

FGV Direito SP
Mestrado Profissional

O Uso de Tecnologias Avançadas na Regularização Fundiária
Beatriz Jardim Rosique Marincolo

Projeto de pesquisa apresentado ao
Mestrado Profissional da FGV Direito SP.
Versão de 18.09.2022

1. Tema, contexto e modelo de pesquisa predominante.

De acordo com Ministério do Desenvolvimento Regional, em 2019 aproximadamente 50% dos imóveis em território nacional continham irregularidades dominiais, dentre os quais estão incluídos 30 milhões de imóveis urbanos que carecem de escritura¹. Burocracia, elevados custos para se ter acesso ao serviço de registro e dúvidas em relação ao direito que se protege (duplas cadeias, descrições incompletas, matrículas com áreas sobrepostas) são as principais razões de tais irregularidades.

No direito brasileiro, a transmissão da propriedade apenas ocorre com o registro do título translativo junto ao respectivo cartório de registro de imóveis², que nos termos do Artigo 172 da Lei de Registros Públicos, tem o dever de registrar e averbar direitos reais não apenas para sua constituição, transferência e extinção do direito de propriedade imobiliária, mas também para atestar a disponibilidade e validade perante terceiros de referidos direitos reais. Deste modo, afere-se que os registros e averbações junto ao Registro de Imóveis pressupõem a verificação de direitos da parte interessada, bem como de terceiros, sendo

¹<https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/brasil/2019/07/28/interna-brasil.774183/imoveis-irregulares-no-brasil.shtml>. Acesso em 18 de junho de 2022.

² BRASIL. Código Civil. CC. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. “Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.”

atribuído aos oficiais dos cartórios de registro de imóveis a obrigação de purgar títulos que apresentem defeitos e/ou tomar as medidas estabelecidas por lei para se garantir a preservação dos direitos de terceiros.

Embora o sistema de registro imobiliário brasileiro seja provido de uma segurança ímpar, vez que o registro de um título traz consigo não apenas prova de titularidade, mas também presunção de não colidir com direitos de terceiros, atestados pelo deferimento do registro pelo Cartório de Registro de Imóveis, os dados da massiva irregularidade das propriedades imobiliárias que assolam o país indicam que uma das obrigações primordiais dos Cartórios de Registros de Imóveis não está sendo cumprida, qual seja, a de garantir direitos de propriedade, na medida em que, nos termos da lei, se não há registro, não há, em última análise, um direito real oponível a terceiro.

Sob o pretexto de desburocratizar transações imobiliárias, algumas empresas tanto no Brasil quanto no exterior, começaram a explorar o uso de tecnologias avançadas no mercado imobiliário, ora as oferecendo como uma alternativa à obtenção de financiamento, ora como investimento em uma fração de uma unidade imobiliária. O presente estudo tem por objetivo analisar em que medida o uso de tais tecnologias, como a *tokenização* de imóveis por meio do *blockchain* e transações respaldadas por *smart contracts*, poderia aprimorar a regularização fundiária no Brasil.

Este trabalho terá caráter exploratório sobre o potencial uso de tecnologias avançadas no contexto de regularização fundiária no Brasil e se limita a investigar, de forma teórica e prática, se tais tecnologias poderiam minimizar as irregularidades fundiárias existentes.

2. Quesitos, fontes de pesquisa e formas de acesso

Contextualização Fática

- Quais as dificuldades práticas para transferência da propriedade imobiliária no Brasil? Qual o impacto disso no nível geral de regularização fundiária?
- Em que consistem as tecnologias avançadas conhecidas como *blockchain*, *smart contracts* e NFT (*non fungible token*)?

- Como essas tecnologias podem facilitar as transações imobiliárias e ampliar o nível de regularização fundiária?

Fontes de Pesquisa: legislação e regulamentação aplicável, doutrina e ensaios sobre o tema, análise das tecnologias por meio da plataforma Ethereum.

Referencial teórico-normativo

- Qual a legislação aplicável às transações imobiliárias no Brasil? Qual o seu regime jurídico?
- Como o assunto é tratado em jurisdições estrangeiras?
- Em que medida a legislação brasileira sobre Registros Públicos admite o uso de tecnologias avançadas?

Fontes de Pesquisa: legislação e regulamentação aplicável, doutrina, publicações, artigos científicos, ensaios sobre o tema e análise comparada com países que utilizam tais tecnologias em transações imobiliárias, como é o caso da Estônia.

Abordagem analítica

- Quais os prós e os contras do uso de tecnologias avançadas para instrumentalizar transações imobiliárias?
- Quais os possíveis focos de resistência ao uso de tecnologias avançadas em matéria de Registros Públicos e como poderiam ser superados?
- Há necessidade de alteração legislativa para viabilizar o uso de tecnologias avançadas nas transações imobiliárias?

Fontes de Pesquisa: Análise crítica de legislação e regulamentação aplicável, análise exploratória de publicações, artigos científicos e ensaios sobre o tema, análise de ferramenta da plataforma Ethereum e busca de dados dos principais fluxos de tratamento do setor de softwares.

Recomendações finais

- Que tecnologias avançadas são mais indicadas para melhorar a eficiência das transações imobiliárias?
- Que medidas precisam ser adotadas no campo jurídico para viabilizar o uso dessas tecnologias?

Possíveis produtos

- Recomendações de alterações legislativas, visando regular o uso de tecnologias avançadas no direito imobiliário.

3. Relevância prática, caráter inovador e potencial impacto

O presente trabalho tem relevância prática na medida em que visa apresentar alternativas para a irregularidade fundiária presente no país. Seu caráter inovador está relacionado com a proposição de utilização de tecnologias avançadas nas transações imobiliárias, que, se factível, terá o potencial de tornar regular um número enorme de imóveis, garantindo o direito de propriedade a quem o detém a título precário.

4. Familiaridade com o objeto de pesquisa

Trabalho há mais de 14 anos em empresa que investe no mercado imobiliário. Dentre as minhas atividades estão a compra de imóveis para desenvolvimento e *retrofit* de empreendimentos imobiliários, instituição de condomínio, a locação de tais ativos, estruturação e operação de fundos imobiliários e, por fim, a venda dos ativos imobiliários estabilizados.

Ao longo destes anos, sendo responsável pela área de auditoria e aquisições, liderei a estruturação de transações que envolveram a compra ou venda de imóvel que somam R\$2.9 bilhões de reais em valor de transação. Grande parte dos imóveis adquiridos ou compromissados passaram por um longo período de regularização imobiliária junto ao

Cartório de Registro de Imóveis, negligenciado por seus antecessores. Com a presente pesquisa, procura-se encontrar alternativas e opções para a desburocratização e redução do custo de transação no mercado imobiliário.

5. Bibliografia preliminar

1. ARRUÑADA, Benito. The choice of titling system in land; 48 J. Law & Econ. 709 (October, 2005)
2. AVVAD, Pedro Elias. Direito imobiliário. 2ª edição. Renovar, 2009.
3. COSTA, Isac Silveira da (org). Cryptolaw, inovação, direito e desenvolvimento. São Paulo: Almedina, 2020.
4. DE FILIPPI, Primavera; WRIGHT, Aaron. *Blockchain and the Law: The Rule of Code*. Cambridge: Harvard University Press, 2018 (chapter 1).
4. DINIZ, Maria Helena. Sistemas de registros de imóveis. Saraiva, 2007.
5. LEHAVI, Amnon (org). Disruptive technology, legal innovation, and the future of real estate. Springer, 2020.
6. NAKAMOTO, Satoshi. Bitcoin: a peer-to-peer electronic cash system. 2008. <https://bitcoin.org/bitcoin.pdf>
7. VOSHMIGIR, Shermin. Token economy: how blockchain and smart contracts revolutionize the economy. BlockchainHub Berlin, 2019; Part 3.
8. <https://urbe.me/lab/tokenizacao-de-imoveis-como-funciona/#1>. Acesso em 28/05/2022.
9. <https://ethereum.org/en/>

