justa, e, além disso, com a proposta de que serviriam como parâmetro para todos os outros direitos.

Dessa maneira, os direitos abarcados como fundamentais indicam situações jurídicas sem as quais a pessoa humana não se realiza, nem convive e, até mesmo, nem sobrevive. Ademais, referem-se tais prerrogativas no sentido de que devam ser concreta e materialmente efetivadas, igualmente, a todos, e não meramente reconhecidas. (SILVA, 2005, p. 178).

Assim, ao observar a história, notar-se-á que há várias tentativas de proteção aos direitos fundamentais desde os primórdios, por exemplo o veto do tribuno da plebe contra as ações dos patrícios em Roma. Posteriormente, na Idade

Média, destaca-se a Magna Carta que reconheceu vários direitos fundamentais, dentre eles o da propriedade privada e o direito de ir e vir.

Mais à frente, com a Revolução inglesa, americana e francesa é que se verifica um impulso mais significativo nos direitos fundamentais, tendo em vista que as duas últimas revoluções influenciaram na construção das constituições do século XIX e por conseguinte, a positivação de tais direitos. Todavia, vale salientar que os direitos fundamentais existem antes mesmo de sua positivação, como já analisado.

Ademais, cabe evidenciar, que a ideologia pregada pelo Estado liberal não foi capaz de impedir e proteger os cidadãos dos crimes contra Humanidade cometidos pelos regimes fascistas e nazistas durante a Segunda Guerra, sendo necessário a confecção da Declaração Universal dos Direitos do Homem, de 1948, a fim de combater as atrocidades cometidas contra a dignidade humana, o que confere um aumento na força e na imprescindibilidade dos direitos fundamentais. (PFAFFENSELLER, 2007, p. 98)

Assim, com o final desses regimes totalitários, viu-se necessário realizar uma revisão ideológica nas constituições para que tais circunstâncias não voltassem a ocorrer. (SILVA, 2005, p. 115).

Para tanto, criou-se o Estado social, o qual, em sua essência, preza pelo intervencionismo do poder público para que os direitos fundamentais e tantos outros fossem respeitados e cumpridos,

mais ainda, os referidos direitos deveriam ser abstratos de modo a atingir todos os cidadãos, sem qualquer discriminação. Diferente do que ocorria no Estado liberal que abstinha da garantia desses direitos universais vez que apregoavam pela não intervenção Estatal. (SILVA, 2005, p. 116).

Além do mais, insta ressaltar que as Constituições, trazem um rol exemplificativo de tais direitos, ou seja eles não se esgotam, isso porque com a evolução das tecnologias e do conhecimento surgirão novos direitos considerados essenciais para a vida humana que deverão ser protegidos e que posteriormente serão abarcados também pelas constituições.

Nesse sentido, reconhecer os direitos fundamentais do Homem, como em enunciados explícitos nas declarações de direitos, embora recente, está longe de esgotarem as possibilidades, considerando que, ao evoluir, a humanidade importa na conquista de novos direitos. Ainda, ao reconhecer tais direitos, há uma reconquista de algo que, em termos primitivos, se perdeu. (SILVA, 2005, p. 149).

### **3. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO DIREITO DE PROPRIEDADE**

Nas sociedades primitivas, a propriedade se dava somente para bens móveis, ou seja, vestuário e utensílios. Isso porque o estilo de vida nômade não lhes permitia que fixassem a um único solo de modo que eles viviam da caça e pesca, e, portanto, quando os recursos naturais diminuía daquela localidade o qual se encontravam, eles se

mudavam. Desta maneira, todos da coletividade, utilizavam a terra conjuntamente, não havendo sentido para senhoria. (VENOSA, 2005, p. 158).

No direito romano, de início, o indivíduo recebia uma porção de terra para que plantasse, mas ao final da colheita, devolvia a porção de terra e esta voltava a ser coletiva. Ocorre que com o passar dos tempos, costumeiramente concedeu-se a mesma porção de terra a um mesmo indivíduo. Assim, o *pater familias* se instalou e passou a viver com sua família e seus escravos e, nesse sentido, nasceu o espírito da propriedade privada e perpétua. (VENOSA, 2005, p. 158).

Na Idade Média, a propriedade era sinônimo de poder e já não tinha mais caráter unitário e exclusivista, uma vez que os vassallos serviam ao senhor. A partir do século XVIII, passa-se a reclamar a definição de propriedade. Em virtude disso, o Código de Napoleão, conforme cita Sílvio Venosa, com influências do direito romano, traça uma concepção extremamente individualista do instituto do art. 544.

Art. 544: A propriedade é o direito de gozar e dispor das coisas do modo mais absoluto, desde que se não faça uso proibido pelas leis e pelos regulamentos”.

Ainda, na época contemporânea é contestado a noção marcadamente individualista da propriedade empregada na época moderna. Isso se dá a partir da Revolução Industrial e com movimentos sindicais, os quais passam a requerer uma postura positiva do estado para a proteção de alguns direitos básicos para a subsistência (saúde,

alimentação, trabalho), bem como pela limitação das liberdades que a burguesia detinha. Nesse sentido, o direito de propriedade passa a ter cunho social. (SOARES, 2006, p. 3)

Hoje, tem-se um Estado altamente positivista, no qual as condutas humanas são regulamentadas por meio de leis. No Brasil, verifica-se, ao analisar as constituições, uma evolução quanto ao direito de propriedade, do qual é retirado o caráter predominantemente egoísta e é enxertada uma função social. Veja-se: na Carta imperial de 1824 e na Carta republicana de 1891, verifica-se uma estrutura individualista, vez que garante a propriedade em sua plenitude; já na Constituição de 1924 é introduzido a garantia de que o direito de propriedade não deveria ir de encontro com os interesses sociais. A partir da constituição de 1946, a função social da propriedade veio a ser inserida nos ordenamentos. (RICARTE, DE CARVALHO, ALMONDES, DOS SANTOS, PIAULINO, ALVARENGA, 2014).

Seguindo o mesmo padrão, a Constituição de 1988, trata o direito de propriedade sob duas concepções: direito fundamental e princípio da ordem econômica. Como direito fundamental presente no art. 5º, XXII “é garantido o direito de propriedade” e inciso XXIII do mesmo artigo “a propriedade atenderá a sua função social”. Ao analisar a perspectiva da ordem econômica, de acordo com o art. 170, III, CF/88, a propriedade deve ter uma função social. Tal função, presente em ambos os artigos, segundo Sílvio de Salva

Venosa, visa a afastar a má utilização ou até a não utilização do bem, a qual pode ser motivo de inquietação social.

Isso ocorre porque a ordem econômica, segundo disposto na norma do caput do art. 170, CF/88, fundamenta-se na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa com finalidade assegurar a todos uma existência digna, conforme os ditames da justiça social.

Ademais, outro dispositivo que valida a finalidade econômica e social da propriedade é o art. 1.228, do Código Civil Brasileiro (CCB), o qual afirma que, ao exercer o direito de domínio, devem ser respeitadas as finalidades que o mesmo carrega, com intuito de preservar, conforme lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e artístico, bem como evitar a poluição do ar e das águas.

Desta forma, ao introduzir a função social da propriedade, que teoricamente é um direito individual, busca-se a conciliação do direito individual e coletivo, uma vez que o proprietário tem como dever para com toda sociedade.

#### **4. PROPRIEDADE SOBRE BENS IMÓVEIS – SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO**

Inicialmente, é significativo entender que a propriedade não decorre somente da lei, mas deduz que também da própria natureza humana, tendo em vista que, de acordo com o exposto por Sílvio de Salvo Venosa (2005, p. 157), o homem,

em sua condição primitiva, já teria a perfeita noção da apreensão material da coisa e a vontade de tê-la para si.

A definição da propriedade, em suma, é o conjunto de poderes sobre algo. É considerado um dos direitos mais amplos da pessoa em relação a coisa, cujo conteúdo se encontra na disposição do art. 1.228, do CCB, em que o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Diferentemente do direito de gozar e usar do bem, o direito de dispor somente é exercido pelo proprietário. Se houver, porém a disposição de uma propriedade, torna-se imprescindível comentar sobre os modos de adquiri-la, principalmente, neste caso, no que se refere aos bens imóveis. Destarte, diferentemente do Código Civil de 1916, o atual CCB não enumera as modalidades de aquisição da propriedade em um único artigo, apresentando, apenas a partir do art. 1.238, outros artigos referentes à usucapião, aquisição por adesão e aquisição por registro do título.

Não obstante, o domínio, ainda concernente aos imóveis, conforme norma do art. 1.245, somente se transfere pela transcrição do título aquisitivo, o qual pode ser uma escritura pública, um contrato particular nas hipóteses em que a lei admite, uma carta de adjudicação, entre outros documentos previstos em lei. Entende-se por transcrição os casos de transferência de

propriedade imobiliária; de acordo com o §1º do referido artigo, é essencial o registro do título de transferência, porque o contrato, no ordenamento jurídico brasileiro, apenas confere um direito pessoal, isto é, a obrigação entre as partes e, então, válido somente entre os contratantes.

Logo, apenas o contrato não é suficiente para que um adquirente seja proprietário de determinado imóvel nem para tornar tal fato público; conseqüentemente, o vendedor permanecerá com o domínio do bem. Ademais, na hipótese de invalidação e cancelamento do registro, que deverá ser feito por meio de ação própria, o adquirente continuará como dono, tendo em vista a presunção de ato verdadeiro validado pelo oficial.

Com isso, nota-se que o registro atua em conformidade com os princípios fundamentais que regem o Registro Imobiliário, tendo em vista que conferem ao negócio jurídico a publicidade almejada, a conservação – ou seja, arquivo permanente do histórico imobiliário – e a responsabilidade dos oficiais de registro.

Ainda, para a efetuação do registro, é necessária a existência da matrícula do imóvel, tendo em vista que a mesma é o núcleo do registro imobiliário e, pode-se dizer, um documento que permite obter um conhecimento vasto da vida jurídica de especificado bem. Portanto, conforme estipulado na Lei de Registro de Registro Público (Lei n. 6.015/73), na norma do art. 236, nenhum

registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado.

Ainda na mesma legislação, segundo a regra do art. 221, renumerado com nova redação pela Lei n. 6.216/75, há a disposição daqueles documentos em que serão admitidos registros, como as escrituras públicas – até mesmo aquelas lavradas nos consulados brasileiros; os documentos particulares – somente aqueles previstos em lei – assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, formalidade essa dispensada quando o ato é praticado entre entidades vinculadas ao Sistema Financeiro de Habitação; há também os atos autênticos de países estrangeiros, que possuem força de instrumento público, legalizados e traduzidos, bem como registrados no cartório de registro de Títulos e Documentos, passando pelo mesmo rito as sentenças proferidas por tribunais estrangeiros e após ser homologada pelo STF (Supremo Tribunal Federal); ademais, há as cartas de sentença, formais de partilhas, certidões e mandados extraídos de autos de processo, bem como contratos ou termos administrativos assinados com a União, Estado, Municípios ou Distrito Federal no que diz respeito a programas de regularização fundiária e programas habitacionais de interesse social, os quais dispensam o reconhecimento de firma.

No caso do negócio jurídico de compra e venda, a escritura pública é primordial, considerando que é um instrumento jurídico de declaração de vontades celebrado entre uma ou

mais pessoas perante um notário, que tem a responsabilidade legal e formal para o lavrar e tem fé pública; ao lavrar, atesta-se a conformidade do negócio jurídico, formalidade que somente o contrato particular, independente de reconhecimento de firma de ambas as partes, não possui. Ademais, a escritura confere validade formal ao ato jurídico exigido por lei e certifica certa segurança jurídica às pessoas que a formalizaram no Cartório de Tabelionato de Notas do município.

Além da celebração da escritura pública de compra e venda, porém que pode ser realizada no município dos celebrantes, ainda é inexorável a regularização de tal ato. Por conseguinte, a regularização acontece ao registrar o traslado ou certidão da escritura pública no Cartório de Registro de Imóveis, localizado no município do imóvel. Consequentemente, após registrar, torna-se o adquirente portador do direito real; caso a escritura não seja lavrada, o vendedor não transmitirá a propriedade do imóvel.

No entanto, embora oferte maior segurança jurídica para os contratos de compra e venda, a escritura pública, inúmeras vezes, é confundida com o registro. Logo, preocupam-se os compradores, em muitos casos, apenas com a efetuação da escritura, acreditando, piamente, que essa lhe conferirá o direito real da propriedade quando, na verdade, somente garante um direito pessoal. Em outras situações, a escritura não é lavrada porque há, além do desconhecimento da necessidade, certa impossibilidade física, o

referido instrumento pode ser feito em região em que não está localizado o imóvel; conseqüentemente, quem compra pode residir distante do local do imóvel, fato não impeditivo de adquirir a escritura, porém, impeditivo para o registro, no que concerne ao impedimento físico, como longas distâncias.

Um exemplo nítido é um adquirente morador no Estado do Piauí que compra um imóvel no Rio Grande do Sul: é complicado que o sujeito se desloque até o cartório da região do imóvel, ficando apenas com a escritura pública e sem ser proprietário, fato que causa uma sensação de desconformidade na sociedade em geral, tendo em vista que o imóvel foi adquirido corretamente em relação às questões econômicas.

Outrossim, como se não bastasse o embaraço constatado e enunciado anteriormente, ainda tem a preocupação com as pessoas de má-fé, que cometem estelionato, crime previsto na norma do art. 171, caput, do Código Penal Brasileiro, consistindo em obter, para si ou para outrem, vantagem ilícita, em prejuízo alheio, induzindo ou mantendo alguém em erro, mediante artifício, ardil ou qualquer outro meio fraudulento. Assim, diante do fato de ser permitido celebrar a escritura em outro local, distinto do imóvel, e da dificuldade de lavrar a mesma no cartório de registro de imóveis onde o bem se encontra, vendedores de má-fé conseguem perfeitamente realizar a venda de um mesmo imóvel mais de uma vez, agravando ao extremo a ausência da segurança jurídica.

Diante disso, quando são encontradas mais de uma escritura pública de compra e venda tratando de um mesmo bem imóvel, considerar-se-á proprietário aquele que registrar primeiro, a fim de, aparentemente, premiar o adquirente mais cauteloso e que seguiu os trâmites corretamente para evitar prejuízos. Essa prerrogativa pode ser notada em alguns julgados.

Um caso concreto da problemática tratada no presente artigo foi julgado no Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJ- MG). O conflito se deu justamente por que houve a venda de um mesmo imóvel a duas pessoas distintas, onde uma delas buscava a anulação da escritura pública e, portanto, a nulidade do outro ato jurídico. Contudo, o Tribunal entendeu que o fato de o comprador ter tido boa-fé não basta para que se anule o registro de uma outra escritura de compra e venda na mesma matrícula do imóvel, considerando que a outra pessoa também o adquiriu de boa-fé. Sendo assim, a partir da análise legislativa que confere o prêmio para quem for mais diligente, considerar-se-á proprietário do imóvel o comprador que primeiro levar a sua escritura a registro.

A problemática exposta pode ser, entre outros motivos, explicada pela falta de comunicação entre os cartórios de notas e de registro público de cidades opostas. É certo que a diligência que os adquirentes obrigatoriamente devem ter não se enquadrará no âmbito de preocupação cartorária discutida no presente artigo. Considerando, porém que a questão

envolve a segurança jurídica dos negócios, no caso, de compra e venda, torna-se indispensável encontrar meios para tentar, ao menos, evitar o impasse. Também, lida-se com a falta de acesso à informação jurídica, que contribui para um maior número de leigos no assunto.

## **5. REGISTRO E DIREITO DIGITAL**

Conforme exposto no final do tópico anterior, para garantir a segurança jurídica ofertada pelos cartórios de notas, ainda mais vinculada com a compra e venda, é interessante que busquem tentativas de soluções para o tema controverso. Sugere-se, então, a utilização do direito digital.

O Direito Digital, segundo Patricia Peck Pinheiro (2013, p. 38), refere-se ao conjunto de normas, aplicações, conhecimentos e relações jurídicas, oriundas do universo digital. No entanto, no que tange às necessidades apresentadas, considerar-se-ão as ferramentas eletrônicas, como computadores e a Internet, que simplificaram e aperfeiçoaram as tarefas dos profissionais do Direito. Estas são usadas no direito processual, por exemplo, tendo em vista que o Poder Judiciário, atualmente, vale-se de meios eletrônicos para exercer algumas de suas funções.

A Internet consiste na interligação de milhares de dispositivos do mundo inteiro, onde há um mesmo padrão de transmissão de dados. Referida característica ajudou o Sistema Jurídico

a enfrentar sua própria complexidade tanto administrativa quanto técnica. Por conseguinte, considerando o aumento da procura da tutela jurisdicional e a maior exigência de agilidade na solução dos conflitos que decorrem as relações, os novos mecanismos foram fundamentais para melhor atendimento dos interesses da sociedade. Ainda, o direito digital objetiva conferir maior simplicidade e compreensão para o homem comum daquilo que os ramos do direito tratam.

Atualmente, a tecnologia de comunicação perdeu, de certa forma, a restrição, e possuem um alto nível de segurança na transmissão de dados. Considerando tal segurança e em respeito ao princípio de publicidade, no âmbito processual, é possível, em regra geral, afirmar a possibilidade de acesso aos diversos processos existentes no país, tendo acesso, no que couber, às informações relevantes de determinada ação.

As alterações que ocorrem ao longo do tempo na sociedade interferem diretamente na maneira como se enxerga e se aplica o Direito. Isso posto, no caso do presente artigo, insta salientar a imprescindibilidade de que todos os âmbitos do direito de propriedade acompanhem as modificações sucedidas. Com isso, ao analisar as mudanças – para melhor – trazidas pelo Direito Digital, percebe-se que os Cartórios, em geral, carecem de uma atualização no modo de trabalho.

Perante o exposto, ao atualizar o modo de trabalho, os Cartórios abrangeriam a ideia do Poder Judiciário, no qual os trâmites atuais são

feitos integralmente pela via eletrônica e, ainda, permite uma integração, como o acesso de processos da Justiça Federal por servidores da Justiça Estadual.

Sendo assim, ao seguir o mesmo fim, os Cartórios criariam uma certa comunicação entre si e entre os demais Cartórios presentes no Brasil. Por conseguinte, vários problemas oriundos da não integração entre os Cartórios seriam, se não resolvidos, ao menos evitados. Diante disso, infere-se inevitável a diminuição demasiada da falta de registro na matrícula, perante o Cartório de Registro de Imóveis, embora exista o título translativo e evitaria, de forma simples, práticas de estelionato.

## CONCLUSÃO

Ao analisar a problemática acima, percebe-se uma influência significativa da Escritura Pública para os negócios jurídicos de compra e venda de bens imóveis. O registro, do mesmo modo, é inelutável para conferir a quem compra direitos reais sobre o bem imóvel, além de que, sem ele, ser impossível exercer o direito de propriedade. Infere-se, com isso, que toda a formalidade preexistente no ato do registro da escritura pública na matrícula, feito no Cartório de Registro de Imóveis, no município em que está localizado o imóvel em questão, objetiva uma certa segurança jurídica às partes da relação em pauta.

Contudo, em alguns casos, a segurança jurídica é algo inalcançado, principalmente pelo

adquirente, uma vez que é o mais prejudicado. Importante notar que não é almejado proteger aqueles que, de má-fé ou por desinteresse, são indiferentes em procurar os conhecimentos jurídicos necessários que cada cidadão deveria possuir. O que deve ser analisado é o abalo da segurança jurídica, objetivada pela legislação, tanto para as pessoas envolvidas no negócio quanto para terceiros porque estes podem ser vítimas, também, de estelionatários que abusam da sua boa-fé.

Conclui-se que considerar a comunicação entre os Cartórios é uma das formas mais sensatas de evitar a problemática abordada. Para tanto, é importante considerar as evoluções nos meios tecnológicos e salientar a imprescindibilidade de utilizar os meios eletrônicos em favor da resolução de controvérsias oriundas de relações entre particulares, que afetam o Direito Fundamental de um deles – sendo, no caso, o direito de propriedade.

Dessa forma, por exemplo, ao criar uma plataforma digital, na qual se integrariam os Cartórios que possuem correlação entre os atos, ao celebrar uma Escritura Pública em qualquer lugar do país, uma notificação, por meio digital, comunicaria ao Cartório de Registro de Imóveis em que está a matrícula de que há uma escritura de compra e venda envolvendo aquele determinado imóvel, afastando a fragilidade da segurança jurídica nesses casos.

Porém, a plataforma digital é suscetível a fraudes. Sendo assim, como o objetivo é fornecer maior segurança jurídica, uma forma extremamente segura é aderir a tecnologia *blockchain*. Desenvolvida para atender a criptomoeda *Bitcoin*, essa tecnologia consiste, basicamente, em uma cadeia de blocos ordenada cronologicamente, os quais são encadeados a partir de um *hash* do bloco anterior ao bloco atual; o alinhamento desses blocos de forma cronológica faz com que um bloco não pode ser alterado sem alterar o seu bloco e todos os blocos a seguir. Dessa forma, os blocos dependem um do outro e originam um incrível sistema que pode registrar informações que necessitam de confiança, utilizados, inclusive, para registros públicos descentralizados, como títulos de terra ou testamentos. (FERREIRA, PINTO, SANTOS, 2017, p.109 e 113).

Ademais, as informações gravadas nos blocos são imutáveis e destruí-las ou fraudá-las requerer um enorme trabalho, considerando que cada computador da rede possui um registro das informações. Dessa forma, a adoção do *blockchain* indubitavelmente é uma opção de um instrumento extremamente poderoso contra as fraudes e estelionatos dentro do sistema cartorário brasileiro.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMONDES, Ícaro Sol. ALVARENGA, Paula Maria Leal. DE CARVALHO, Ana Beatriz Belo. DOS SANTOS, Lorena Veloso. PIAULINO,

Lucas Borges Carvalho. RICARTE, Renê. **A evolução do direito de propriedade ao longo das Constituições brasileiras, com ênfase na ideia de função social da propriedade.**

Disponível em <https://jus.com.br/artigos/32656/a-evolucao-do-direito-de-propriedade-ao-longo-das-constituicoes-brasileiras-com-enfase-na-ideia-de-funcao-social-da-propriedade>>. Acesso em 19 abr.2019.

BRASIL. Constituição Federal, de 5 out. 1988. Brasília, out. 1988.

BRASIL. Decreto-Lei n. 2848, de 7 de dez. 1940. Brasília, dez. 1940.

BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 dez. 1.973. Lei de Registro Público e outras providências. Brasília, dez. 1.973.

BRASIL. Lei n. 6.216, de 30 jun. 1.975. Altera Lei n. 6.015, de 31 dez. 1973. Brasília, jun. 1.975.

BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 jan. 2002. Código Civil. Brasília, jan. 2002.

CALZA, Morgana. **Direito, ditadura militar e constituição de 1988.** Disponível em <https://jus.com.br/artigos/45529/direito-ditadura-militar-e-constituicao-de-1988>> Acesso em: 24 abr. 2019.

CRECI-RJ. **Os principais conflitos na escritura de compra e venda.** < <http://creci-rj.gov.br/os-principais-conflitos-na-escritura-de-compra-e-venda/>> Acesso em: 19 abr. 2019

FERREIRA, Julianderson Estanislau. PINTO, Filipe Gutemberg Costa. SANTOS, Simone Cristiane dos. **Estudo de Mapeamento Sistemático sobre as Tendências e Desafios do Blockchain.** Revista Gestão.Org. Edição Especial. Disponível em < <https://periodicos.ufpe.br/revistas/gestaoorg/article/view/231244/26094> > v. 15, p. 108-117. Recife. 2017. Acesso em 6 abr. 2020.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática.** 8. ed. rev., atual e ampl. Salvador: Editora Juspodivm, 2017.

PINHEIRO, Patricia Peck. **Direito Digital.** 5 ed., atual. E ampl..São Paulo. Saraiva. 2013.

PAFFENSELLER, Michelli. **Teoria dos Direitos Fundamentais.** Rev. Jur., Brasília, v. 9, n. 85, p.92-107, jun./jul, 2007. Disponível em <<https://revistajuridica.presidencia.gov.br/index.php/saj/article/view/308/301>>. Acesso em 26 abr. 2019.

ROVER, Aires José. **A tecnologia como fator de democratização do Direito.** Disponível em < [https://egov.ufsc.br/portal/sites/default/files/a\\_tecnologia\\_como\\_fator\\_de\\_democratizacao\\_do\\_direito.pdf](https://egov.ufsc.br/portal/sites/default/files/a_tecnologia_como_fator_de_democratizacao_do_direito.pdf) > Acesso em: 20 abr. 2019.

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo.** 25ª edição, revista e atualizada nos termos da Reforma Constitucional n. 48, de 10.8.2005. São Paulo. Editora Malheiros. 2005.

SOARES, Viviane Bacaro Nunes. **O direito de Propriedade: Caracterização na Concepção de Autores Clássicos e Contemporâneos e Breves Comentários acerca da Função Social.** Disponível em: <[https://www.diritto.it/pdf\\_archive/21748.pdf](https://www.diritto.it/pdf_archive/21748.pdf)>. Acesso em 24 abr. 2019.

SIQUEIRA, Dirceu Pereira; PICCIRILLO, Miguel Belinati. **Direitos fundamentais: a evolução histórica dos direitos humanos, um longo caminho.** Disponível em: <<http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.ph>

[p?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=5414](#)>. Acesso em: 19 abr. 2019.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS. AC 0022584-52.2010.8.13.0720 MG. Disponível em: <<https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/200501368/a/pelacao-civel-ac-10720100022584001-mg>>. Acesso em: 17 abr. 2019.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direitos Civil: Direitos reais.** 5. ed.. São Paulo: Editora Atlas, 2005.