

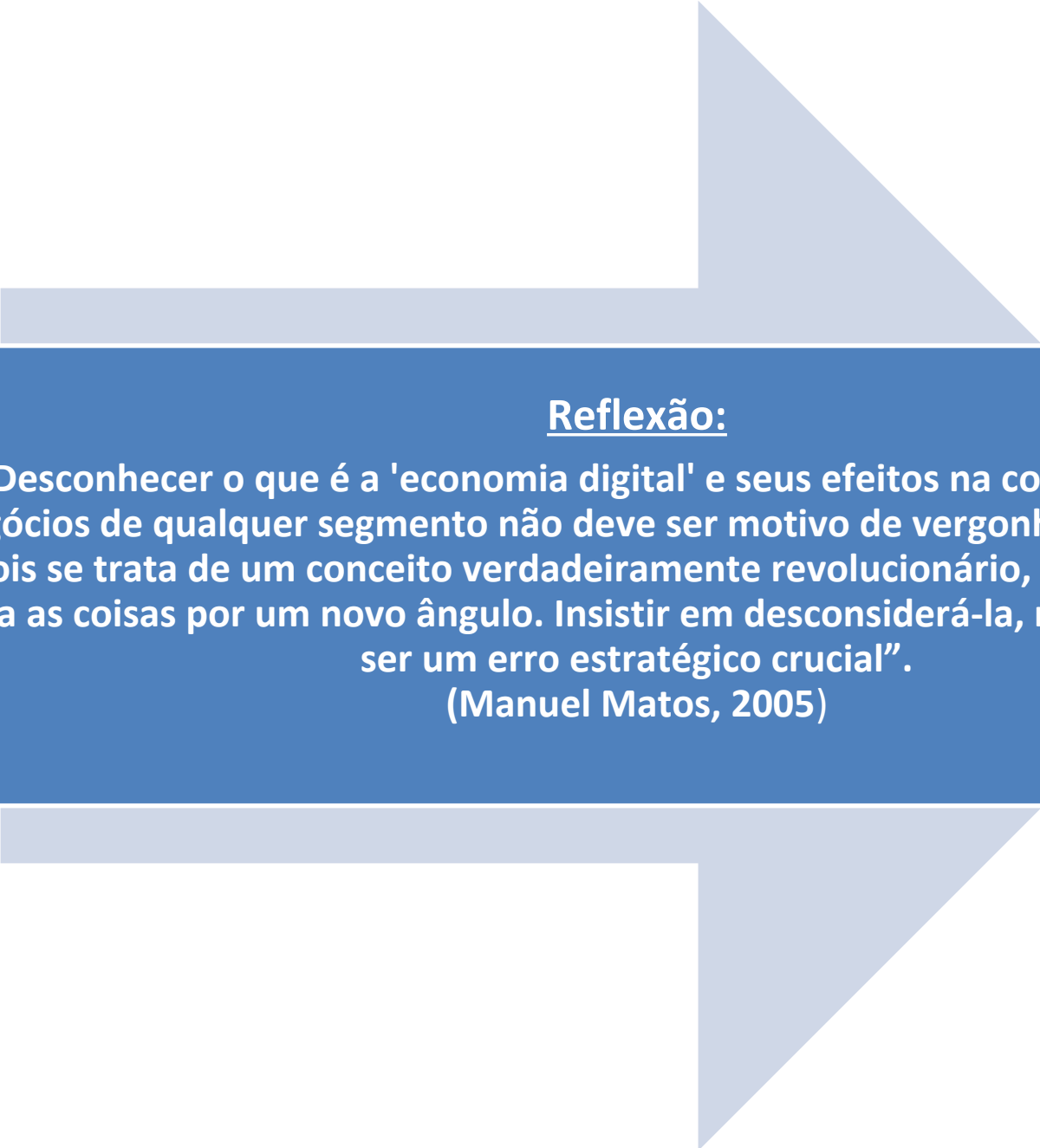


O futuro do Registro de Imóveis: Registro Eletrônico

Flauzilino Araújo dos Santos

1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP
Diretor de Tecnologia e Informática do IRIB

*Curso de Iniciação nas Atividades Registrais Imobiliárias promovido pelo IRIB/TJBA sob coordenação da Escola Nacional de Registradores (ENR) em Salvador (BA). Palestra de 16/5/2017.



Reflexão:

“Desconhecer o que é a 'economia digital' e seus efeitos na continuidade dos negócios de qualquer segmento não deve ser motivo de vergonha para ninguém, pois se trata de um conceito verdadeiramente revolucionário, que exige olhar para as coisas por um novo ângulo. Insistir em desconsiderá-la, no entanto, pode ser um erro estratégico crucial”.

(Manuel Matos, 2005)

Padrão previsto para o Registro de Imóveis na CF/1988

CF, Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

**Serviço público
exercido em caráter
privado.**

1. A natureza da outorga administrativa da delegação de serviço público é somada ao exercício em caráter privado.

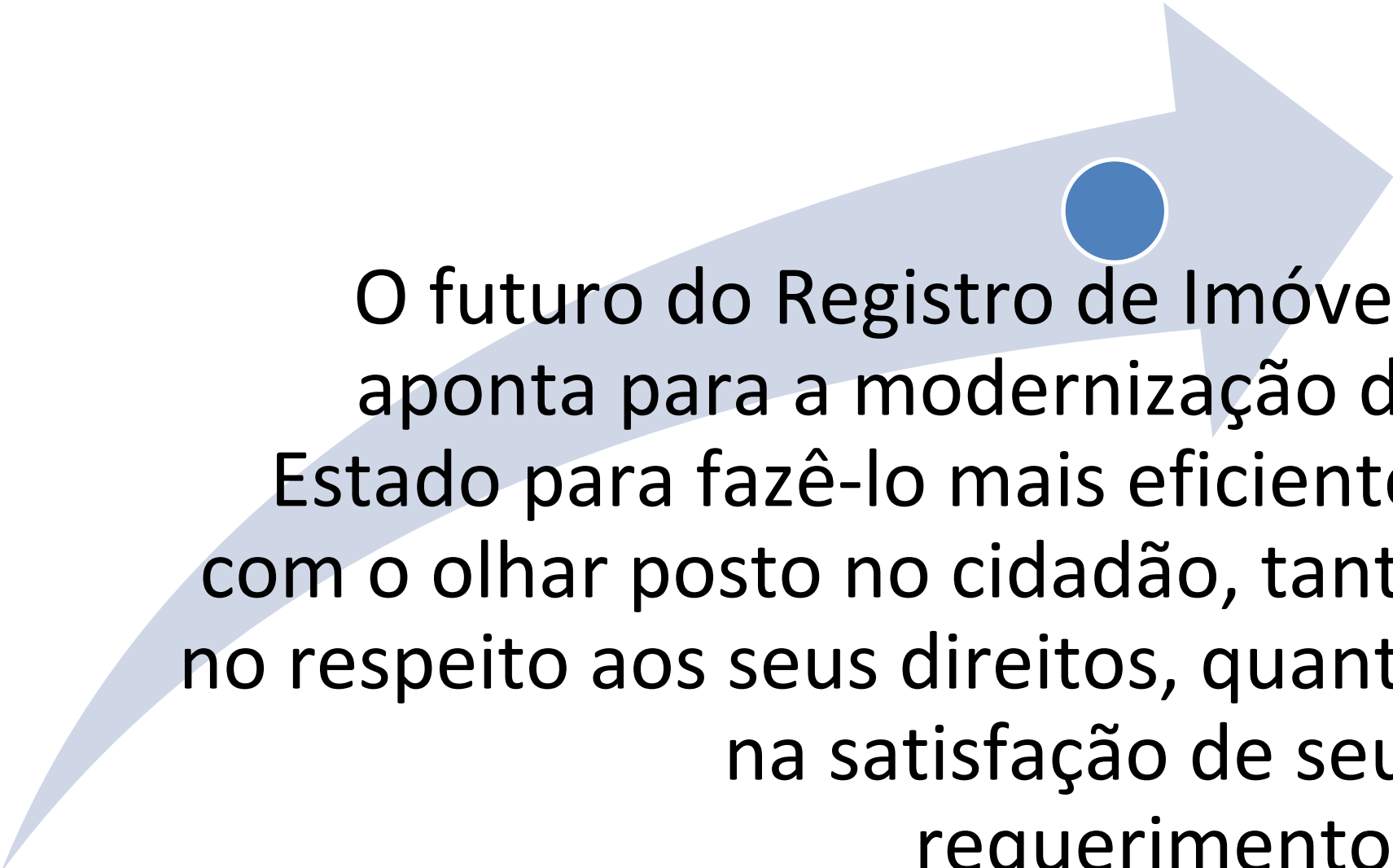
2. Critérios administrativos de prestação, regulamentação e fiscalização de serviços públicos sejam somados com princípios empresariais autônomos, próprios do setor privado.

Resultado:

Entrega de um serviço público iluminado por valores, princípios e procedimentos empresariais inerentes à iniciativa privada.

Garantia legal para alcançar o resultado pretendido:

Lei nº 8.935/1994, Art. 21. **O gerenciamento administrativo e financeiro dos serviços notariais e de registro é da responsabilidade exclusiva do respectivo titular**, inclusive no que diz respeito às despesas de custeio, investimento e pessoal, cabendo-lhe estabelecer normas, condições e obrigações relativas à atribuição de funções e de remuneração de seus prepostos **de modo a obter a melhor qualidade na prestação dos serviços.**



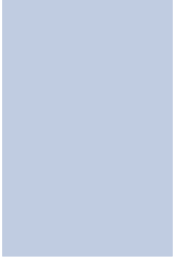
O futuro do Registro de Imóveis
aponta para a modernização do
Estado para fazê-lo mais eficiente,
com o olhar posto no cidadão, tanto
no respeito aos seus direitos, quanto
na satisfação de seus
requerimentos.

A large blue triangle is positioned on the left side of the slide, pointing towards the right. It serves as a background element for the text.

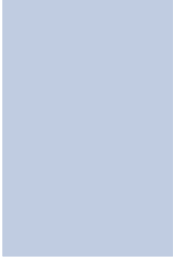
Desafio crescente e continuado do Registro de Imóveis:

Alcançar patamares de
excelência na prestação dos
serviços delegados, de forma a
gerar benefícios para a
população.

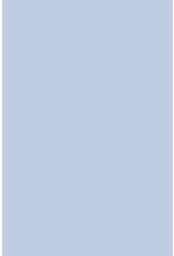
O REGISTRO DE IMÓVEIS É UM PATRIMÔNIO JURÍDICO NACIONAL



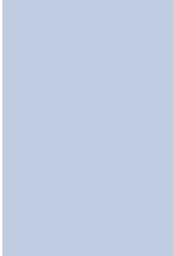
Conjunto legislativo sólido e escoimado no tempo de imperfeições, ilegalidades e inconstitucionalidades;



Pacífica jurisprudência e sólida doutrina a respeito dos principais direitos imobiliários registráveis;



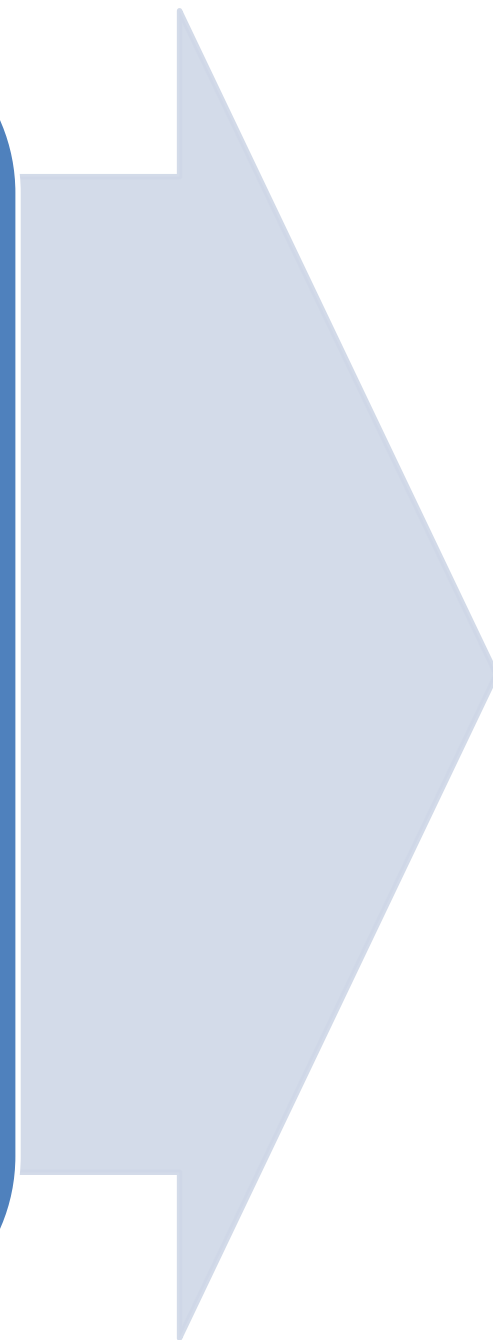
Corpo de profissionais especializados em Direito Imobiliário, selecionados por concurso público;



Os cartórios constituem a maior rede jurídica de atendimento aos cidadãos e empresas do Brasil.

Vox Populi: Quem não registra não é dono!

O Registro de Imóveis é âncora da democracia e do Estado de Direito, pela garantia do direito fundamental de propriedade, mesmo em face do próprio Estado, quando esse direito é ameaçado, mas também pela solidez alcançada como instituição jurídico-social, no plano normativo, doutrinário, jurisprudencial e ainda pelo alto grau de confiança popular.



Por que urge implantar o Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico (SREI)?



Porque constitui fator estratégico essencial para o desenvolvimento do Brasil e a sua competitividade no mercado internacional, com reflexos no “Risco Brasil” e no “Custo Brasil”.

O Brasil é o país 123, de uma lista de 190, no ranking *Doing Business*, criado pelo Banco Mundial para monitorar os ambientes de negócios das economias mundiais.



WORLD BANK GROUP

DOING BUSINESS Medindo Regulamentações de Negócios

Tópico: Registro de propriedades

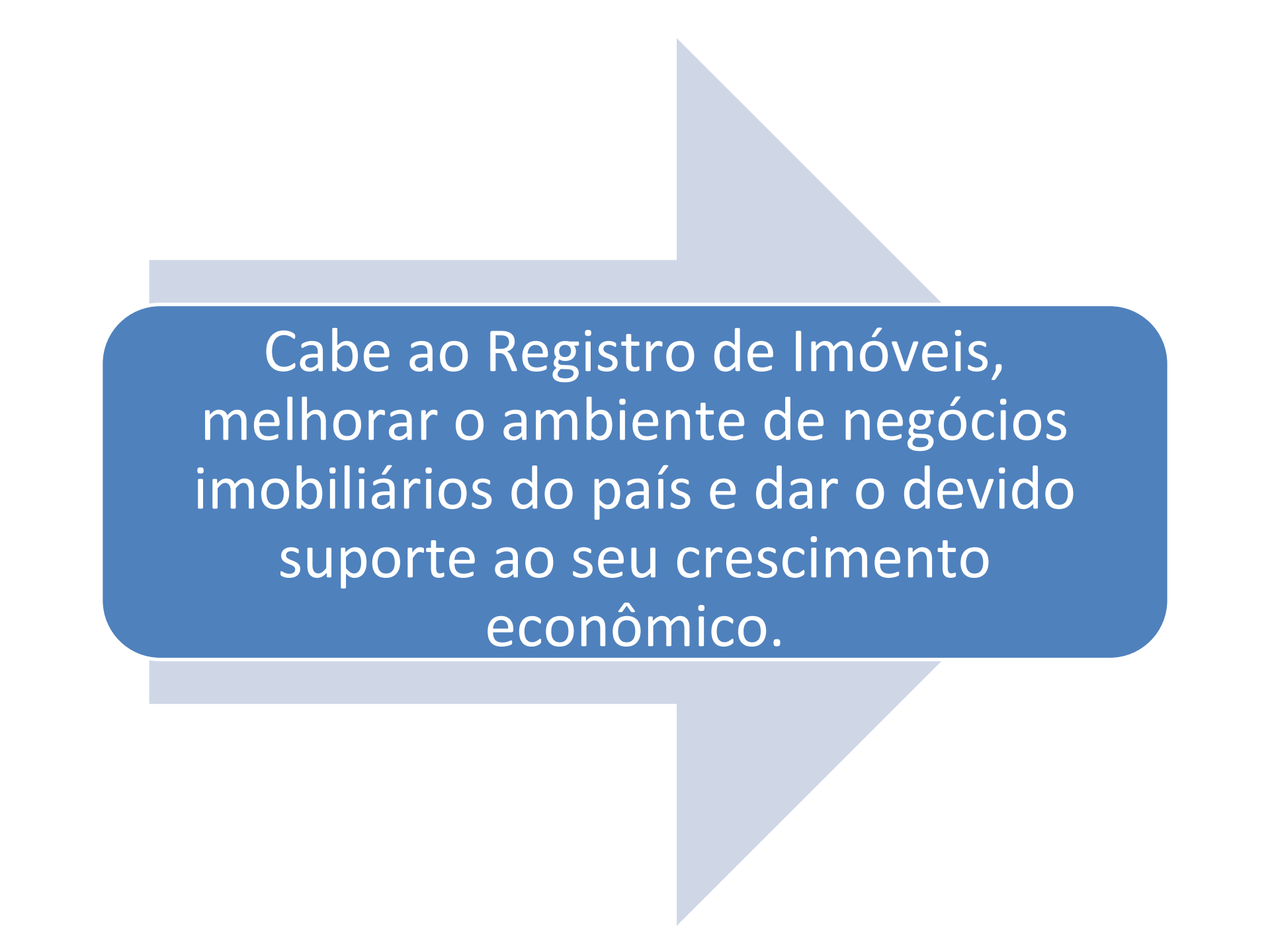
DB 2017

128

DB 2016

130

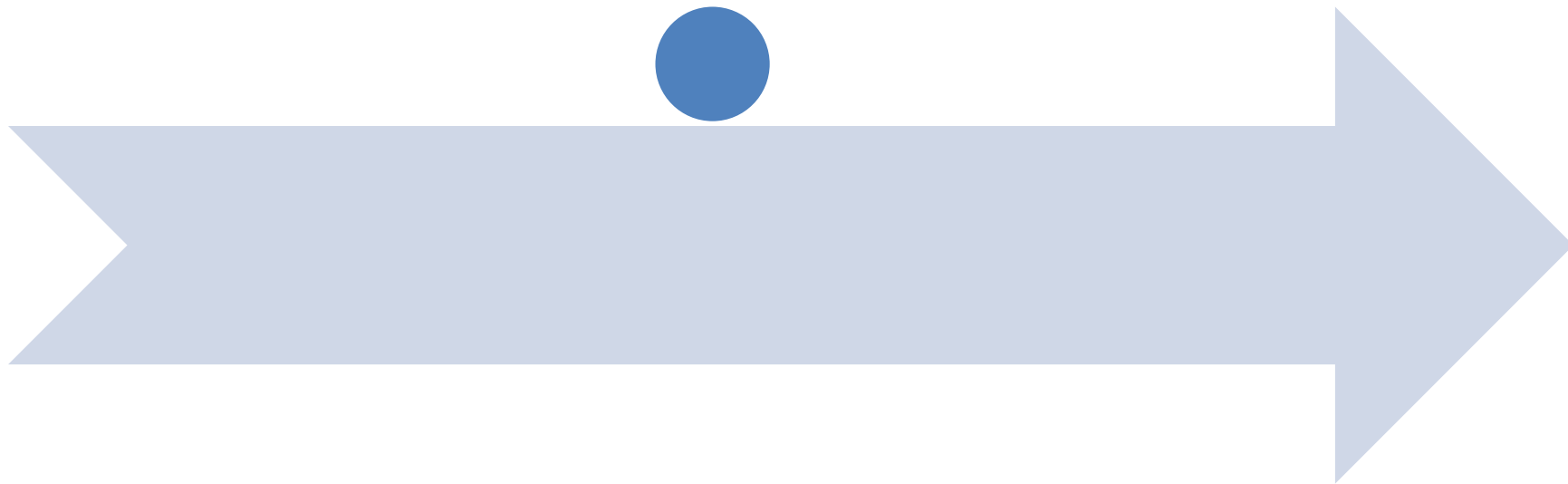
*Este tópico examina os procedimentos, o tempo e custos envolvidos em uma transferência de um imóvel no Brasil, assumindo um caso padronizado de um empresário que quer comprar um armazém devidamente registrado e livre de qualquer disputa.



Cabe ao Registro de Imóveis,
melhorar o ambiente de negócios
imobiliários do país e dar o devido
suporte ao seu crescimento
econômico.

Alcançar patamares de excelência na prestação de serviços online é um desafio real que deve estar na primeira página da agenda dos registradores, capitaneados por suas entidades representativas, bem como dos reguladores da atividade.

O primeiro passo nesse caminho é colocar os usuários como o centro das atenções da atividade registral, redesenhando estruturas, processos e sistemas, a partir dessa perspectiva.



A Administração Eletrônica é um direito do consumidor dos serviços públicos, assim como também o direito à informação do conteúdo dos arquivos dos Órgãos Públicos.

Os cidadãos estão elevados à condição de consumidores dos serviços públicos, com direito a acesso remoto, segurança e previsibilidade e com isso, diminuindo os riscos inerentes aos intercâmbios pessoais, degradando riscos e custos.

A NOVA PUBLICIDADE REGISTRAL:

A publicidade registral exige a utilização de meios instrumentais vocacionados e estruturalmente orientados para proporcionar a comunicação do usuário com o Registro de Imóveis e o conhecimento das situações registraes decorrentes, por meio da Internet.

Suporte Normativo para implantação do Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico (SREI):

- ✓ Lei nº 11.977, de 7/7/2009 (arts. 37/41);
- ✓ Lei nº 11.419, de 19/12/2006 (art. 18);
- ✓ Provimento CNJ nº 47, de 18/6/2015;
- ✓ Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016 (art. 54);
- ✓ Lei nº 6.015, de 31/12/1973.

Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico (SREI)



Em que consiste?

O Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico (SREI) pode ser entendido como um sistema distribuído, sendo estruturado em duas camadas principais:

1. Camada dos Sistemas dos Cartórios (SC);

2. Camada do Sistema de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC);

(Conforme Recomendação 14/2014 da Corregedoria Nacional de Justiça (SREI Parte 1 - Introdução ao Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário v1.0.r.7 ,3.4., p.18.)

Camada dos Sistemas dos Cartórios (SC)

O Sistema do Cartório (SC) corresponde ao sistema existente em cada cartório de registro de imóveis. É responsável por automatizar as atividades internas dos cartórios, manter o registro eletrônico, auxiliar no atendimento de solicitações de usuários presenciais, realizar o atendimento de solicitações eletrônicas encaminhadas através da SAEC e interagir com outras entidades.

Cerca de 80% das especificações técnicas do SREI constantes da Recomendação CNJ 14/2014 dizem respeito apenas aos Sistemas dos Cartórios (SC). Isso significa que a camada Sistemas dos Cartórios (SC) é a de maior importância na implementação do SREI.

Camada dos Sistemas dos Cartórios (SC)

- 1 - Informatizar os processos administrativos internos da serventia (gestão e procedimentos registrais), tendo em vista maior agilidade e dinamicidade dos recursos humanos que ficarão centrados na qualificação registral, evitando-se retrabalho de digitação.
- **Implementar:** I - Livros Eletrônicos; II - Matrículas Eletrônicas; III - Certidões Eletrônicas (que reflitam a presente situação jurídica do imóvel – atos vigentes); e IV – gerar estatísticas e informações eletrônicas capazes de orientar a tomada de decisões corporativas e políticas públicas.

Camada dos Sistemas dos Cartórios (SC)

- 1.1 - Criar repositórios confiáveis de dados e documentos eletrônicos (locais e externos), com requisitos e características técnicas capazes de aferir confiabilidade, integridade e segurança aos objetos digitais.
- Embora a serventia seja o ambiente primário e natural para hospedagem dos dados eletrônicos, com o aumento da produção de documentos eletrônicos é primordial o investimento em ambiente externo de infraestrutura tecnológica adequado para garantia de armazenamento, preservação e acesso, a fim de garantir Plano de Continuidade de Negócio (PCN), sob controle do Oficial Registrador e da Corregedoria Geral da Justiça.

O Sistema do Cartório (SC) pode ser implantado utilizando uma das seguintes alternativas, em função da escolha do Oficial:

1. Sistema totalmente local: voltada aos cartórios com condições de implantar e manter uma infraestrutura adequada de segurança, energia e comunicação, além de pessoal capacitado para operação diária do sistema;

2. Sistema hospedado em um provedor: voltada aos cartórios que desejam utilizar uma infraestrutura externa, seja por razões de ordem econômica ou por razões de ordem de infraestrutura, por não possuir localmente infraestrutura adequada (instalações físicas, equipe, facilidade de comunicação de dados, fornecimento contínuo de energia e segurança) ao suporte das operações.

(Conforme Recomendação 14/2014 da Corregedoria Nacional de Justiça (SREI Parte 1 - Introdução ao Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário v1.0.r.7 ,3.4.2, p.18/19.)

Camada do Sistema de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC)

- 1 - Promover a interação pela Internet dos Registros de Imóveis com o Poder Judiciário, Administração Pública, bancos, empresas e cidadãos na protocolização eletrônica de títulos e no acesso às certidões e informações registrais.
- O SREI foi concebido de forma que a sociedade enxergue a serventia de registro de imóveis como sendo um serviço único, porém operado de forma distribuída pelos diversos cartórios. A obrigatoriedade do oferecimento de serviços eletrônicos advinda da Lei nº 11.977/2009 e a popularização do acesso à Internet abre a oportunidade de estabelecimento de um ponto de contato para o oferecimento de serviços eletrônicos imobiliários.

Visão Geral do Sistema de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), conforme Recomendação 14/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça:

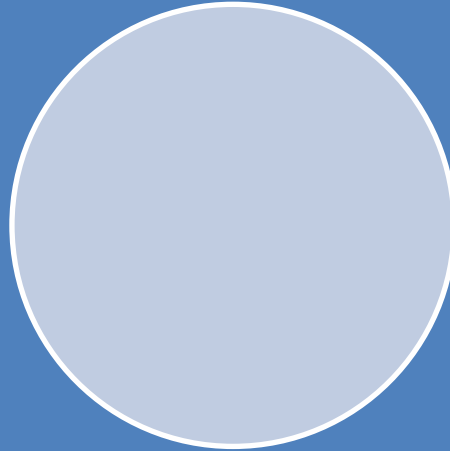
“O Sistema de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC) disponibiliza um ponto único de contato para solicitação de serviços na forma eletrônica para qualquer cartório do Brasil. Atende a solicitantes via Internet, realiza troca de informações com entidades externas e consolida dados estatísticos sobre dados e operação dos cartórios”.

(SREI Parte 1 - Introdução ao Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário v1.0.r.7, 3.4.1, p.18)



Sistema de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC):

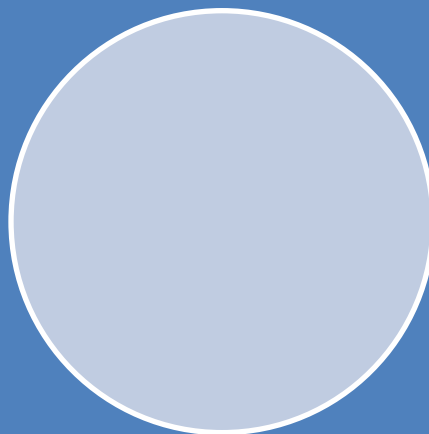
**O usuário não pode ser obrigado
a ingressar em diferentes
ambientes da Internet para
acessar o mesmo serviço público.**



Ponto Nuclear:

Como Sistema, o Registro de Imóveis brasileiro é uno. O que é fracionada é sua operacionalidade por meio das diversas unidades de serviços, denominadas cartórios ou ofícios.





O Provimento nº 47, de 18/6/2015, da Corregedoria Nacional de Justiça, que estabeleceu diretrizes gerais para o sistema de registro eletrônico de imóveis, foi absolutamente perfeito ao disciplinar a forma de prestação dos serviços registrais pela Internet.



A REGULAMENTAÇÃO DA CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA:

Pelo Provimento nº 47/2015 a Corregedoria Nacional de Justiça determinou que, contando-se 360 dias, a partir de 18 de junho de 2015, os oficiais de registro de imóveis deveriam agrupar-se em Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados, uma em cada Estado, tendo como requisitos normativos:

I - que as Centrais prestem os mesmos serviços;

II - que as Centrais sejam interoperáveis entre si; e

III – que as Centrais observem as especificações técnicas do modelo de sistema digital para implantação de sistemas de registro de imóveis eletrônico, segundo a Recomendação 14, de 2 de julho de 2014, da Corregedoria Nacional de Justiça.

PREMISSAS PARA O ACESSO CENTRALIZADO DE DADOS DESCENTRALIZADOS

- **Número 1:** Por imperativo legal os dados devem permanecer alocados em suas bases primárias (cartórios), sob a guarda e a responsabilidade exclusivas dos respectivos oficiais, que também respondem pela sua ordem e conservação (Lei 6.015/1973, art. 24; Lei 8.935/1994, art. 46);
- **Número 2:** A plataforma destinada ao Sistema de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC) deve ser apenas um barramento integrador de dados de todas as serventias do território nacional, que serão acessados via *WebService*;

PREMISSAS PARA O ACESSO CENTRALIZADO DE DADOS DESCENTRALIZADOS

- **Número 3:** As Centrais de Serviços Eletrônicos dos Estados e do Distrito Federal deverão trabalhar em conjunto (interoperar) e prestar os mesmos serviços, de modo a garantir que pessoas, organizações e sistemas computacionais interajam para trocar informações de maneira eficaz e eficiente, a partir de uma única Central. Entrou em uma, entrou em todas;
- **Número 4:** Para propiciar [1] a operação segura do sistema, [2] a interoperabilidade de dados e documentos e [3] a longevidade dos documentos eletrônicos, os softwares destinados ao SREI deverão atender um conjunto de requisitos técnicos e operacionais de TI que serão definidos em Instruções Técnicas (normalização).

NORMALIZAÇÃO:

Enfrentando o desafio da interoperabilidade do SREI

A interoperabilidade entre os Sistemas dos Cartórios (SC), o Sistema de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), as Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Estados e do Distrito Federal e destas entre si exige a utilização de soluções informáticas técnicas harmonizadas e standards, conformes com a arquitetura e-PING.

A arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico) define um conjunto mínimo de premissas, políticas e especificações técnicas que regulamentam a utilização da Tecnologia de Informação e Comunicação (TIC) no governo federal, estabelecendo as condições de interação com os demais Poderes e esferas de governo e com a sociedade em geral. Permite racionalizar investimentos em TIC, por meio do compartilhamento, reuso e intercâmbio de recursos tecnológicos.

“A normalização da utilização do Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário (SREI) é fundamental para propiciar a operação segura do sistema, a interoperabilidade de dados e documentos e a longevidade dos documentos.”

(Recomendação 14/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça - SREI Parte 1 - Introdução ao Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário v1.0.r.7, 1, p.7)

A normalização do SREI e o Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico – ONR, previsto na Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016.

Art. 54 ...

§ 1º O Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico - SREI será implementado e operado, em âmbito nacional, pelo Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico - ONR.

OBJETIVOS DO SREI:

No SREI estão compreendidas a universalização das atividades de registro público e a adoção de Governança de TI – GTI para o Registro de Imóveis, com vistas a:

I - otimizar a utilização da Tecnologia de Informação e Comunicação (TIC), para informatizar procedimentos registrais internos e de gestão das serventias, visando aumento eficiente da tecnologia aplicada, redução de custos e prazos, e para garantir a segurança da informação e continuidade de negócios, observados os padrões técnicos e critérios legais e normativos; e,

II - promover a interconexão das unidades de registro de imóveis com o Poder Judiciário, órgãos da Administração Pública, empresas e cidadãos na protocolização eletrônica de títulos e no acesso às certidões e informações registrais, visando aprimorar a qualidade e a eficiência do serviço público prestado por delegação, e melhorar o ambiente de negócios imobiliários do País.

A normalização do SREI - Extensão e delimitação da edição de Instruções Técnicas pelo ONR.

“A normalização do SREI deve envolver tanto os requisitos técnicos aplicáveis à operação dos sistemas de software quanto à forma de operação deste software”.

(Recomendação 14/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça - SREI Parte 1 - Introdução ao Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário v1.0.r.7, 1.1, p.7)

O ONR se propõe a cumprir requisitos essenciais para funcionamento do SREI:

- (1º) na adoção de **Governança de TI - GTI** (normalização) para o Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico (SREI), de sorte que serventias, Centrais de Serviços e ONR funcionem de forma sincronizada;
- (2º) na inclusão digital das serventias registrais de pequeno porte; e,
- (3º) em promover um barramento nacional de integração, interoperabilidade e acesso às bases de dados das serventias.

Definição:

“Governança de TI é um conjunto de práticas, padrões e relacionamentos estruturados, assumidos por executivos, gestores, técnicos e usuários de TI de uma organização, com a finalidade de garantir controles efetivos, ampliar os processos de segurança, minimizar os riscos, ampliar o desempenho, otimizar a aplicação de recursos, reduzir os custos, suportar as melhores decisões e conseqüentemente alinhar TI aos negócios.” (João R. Peres, prof. GV).

NORMATIZAÇÃO versus NORMALIZAÇÃO

A necessária distinção entre normas de direito formal do SREI (normatização) e normas técnicas de interoperabilidade do SREI (normalização).

As normas técnicas de direito formal do SREI são expedidas pelo Juízo Competente, na forma da lei. Sua produção não pode ser feita pelo ONR dada a sua elementar falta de competência constitucional.

O ONR se propõe a fazer apenas a correta e necessária conciliação entre a **linguagem jurídica** aplicável ao SREI (normas técnicas), com a correspondente **linguagem tecnológico-operacional** (normalização), para propiciar a operação segura do sistema, a interoperabilidade de dados e documentos e a longevidade dos documentos, atendidos o padrão ICP-Brasil, a arquitetura e-PING e os termos da Recomendação 4/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça.

PREMISSAS PARA EDIÇÃO DE INSTRUÇÕES TÉCNICAS (NORMALIZAÇÃO) PELO ONR:

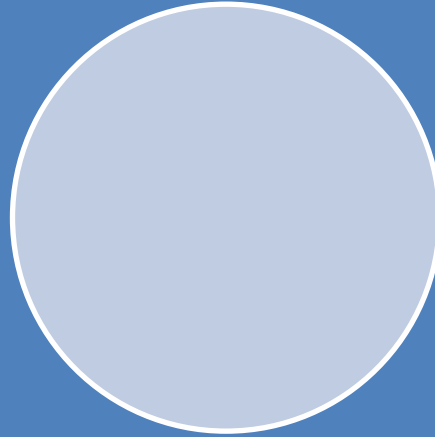
Número 1: As Instruções Técnicas são delimitadas aos requisitos técnicos aplicáveis à operação dos sistemas informáticos. Não são, pois, normas de direito, mas pressupostas da interoperabilidade do SREI.

Número 2: Conceitualmente são consideradas atividades típicas de normalização a imputação de especificações que tenham como objetivos estabelecer critérios padronizados de dados informáticos.

Número 3: As Instruções Técnicas deverão atender aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), e aos termos da Recomendação 14/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça.

O desafio da inclusão digital pelo ONR:

Incluir os cartórios que por razões de ordem econômica (pequenas serventias) ou de infraestrutura, não possuem instalações físicas, equipamentos, facilidade de comunicação de dados (internet), fornecimento contínuo de energia e segurança e ao suporte das operações do SREI.



IMPORTANTE:

Conforme minuta do Estatuto do ONR apresentada à E. Corregedoria Nacional de Justiça, a interligação das serventias poderá ser feita diretamente da unidade de registro de imóveis com a infraestrutura do ONR, ou por intermédio das Centrais Estaduais de Serviços Eletrônicos Compartilhados, autorizadas por ato normativo da Corregedoria Geral de Justiça da respectiva unidade da federação.



Reflexão Final:

*Computadores e softwares não fazem funcionar ou fracassar o Registro de Imóveis. O elemento chave é o resultado da equação “pessoas + princípios jurídicos”.
(Flauzilino Araújo dos Santos)*

Muito Obrigado!

Flauzilino Araújo dos Santos

flauzilino@gmail.com