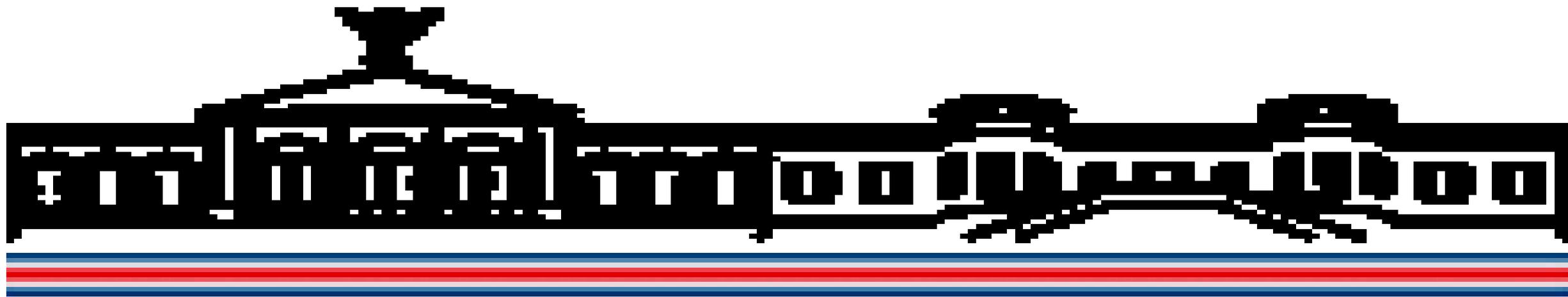




IPRA-CINDER XXIII

Congreso Internacional de Derecho Registral
San José, Costa Rica • 4-6 Dic. 2024



Registro no Século XXI: Oportunidades e Desafios

José Arimateia Barbosa

Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI)



Abrangência

O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) é executado em âmbito nacional pelo ONR. O sistema é supervisionado pela Corregedoria Nacional de Justiça.



Participação

Cerca de 3.500 registradores de imóveis estão engajados em estudos contínuos para aprimorar o sistema. O SREI é um sistema em constante evolução, com o objetivo de garantir a segurança e a eficiência do registro de imóveis no Brasil.



Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP)

1 Objetivo

O Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP) visa unificar todos os atos registrais do país em uma única plataforma. O objetivo é promover a padronização e a automatização de processos registrais em âmbito nacional.

3 Automação

A plataforma do SERP promove a automatização de processos registrais, otimizando o tempo e os recursos utilizados. A automação também reduz a possibilidade de erros e aumenta a eficiência do sistema.

2 Padronização

O SERP busca estabelecer procedimentos uniformes em todo o país, simplificando e agilizando os processos registrais. A padronização garante maior segurança jurídica e facilita o acesso à informação.



Implementação do SREI e SERP

SREI

O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) foi implementado pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ) em 2017, através da Lei 13.465/2017. O SREI visa modernizar o sistema de registro de imóveis, tornando-o mais eficiente e transparente.



SERP

O Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP) foi criado pela Lei 14.382/2022. O SERP tem como objetivo unificar e automatizar os registros públicos, incluindo os registros de imóveis, pessoas jurídicas, e outros registros.

Aprimoramento do Modelo de Registro Eletrônico

1

Lei 11.977/2009

Marco legal para modernização dos registros de imóveis no Brasil.

2

Lei 13.465/2017

Criação do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).

3

Lei 14.118/2021

Estabelecimento de fundo para implementação e custeio do SREI.



LGPD nos Cartórios

Aplicação

A LGPD deve ser ponderada com as regras específicas do serviço extrajudicial. A Lei Geral de Proteção de Dados deve ser aplicada em conjunto com as normas que regem os cartórios, garantindo a proteção dos dados pessoais e a segurança das informações.

Gestão

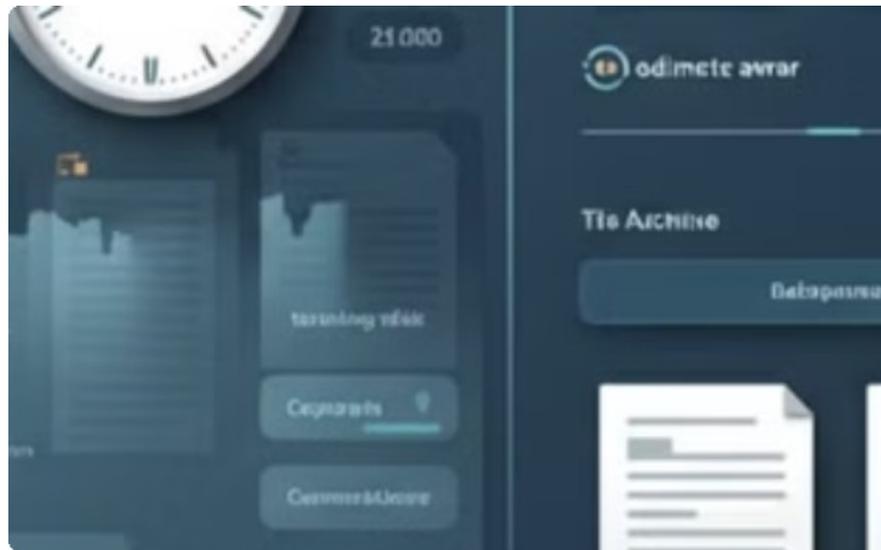
A publicização de informações pessoais é competência das serventias extrajudiciais. Os cartórios são responsáveis por gerenciar e divulgar informações pessoais de acordo com a LGPD e as normas específicas do setor, garantindo a transparência e o acesso à informação.

Limitações

Os direitos dos titulares são mitigados por normas específicas do setor. A aplicação da LGPD nos cartórios exige uma análise cuidadosa para garantir que os direitos dos titulares de dados sejam respeitados, mas também que as normas específicas do setor sejam cumpridas.

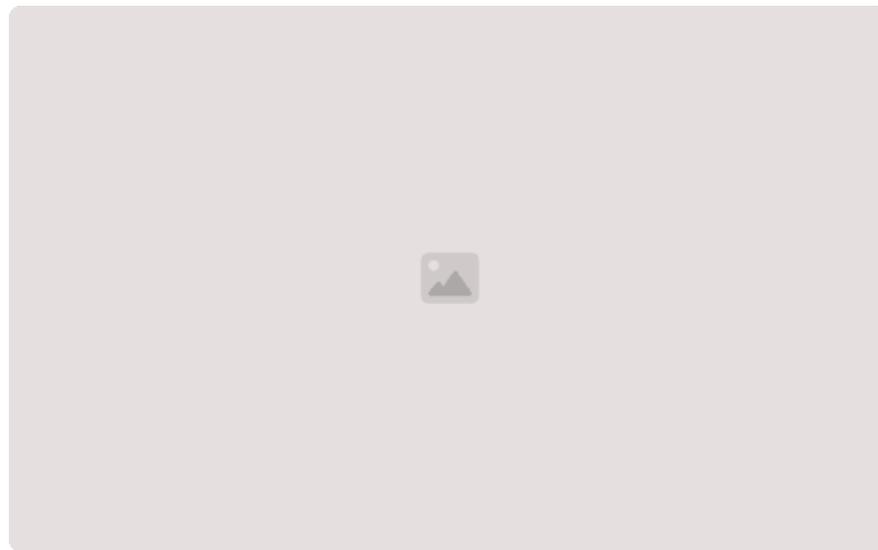


Eliminação de Dados do Acervo Registral



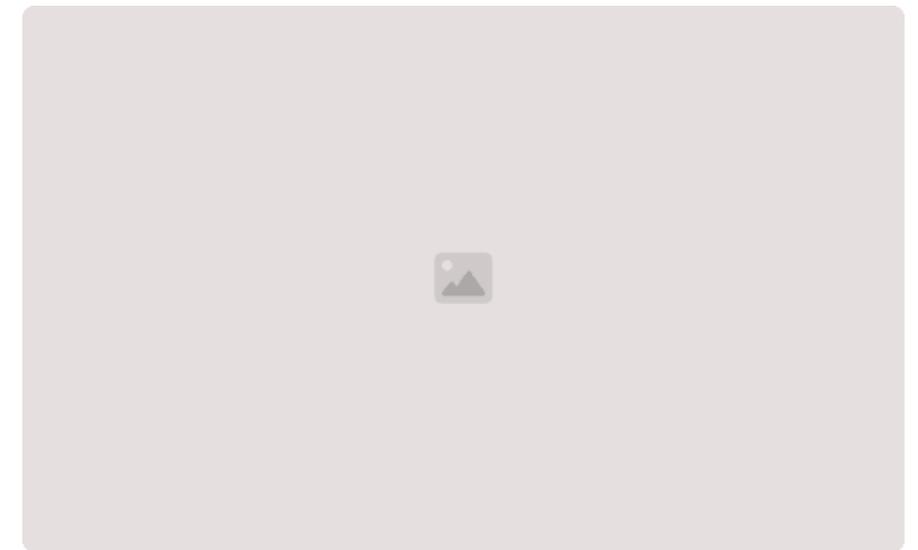
Prazos

A eliminação de dados do acervo registral deve respeitar os prazos mínimos de retenção estabelecidos por lei. A legislação define o tempo mínimo que os documentos devem ser mantidos, garantindo a preservação da história e da memória registral.



Regulamentação

O Provimento nº 50/2015 do CNJ define a temporalidade para a manutenção de documentos. O provimento estabelece critérios específicos para a eliminação de dados, considerando a natureza dos documentos e o tempo de retenção necessário para fins de segurança e histórico.



Limitação

O direito de eliminação da LGPD é parcialmente restrito neste contexto. A Lei Geral de Proteção de Dados, embora garanta o direito à eliminação de dados, reconhece a necessidade de preservação de informações para fins históricos, legais e de segurança, o que limita a aplicação da LGPD no âmbito do registro de imóveis.



Portabilidade de Dados em Registros Imobiliários

1

Limitação

A Lei de Registros Públicos define a circunscrição para cada registro. Isso limita a portabilidade de dados, pois os registros são vinculados a uma serventia específica.

2

Localização

Atos de registro e averbação são realizados na serventia do imóvel. Isso significa que os dados estão vinculados a um local físico específico, dificultando a portabilidade.

3

Restrição

O direito à portabilidade de dados previsto na LGPD é mitigado no contexto dos registros imobiliários. As limitações e a localização dos dados restringem a aplicação do princípio da portabilidade.

Projeto de Lei sobre Inteligência Artificial

1

Proposta

O PL 2.338/2023 visa regulamentar o uso de tecnologias de IA. O projeto de lei busca estabelecer um marco legal para o desenvolvimento e aplicação da inteligência artificial no Brasil, com foco em segurança, ética e direitos humanos.

2

Impacto

A regulamentação da IA pode trazer avanços significativos para a agilidade dos atos registraes. A automação de tarefas e a otimização de processos podem contribuir para a eficiência e celeridade na realização de serviços.

3

Inovação

A IA pode viabilizar novas práticas negociais no setor imobiliário. A utilização de tecnologias de inteligência artificial pode impulsionar a inovação e a modernização dos serviços, abrindo novas possibilidades para o mercado.

Legislação Europeia sobre Inteligência Artificial

1 Aprovação

A Lei de IA foi aprovada pelo Conselho da União Europeia. A legislação visa regular o desenvolvimento e uso da inteligência artificial, buscando garantir segurança e ética.

2 Implementação

A implementação da Lei de IA será gradual, com aplicação completa prevista para 2026. O objetivo é permitir que empresas e instituições se adaptem às novas normas e requisitos.

3 Impacto Global

A Lei de IA pode influenciar o desenvolvimento de normas globais para a segurança jurídica da IA. A criação de um órgão internacional para regulamentação transfronteiriça é uma possibilidade.



Princípio da Determinabilidade das Leis



Origem

O princípio da determinabilidade das leis teve origem na jurisprudência da Corte Constitucional portuguesa. Esse princípio busca garantir a clareza e a precisão das leis, evitando ambiguidades e incertezas na aplicação da norma jurídica.

Objetivo

O objetivo principal do princípio da determinabilidade é exigir que as leis sejam escritas de forma clara e precisa, permitindo que os cidadãos compreendam seus direitos e deveres de forma inequívoca. A aplicação do princípio visa garantir a segurança jurídica e a previsibilidade das decisões judiciais.

Aplicação

A aplicação do princípio da determinabilidade vai além da defesa contra efeitos retroativos. Ele garante que as leis sejam claras e precisas, evitando interpretações subjetivas e arbitrárias, e assegurando que os cidadãos possam se orientar de forma clara e objetiva.

Desafios Éticos da Automação

Privacidade

A automação levanta preocupações sobre a proteção de dados pessoais. É essencial garantir que os sistemas automatizados respeitem a privacidade dos indivíduos e que os dados sejam tratados de forma ética e responsável.



Impactos Negativos

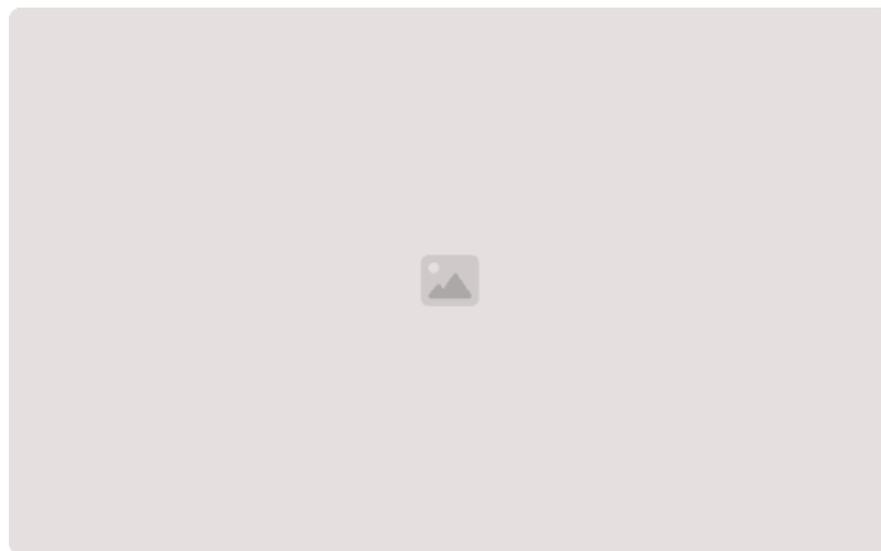
A automação pode ter impactos negativos se os princípios bioéticos não forem considerados. É fundamental avaliar os riscos e impactos da automação em diferentes áreas, como o mercado de trabalho e a sociedade como um todo.

Desafios na Proteção de Registros Eletrônicos



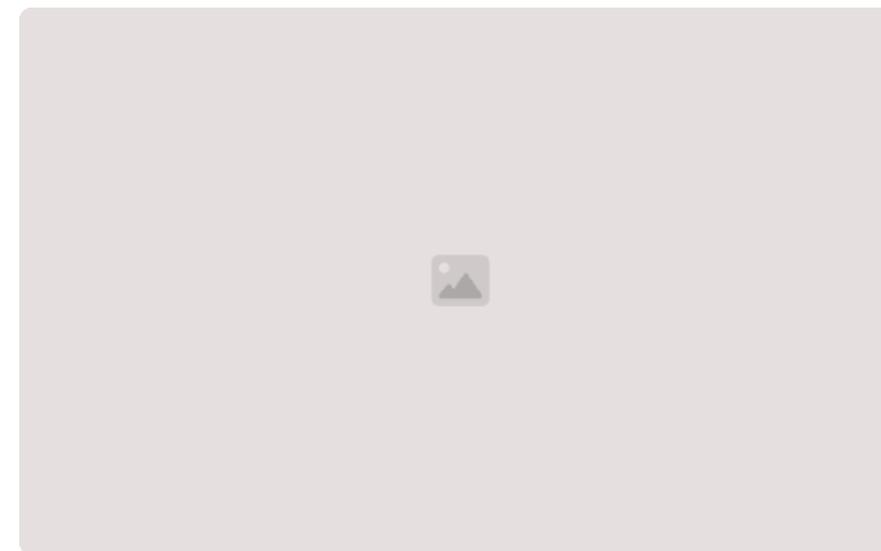
A ameaças

A proteção de registros eletrônicos enfrenta diversos desafios, como a crescente ameaça de ataques cibernéticos. A crescente sofisticação de hackers e a proliferação de malware exigem medidas robustas de segurança para proteger os dados sensíveis armazenados em sistemas digitais.



Desgovernança

A desgovernança, caracterizada pela falta de controle efetivo sobre a internet, representa um desafio significativo para a proteção de registros eletrônicos. A ausência de mecanismos eficazes para combater a proliferação de informações falsas e a manipulação de dados online compromete a integridade e a confiabilidade dos registros digitais.



Privacidade

A proteção da privacidade é crucial para garantir a segurança de registros eletrônicos. A ausência de medidas adequadas para proteger dados pessoais sensíveis, como informações financeiras, médicas e de localização, pode resultar em violações de dados e consequências negativas para os indivíduos.

Segurança Jurídica Preventiva

Definição

Segurança jurídica preventiva é o direito à confiança em atos e decisões públicas. É essencial para o bom funcionamento da sociedade e para a proteção dos direitos dos cidadãos.

Requisitos

Para garantir a segurança jurídica preventiva, é necessário que os atos do poder público sejam confiáveis, claros, razoáveis e transparentes. Isso significa que os atos devem ser baseados em leis e normas claras, e que os cidadãos devem ter acesso à informação sobre os atos do governo.

Desafio

Um dos desafios da segurança jurídica preventiva é garantir a segurança jurídica em arquivos eletrônicos para transações comerciais online. Isso é importante para garantir que as transações sejam seguras e confiáveis, e que os direitos dos consumidores sejam protegidos.



Poder de Fiscalização do Judiciário

Base Legal

O poder de fiscalização do Judiciário encontra respaldo na Constituição Federal de 1988. O artigo 103-B, § 4º, I, II e III, e o artigo 236, § 1º, garantem a fiscalização sobre atos de órgãos judiciais e extrajudiciais.

Abrangência

A fiscalização abrange atos praticados por órgãos judiciais e extrajudiciais. Essa abrangência garante a integridade do sistema jurídico e a proteção dos direitos dos cidadãos.





Competência da Corregedoria Nacional de Justiça

1 Base Legal

A Corregedoria Nacional de Justiça possui a competência de expedir provimentos e atos normativos, conforme o disposto no Art. 8º, X, do Regimento Interno do CNJ.

2 Atribuição

A Corregedoria Nacional de Justiça tem a atribuição de expedir provimentos e atos normativos, com o objetivo de aperfeiçoar os serviços extrajudiciais.

3 Finalidade

A finalidade da Corregedoria Nacional de Justiça é aperfeiçoar os serviços extrajudiciais, buscando a otimização e a eficiência dos serviços prestados pelos cartórios.

Regulamentação Pendente do CNJ



Expectativa

Aguarda-se edição de provimento pelo Conselho Nacional de Justiça. A regulamentação visa padronizar procedimentos em nível nacional.



Objetivo

Regulamentar questões técnicas do registro jurídico e cadastro territorial. O objetivo é garantir a segurança jurídica e a eficiência do sistema.



Impacto

A regulamentação trará maior segurança jurídica e eficiência para o sistema de registro de imóveis. O impacto positivo se estende a todos os envolvidos.



Identificação Eletrônica de Imóveis Rurais (IERI)

Incentivo

A Identificação Eletrônica de Imóveis Rurais (IERI) é uma iniciativa que visa a identificação de terras públicas e privadas. O objetivo é promover a gestão eficiente e transparente do território nacional, combatendo a grilagem de terras e garantindo a segurança jurídica das propriedades rurais.

Finalidade

O IERI é um projeto inovador que busca integrar dados de diferentes fontes, como o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR), o Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) e o Sistema de Informação Geográfica (SIG). A iniciativa é um desdobramento do Enunciado nº 7 do Fórum Nacional Fundiário.

Oportunidade

A aplicação de big data e inteligência artificial (IA) no controle fundiário é uma oportunidade para aprimorar a gestão de terras no Brasil. O IERI pode contribuir para a otimização dos processos de regularização fundiária, a redução de conflitos e a promoção do desenvolvimento sustentável do agronegócio.





Registro Eletrônico no Agronegócio

Importância

O registro eletrônico é crucial para a eficiência e transparência no mercado de commodities. Ele facilita a rastreabilidade de produtos e garante a segurança jurídica das transações.

Foco

O registro eletrônico de títulos de crédito rurais é um dos principais focos. Isso garante a segurança e a liquidez desses títulos, facilitando o acesso ao crédito para os produtores rurais.

Impacto

O registro eletrônico é essencial para a economia nacional baseada no agronegócio. Ele impacta positivamente a cadeia produtiva, desde a produção até a comercialização dos produtos.



Georreferenciamento de Imóveis Rurais



Exigência Legal

O georreferenciamento de imóveis rurais é uma exigência legal, conforme o Art. 176, §§ 3º-5º, da Lei 6.015/1973 e Decreto nº 4.449/2002.



Precisão

O georreferenciamento exige coordenadas georreferenciadas com alta precisão posicional. Essa precisão garante a correta delimitação do imóvel e a segurança jurídica das transações imobiliárias.



Oportunidade

O uso de georreferenciamento automatizado e análise geoespacial oferece uma oportunidade para otimizar o processo de registro de imóveis rurais, tornando-o mais eficiente e preciso.

Cadastrros Obrigatórios



Tipos

CCIR, NIRF, CAR, e CIF são cadastros obrigatórios para propriedades rurais. Esses cadastros fornecem informações importantes sobre a propriedade, como localização, uso da terra, e atividades agrícolas.



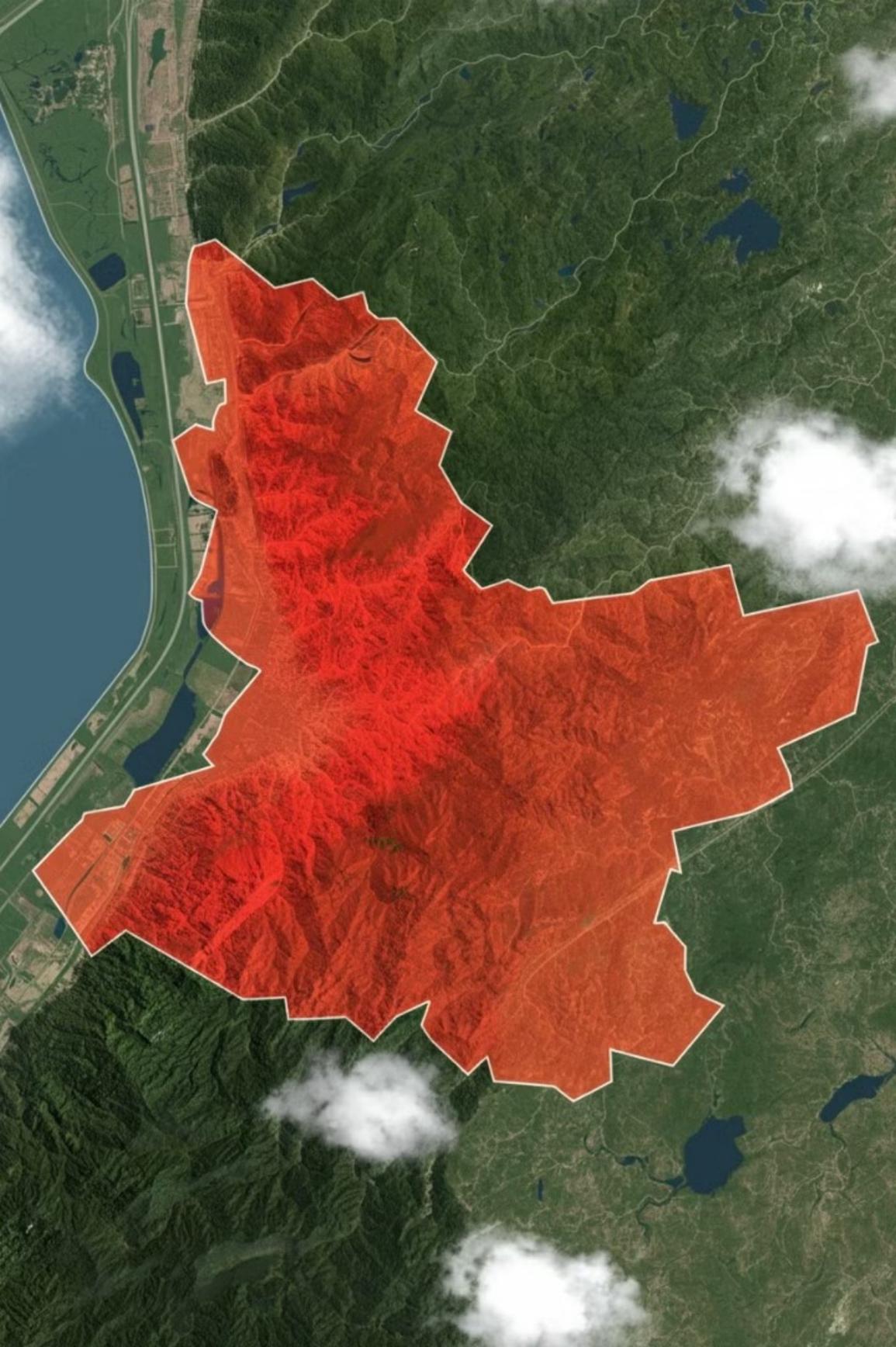
Registro

Esses cadastros devem constar no fólio real da propriedade. O fólio real é um documento que contém todas as informações sobre a propriedade, incluindo a descrição da propriedade, os proprietários, e as transações imobiliárias.



Desafio

Um desafio importante é a consolidação de dados cadastrais em uma plataforma digital única. Essa plataforma permitiria o acesso fácil e rápido a informações sobre propriedades rurais, facilitando a gestão e o controle do uso da terra.



Combate à Grilagem de Terras

1 Função

O sistema de registro imobiliário previne a grilagem de terras. O sistema garante a segurança jurídica e a legitimidade da propriedade, combatendo a ocupação ilegal e a falsificação de documentos.

2 Benefícios

O sistema promove o acesso à terra e a proteção ambiental. A segurança jurídica proporcionada pelo sistema incentiva o investimento e o desenvolvimento sustentável, combatendo a especulação imobiliária e a exploração ilegal de recursos naturais.

3 Tecnologia

O uso de sensores remotos para monitoramento de áreas é uma ferramenta crucial no combate à grilagem. O monitoramento permite a identificação de atividades suspeitas e a detecção de alterações no uso do solo, auxiliando na prevenção e na investigação de crimes relacionados à grilagem.

Sistema de Informação Geográfica (SIG)

Aplicação

O SIG oferece controle da malha imobiliária e unicidade matricial. Ele permite a organização e gestão eficiente dos dados cadastrais de imóveis, garantindo a integridade e a confiabilidade das informações.

Precisão

O SIG garante a verificação exata da localização e descrição dos imóveis. Através de ferramentas de georreferenciamento, é possível determinar com precisão a posição geográfica de cada imóvel, evitando erros e inconsistências.

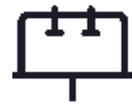
Integração

O SIG oferece a oportunidade de integrar dados com outros órgãos públicos. Essa integração permite a troca de informações e a criação de um sistema de dados mais completo e abrangente, facilitando o acesso e a gestão de informações sobre imóveis.





SIG nos Cartórios de Imóveis



Promoção

Enunciado nº 15 do Fórum Nacional Fundiário. O objetivo é promover o controle da malha e unicidade matricial.



Desafio

Treinamento de equipes para utilização adequada das tecnologias. É fundamental garantir que os profissionais estejam aptos a utilizar os sistemas de forma eficiente.

Sistemas Eletrônicos Geocodificados



Estímulo

O enunciado nº 71 da I Jornada de Direito Notarial e Registral destaca a importância da implementação de sistemas eletrônicos geocodificados.



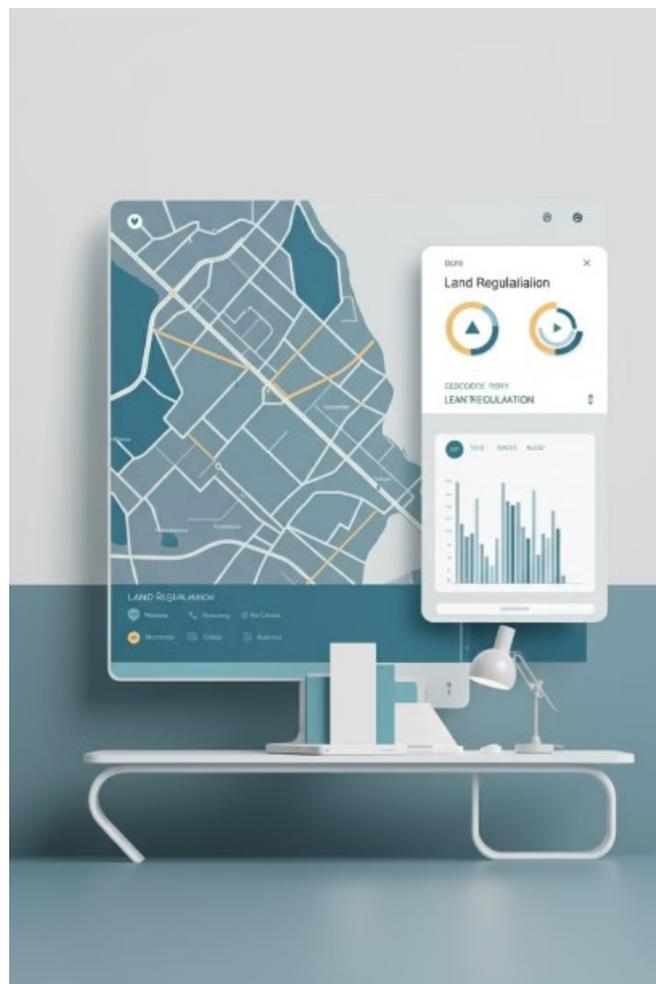
Aplicação

A adoção de sistemas eletrônicos geocodificados é crucial para a regularização fundiária, simplificando processos e garantindo maior precisão.



Oportunidade

A geotecnologia oferece uma oportunidade única para a regularização fundiária, proporcionando maior eficiência e precisão na identificação e delimitação de propriedades.

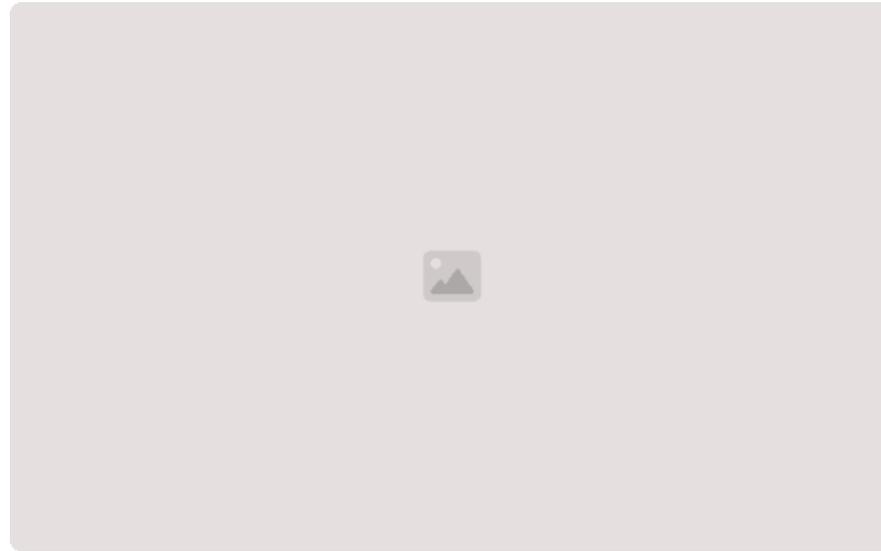


Alinhamento aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável



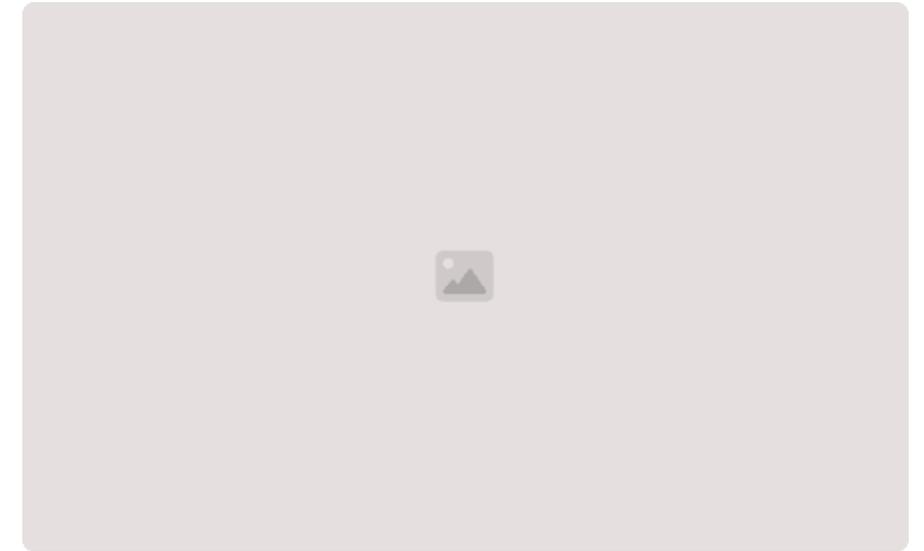
ODS

O sistema de registro eletrônico se alinha aos ODS 2, 10, 15 e 16 da Agenda 2030 da ONU. Esses objetivos visam promover o desenvolvimento sustentável, reduzir as desigualdades, proteger o meio ambiente e fortalecer as instituições.



Convenção

O sistema também observa a Convenção 169 da OIT, que trata dos povos indígenas e tribais. Essa convenção garante que os direitos dos povos indígenas sejam respeitados em relação à terra, aos recursos naturais e à cultura.



Tecnologia

O uso de drones para cumprir diretrizes ambientais é uma das tecnologias que podem ser utilizadas no sistema de registro eletrônico. Os drones podem ser usados para monitorar áreas de preservação ambiental, identificar desmatamento e auxiliar na gestão de recursos naturais.



performance, your success
a courtmowe the tremy ched to

“O uccessione —
ing nar der bist succcess.”

Referências Bibliográficas

As referências bibliográficas fornecem uma base sólida para a pesquisa e análise do impacto da inteligência artificial no sistema de registro de imóveis. Estudos acadêmicos como os de Alessa (2022) e Arias (2020) exploram o papel da IA na resolução de disputas online e na modelagem de um novo sistema judicial, respectivamente.

Além disso, artigos como o de Bosland e Townend (2018) e Eltis (2011) examinam a relação entre a justiça aberta, a transparência e a mídia no contexto digital, bem como a intersecção entre privacidade e acessibilidade no sistema judicial digital.



Referências Bibliográficas

Helbig, N.; Gil-Garcia, J. R.; Ferro, E. Understanding the complexity of electronic government: Implications from the digital divide literature. *_Government Information Quarterly_*, v. 26, n. 2, p. 338-346, 2012.

Henrique, Sulzbach; Spengler, Rafael Luís. Inovações na área de biotecnologia em saúde humana em países em desenvolvimento e sua importância econômica e social: uma reflexão sobre o cenário atual e perspectivas futuras. *_Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lajeado_*, Lajeado, v. 11, n. 1, p. 99-116, 2014. ISSN 1983-0882.