

**UNIVERSIDADE DO VALE DO RIO DOS SINOS (UNISINOS)  
MESTRADO PROFISSIONAL EM DIREITO DA EMPRESA E DOS NEGÓCIOS**

**GEOVANA DE QUADROS MARTINS BORTOLI  
HERBERT KIEFER COLLA  
FREDERICO FELIPE TIMM KRUEL**

***Blockchain, smart contracts* e a atuação notarial:  
A garantia da segurança jurídica diante de um cenário de mudanças**

Porto Alegre, RS

2024

**BLOCKCHAIN, SMART CONTRACTS E A ATUAÇÃO NOTARIAL:  
a garantia da segurança jurídica diante de um cenário de mudanças**

**BLOCKCHAIN, SMART CONTRACTS AND NOTARIAL ACTIVITY:  
ensuring legal security in a changing scenario**

Geovana de Quadros Martins Bortoli<sup>1</sup>  
Herbert Kiefer Colla<sup>2</sup>  
Frederico Felipe Timm Kruehl<sup>3</sup>

**RESUMO**

A atividade notarial é, sem dúvida, uma das mais tradicionais do país, com mais de quatro séculos de existência no Brasil. Da instalação do primeiro Tabelionato, há 458 anos, muito se inovou na atividade notarial, desde o modo como as delegações são providas, passando pelo reconhecimento da importância da função até chegar às inovações legislativas e jurídicas que, nos últimos anos, adentraram o escopo desta multissecular função. É nesse cenário que se almeja contextualizar a compatibilização da tradicional atividade notarial com as novas tecnologias, mormente a rede *blockchain* e os *smart contracts*. No mais, far-se-á referência à recente posituação da *escrow* notarial pela Lei nº 14.711/2023. Nesse sentido, em um primeiro momento, serão expostas as características principais da *blockchain*, dos *smart contracts* e das *escrow accounts*. Em seguida, buscar-se-á analisar como essas novas tecnologias impactam a atividade notarial para, por fim, apontar as significativas vantagens da compatibilização, e não substituição, da atividade notarial com as novas tecnologias.

Palavras-chave: *Blockchain*. *Smart contracts*. *Escrow account*. Atividade notarial.

---

<sup>1</sup> Aluna do curso de Pós-Graduação em Direito – Mestrado Profissional em Direito da Empresa e dos Negócios, pela Universidade do Vale do Rio dos Sinos (UNISINOS). Graduada em Direito pela Universidade da Região da Campanha (URCAMP, BAGÉ). Pós-Graduada *Lato Sensu* em Direito Notarial e Registral, com área de conhecimento em Direito para o Mercado de Trabalho, pela Universidade do Sul de Santa Catarina (UNISUL). Especialista (Pós-Graduação *Lato Sensu*) em Direito Notarial e Registral, pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC MINAS). Tabeliã no Tabelionato de Notas de Ijuí. Possui Certificação de Proteção de Dados para Cartório – Provimento 134/22 pela Metis Compliance Digital..

<sup>2</sup> Aluno do curso de Pós-Graduação em Direito – Mestrado Profissional em Direito da Empresa e dos Negócios, pela Universidade do Vale do Rio dos Sinos (UNISINOS). Graduado em Direito pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS). Especialista (Pós-Graduação *Lato Sensu*) em Direito Notarial e Registral e em Direito Imobiliário pela Faculdade Única de Ipatinga/MG (FUNIP). Advogado.

<sup>3</sup> Aluno do curso de Pós-Graduação em Direito – Mestrado Profissional em Direito da Empresa e dos Negócios, pela Universidade do Vale do Rio dos Sinos (UNISINOS). Graduado em Direito pela Universidade Federal de Santa Maria (UFSM).

## SUMMARY

Notarial activity is, without a doubt, one of the most traditional in our country, with more than four centuries of existence in Brazil. Since the installation of the first Notary Office, 458 years ago, much has been innovated in the notarial activity, from the way in which notarial delegations are filled, through the recognition of the importance of the activity, to the recent legislative and legal innovations regarding this multiseccular function. It is in this scenario that we aim to contextualize the compatibility of the traditional notarial activity with the new technologies, especially the blockchain network and smart contracts. Furthermore, reference will be made to the recent emergence of notarial escrow account by Statute No. 14,711/2023. In this sense, initially, the main characteristics of blockchain, smart contracts and escrow accounts will be exposed. Next, we will seek to analyze how these new technologies impact the notarial activity to, finally, point out the significant advantages of compatibility, and not replacement, of notarial activity with these new technologies.

Keywords: Blockchain. Smart contracts. *Escrow account*. Notarial activity.

## 1 INTRODUÇÃO

A atividade notarial, uma das mais tradicionais do Brasil, inovou desde a instalação do primeiro Tabelionato no Brasil, quando o governador Mem de Sá nomeou Pero da Costa para responder pelo 1º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, há 458 anos<sup>4</sup>. Desde então, a função notarial passou por profundas transformações, perpassando a mera autenticação de atos jurídicos. Nos dizeres de Kassama<sup>5</sup>,

[...] o afazer do notariado surge então não mais como uma forma de autenticar, mas como um acoplamento estrutural entre um sistema psíquico natural e um sistema de comunicação jurídico que naturalmente dispõe de “amortecedores” para que a transição entre o mundo psicológico individual possa se expressar de forma mais correta e garantida possível ante o sistema formal do direito.

Em outros termos, o notário atua preventivamente para garantir que a manifestação da vontade das partes seja dotada de plenos efeitos conforme o ordenamento jurídico. Desse modo, em harmonia com o que o referido autor denomina como “tecnologia de cautela” da atuação notarial, vislumbra-se a

---

<sup>4</sup> GERCIA, José Renato Vilarnovo. Presidente do CNB/RJ e notário titular do 35º Ofício de Notas do Rio de Janeiro (RJ). CNB/RJ lança 1º edição da revista “**O Notário Contemporâneo**” – Colégio Notarial. Disponível em: <https://www.notariado.org.br/cnb-rj-lanca-1o-edicao-da-revista-o-notario-contemporaneo/>. Acesso em: 20 jun. 2024.

<sup>5</sup> KASSAMA, Alexandre Gonçalves. **Frente ao oráculo: a função notarial e os smart contracts**. Disponível em: <http://www.notariado.org.br/cnb-rj-lanca-1o-edicao-da-revista-o-notario-contemporaneo/#>. Acesso em: 04 jul. 2024.

possibilidade de utilização da estrutura descentralizada da rede *blockchain* e dos *smart contracts* como suporte aos atos notariais, o que deve levar ao aumento da transparência e da confiabilidade dos dados disponibilizados na rede, da eficiência e da segurança jurídica dos serviços notariais.

Neste estudo, a atuação notarial é observada sob o aspecto da atividade de qualificação adequada da vontade das partes nas categorias jurídicas oferecidas pelo ordenamento jurídico, vontade, esta, que, muitas vezes, não é plenamente conhecida pelas próprias partes contratantes antes da atuação do notário. Nessa linha, confira-se, em tradução livre, a lição de Petrelli<sup>6</sup>:

A investigação das intenções das partes permite alcançar este objetivo, através de uma atividade aprofundada [...] por meio dessa atividade, o tabelião — interagindo com as partes — identifica sua real intenção (que às vezes elas mesmas não conhecem plenamente, desconhecendo as possibilidades oferecidas pelo ordenamento jurídico e seus limites). Por conseguinte, coloca essa intenção prática, através da atividade adequada de qualificação, nas categorias jurídicas oferecidas por esse sistema jurídico.

Em razão dessa atividade de desvendamento e formalização da vontade das partes, é mister compatibilizar as novas tecnologias com a já tradicional função notarial. Nesse sentido, almejando traçar uma perspectiva sobre a importância e o papel do notariado no futuro, considerando o impacto das tecnologias emergentes, como os *smart contracts* e a *blockchain*, interessante mencionar o que dispõem Didier Jr. e Fernandez<sup>7</sup>:

É fácil perceber que algumas características típicas da blockchain, como a imutabilidade, a transparência e a correção de dados, são perfeitamente compatíveis com o regime jurídico das serventias extrajudiciais, que visa assegurar a publicidade, a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos (art. 1º, da Lei nº 8.935/1994).

Percebe-se que a tecnologia atual ainda não consegue captar adequadamente a vontade humana, a qual é altamente subjetiva e influenciada por fatores emocionais. A título exemplificativo, veja-se que a máquina não percebe se uma decisão foi tomada sob coerção ou pressão, bem como não capta a presença de assimetrias

---

<sup>6</sup> PETRELLI, Gaetano. L'indagine della volontà delle parti e la «sostanza» dell'atto pubblico notarile. **Rivista del Notariato**, Milão, ano 60, p. 29-79, 2006. Disponível em: [http://www.gaetanopetrelli.it/catalog/documenti/00000257/2006%20-%20L\\_indagine%20della%20volonta%20delle%20parti%20e%20la%20sostanza%20dell\\_atto%20pubblico%20notarile.pdf](http://www.gaetanopetrelli.it/catalog/documenti/00000257/2006%20-%20L_indagine%20della%20volonta%20delle%20parti%20e%20la%20sostanza%20dell_atto%20pubblico%20notarile.pdf). Acesso em: 08 jul. 2024.

<sup>7</sup> DIDIER JR., Fredie; FERNANDEZ, Leandro. **Introdução à justiça multiportas**: sistema de solução de problemas jurídicos e o perfil do acesso à justiça no Brasil. São Paulo: Juspodivm, 2024.

informativas na relação entre as partes contratantes, o que é um problema recorrente em diversos negócios jurídicos e amplamente estudado no campo da economia comportamental. O notariado passa, então, a desempenhar relevante função que se compatibiliza com a utilização dos *smart contracts*.

Assim, a autoridade do notariado em interpretar e validar a vontade das partes envolvidas em atos jurídicos, ao invés de suplantada, é complementada pelos benefícios que a tecnologia *blockchain* e os *smart contracts* podem trazer, de modo que se buscará investigar a harmonia e os benefícios da utilização das novas tecnologias nos serviços notariais.

## 2 PREMISSAS CONCEITUAIS

### 2.1 A TECNOLOGIA *BLOCKCHAIN*

A *blockchain* é um sistema descentralizado de registros, consistente numa cadeia de blocos de dados validados. Ela é estruturada a partir de uma rede descentralizada de múltiplos servidores (denominados de nós), dispersos no ambiente físico e virtual. A inserção de novas informações é replicada quase instantaneamente por toda a rede, tornando-se dispensável a participação de uma instituição intermediária para a realização de registros na plataforma<sup>8</sup>.

A tecnologia *blockchain* emerge no contexto da crise financeira de 2008, nos Estados Unidos da América, impulsionada pela desconfiança nas instituições financeiras tradicionais e pela necessidade de um sistema mais transparente e seguro para transações. A crise, marcada pelo colapso do mercado de hipotecas *subprime* e pela subsequente falência de grandes bancos, evidenciou a fragilidade do sistema financeiro centralizado e a falta de supervisão adequada por parte das autoridades regulatórias.

Nesse contexto, em 31 de outubro de 2008, Nakamoto publicou um artigo propondo um sistema de pagamento seguro através de uma moeda digital que elimina a necessidade de intermediários para garantir a confiabilidade das transações. Essa

---

<sup>8</sup> DIDIER JR., Fredie; FERNANDEZ, Leandro. **Introdução à justiça multiportas**: sistema de solução de problemas jurídicos e o perfil do acesso à Justiça no Brasil. São Paulo: Juspodivm, 2024.

inovação deu origem à primeira plataforma *blockchain*, o Bitcoin, uma tecnologia que permite pagamentos digitais descentralizados e seguros<sup>9-10</sup>.

Veja-se que, embora, atualmente, a forma mais difundida de uso da rede *blockchain* seja relacionada a fins financeiros, tais como armazenamento e utilização de moedas digitais e o uso de ferramentas que possibilitam empréstimos *peer-to-peer*, a *blockchain* também pode ser aplicada para outras funcionalidades. Nessa toada, a multifuncionalidade da arquitetura decorre, sobretudo, da evolução do modelo originário de propósito único para a criação de protocolos de propósito múltiplo<sup>11</sup>.

Ser a *blockchain* uma rede descentralizada significa que nenhum dos nós da rede detém o poder computacional necessário para falsificar os registros das transações, de modo que todas as informações registradas nos blocos são tidas como confiáveis e imutáveis<sup>12</sup>. Assim, em razão de sua confiabilidade e da imutabilidade dos dados, o uso da *blockchain* expandiu-se a diversas outras áreas do conhecimento, dentre elas, a área jurídica, como é o caso da utilização dos contratos inteligentes, que serão abordados a seguir.

## 2.2 SMART CONTRACTS

São nessas *blockchains* de propósitos múltiplos que os *smart contracts*, inicialmente idealizados por Nick Szabo, ganharam verdadeira aplicação<sup>13</sup>. Os *smart contracts* podem ser definidos da seguinte maneira:

Os contratos inteligentes combinam protocolos, interfaces de usuários e promessas expressas por meio dessas interfaces, para formalizar e proteger relacionamentos em redes públicas. Isto dá-nos novas formas de formalizar as relações digitais que são muito mais funcionais do que os seus

---

<sup>9</sup> MENDES, Carlos Leonardo dos S. **Criptoativos, blockchain e smart contracts**. Disponível em: <https://pucminas.instructure.com/courses/87574>. Acesso em: 06 jul. 2024.

<sup>10</sup> NAKAMOTO, Satoshi. **Bitcoin: a peer-to-peer electronic cash system**. 2008. Disponível em: <https://bitcoin.org/bitcoin.pdf>. Acesso em: 09 jul. 2024.

<sup>11</sup> SOUZA, Thais Diniz Coelho de. Interseção entre direito e tecnologia na perspectiva de modelos de ords baseados em *blockchain* e *smart contracts*. **Revista de Direito e Atualidades**, ed. 04, v. 2, jan./jun. 2022. Disponível em <https://www.portaldeperiodicos.idp.edu.br/rda/article/view/6281>. Acesso em: 04 jul. 2024.

<sup>12</sup> LUMINEAU, Fabrice; WANG, Wenqian; SCHILKE, Oliver. Blockchain governance – a new way of organizing collaborations? **Organization Science**, v. 32, n. 2, mar./abr. 2021. Disponível em: <https://pubsonline.informs.org/doi/10.1287/orsc.2020.1379>. Acesso em: 30 jun. 2024.

<sup>13</sup> PORTO, Antônio Maristrello; LIMA JUNIOR, João Manoel de; SILVA, Gabriela Borges. Tecnologia blockchain e direito societário: aplicações práticas e desafios para a regulação. **Revista de Informação Legislativa: RIL**, Brasília, v. 56, n. 223, p. 11-30, jul./set. 2019. Disponível em: [http://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/56/223/ril\\_v56\\_n223\\_p11](http://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/56/223/ril_v56_n223_p11). Acesso em: 04 jul. 2024.

antepassados inanimados baseados em papel. Os contratos inteligentes reduzem os custos de transação mentais e computacionais, impostos pelos principais, por terceiros ou por suas ferramentas<sup>14</sup> (tradução nossa).

Para Porto, Lima Junior e Silva<sup>15</sup>, a despeito da atribuição de conceito aos contratos inteligentes por Nick Szabo, atualmente não existe definição unânime para contratos inteligentes, principalmente porque especialistas em computação e juristas têm percepções diferentes do que seja um contrato.

De qualquer modo, pode-se dizer que os contratos inteligentes são a execução automatizada dos acordos, por computadores, através do uso de plataformas virtuais. Por outro lado, há que se considerar que outros mecanismos mais simples também podem ser considerados contratos inteligentes, como a própria ideia inicial de Nick Szabo, a *vending machine*<sup>16</sup>. Avelar expõe o conceito da *vending machine* como *smart contract* da seguinte maneira:

Um exemplo claro de smart contract é o funcionamento de máquinas automáticas de venda de refrigerantes: se o usuário inserir o valor x na máquina, receberá o produto y. Ou seja, ao cumprir a condição estabelecida pelo contrato (preço), que é interpretada pela máquina em códigos computacionais, o usuário recebe a contraprestação (produto)<sup>17</sup>.

O principal objetivo dos *smart contracts* é minimizar a necessidade de intermediários confiáveis, satisfazer as condições contratuais comuns (como pagamento, ônus, cumprimento, etc.) e minimizar as exceções maliciosas e acidentais. Aqui, destaca-se a referida imutabilidade dos registros na rede *blockchain*, pois, uma vez lançada a informação no bloco do *smart contract*, este não poderá ser alterado: cumpridas as condições pré-estabelecidas, o contrato é executado automaticamente.

---

<sup>14</sup> Considerado o principal texto para a ideia inicial: SZABO, N. **Formalizing and securing relationships on public networks.** 1997. Disponível em <https://firstmonday.org/ojs/index.php/fm/article/view/548>. Acesso em: 06 jul. 2024.

<sup>15</sup> PORTO, Antônio Maristrello; LIMA JUNIOR, João Manoel de; SILVA, Gabriela Borges. Tecnologia blockchain e direito societário: aplicações práticas e desafios para a regulação. **Revista de Informação Legislativa: RIL**, Brasília, v. 56, n. 223, p. 11-30, jul./set. 2019. Disponível em: [http://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/56/223/ril\\_v56\\_n223\\_p11](http://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/56/223/ril_v56_n223_p11). Acesso em: 04 jul. 2024.

<sup>16</sup> DIDIER JR., Fredie; FERNANDEZ, Leandro. **Introdução à justiça multiportas: sistema de solução de problemas jurídicos e o perfil do acesso à justiça no Brasil.** São Paulo: Juspodivm, 2024.

<sup>17</sup> AVELAR, Dayane. **Perspectivas dos smart contracts sob a ótica da função social dos contratos no direito brasileiro.** Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/406593/smart-contracts-sob-otica-da-funcao-social-no-direito-brasileiro>. Acesso em: 02 jul. 2024.

Diante dessas características dos *smart contracts*, cunhou-se o termo *Code is Law*. Nesse sentido, Hassan e Filippi<sup>18</sup> afirmam que “o ambiente digital abre as portas para uma nova forma de regulação - por atores privados - que podem tentar impor seus próprios valores, incorporando-os em um artefato tecnológico”. Como afirma Lessig<sup>19</sup>, “Código é Lei”: código é, em última análise, a arquitetura da Internet e, como tal, é capaz de restringir as ações de um indivíduo por meios tecnológicos.

Diante dessa perspectiva, alguns autores, como Rocha e Rocha<sup>20</sup>, afirmam que o contrato inteligente não é, por si só, um contrato, mas sim um acordo moldado por códigos, na forma de um *software*. Destacam, ainda, que, embora seja evidente que o *pacta sunt servanda* esteja entre os princípios contratuais que fazem parte do sistema jurídico, tal princípio não pode ser considerado absoluto, dado que, na sociedade atual, não se cogita mais a existência de contratos inflexíveis.

Veja-se que a imutabilidade da *blockchain* é convergente ao princípio *pacta sunt servanda*, mas, por outro lado, pode tirar a possibilidade de as partes renegociarem termos contratuais. Assim sendo, os referidos autores destacam a importância da possível revisão do contrato sempre que ocorrerem imprevistos. Nesse sentido, a cláusula *rebus sic stantibus* instrumentaliza a teoria da imprevisão, com o objetivo de ancorar a execução do contrato às condições existentes no momento em que as partes expressaram seus desejos.

Perante esse cenário, pode-se dizer que os contratos inteligentes, como propostos, não permitem a interrupção do cumprimento ou da execução contratual, arcando as partes com os ônus decorrentes dos fatos imprevistos - o que pode levar a discussões acerca de tais termos contratuais no Poder Judiciário. No mais, a ideia dos contratos inteligentes, em última análise, pode confrontar alguns dos princípios básicos legais, sobretudo aqueles relativizadores da força obrigatória contratual, como, por exemplo, nos casos em que a cláusula *rebus sic stantibus* leva à teoria da

---

<sup>18</sup> HASSAN, Samer; FILIPPI, Primavera de. The expansion of algorithmic governance: from code is law to law is code. **Field Actions Science Reports**, Special Issue 17, 2017. Disponível em: <http://journals.openedition.org/factsreports/4518>. Acesso em: 04 jul. 2024.

<sup>19</sup> LESSIG (1999 *apud* HASSAN, Samer; FILIPPI, Primavera de. The expansion of algorithmic governance: from code is law to law is code. **Field Actions Science Reports**, Special Issue 17, 2017. Disponível em: <http://journals.openedition.org/factsreports/4518>. Acesso em: 04 jul. 2024).

<sup>20</sup> ROCHA, Debora Cristina de Castro da; ROCHA, Edilson Santos da. *Smart contracts* e “the code is law” - a problemática frente à base principiológica contratual contemporânea. **Percurso**, v. 1, n. 32, p. 113-137, 14 set. 2020. Disponível em: <http://portaldeperiodicos.animaeducacao.com.br/index.php/percurso/article/view/23899>. Acesso em: 30 jun. 2024.

imprevisão, e a teoria da quebra da base objetiva do contrato no caso de relações consumeristas.

Outra situação que precisa ser analisada com relação aos *smart contracts* é o objetivo de autoexecução. No contexto atual dos *smart contracts*, se determinada pessoa assina um contrato, mas não cumpre com a sua prestação - por exemplo, com o pagamento -, é necessário recorrer a um terceiro, como um juiz, para executar a dívida, de forma que não será plenamente autoexecutável. Portanto, seria preciso que todos os sistemas estivessem conectados para que o contrato efetivamente fosse inteligente, o que não ocorre na tecnologia como está proposta.

Nesse conflito entre a autoexecutoriedade dos contratos inteligentes e o funcionamento do sistema jurídico brasileiro, veja-se a lição de Avelar<sup>21</sup>:

Não seria viável buscar uma ordem judicial para modificar ou rescindir um contrato celebrado em blockchain. Por um lado, a tecnologia é especificamente projetada para impedir a reversibilidade dos comandos programados. Por outro lado, uma decisão judicial, conforme concebida atualmente, não teria capacidade para restringir um código computacional autoexecutável, que é a base dos smart contracts desenvolvidos nessa tecnologia.

Dessa perspectiva, surge a possibilidade de se utilizar uma *escrow account*, definida como uma conta garantia ou vinculada, comumente utilizada no mercado financeiro. Em tal cenário, normalmente em operações financeiras, uma garantia em dinheiro é depositada com um terceiro até que a condição contratual preestabelecida seja cumprida.

Nesse sentido, a recente Lei nº 14.711/2023<sup>22</sup> trouxe soluções para além do recital tradicional de “menos intervenção” e “mais liberdade”<sup>23</sup>, com importantes inovações para o desenvolvimento das relações contratuais, dentre elas, a função *escrow*, a seguir estudada.

---

<sup>21</sup> AVELAR, Dayane. **Perspectivas dos smart contracts sob a ótica da função social dos contratos no direito brasileiro**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/406593/smart-contracts-sob-otica-da-funcao-social-no-direito-brasileiro>. Acesso em: 02 jul. 2024.

<sup>22</sup> BRASIL. **Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2023-2026/2023/lei/14711.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/lei/14711.htm). Acesso em: 04 jul. 2024.

<sup>23</sup> KASSAMA, Alexandre; DEBS, Martha El; CHEZZI, Bernardo (Orgs.). **"Escrow notarial": primeiras impressões**. São Paulo: Juspodivm, 2024. p. 720.

## 2.3 A FUNÇÃO DA *ESCROW*

O termo contrato possui muitos sentidos e, quando se estuda o seu significado jurídico, costuma-se repetir definições tradicionais, como “acordo entre as partes que cria, altera e extingue obrigações”, ou “promessa respaldada por efeitos legais”. No entanto, o significado da palavra é mais complexo e diversificado<sup>24</sup>. Em termos gerais, o contrato pode ser traduzido como uma expectativa em relação ao futuro<sup>25</sup>.

Portanto, pode-se dizer que o contrato organiza as relações entre as partes visando a reduzir as incertezas e a estabelecer um conjunto de expectativas claras e específicas, ou seja, ordena as expectativas de modo a tornar a relação, agora contratual, menos complexa do que a relação anterior, em que o comportamento expectado era mais aberto, mas, ao mesmo tempo, com a possibilidade de novas ações que se dissolveriam se a entropia fosse mantida nos mesmos níveis do estado pré-contratual<sup>26</sup>.

Nas palavras de Sztajn<sup>27</sup>,

Contrato é o negócio jurídico destinado a criar, modificar ou extinguir relações jurídicas de conteúdo patrimonial. O criar contém a ideia de regular, de estabelecer regras cujos efeitos, no caso dos contratos de longa duração e execução continuada ou diferida, serão produzidos enquanto o negócio viger. Quer dizer, a vida do contrato poderá ser afetada, no que se refere aos efeitos dele decorrentes, por inúmeras e várias situações que podem modificá-los.

A partir dessas premissas, é nítido que, por mais que o normal e o esperado seja o adimplemento dos contratos, sabe-se que inúmeras e variadas situações podem ocorrer, de forma que o inadimplemento é uma possibilidade latente.

Diante dessa possibilidade de inadimplemento, surge a figura da *escrow*, que, segundo Morais<sup>28</sup>, pode-se classificar como um

---

<sup>24</sup> COSTA, José Augusto Fontoura; XAVIER JUNIOR, Ely Caetano; RIBEIRO, Marilda Rosado de Sá (Orgs.) **Complexidade e contratos**: enfoques teóricos e possibilidades metodológicas. Curitiba: IODA, 2023.

<sup>25</sup> KASSAMA, Alexandre; DEBS, Martha El; CHEZZI, Bernardo (Orgs.). **"Escrow notarial"**: primeiras impressões. São Paulo: Juspodivm, 2024.

<sup>26</sup> LUHMANN, N. **Sociologia do direito I**. Tradução de Gustavo Bayer. Rio de Janeiro: Tempo brasileiro, 1983.

<sup>27</sup> SZTAJN, Rachel. A incompletude do contrato de sociedade. **Revista da Faculdade de Direito**, Universidade de São Paulo, v. 99, p. 283-302, 2004. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/67626>. Acesso em: 06 jul. 2024.

<sup>28</sup> MORAIS apud DIAS, L. F. M. A (im)penhorabilidade das contas de depósito *escrow*. **Revista Foco (Interdisciplinary Studies Journal)**, v. 17, n. 4, p. 1–19, 2024. Disponível em:

[...] contrato pelo qual duas partes, contratantes num contrato sinalagmático subjacente, confiam a um terceiro (normalmente, com carácter confidencial) o objecto da prestação contratual de uma delas, obrigando-se o depositário a restituir a coisa depositada de acordo com as instruções que lhe forem dadas por aquelas.

Pois bem. A Lei nº 14.711/2023<sup>29</sup>, denominada de nova Lei das Garantias, acrescentou o art. 7º A na Lei nº 8.935/1994<sup>30</sup>, que instituiu, no parágrafo primeiro, o tabelião de notas como intermediário de conta garantia, que vem sendo chamada de “*escrow notarial*”. Veja-se a redação do dispositivo referido:

Art. 7º-A Aos tabeliões de notas também compete, sem exclusividade, entre outras atividades:

§ 1º O preço do negócio ou os valores conexos poderão ser recebidos ou consignados por meio do tabelião de notas, que repassará o montante à parte devida ao constatar a ocorrência ou a frustração das condições negociais aplicáveis, não podendo o depósito feito em conta vinculada ao negócio, nos termos de convênio firmado entre a entidade de classe de âmbito nacional e instituição financeira credenciada, que constituirá patrimônio segregado, ser constricto por autoridade judicial ou fiscal em razão de obrigação do depositante, de qualquer parte ou do tabelião de notas, por motivo estranho ao próprio negócio. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023).

Nota-se que a nova Lei das Garantias traz a possibilidade do recebimento do preço do negócio pelo notário para sua ulterior transferência a quem de direito, no momento em que constatar, com fulcro em sua fé pública, a ocorrência ou a frustração das condições negociais preestabelecidas.

De acordo com Fisher e Santos<sup>31</sup>, o preço do negócio é depositado em uma conta vinculada, conhecida como *escrow account* (conta garantia), e somente será liberada à parte devida após o tabelião de notas constatar a ocorrência ou frustração das condições que as próprias partes estipularam no instrumento negocial.

O Tabelião, terceiro imparcial, vai captar a manifestação de vontade das partes, redigir o instrumento adequado e, no modelo de *escrow*, o comprador irá entregar o dinheiro ao tabelião de notas, que depositará o valor em uma conta especial, a qual

---

<https://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&AuthType=ip,shib&db=fap&AN=176970203&authType=shib&lang=pt-br&site=ehost-live>. Acesso em: 02 jul. 2024.

<sup>29</sup> BRASIL. Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2023-2026/2023/lei/14711.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/lei/14711.htm). Acesso em: 04 jul. 2024.

<sup>30</sup> BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18935.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18935.htm). Acesso em: 04 jul. 2024.

<sup>31</sup> FISCHER, José Flávio Bueno; SANTOS, Carolina Edith Mosmam dos. **As novas atribuições do tabelião de notas. O novo marco das garantias: aspectos práticos e teóricos da lei 14.711/2023**. São Paulo: JusPodivm, 2024.

deverá ser aberta mediante convênio entre o Colégio Notarial do Brasil com instituições bancárias, nos termos da lei. Após a verificação da implementação ou não das condições do negócio, o tabelião liberará o valor a quem de direito. Importante mencionar que o valor depositado através da *escrow account* constitui patrimônio segregado e afetado à finalidade do negócio, não podendo ser constricto por outras dívidas, por expressa previsão do art. 7º, A, §1º, da Lei nº 8.935/1994.

### 3 A GARANTIA DA SEGURANÇA JURÍDICA DIANTE DE UM CENÁRIO DE MUDANÇAS

Expostos os principais aspectos relacionados às novas tecnologias e à conta *escrow*, passa-se a analisar a relação entre elas e a atividade notarial.

Inicialmente vistos como um ameaça aos cartórios, a *blockchain* e os *smart contracts*, em verdade, podem ser potencializadas com a atividade notarial, e os riscos dos *smart contracts* podem ser diminuídos por meio da relação entre os dois, nas palavras do Tabelião Kassama<sup>32</sup>.

Sob o enfoque econômico e de menor intervenção do Estado, muitos autores criticam os cartórios e defendem a substituição pela *blockchain*, mas poucos estudam o custo financeiro que isso geraria. Menezes<sup>33</sup> analisa a hipótese de substituir o cartório de notas por um sistema *blockchain* público, e compara os custos de uma assinatura eletrônica autenticada pela tecnologia. Ocorre que tal diagnóstico ignora a função econômica que a atividade notarial desempenha.

Nos termos de Coase<sup>34</sup>, deve-se ter em mente que, no mundo real, os custos de transação não são zero, pelo que as instituições têm um papel fundamental na economia de um país. Assim, vislumbra-se o papel fundamental do Estado no sentido de criar e manter instituições eficazes, que possam reduzir esses custos transacionais. Nesse sentido, a função notarial, em verdade, reduz os custos de

---

<sup>32</sup> KASSAMA, Alexandre. Palestra proferida no Congresso Anual de Notários e Registradores, em agosto de 2023. Gramado/RS.

<sup>33</sup> MENEZES (2020 *apud* GHIROTTTO, Aryala Stefani Wommer; QUEIROZ, Renata Capriolli Zocatelli. **Novas tecnologias:** blockchain acabará com os cartórios? Disponível em: [http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao\\_e\\_divulgacao/doc\\_biblioteca/bibli\\_servicos\\_produtos/bibli\\_informativo/bibli\\_inf\\_2006/6FC81CF73AE8DDB4E050A8C0DD0149E1](http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/6FC81CF73AE8DDB4E050A8C0DD0149E1). Acesso em: 04 jul. 2024.

<sup>34</sup> COASE, R. H. *The firm, the market, and the law*. Chicago: The University of Chicago Press, 1988. p. 95-155.

transação e gera eficiência econômica, conforme já demonstrado por Brandelli<sup>35</sup>. De maneira simplificada, nos dizeres de Carnelutti<sup>36</sup>, “quanto mais notário, menos juiz”.

Isso porque se tem, no notário, um profissional do Direito que, além de assessorar juridicamente as partes, qualifica adequadamente os atos jurídicos que lhe são submetidos, reduzindo a litigiosidade, porquanto gera atos jurídicos hígidos e de acordo com o ordenamento jurídico, culminando em maior segurança jurídica e paz social.

A redução dos custos de transação se dá, nessa perspectiva, pois o notário atribui legalidade no âmbito obrigacional do ato. Por sua atuação imparcial, dispensa-se a atuação de outros profissionais, como instituições financeiras, seguradoras ou advogados, para a perfectibilização do ato jurídico. No mais, com a atuação profilática do notário, reduz-se os custos de eventuais processos judiciais ou arbitrais em razão da redução em geral dos litígios relacionados ao negócio.

Nesse sentido, além da *blockchain* e dos *smart contracts*, percebe-se que as novas atribuições previstas na Lei nº 14.711/2023 – sobretudo no que toca à *escrow account* - guardam especial proximidade com as escrituras públicas, podendo-se afirmar, seguindo as palavras de Kassama<sup>37</sup>, que o notariado latino é o ator particularmente vocacionado para sua operacionalização.

Considerando a existência da plataforma do E-notariado, operada pelo Colégio Notarial do Brasil, os notários têm a disponibilidade da tecnologia *blockchain* para a realização de *smart contracts* com a ferramenta *escrow* (depósito em garantia), ficando a certificação do implemento ou frustração das condições contratuais a cargo de um profissional do Direito, imparcial e dotado de fé pública, o que leva ao aumento da certeza e da segurança aos negócios jurídicos.

---

<sup>35</sup> BRANDELLI, Leonardo. A função notarial na atualidade. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo: RT, v. 80, ano 39, p. 55-78, jan./jun., 2016.

<sup>36</sup> CARNELUTTI, Francesco. In: **WIKIPÉDIA**. Flórida: Wikimedia Foundation, 2024. Disponível em: <[https://pt.wikipedia.org/w/index.php?title=Francesco\\_Carnelutti&oldid=67400318](https://pt.wikipedia.org/w/index.php?title=Francesco_Carnelutti&oldid=67400318)>. Acesso em: 08 jul. 2024.

<sup>37</sup> KASSAMA, Alexandre; DEBS, Martha El; CHEZZI, Bernardo (Orgs.). **"Escrow notarial"**: primeiras impressões. São Paulo: Juspodivm, 2024. p. 459-490.

## 4 CONCLUSÃO

Buscou-se, no presente artigo, expor as principais características das chamadas “novas tecnologias”, quais sejam, a rede *blockchain* e os *smart contracts*. Nesse âmbito, delinearam-se as suas principais características e as possíveis vantagens econômicas e jurídicas que podem trazer às transações, sobretudo em razão da imutabilidade e confiabilidade dos dados registrados na rede descentralizada da *blockchain* e da autoexecutoriedade dos contratos inteligentes. Também foram levantadas possíveis vulnerabilidades dessas tecnologias, mormente relacionadas à possibilidade do inadimplemento contratual e da presença da revisão contratual e da cláusula *rebus sic standibus*, bem como da impossibilidade de contratos inteligentes captarem a higidez da manifestação de vontade dos indivíduos.

Quanto à relação entre as novas tecnologias e a atividade notarial, apontou-se que ambos, antes de excludentes, em verdade, complementam-se: a multissecular instituição notarial, operacionalizada por profissionais do Direito, dotados de fé pública, encarregados de captar e formalizar a manifestação de vontade das partes, harmoniza-se perfeitamente com os benefícios das novas tecnologias, relacionados à imutabilidade e à confiabilidade dos dados da transação. E, de fato, a plataforma do E-notariado já vem adotando a tecnologia *blockchain* para registrar com completa segurança os dados de registros dos certificados digitais utilizados quando da realização de atos notariais *online*<sup>38</sup>.

No mais, apontou-se o surgimento da *escrow* notarial por meio da Lei nº 14.711/2023, que permitirá que o notário receba e consigne valores relacionados aos negócios jurídicos e, após a constatação da ocorrência da condição contratual pré-estabelecida, permite o levantamento de valores com plena segurança jurídica e eficácia por quem de direito, o que também colabora para a redução de assimetrias informacionais e de custos de transação.

Por fim, conclui-se que as novas tecnologias não atuam como substitutos, mas, sim, como complementos às instituições jurídicas tradicionais, sobretudo a instituição notarial. Nesses termos, deve-se buscar a compatibilização de tecnologias como a

---

<sup>38</sup> A utilização da *blockchain* pelo E-notariado foi amplamente divulgada pela mídia, conforme reportagem na revista Valor Econômico. Disponível em <https://valor.globo.com/financas/criptomoedas/noticia/2023/08/01/notarios-levam-1-milhao-de-certificados-digitais-para-blockchain-mas-descartam-fim-dos-cartorios.ghtml>. Acesso em: 28 jun. 2024.

*blockchain* e os *smart contracts* com a atividade notarial, de modo que haja uma maior redução de custos transacionais e de assimetrias informacionais, aliados à garantia de segurança jurídica, de plena captação de vontade e de maior eficácia dos atos jurídicos que é proporcionada pelos tabeliães de notas.

## REFERÊNCIAS

AVELAR, Dayane. **Perspectivas dos smart contracts sob a ótica da função social dos contratos no direito brasileiro**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/406593/smart-contracts-sob-otica-da-funcao-social-no-direito-brasileiro>. Acesso em: 02 jul. 2024.

BRANDELLI, Leonardo. A função notarial na atualidade. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo: RT, v. 80, ano 39, p. 55-78, jan./jun., 2016.

BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8935.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm). Acesso em: 04 jul. 2024.

BRASIL. **Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023**. Dispõe sobre o aprimoramento das regras de garantia, a execução extrajudicial de créditos garantidos por hipoteca, a execução extrajudicial de garantia imobiliária em concurso de credores, o procedimento de busca e apreensão extrajudicial de bens móveis em caso de inadimplemento de contrato de alienação fiduciária, o resgate antecipado de Letra Financeira, a alíquota de imposto de renda sobre rendimentos no caso de fundos de investimento em participações qualificados que envolvam titulares de cotas com residência ou domicílio no exterior e o procedimento de emissão de debêntures; altera as Leis nºs 9.514, de 20 de novembro de 1997, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.476, de 28 de agosto de 2017, 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 9.492, de 10 de setembro de 1997, 8.935, de 18 de novembro de 1994, 12.249, de 11 de junho de 2010, 14.113, de 25 de dezembro de 2020, 11.312, de 27 de junho de 2006, 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e 14.382, de 27 de junho de 2022, e o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969; e revoga dispositivos dos Decretos-Lei nºs 70, de 21 de novembro de 1966, e 73, de 21 de novembro de 1966. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2023-2026/2023/lei/l14711.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/lei/l14711.htm). Acesso em: 04 jul. 2024.

CARNELUTTI, Francesco. In: **WIKIPÉDIA**. Flórida: Wikimedia Foundation, 2024. Disponível em: [https://pt.wikipedia.org/w/index.php?title=Francesco\\_Carnelutti&oldid=67400318](https://pt.wikipedia.org/w/index.php?title=Francesco_Carnelutti&oldid=67400318). Acesso em: 08 jul. 2024.

COASE, R. H. **The firm, the market, and the law**. Chicago: The University of Chicago Press, 1990.

COSTA, José Augusto Fontoura; XAVIER JUNIOR, Ely Caetano; RIBEIRO, Marilda Rosado de Sá (Orgs.) **Complexidade e contratos**: enfoques teóricos e possibilidades metodológicas. Curitiba: IODA, 2023.

DIAS, L. F. M. A (im)penhorabilidade das contas de depósito escrow. **Revista Foco (Interdisciplinary Studies Journal)**, v. 17, n. 4, p. 1-19, 2024. Disponível em: <https://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&AuthType=ip,shib&db=fap&AN=176970203&authtype=shib&lang=pt-br&site=ehost-live>. Acesso em: 02 jul. 2024.

DIDIER JR., Fredie; FERNANDEZ, Leandro. **Introdução à justiça multiportas**: sistema de solução de problemas jurídicos e o perfil do acesso à Justiça no Brasil. São Paulo: Juspodivm, 2024.

FISCHER, José Flávio Bueno; SANTOS, Carolina Edith Mosmam dos. **As novas atribuições do tabelião de notas. O novo marco das garantias**: aspectos práticos e teóricos da lei 14.711/2023. São Paulo: JusPodivm, 2024.

GERCIA, José Renato Vilarnovo. Presidente do CNB/RJ e notário titular do 35º Ofício de Notas do Rio de Janeiro (RJ). CNB/RJ lança 1º edição da revista “**O Notário Contemporâneo**” – Colégio Notarial. Disponível em: <https://www.notariado.org.br/cnb-rj-lanca-1o-edicao-da-revista-o-notario-contemporaneo/>. Acesso em: 20 jun. 2024.

GHIROTTI, Aryala Stefani Wommer; QUEIROZ, Renata Capriolli Zocatelli. **Novas tecnologias**: blockchain acabará com os cartórios? Disponível em: [http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao\\_e\\_divulgacao/doc\\_biblioteca/bibli\\_servicos\\_produtos/bibli\\_informativo/bibli\\_inf\\_2006/6FC81CF73AE8DDB4E050A8C0DD0149E1](http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/6FC81CF73AE8DDB4E050A8C0DD0149E1). Acesso em: 04 jul. 2024.

HASSAN, Samer; FILIPPI, Primavera de. The expansion of algorithmic governance: from code is law to law is code. **Field Actions Science Reports**, Special Issue 17, 2017. Disponível em: <http://journals.openedition.org/factsreports/4518>. Acesso em: 04 jul. 2024.

KASSAMA, Alexandre. Congresso Anual de Notários e Registradores. Gramado/RS, 2023.

KASSAMA, Alexandre; DEBS, Martha El; CHEZZI, Bernardo (Orgs.). **"Escrow notarial"**: primeiras impressões. São Paulo: Juspodivm, 2024.

KASSAMA, Alexandre Gonçalves. **Frente ao oráculo**: a função notarial e os *smart contracts*. Disponível em: <http://www.notariado.org.br/cnb-rj-lanca-1o-edicao-da-revista-o-notario-contemporaneo/#>. Acesso em: 04 jul. 2024.

LUHMANN, N. **Sociologia do direito I**. Tradução de Gustavo Bayer. Rio de Janeiro: Tempo brasileiro, 1983.

LUMINEAU, Fabrice; WANG, Wenqian; SCHILKE, Oliver. *Blockchain governance – a new way of organizing collaborations?* **Organization Science**, v. 32, n. 2, mar./abr.

2021. Disponível em: <https://pubsonline.informs.org/doi/10.1287/orsc.2020.1379>. Acesso em: 30 jun. 2024.

MENDES, Carlos Leonardo dos S. **Criptoativos, blockchain e smart contracts**. Disponível em: <https://pucminas.instructure.com/courses/87574>. Acesso em: 06 jul. 2024.

MENEZES, Leonardo Dias. **Blockchain e cartórios: uma solução viável?** Dissertação (Mestrado em Ciências) - Programa de Pós-Graduação em Sistemas de Informação, Escola de Artes, Ciências e Humanidades, Universidade de São Paulo, 2020.

MORAIS, Nuno Miguel Ferreira. **O contrato de depósito “escrow”**. 2015. 36 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade Católica Portuguesa, Lisboa, 2015. Disponível em <http://hdl.handle.net/10400.14/17099>. Acesso em: 03 jul. 2024.

NAKAMOTO, Satoshi. **Bitcoin: a peer-to-peer electronic cash system**. 2008. Disponível em: <https://bitcoin.org/bitcoin.pdf>. Acesso em: 09 jul. 2024.

PETRELLI, Gaetano. L'indagine della volontà delle parti e la «sostanza» dell'atto pubblico notarile. **Rivista del Notariato**, Milão, ano 60, p. 29-79, 2006. Disponível em: [http://www.gaetanopetrelli.it/catalog/documenti/00000257/2006%20-%20L\\_indagine%20della%20volonta%20delle%20parti%20e%20la%20sostanza%20dell\\_atto%20pubblico%20notarile.pdf](http://www.gaetanopetrelli.it/catalog/documenti/00000257/2006%20-%20L_indagine%20della%20volonta%20delle%20parti%20e%20la%20sostanza%20dell_atto%20pubblico%20notarile.pdf). Acesso em: 08 jul. 2024.

PORTO, Antônio Maristrello; LIMA JUNIOR, João Manoel de; SILVA, Gabriela Borges. Tecnologia blockchain e direito societário: aplicações práticas e desafios para a regulação. **Revista de Informação Legislativa: RIL**, Brasília, v. 56, n. 223, p. 11-30, jul./set. 2019. Disponível em: [http://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/56/223/ril\\_v56\\_n223\\_p11](http://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/56/223/ril_v56_n223_p11). Acesso em: 04 jul. 2024.

REVISTA Valor Econômico. Disponível em: <https://valor.globo.com/financas/criptomoedas/noticia/2023/08/01/notarios-levam-1-milhao-de-certificados-digitais-para-blockchain-mas-descartam-fim-dos-cartorios.ghtml>. Acesso em: 28 jun. 2024.

ROCHA, Debora Cristina de Castro da; ROCHA, Edilson Santos da. *Smart contracts* e “the code is law” - a problemática frente à base principiológica contratual contemporânea. **Percurso**, v. 1, n. 32, p. 113–137, 14 set. 2020. Disponível em: <http://portaldeperiodicos.animaeducacao.com.br/index.php/percurso/article/view/23899>. Acesso em: 30 jun. 2024.

SOUZA, Thais Diniz Coelho de. Interseção entre direito e tecnologia na perspectiva de modelos de ords baseados em *blockchain* e *smart contracts*. **Revista de Direito e Atualidades**, ed. 04, v. 2, jan./jun. 2022. Disponível em <https://www.portaldeperiodicos.idp.edu.br/rda/article/view/6281>. Acesso em: 04 jul. 2024.

SZABO, N. **Formalizing and securing relationships on public networks**. 1997. Disponível em: <https://firstmonday.org/ojs/index.php/fm/article/view/548>. Acesso em: 06 jul. 2024.

SZTAJN, Rachel. A incompletude do contrato de sociedade. **Revista da Faculdade de Direito**, Universidade de São Paulo, v. 99, p. 283-302, 2004. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/67626>. Acesso em: 06 jul. 2024.