

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

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 MATTOS, 2005)

Padrão previsto 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.

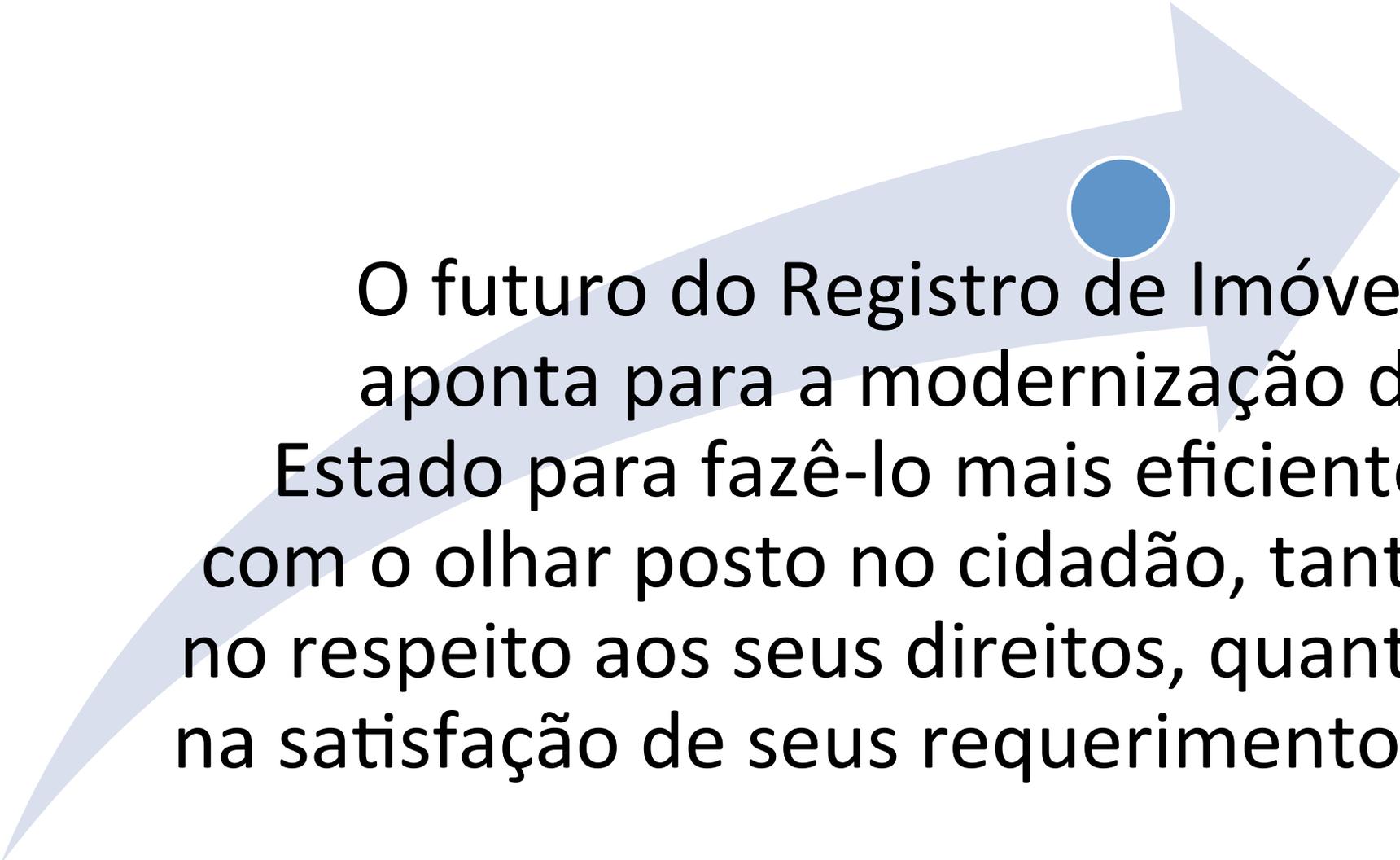
A natureza da outorga administrativa da delegação de serviço público é somada ao exercício em caráter privado.

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.

Lei 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.



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.

PATRIMÔNIO JURÍDICO NACIONAL

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

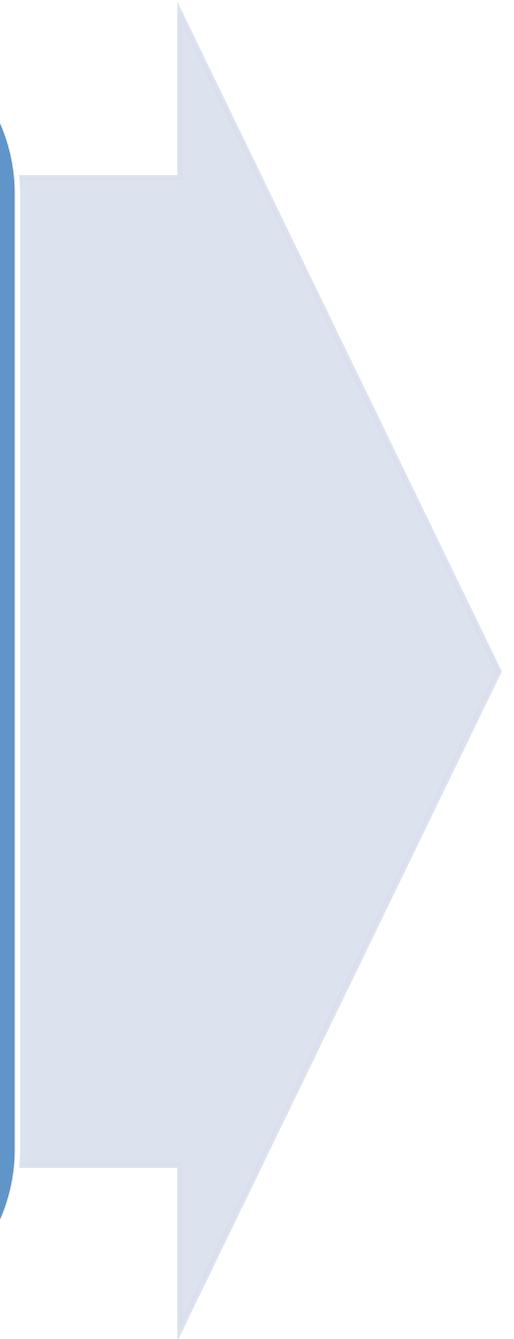
Pacífica jurisprudência e sólida doutrina à respeito dos principais direitos imobiliários registráveis;

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

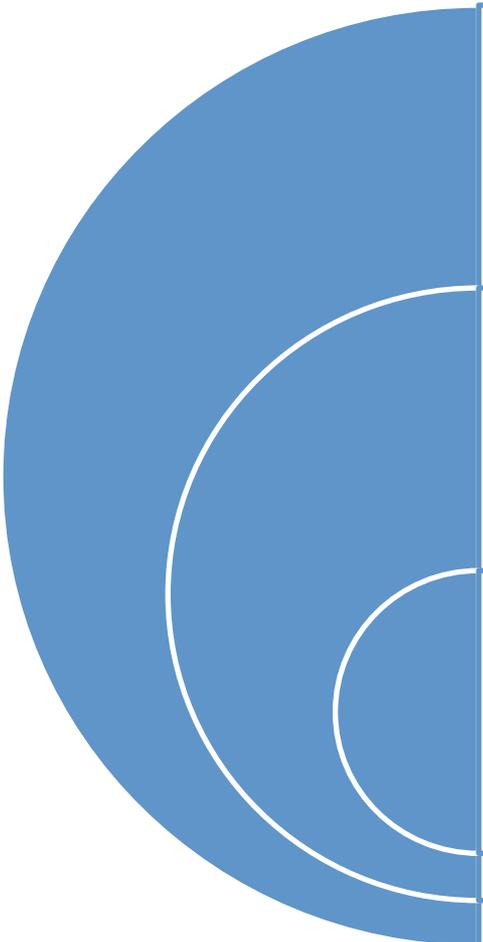
Os cartórios constituem a maior rede jurídica de atendimento aos cidadãos e empresas do Brasil.

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 também pelo alto grau de confiança popular.



Registro de Imóveis Eletrônico



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 ocupa a desconfortável posição de 123º lugar em 190 economias mundiais com facilidades de se fazer negócios (Relatório *Doing Business*/2017 – Banco Mundial).

Tópico: Registro de propriedades

DB 2017

128

DB 2016

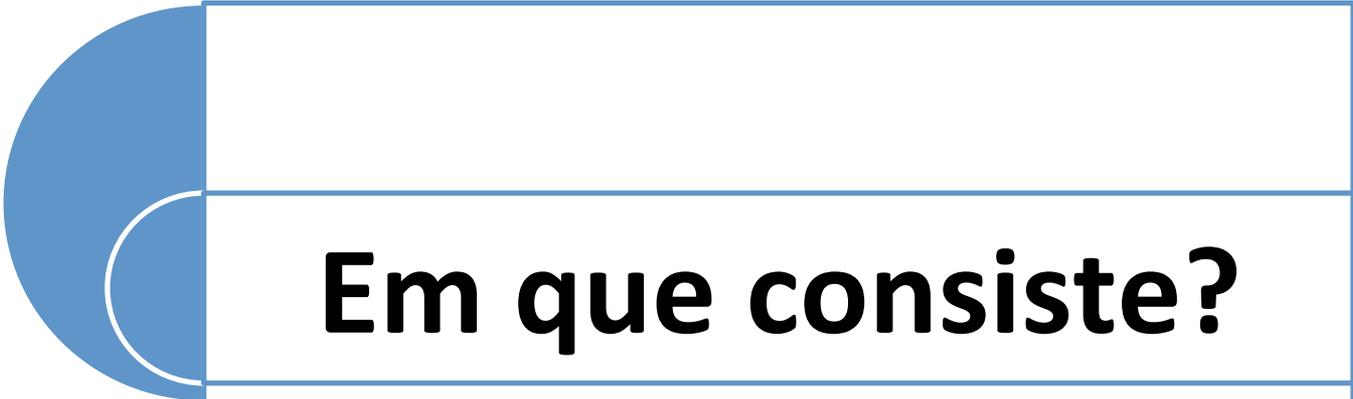
130



WORLD BANK GROUP

DOING BUSINESS Medindo Regulamentações de Negócios

Registro de Imóveis Eletrônico



Em que consiste?

Registro de Imóveis Eletrônico

- 1º - Informatizar os processos administrativos internos da serventia, tendo em vista maior agilidade e dinamicidade dos recursos humanos que ficarão centrados na qualificação registral, evitando-se retrabalho de digitação.
- A) Implementar: I - Livros Eletrônicos; II - Matrículas Eletrônicas; III - Certidões Eletrônicas (que reflitam a real situação jurídica do imóvel – atos vigentes); e B) – Gerar Informações eletrônicas capazes de orientar a tomada de decisões corporativas e políticas públicas. É + do que simples acesso aos dados dos Indicadores Real e Pessoal.

Registro de Imóveis Eletrônico

- 2º - Criar repositórios confiáveis de dados e documentos eletrônicos, 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 adequado de infraestrutura tecnológica para garantia de armazenamento, preservação e acesso.

Registro de Imóveis Eletrônico

- 3º - 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 registraes.

A NOVA PUBLIDADE 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.

O REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS

Lei 11.977, de 7.7.2009

Rec. CNJ 14, 2.7.2014

Prov. CNJ 47, de 18.6.2015

MPV 759, de 22.12.2016

Lei 6.015, de 31.12.1973

Lei nº 11.977, de 7.7.2009:

Art. 37: Os serviços de registros públicos de que trata a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, observados os prazos e condições previstas em regulamento, instaurarão sistema de registro eletrônico.

Os registradores tem o poder/dever de instituir o Registro Eletrônico

Art. 39 Os atos registrais praticados a partir da vigência da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, serão inseridos no sistema de registro eletrônico, no prazo de até 5 (cinco) anos a contar da publicação desta Lei.

Publicada no DOU de 8.7.2009.

8/7/2014

PROV. CNJ 47, DE 18/6/2015

Art. 9º. Os serviços eletrônicos compartilhados passarão a ser prestados dentro do prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

15/6/2016

A Recomendação CNJ Nº 14, de 2/7/2014, disponibilizou o modelo (especificações) para criação e implantação, nos cartórios, do Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário (SREI), em todo o país.

MPV 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.

O ONR tem por finalidade implementar e operar, em âmbito nacional, o Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico - SREI, na forma dos artigos 37 a 41, da Lei nº 11.977, de 7 de julho 2009, sob acompanhamento e regulação da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), conforme previsto no § 4º, do art. 54, da MPV nº 759, de 2016.

Todas as unidades de registro de imóveis dos Estados e do Distrito Federal integram o SREI e estão vinculadas ao ONR, na forma do § 5º, do art. 54, da MPV nº 759, de 2016.

No SREI estão compreendidos a universalização das atividades de registro público e a adoção de governança corporativa para o Sistema Nacional de Registro de Imóveis (SNRI), 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.

Art. 5º da Minuta do Estatuto do ONR:

§ 5º. A interligação de que trata o inciso I do § 4º e a execução dos serviços poderão ser feitos diretamente da unidade de registro de imóveis com a infraestrutura da **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, mediante convênio.

Minuta do Estatuto do ONR, Art. 5º, § 3º,

III - adotar e disseminar padrões de referência e terminologias no âmbito do SREI, que viabilizem o Intercâmbio Eletrônico de Dados (Electronic Data Interchange - EDI) e portabilidade de sistemas.

Normalização de banco de dados é um conjunto de regras que visa, principalmente, a organização de um projeto de banco de dados, evitando perda ou repetição e informações. Para normalizar o banco de dados, deve-se examinar os atributos de uma entidade , com o objetivo de se evitar anomalias observadas na inclusão, exclusão e alteração de registros.



NORMATIZAÇÃO
X
NORMALIZAÇÃO

AS NORMAS
TÉCNICAS
EVIDENTEMENTE
SÃO EDITADAS
PELO JUÍZO
COMPETENTE.

IMPORTANTE:

Quando falamos em Sistema de Registro de Imóveis estamos referindo (1) ao corpo oficiais de registro de imóveis, (2) ao Poder Judiciário (que exerce a fiscalização), e (3) ao conjunto de princípios, leis, normas e regulamentos que informam a atividade registral.

Como Sistema o registro de imóveis brasileiro é uno. O que é fracionada é sua prestação por meio das diversas unidades de serviços, denominadas cartórios ou ofícios.

PLATAFORMA ÚNICA DE FUNCIONAMENTO NA INTERNET

- O usuário não pode ser obrigado a ingressar em diferentes ambientes da Internet para acessar o mesmo serviço público.
- O que pode (e deve, por imperativo legal) é que essa plataforma seja apenas uma integradora de dados que devem permanecer alocados em suas bases primárias, sob a guarda e a responsabilidade dos respectivos oficiais, que também respondem pela sua ordem e conservação. (vide Lei 6.015/1973, art. 24; Lei 8.935/1994, art. 46).

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