

# **A publicidade imobiliária no Registro Eletrônico**

**Flauzilino Araújo dos Santos**

**1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo**

**Diretor de Informática e Tecnologia do IRIB**

# Homenagens

- **Dr. CLAUDIO FIORANTI** (in memoriam), ex-oficial do registro imóveis da comarca de Serra Negra (SP); e
- **Dr. JOÃO BAPTISTA GALHARDO**, sempre oficial do registro de imóveis da comarca de Araraquara (SP).
- **Homens íntegros, bons, sábios e humildes.**

## Reflexão 1:

- **"A publicidade é a alma dos Registros Públicos".**

*(NICOLAU BALBINO FILHO)*

- Balbino Filho, Nicolau. Registro de Imóveis : doutrina, prática, jurisprudência. 8ª ed. - São Paulo: Atlas, 1996, p. 36.

## Reflexão 2:

- “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)

O princípio de publicidade investe de certeza os assentos, as informações e certidões que se presumem exatos, ainda que o conteúdo da inscrição possa ser apenas uma simples aparência formal, que não reflita a realidade jurídica do momento.

Lei 6.015/1973, Art. 252 - O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

# Novos fenômenos

- - a proteção de dados e suas garantias;
- - o efeito da intimidade – da privacidade - como direito constitucional dentro de uma liberdade de informação, também declarada constitucional.

[1º] garantem ao proprietário do bem a oponibilidade *erga omnes* de seu direito; e

[2º] abrem as portas do Registro de Imóveis ao público em geral, para ter acesso às situações inscritas e documentos pertinentes.

## Da Aquisição pelo Registro do Título

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

# **SERVIÇOS PÚBLICOS ONLINE**

O conceito não se restringe a simples automação dos processos e disponibilização de serviços públicos por meio de serviços online na Internet, mas sim na transformação da maneira com que a Administração, através das tecnologias da informação e comunicação, atinge os seus objetivos para o cumprimento do papel do estado.

# **REGISTRO DE IMÓVEIS E SERVIÇOS ONLINE**

O Sistema de Registro de Imóveis, como parte integrante dessa cadeia de prestação de serviços públicos, não pode ficar de fora da nova forma de interação digital com seus utentes, respondendo de forma positiva ao dinamismo das mudanças e a complexidade de suas expectativas.

A solução está no desenvolvimento de modelos serviços orientados para os usuários públicos e privados, inspirados no relativo êxito com que alguns provedores de serviços do setor privado têm abordado essa situação.

"Entretanto uma corrente crescente de cidadãos e empresas, habituada ao fornecimento otimizado de serviços pelo setor privado, considera o setor público igual a qualquer outro "provedor de serviços" - serviços que serão pagos através de impostos. Para dar solução a esse problema, o setor público deverá encontrar meios para melhorar a eficiência e a eficácia dos serviços que fornece. Isso significa proporcionar maior valor pelos recursos empregados, através da melhoria da qualidade dos serviços (universalização do acesso e apresentação de resultados satisfatórios para os usuários), além da redução dos custos da prestação desses serviços)" WIN OOTEROM – PwC

## É urgente:

[1] o desenvolvimento de um plano de inclusão digital das serventias de pequeno porte, para espancar assimetrias na prestação do serviço público delegado;

**É urgente:**

[2] a criação de canais múltiplos de atendimento, para que serviço esteja acessível a todo o momento, em qualquer lugar e através do e de comunicação que o usuário desejar;

**É urgente:**

[3] a criação de mecanismos de compensação dos atos gratuitos, por uma questão de justiça e de equidade profissional; e

**É urgente:**

[4] o estabelecimento de um teto, a título de complementação de renda mínima, a fim de diminuir vulnerabilidades, no exercício da qualificação registral.

# **O Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC)**

De conformidade com a Recomendação Nº 14/2014, publicada pela Corregedoria Nacional de Justiça, o Serviço de Registro de Imóveis Eletrônico (SREI) foi concebido de forma que a sociedade enxergue o Registro de Imóveis como sendo um serviço único, porém operado de forma distribuída pelos diversos cartórios.

[https://folivm.files.wordpress.com/2011/04/srei\\_introducao\\_v1-0-r-7.pdf](https://folivm.files.wordpress.com/2011/04/srei_introducao_v1-0-r-7.pdf)

**SISTEMA**

**UNICIDADE**

Um **sistema** pode ser definido como um conjunto de elementos inter-relacionados que interagem entre si no desempenho de uma função, para um fim comum.

Como sistema, o Registro de Imóveis brasileiro é uno. Fracionada, é a sua operacionalização por meio das diversas unidades de serviços, denominadas cartórios ou escritórios.

A ideia de **unicidade** tem como fundamento a lógica do serviço público de Registro de Imóveis ser regulado por legislação de competência exclusiva da União (CF, art. 22, I e XXV), como política legislativa, com a finalidade de eliminar assimetrias regionais na prestação do mesmo serviço público, e manter o pacto federativo.

"A criação de uma entidade nacional com agências estaduais, com contribuição obrigatória e poder de regulamentação de rotinas registrais, resolveria todos os problemas de falta de uniformização da atividade registral. Certamente, a fiscalização do Poder Judiciário, contida no comando constitucional (art. 236, 103-B, § 4º, III), seria respeitada. Fiscalização não se confunde com autorregulação.

(Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial do Registro de Imóveis de Araçatuba-SP)



[1] de uma rede onde estejam interconectadas todas as unidades registras do país;

[2] de uma plataforma para prestação dos serviços registras online; e

[3] de uma infraestrutura de apoio às serventias, inclusive, estabelecendo um plano para garantir a continuidade dos negócios (PCN), quando da ocorrência de eventos críticos.

**A NOVA PUBLICIDADE REGISTRAL:**

**PUBLICIDADE REGISTRAL ONLINE**

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.

# **O DESLOCAMENTO DA PUBLICIDADE REGISTRAL PARA AMBIENTE EXTRA REGISTRAL**

SINTER criado pelo Decreto nº 8.764,  
de 10/5/2016

Decreto 8.764, de 10/5/2016: Art. 5º Os serviços de registros públicos disponibilizarão à administração pública federal, sem ônus, documentos nato digitais estruturados que identifiquem a situação jurídica do imóvel, do título ou do documento registrado, na forma estabelecida pelo Manual Operacional.

§ 1º As informações de que trata o caput serão atualizadas a cada ato registral, assinadas digitalmente pelo Oficial de Registro ou por preposto autorizado e enviadas ao Sinter pela internet, no prazo estabelecido pelo Manual Operacional.

§ 2º O prazo de carência para o início do envio das informações de que trata o caput será de um ano, contado da data de publicação da primeira versão do Manual Operacional.

1. Não se pode separar, radicalmente, desde o terreno dos princípios, a publicidade material da publicidade formal. Elas são indissociáveis.

## **2. A formação de uma base de dados paralela à do cartório:**

[1] é algo que vai contra a cultura registral;

[2] é algo contrário a todas as disposições legais; e

[3] Está contramão da tecnologia.

2.1. Se “a publicidade é a alma dos Registros Públicos”, seu deslocamento configura divisão da alma do Registro de Imóveis.

Poderia um corpo viver sem alma ou com sua alma dividida?

## **2. A formação de uma base de dados paralela à do cartório:**

[1] é algo que vai contra a cultura registral;

**[2] é algo contrário a todas as disposições legais; e**

[3] é algo na contramão da tecnologia.

Lei 6.015/1973, Art. 24. Os oficiais devem manter em segurança, permanentemente, os livros e documentos e respondem pela sua ordem e conservação.

Lei 8.935/1994, Art. 46. Os livros, fichas, documentos, papéis, microfilmes e sistemas de computação **deverão permanecer sempre** sob a guarda e responsabilidade do titular de serviço notarial ou de registro, que zelará por sua ordem, segurança e conservação.

Lei 11.977/2009, Art. 41. A partir da implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37, os serviços de registros públicos disponibilizarão ao Poder Judiciário e ao Poder Executivo federal, por meio eletrônico e sem ônus, o acesso às informações constantes de seus bancos de dados, conforme regulamento.

1º: A disponibilização será feita a partir da implementação do sistema de registro eletrônico, e não antes.

2º: Os registros públicos disponibilizarão ao Poder Judiciário e ao Poder executivo federal, o acesso informações constantes de seus bancos de dados. Disponibilizar o acesso ao um banco de dados é completamente diferente de entregar uma réplica desse banco de dados.

3º A disponibilização sem ônus é apenas para o Poder Judiciário e o Poder Executivo Federal.

Art. 3º ...

§ 1º Serão usuários do Sinter:

I - a Secretaria da Receita Federal do Brasil;

II - os órgãos e as entidades da administração pública federal direta e indireta;

III - os serviços de registros públicos e os serviços notariais; e

IV - as administrações tributárias dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, mediante convênio celebrado com a Secretaria da Receita Federal do Brasil

Lei 11.977/2009, Art. 41. A partir da implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37, os serviços de registros públicos disponibilizarão ao Poder Judiciário e ao Poder Executivo federal, por meio eletrônico e sem ônus, **o acesso às informações constantes de SEUS bancos de dados**, conforme regulamento.

O pronome “seus” aponta de maneira inequívoca para a sede substantiva dos dados (publicidade material). Os dados não se deslocam; os dados permanecem “seus”, ou seja, sob a custódia, a guarda e a responsabilidade do Registrador.

**2. A formação de uma base de dados paralela à do cartório [1] é algo que vai contra a cultura registral; [2] é algo contrário a todas as disposições legais; e, [3] é algo que está na contramão da tecnologia.**

**A tecnologia atual é Google.**

Os dados permanecem disponíveis em sua fonte primária onde são [1] atualizados em tempo real e [2] acessados com segurança lógica.

# 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**

flauzilino@gmail.com