

O PASSADO E O PRESENTE DO SISTEMA DE RI: O FUTURO É AGORA.

João Pedro Lamana Paiva
Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre

IMPLEMENTAÇÃO DO SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO NO BRASIL

A Lei nº 1.237, de 24/9/1864, regulamentada pelo Decreto nº 3.453, de 26/4/1865 - o Registro de Hipotecas passou a denominar-se *Registro Geral*. Assim, foi criado o Registro de Imóveis, substituindo a *tradição* pela *transcrição*.

Esta lei foi um avanço, pois instituiu o Registro de Imóveis por ato *inter vivos* e a constituição de ônus reais.

A transcrição era necessária para a oponibilidade perante terceiros.

Após a instituição do Sistema Registral Imobiliário no País, através da Lei nº 1.237, de 24/9/1864, regulamentada pelo Decreto nº 3.453, de 26/4/1865, foi instalado, em 5/7/1865, na Capital do Rio Grande do Sul, o Primeiro Registro de Imóveis de Porto Alegre e do Estado do Rio Grande do Sul.

TERMO DE ABERTURA DO LIVRO Nº 1 (PROTOCOLO) DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PORTO ALEGRE/RS



Transcrição do Termo

“Este Livro servirá para a transcrição em extracto de transmissão de imóveis susceptíveis de hypoteca e para os demais fins designados no final do §3º do art.8º da Lei 1.237 de 24 de setembro de 1864. Vai por mim numerado e rubricado com o meu apelido de Sampayo de que uso e assino o competente Termo de Encerramento”.

Porto Alegre 5 de Julho de 1865

O Juiz da 1ª Vara Crime
Luiz José de Sampayo

O *Registro de Imóveis* foi instituído no Brasil com a função de *transcrever aquisições imobiliárias, e inscrever ônus reais*.

Partilha Amigável

1862

JUIZO MUNICIPAL

da Leal e Valorosa Cidade de Porto Alegre

Escrivao Notario

Inventario amigavel

Dona Maria Alexandrina de Oliveira Garni - Fallecida

Gabriel Francisco de Oliveira Carneiro e sua Irma – Herdeiros

AUTOAÇÃO

Anno do Nascimento do Nosso Senhor Jesus Christo de mil oito centos sessenta e dois aos vinte e seis de novembro do dito anno nesta Leal e Valorosa Cidade de Porto Alegre como cartorio do respectivo Escrivao entreci o Titulo com do pacto, partilha amigavel, dus documentos e procuragao, Sr. Joao Luiz Pereira Junior, Escrivao ajudante que o escrevy.

Discripção dos Bens Moveis

Escravos

Uma escrava de nação angolla de nome Leopoldina com trinta annos de idade, avaliada na quantia de um conto e quatrocentos mil reis - 1:400\$000

Um cabra de nome Antonio, de seis annos de idade, avaliado na quantia de oitocentos mil reis - 800:000

Uma creoula de nome Maria com dous annos de idade inutilizada por uma grande rotura no umbigo, avaliada na quantia de cento e sincoenta mil reis - 150:000

Início do Sistema Registral Imobiliário da 1ª Zona de Porto Alegre-RS



Registro de Hipoteca efetuado na data de 29/11/1866, em Porto Alegre-RS

HYPOTECA ESPECIAL

Extracto

Nome, domicilio e profissão do credor:

Francisco Dorneles Marques morador em São Jeronymo, commerciante.

Nome, domicilio e profissão do devedor:

Manoel Custodio de Souza morador no mesmo lugar, lavrador

Titulo, dacta e tabelião e quem o fêz:

Escriptura publica lavrada em 23 de novembro de 1866, pelo Tabellião Antonio Joaquim da Costa Correa Gomes.

Valor do credito:

Um conto de reis (1:000\$000)

Epoca do vencimento:

Na dacta da escriptura a seis mezes, isto é, em 23 de maio de 1867.

Juros Estipulados:

Um e meio por cento ao mez.

Caracteristicas do móvel:

Escrava parda de nome Maria Antonia, idade de 27anos mais ou menos.

Registro de Hipoteca efetuado na data de 18/1/1867, em Porto Alegre-RS

HYPOTECA ESPECIAL

Extracto

Nome, domicilio e profissão do credor:

Mendes Ribeiro Guimarães morador na freguesia da Madre de Deus.

Nome, domicilio e profissão do devedor:

Antonio Candido d'Andrade morador na freguesia das Dores, agencia.

Titulo, dacta e tabelião e quem o fêz:

Escriptura publica lavrada em 4 de janeiro de 1867, pelo Tabellião Pedro Nolasco Pereira da Cunha

Valor do credito:

Trezentos e cincoenta mil reis

Epoca do vencimento:

Não tem

Juros Estipulados:

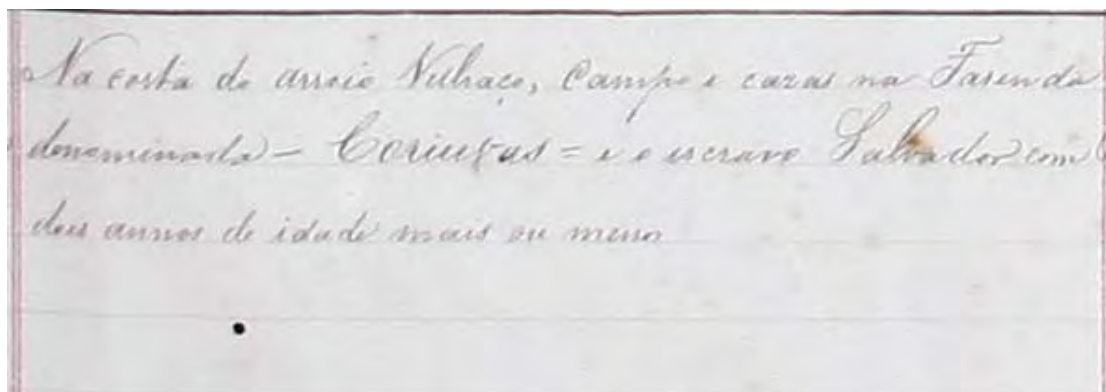
Não tem

Caracteristicas do móvel:

Escrava Rita, idade 9 anos, filha da crioula Ricarda que houve por herança de Sra. Maj. Dona Candida

Transcrição de Venda de Imóvel com Escravo

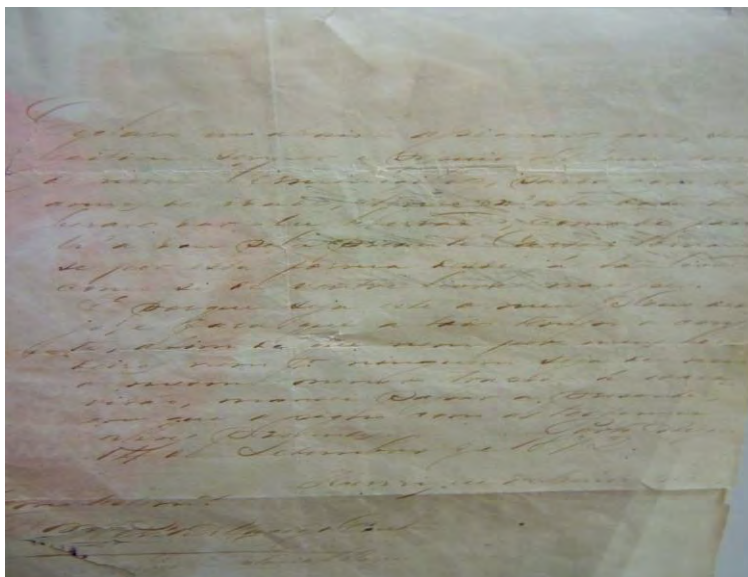
Data: 5/12/1867

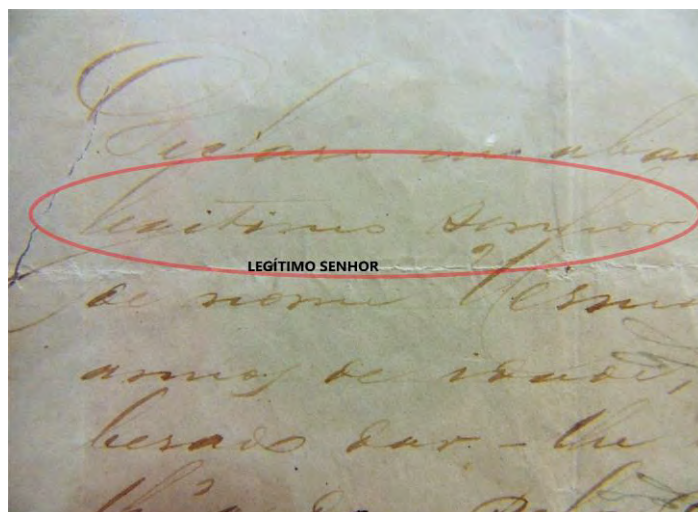
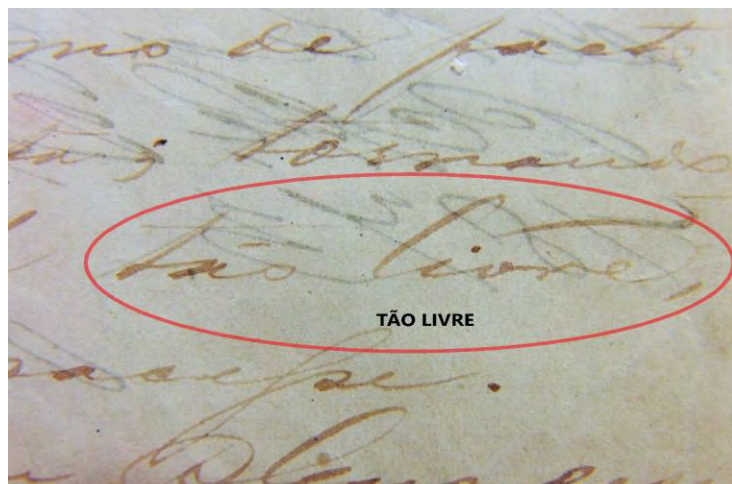
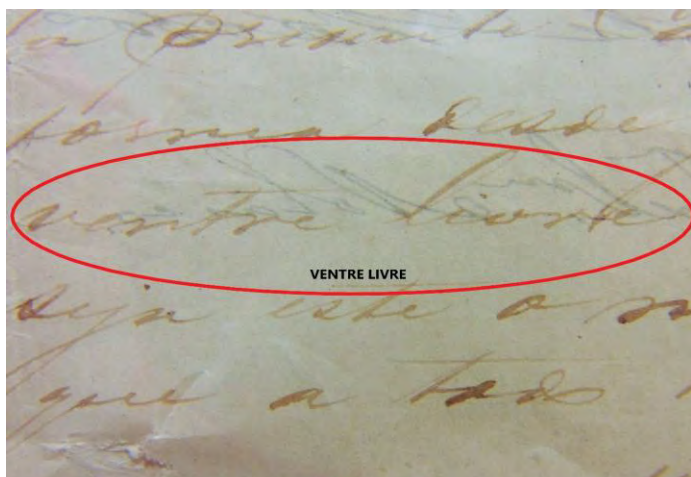


“Na costa do arroio Velhaço, campos e casas na Fazenda denominada – Cariuvas = e o escravo Salvador com dois annos de idade mais ou **menos.**”

Freguesia de Camaquã

Carta de Alforria





CARTA DE ALFORRIA

Declaro em abaixo assignado que, sendo legítimo senhor e possuidor d'um escravo de nome Vermenígildo, pardo, com nove annos de idade, tenho n'esta data deliberado dar-lhe, liberdade, como de facto lhá a dou pela presente Carta; tornando-se por esta forma desde já tão livre, como si de ventre Livre nacesse.

E porque seja este o meu pleno desejo, e, para que a todo tempo o conste, afim de que nem por meus herdeiros nem por ninguém seja de novo o mesmo menor trasido à esacavidão, mandei passar a presente, em que assigno com as testemunhas presentes.

14 de setembro de 1872.

Porto Alegre.

Henrique de Azeredo Pires

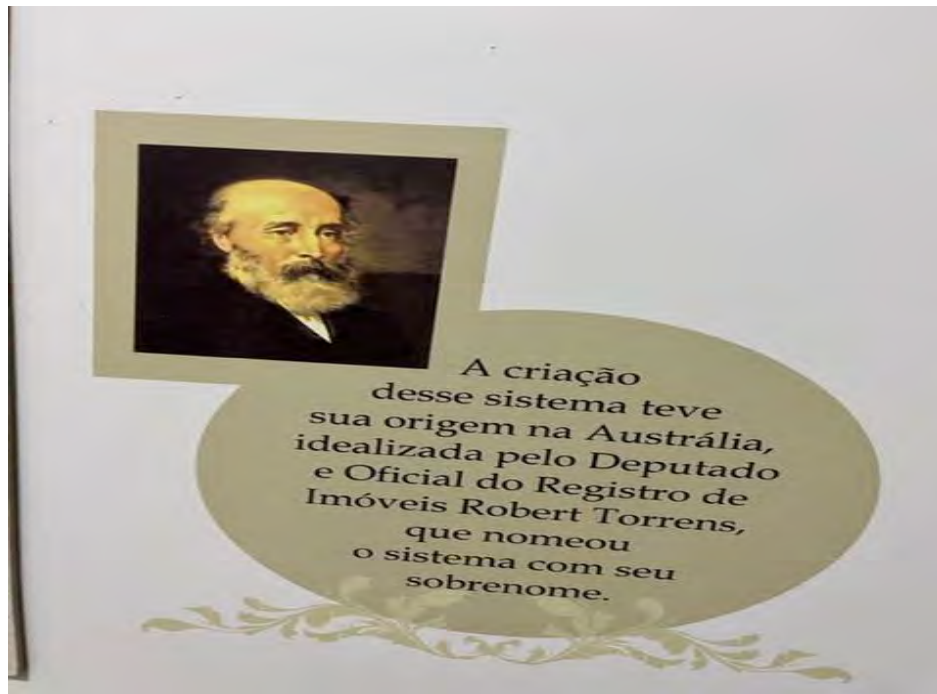
Como testemunhas

Joaquim Pereira Macedo Couto
Joze Estacio Borges

Os três sistemas, Registro Hipotecário, Registro do Vigário e Registro de Imóveis guardam identidade entre si no tocante às razões do seu surgimento: o anseio social de conferir segurança jurídica aos direitos sobre bens imóveis – garantia, posse e propriedade mediante a *publicização* dos atos, fatos e negócios jurídicos.

Do Registro de Imóveis (1865) X Sistema Torrens (1890) e Código Civil (1916)

Criador do Sistema Torrens



Sistema Torrens

Presunção Absoluta da Verdade

O Sistema Torrens foi criado no Brasil pelo Decreto nº 451-B, de 31/5/1890, com a presunção absoluta da verdade, regulamentado pelo Decreto nº 955-A, de 5/11/1890, e ainda admitido pela atual legislação (Lei nº 6.015/1973), em seus artigos 277 e seguintes.

Serve para a legalização da propriedade *fundiária* (*imóveis rurais*).

É um processo reconhecido judicialmente pelo qual se afastam os vícios, os defeitos e as anomalias que o mesmo possa apresentar.

“NENHUMA AÇÃO REIVINDICATÓRIA SERÁ OPONÍVEL CONTRA O PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL MATRICULADO NO SISTEMA TORRENS”.

O Registro Torrens tem por finalidade oferecer ao proprietário de imóvel rural a presunção absoluta de domínio, desde que o imóvel também esteja registrado no Sistema Comum obrigatório.

Por ocasião da aprovação legislativa de um novo Código de Processo Civil para o país, revogou-se o Decreto-Lei e manteve em vigor as disposições processuais relativas ao Registro Torrens constantes do revogado Código (*artigos 437 a 464*).

Código Civil

A Lei nº 3.071, de 1º/1/1916 - instituiu o Código Civil Brasileiro, que previu um Sistema de Registro Comum, mas obrigatório.

Sobrevindo o Código Civil de 1916, com vigência a partir de 1917, além de instituir outro sistema registral, de cunho obrigatório, deferiu a função de *outorgar o domínio*, e a de receber o registro dos demais *direitos reais*, como os *iura in re aliena*. Mas não ficou aí.

CÓDIGO CIVIL	TORRENS
OBRIGATÓRIO	FACULTATIVO
ATACÁVEL - "juris tantum" (art. 1.247).	INATACÁVEL - "jure et jure"
AJUSTÁVEL A REALIDADE	PERPÉTUO
QUAISQUER IMÓVEIS	SOMENTE IMÓVEIS RURAIS

TORRENS X CÓDIGO CIVIL

Como se vê, o *Sistema Torrens* é um instituto especial da propriedade de imóvel RURAL.

No Estado do Rio Grande do Sul é permitida a renúncia da situação jurídica e direitos decorrentes do Sistema Torrens, em virtude do aprimoramento do Sistema Comum (*art. 675 e parágrafos da CNNR – Provimento nº 001/2020-CGJ*).

1. Conforme demonstrado verificamos que, no Brasil, há, na atualidade, uma duplicidade de sistemas registrais imobiliários:

- a. O Sistema Registral tradicional admitiu a presunção RELATIVA (*juris tantum*) ao ato registral, o qual, até prova em contrário, atribui eficácia jurídica e validade perante terceiros.
- b. O Sistema Torrens confere a presunção ABSOLUTA (*juris et de jure*) ao ato registral, o qual não admite prova em contrário quanto à eficácia e validade do ato perante terceiros.

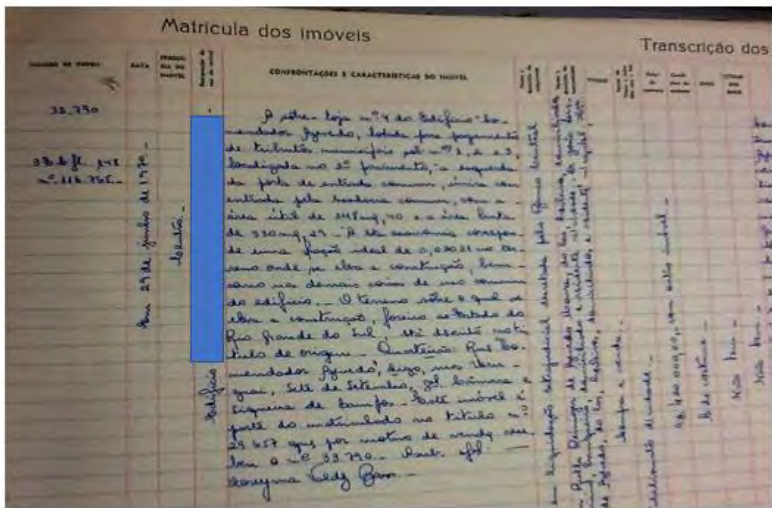
Registro Torrens

Com a revogação do Decreto nº 4.857/39 era aguardada a modificação do Sistema Torres, com a expectativa inclusive que o Sistema fosse eliminado, o que não ocorreu, sendo o Sistema Torrens recepcionado pela Lei nº 6.015/1973 (*artigos 277 a 288*).

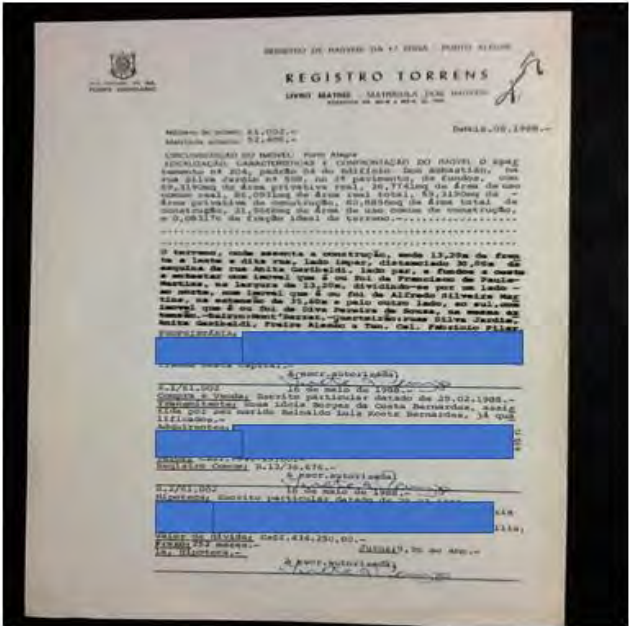
Como se vê, o Torrens por incrível que pareça *não é ficção*. É uma *realidade*, ele continua existindo!!

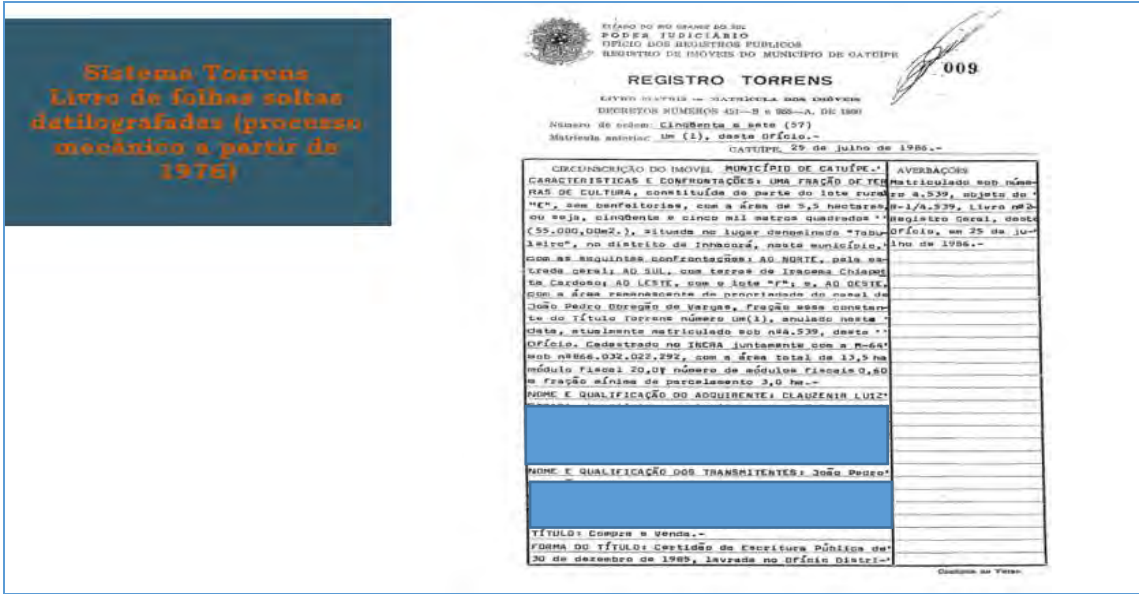


Sistema Torrens Livro Matriz - Matricula Manuscrita



Sistema Torrens Livro de folhas soltas datilografadas (processo mecânico a partir de 1976)





Motivos que contribuíram para o insucesso do Torrens no Brasil

- ✓ 1 – Desconhecimento, por parte dos usuários, dos benefícios do sistema;
- ✓ 2 – Dificuldade de cumprir as formalidades e exigências;
- ✓ 3 – Duplicidade de sistemas de registro (*comum e facultativo*);
- ✓ 4 – Crescente credibilidade adquirida pelo sistema comum;
- ✓ 5 – Maior custo;
- ✓ 6 – Morosidade dos métodos do sistema.

Sobre a coexistência de sistemas

O Desembargador Décio Antônio Erpen defende que **“somente haja um sistema registral imobiliário em cada país”**, dispensando, portanto, o Registro Torrens, uma vez que o Sistema Comum já supre as necessidades dos usuários.

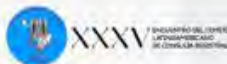
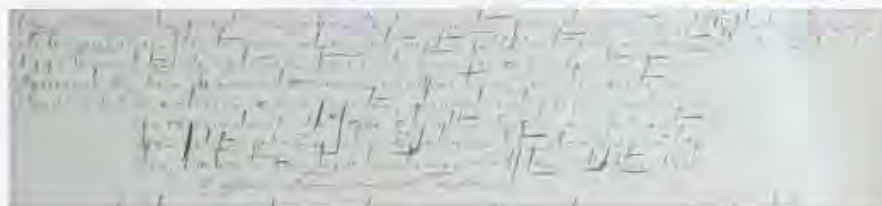
Importância e valorização do sistema registral comum

Uma das marcas das instituições legais deste novo século colocam em relevo a Desjudicialização/Extrajudicialização da composição dos conflitos e da gestão de interesses privados, confirmando o acerto do atual sistema registral, que confere a necessária segurança jurídica aos usuários.

FATOS HISTÓRICOS

Museu Júlio de Castilhos

Com data de **12 de Agosto de 1905**, no livro 3-C, folha 326 sob n° 15.927, a transcrição de uma escritura pública de Compra e Venda, em **11 de Agosto de 1905**, Notário Octaviano Gonçalves, tendo o imóvel, a seguinte descrição: **Um prédio assobradado, à ruas Duque de Caxias, n° 199 e Coronel Fernando Machado, n° 128**, com três janelas, porta e portão na frente...- **ADQUIRENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.** Porto Alegre.- **TRANSMITENTE:** Os herdeiros do Dr. Júlio Prates de Castilhos.- **VALOR:** 80:000\$000.- **PROCEDÊNCIA:** 3-B folha 1 n° 11.182.- fica constando que o imóvel objeto desta transcrição, encontra-se **Tombado** pelo Estado do Rio Grande do Sul. Protocolo



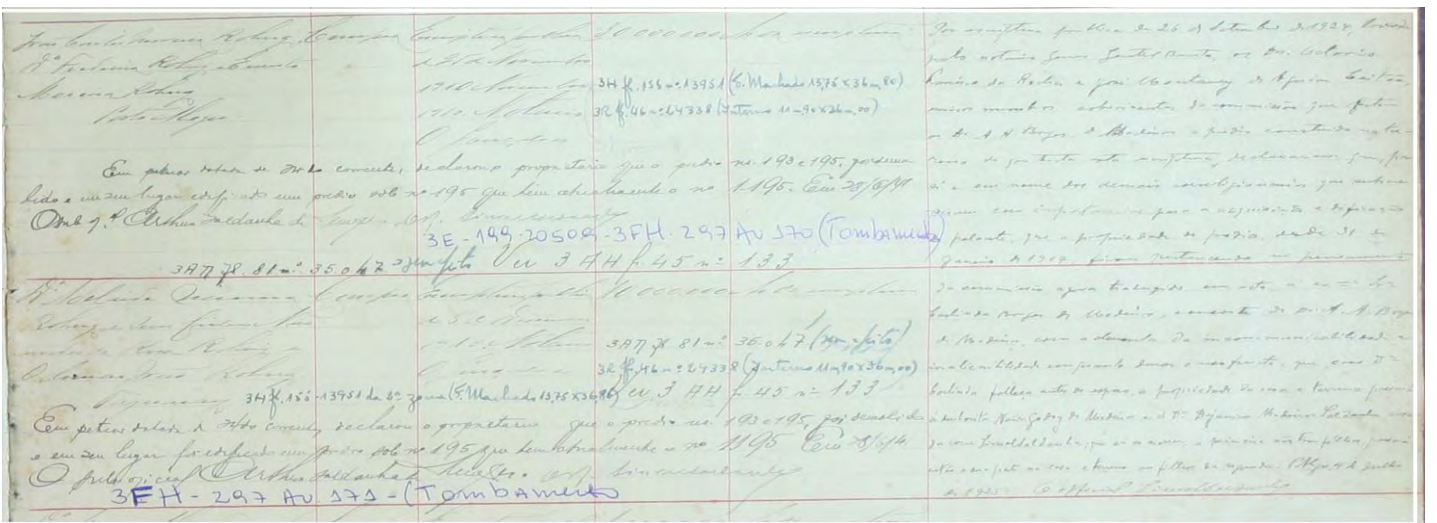
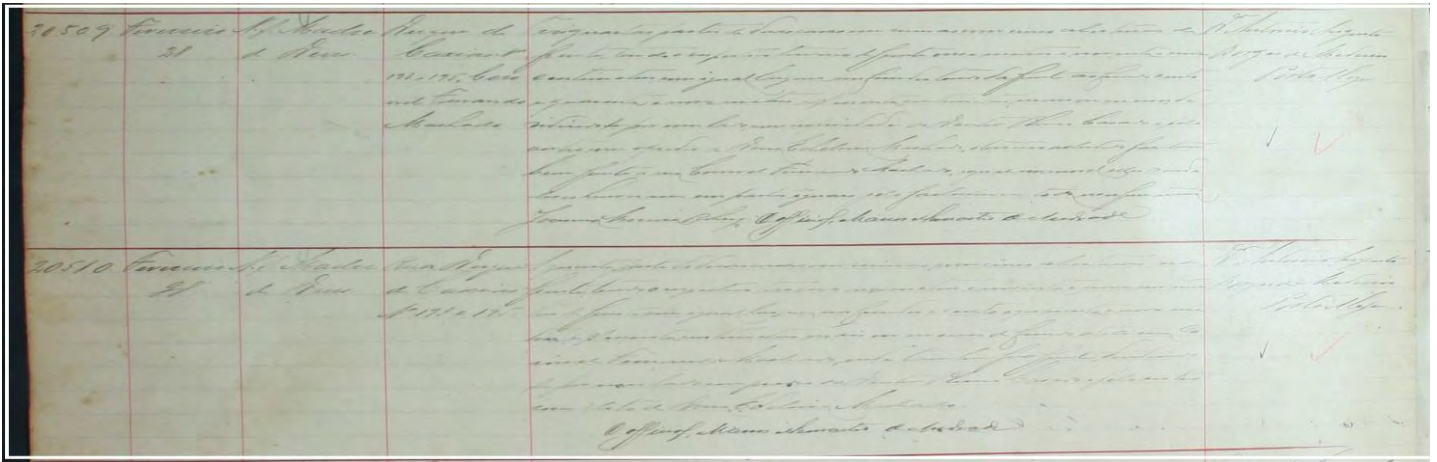
Residência do Dr. Antônio Augusto Borges de Medeiros

Com data de **28 de fevereiro de 1911**, no livro 3-E folha 199, sob n° 20.509, a **transcrição de uma escritura pública de compra** de 25 de novembro de 1910, notário O. Gonçalves, tendo o imóvel a seguinte descrição: **três quartas partes de duas casas em ruínas**, na rua Duque de Caxias n°s 193 e 195, Coronel Fernando Machado, com cinco aberturas de frente, tendo o respectivo terreno de frente....- **ADQUIRENTE: DR. ANTONIO AUGUSTO BORGES DE MEDEIROS.** Porto Alegre.- **TRANSMITENTES:** João Carlos Moreira Rohrig; Frederica Rohrig e Ernesto Moreira Rohrig. Porto Alegre.- **VALOR:** 30:000.000.- **PROCEDÊNCIA:** Nada consta.-.....

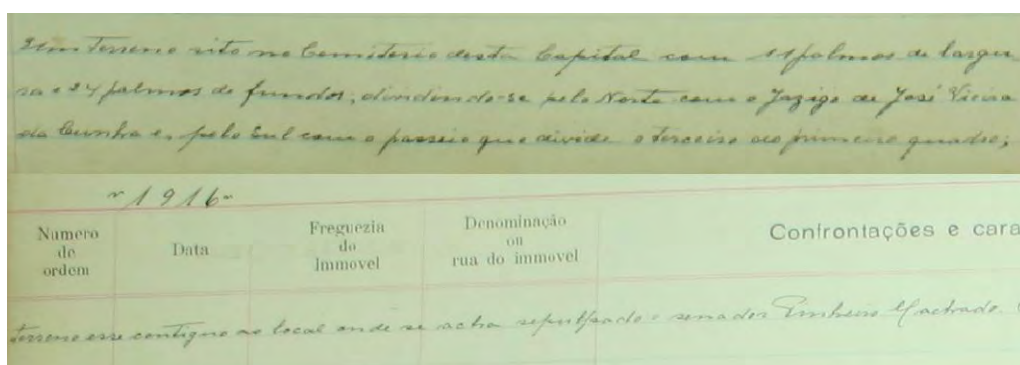


À margem da Transcrição consta o seguinte:

1) por escritura pública de 26 de setembro de 1924, lavrada pelo notário Genes Gentil Bento, os Drs. Octávio Francisco da Rocha e José Montauray de Aguiar Leitão, únicos membros sobreviventes da comissão que postou ao Dr. A. A. Borges de Medeiros o prédio construído no terreno de que trata essa escritura, declararam que, por si e em nome dos demais correligionários que subscreveram com importâncias para a aquisição e edificação do palacete, que a propriedade do prédio, desde 31 de janeiro de 1914, ficou pertencendo no pensamento da comissão, agora traduzido em ato, à Exma. Sra. Carlinda Borges de Medeiros, consorte do Dr. A.A. Borges de Medeiros, com a cláusula de incomunicabilidade e inalienabilidade enquanto durar o usufruto..... Porto Alegre, 04 de julho de 1925.



Jazigo do Senador José Gomes Pinheiro Machado



Encontra-se registrado no Registro de Imóveis desta Capital, com data de 20 de dezembro de 1916 o instrumento de compra e venda do terreno no Cemitério da Santa Casa de Misericórdia, adquirido pelo Estado do Rio Grande do Sul, onde está chantado o monumento funerário consagrado a José Gomes Pinheiro Machado, com a seguinte descrição:

... que revendo os livros deste Ofício, deles verifiquei constar com data de 20 de dezembro de 1916, no livro 3-H, folha 74, nº 27.447, a transcrição de uma escritura de compra e venda, de 16 de dezembro de 1916 pelo notário Octaviano Gonçalves, tendo o imóvel, a seguinte descrição: Um terreno sito no cemitério desta Capital, com 11 palmos de largura e 24 palmos de fundos; dividindo-se pelo Norte com o jazigo de José Vieira da Cunha, e pelo Sul com o passeio que divide o terceiro do primeiro quadro; terreno esse contiguo ao local onde se acha sepultado o Senador Pinheiro Machado.- Adquirente: GOVERNO DO ESTADO.- Transmitente: Santa Casa de Misericórdia. Porto Alegre.- VALOR: 8:799\$912.- PROCEDÊNCIA: Não consta

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada, que revendo os livros deste Ofício, deles verifiquei constar com data de 20 de dezembro de 1916, no livro 3-H, folha 74, nº 27.447, a transcrição de uma escritura pública de compra e venda, de 16 de dezembro de 1916 pelo notário Octaviano Gonçalves, tendo o imóvel, a seguinte descrição: Um terreno sito no cemitério desta Capital, com 11 palmos de largura e 24 palmos de fundos; dividindo-se pelo Norte com o jazigo de José Vieira da Cunha, e pelo Sul com o passeio que divide o terceiro do primeiro quadro; terreno esse contíguo ao local onde se acha sepultado o Senador Pinheiro Machado.- ADQUIRENTE: GOVERNO DO ESTADO.- TRANSMITENTE: Santa Casa de Misericórdia. Porto Alegre.- VALOR: 8:799\$912.- PROCEDÊNCIA: Não consta

- LEI 6.015/1973 –
DO MANUSCRITO À VIRTUALIZAÇÃO
50 Anos da Lei dos Registros Públicos

Lei 6.015/1973

A Lei nº 6.015, de 31/12/1973, que entrou em vigor em 1º/1/1976 primou por uma maior simplificação, acabando com os Livrões, com a adoção do Sistema de Matrícula (*Fólio Real*).

Essa simplificação fez com que os registros, antes manuscritos passassem a ser datilografados. E, posteriormente, culminando no registro eletrônico, de acordo com a Lei nº 14.382/2022, que dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (*Serp*).

NOVO REGIME

Fim da escrituração manuscrita

Esta é, sem dúvida, a *principal inovação* trazida pela Lei nº 6.015/1973.

A exigência da escrituração manuscrita em livros uniformizados constituía-se num atraso frente ao progresso que vinha sendo implementado.

Sistema de Fichas

Com exceção do Livro 1 (Livro de Protocolos) que pode ser escriturado na forma de livro de folhas soltas, os demais livros poderão ser substituídos por fichas apropriadas.

A permissão para substituição dos Livros por fichas constituiu a Inovação Revolucionária Progressista, que marca a visão dos legisladores e autores da Lei nº 6.015/1973.

Matrícula, um verdadeiro “***Curriculum Vitae***” ou “**A Biografia do Imóvel**”

Outra novidade de suma importância para simplificação do processo de Registro foi a Instituição da Matrícula do imóvel (artigos 227 a 235 da LRP).

A escrituração é feita no Livro 2- Registro Geral ou na ficha apropriada – a folha real do sistema germânico já adotada na Argentina e em outros países, recebendo cada imóvel o seu próprio número. No mesmo livro ou ficha são lançados os registros ou averbações.

O número será mantido até a ocorrência de fato que determine o seu cancelamento/encerramento (artigos 233 a 235 da LRP).

Poderá haver ainda, a unificação, fusão ou desdobramento de matrículas (artigo 235 da LRP).

O Decreto nº 4.857 de 9 de novembro de 1939, vigente até o advento da Lei nº 6.015/1973, previa para o Registro de Imóveis os seguintes Livros:

Art. 182 - Haverá no registro de imóveis os seguintes livros;

Livro nº 1 - protocolo, com 300 fôlhas;

Livro nº 2 - inscrição hipotecária, com 300 fôlhas;

Livro nº 3 - inscrição das transmissões, com 300 fôlhas;

Livro nº 4 - registro diversos com 300 folhas;

Livro nº 5 - emissão de debêntures, com 150 fôlhas;

Livro nº 6 - indicador real, com 300 fôlhas;

Livro nº 7 - indicador pessoal, com 300 fôlhas;

Livro nº 8 - registro especial, com 300 fôlhas;)

Livro nº 9 - registro de cédulas de crédito rural, com 300 folhas;

Livro nº 10 - registro de cédulas de crédito industrial, com 300 fôlhas

Além dos Livros de Cadastro de Estrangeiros e Registros Torrens.

Diminuição do Número de Livros

A nova Lei reduziu para cinco (5) o número de Livros, a saber:

- Protocolo
- Registro Geral
- Registro Auxiliar
- Indicador Real
- Indicador Pessoal
- (Permanecendo os Livros de Cadastro de Estrangeiros e Registros Torrens.

Outra importante novidade é que os Livros passaram a ser preparados pelo próprio Oficial e não mais pelos Juízes, que pela Legislação anterior deveriam realizar a assinatura dos termos e rubrica dos Livros.

Utilização dos Livros em uso até o seu esgotamento

A fim de evitar prejuízos, a nova Lei facultou ao Oficial o aproveitamento dos livros antigos, em uso, até o seu esgotamento, mediante autorização judicial, com início de nova numeração (artigo 297, §único da LRP).

Permissão para a redução do número de páginas dos Livros

O Oficial que optar pelo sistema de livros de folhas soltas poderá solicitar ao Juiz competente a diminuição do número das mesmas (artigo 5º da LRP).

Autorização para o Desdobramento dos Livros

Atendendo ao volume de serviços do Cartório, poderão ser abertos e escriturados, concomitantemente vários livros, bastando solicitação ao Juiz competente (artigo 181 da LRP).

Escrituração do Protocolo e o Fim da Velha Controvérsia

Somente o Livro de Protocolo (Livro 1) não pode ser substituído por fichas, mas poderá ser datilografado em folhas soltas.

A escrituração “**manuscrita**” não é mais obrigação exclusiva do Oficial, podendo ser escriturado por Substituto ou Escrevente.

Da não prenotação de Títulos

No regime anterior qualquer título apresentado em cartório deveria, prioritariamente, ser protocolado, para todos os efeitos de direito.

De acordo com o artigo 12, §único da LRP, o princípio foi mantido, todavia o ordenamento jurídico passou a prever a possibilidade de apresentação do título apenas para exame e cálculo de emolumentos.

Fim das Transcrições e Inscrições

Anteriormente a LRP, os registros eram chamados de Transcrição e Inscrição.

Transcrição era o nome do registro dos atos jurídicos que transferiam a propriedade de imóvel, ou procediam a sua divisão.

Inscrição era o nome dos atos jurídicos que não transferiam a propriedade, mas conferiam direitos reais e que eram **enumerados no artigo 178 “a”, do Decreto nº 4.857/1939**.

Exemplo: hipoteca, penhora, arresto, sequestro, dentre outros.

Novo Conceito de Registro

O artigo 168 da LRP reuniu as duas espécies (Transcrição e Inscrição) sob a expressão genérica de Registro.

Certidões e sua Reprodução

O artigo 19, §5º da LRP determinou a expedição de certidões em papel e escrita que permitam a sua reprodução por fotocópia, fideicópia, ou outro processo equivalente.

Prazo para Registro

A nova Lei expressa a determinação para se proceder ao registro dentro do prazo de trinta (30) dias da protocolização do título (artigo 188 da LRP).

Indicador Real – Livro 4



Indicador Pessoal – Livro 5



Livros de Transcrições e Inscrições



Matrícula de Imóvel registrado no Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre-RS

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE	
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL	
MATRÍCULA	FICHA
Porto Alegre, de	1
<p>IMÓVEL - APARTAMENTO NÚMERO do EDIFÍCIO situado na Rua , localizado no andar ou 5º pavimento, de fundo à esquerda de quem de frente olha para o edifício, com a área total de cento e seis metros e quarenta decímetros quadrados (106,40m²), sendo noventa e um metros e cinquenta decímetros quadrados (91,50m²) de área construída e quatorze metros e noventa decímetros quadrados (14,90m²) de área de condomínio, correspondendo-lhe uma parte ideal de 1/31 no terreno do edifício, localizado no Bairro , nesta Capital, o qual mede vinte e dois metros (22,00m) de frente a oeste, à dita rua, por trinta e nove metros e sessenta centímetros (39,60m) de extensão da frente aos fundos, mais ou menos, onde entesta com um muro de alvenaria que limita-se com propriedade descrita e com ; dividindo-se ao norte com imóvel de e, pelo lado sul, com dito .</p> <p>QUARTEIRÃO - É formado pelas Avenida Ruas 1 e</p> <p>PROPRIETÁRIAS - brasileira, e com CPF/MF sob número , residente e domiciliada ; e , brasileira, , com RG sob número xpedido pela SSP/RS e com CPF/MF sob número , residente e domiciliada na Rua</p> <p>TÍTULO AQUISITIVO - M- do Livro 2-RG, de 17 de setembro de 1987, deste Ofício.-</p> <p>OBSERVAÇÕES - Do imóvel todo coube e</p> <p>PROTOCOLO - Título apontado sob o número , em requerimento datado de , arquivado neste Ofício.- Porto Alegre, 2021.- Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): </p> <p>EMOLUMENTOS - R\$21,90. Selo de Fiscalização (</p>	

Assinatura manual no Livro nº 3 - Registro Auxiliar

19. REGISTRO

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 3 — REGISTRO AUXILIAR "CNM: 099226.3.0019124-02"

Porto Alegre, 18 de setembro de 2023

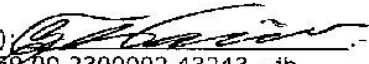
FICHA	REGISTRO
1	19

REGISTRO NÚMERO 19 (R-dezenove mil em 18/9/2023.-

TÍTULO - Pacto antenupcial -
CONTRATANTES - , brasileira, solteira, maior, professora, com CPF/MF sob número , com RG sob número , expedido pela SSP/RS, residente e domiciliada na Rua Coronel João Corrêa nº apartamento , Bairro Passo da Areia, nesta Capital; e , brasileiro, solteiro, maior, agente penitenciário, com CPF/MF sob número , com RG sob número expedido pela SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Anita Garibaldi nº apartamento , Bairro Mont Serrat, nesta Capital.-

FORMA DO TÍTULO - Escritura pública lavrada em 2. de agosto de 2019, no 8º Tabelionato de Notas desta Capital, arquivada digitalmente neste Ofício.-

CONDIÇÕES - O regime de bens que vigorará durante a sociedade conjugal dos contratantes será o de separação de bens, tudo de acordo com a escritura, sendo o domicílio do casal nesta Circunscrição. Foi apresentada a certidão de casamento, na qual consta que o casamento foi realizado em continuando os contraentes a utilizar os mesmos nomes.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **976.** , em 8/9/2023, reapresentado em 18/9/2023.-
 Porto Alegre, 22 de setembro de 2023.-
 Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): 
 EMOLUMENTOS - R\$95,40. Selo de Fiscalização 0469.00.2300002.43243 - jb

Espaço Cultural do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre-RS



O INÍCIO DA ERA DIGITAL

Toda reforma institucional tem uma história, com o Registro Eletrônico não foi diferente.

A partir da entrada em vigor da Lei nº 11.977/2009 iniciaram-se várias tentativas de transformar o tradicional sistema registral pátrio em algo novo, moderno, dinâmico, ágil e eficiente.

A Lei nº 11.977/2009 tinha por objetivo a implantação e o funcionamento adequado do Serp (*Sistema Eletrônico dos Registros Públicos*) e fixou o prazo de 5 anos, contados a partir de sua publicação, para o funcionamento do Registro Eletrônico (*Arts. 37/41*).

Esse prazo expirou em 8/7/2014 sem que o referido sistema fosse implementado.

Com a não implantação do Sistema Eletrônico de Imóveis no tempo determinado, em 18/6/2015 foi publicado o Provimento nº 47/2015 do CNJ, com a participação efetiva do Des. Ricardo Dip, a quem rendo minhas homenagens e o reconhecimento.

Este Provimento estabeleceu diretrizes gerais para o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis e determinou que os Estados e o Distrito Federal procedessem a implantação e integração do Sistema Eletrônico de Imóveis, através da criação de Centrais de Serviço Eletrônico Compartilhado.

Até então a única Central existente era a da ARISP.

O Provimento nº 47/2015 facultou ainda, que nos Estados em que não fosse possível ou conveniente a manutenção de serviços próprios, a possibilidade de *adesão à utilização da Central de Serviços Eletrônicos* previamente existente em outro Estado ou Distrito Federal, respeitada a independência de cada Central.

Em vista disso, o IRIB, a ARISP, a ANOREG/DF e o CORI/MG resolveram firmar em 6/4/2016 um Termo de Compromisso para a criação da Coordenação Nacional das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados, com a finalidade da universalização do acesso ao tráfego eletrônico de dados e títulos, bem como sejam criados os padrões de interoperabilidade para a perfeita integração do sistema de registro eletrônico de imóveis do País, observando, no mínimo, as normas de organização e desenvolvimento de atividades.

Em 12/6/2017 entrou em vigor a Lei nº 13.465/2017, que reconheceu o Projeto SREI (Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis) e instituiu o ONR (Operador Nacional de Registro de Imóveis).

Art. 76. O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) será implementado e operado, em âmbito nacional, pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).

Após a publicação da Lei nº 13.465/2017, que instituiu o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) e determinou a implantação e operação nacionalmente pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), os Estados iniciaram a criação das Centrais Estaduais de Registradores de Imóveis e as Federações que não criaram poderiam vincular à uma já existente.

O ONR (*Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis*) estipulou, por meio de seu Estatuto, que existisse uma entidade ou associação classista específica de Registro de Imóveis para administrar as Centrais, o que ainda não existia até então.

A Corregedoria Nacional de Justiça e o ONR (*Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis*) lançaram em 21/9/2021 o SAEC (*Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado*), que é uma ferramenta que possibilita o atendimento remoto por todos os Registros de Imóveis do País na Internet, visando migrar os serviços que até então eram efetuados pelas Centrais Estaduais.

Desta forma, a partir do dia 28/03/2022, todos os serviços anteriormente prestados pelas Centrais foram transferidos para o ONR (*Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis*), cujo acesso é por meio do endereço <https://registradores.onr.org.br>.

Em 27/6/2022 foi instituído o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP (*aperfeiçoamento do sistema de registro eletrônico já criado pelo art. 37 da Lei nº 11.977/2009*), que tem a finalidade de modernizar e simplificar os procedimentos relativos aos registros públicos de atos e negócios jurídicos e de incorporações imobiliárias, através da Lei n.º 14.382/2022 (*art. 1º da Lei*).

SERP (Sistema Eletrônico dos Registros Públicos)

O Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP (*aperfeiçoamento do sistema de registro eletrônico já criado pelo art. 37 da Lei nº 11.977/2009*) tem a finalidade de modernizar e simplificar os procedimentos relativos aos registros públicos de atos e negócios jurídicos e de incorporações imobiliárias (*art. 1º da Lei n.º 14.382/2022*), tendo sido aprovado pelo Senado Federal por meio da edição da MP 1.085/21.

A implementação do SERP (*Sistema Eletrônico dos Registros Públicos*) ocorreu no dia 31 de janeiro de 2023 e a regulamentação (*em partes*) no dia 1º de fevereiro de 2023, através do Provimento 139/2023 do CNJ.

O SERP (*Sistema Eletrônico dos Registros Públicos*) trata da interconexão das serventias dos registros públicos e da interoperabilidade das bases de dados entre as serventias dos registros públicos e o SERP (*art. 3º, incisos I e II e III da Lei n.º 14.382/2022*).

O SERP (*Sistema Eletrônico dos Registros Públicos*) irá realizar um intercâmbio entre as especialidades registrais, quais sejam:

- ✓ Registro Civil de Pessoas Naturais,
- ✓ Registro Civil de Pessoas Jurídicas,
- ✓ Registro de Títulos e Documentos
- ✓ Registro de Imóveis,

Promovendo uma integração de funcionalidades.

Desta forma será possível que as atividades registrais estejam interligadas eletronicamente.

MARCO HISTÓRICO

A data de 1º/8/2023 foi um marco para os Registradores de Imóveis de todo o Brasil, pois caracterizou a integração de todos dos 3.627 Registros de Imóveis existentes no País interligados à mesma plataforma, a ONR.

OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS (ONR)

A Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, em seu artigo 76, fixou o *ONR (Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis)* como a instituição oficial encarregada de projetar e implementar o *SREI (Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis)* no país, padronizando sua operação e centralizando o acesso a todas as unidades registrais dos estados e do Distrito Federal em um único ponto na Internet, alinhando segurança jurídica e tecnologias inovadoras aos procedimentos registrais e aos negócios imobiliários.

Marco Legal

- ✓ Lei nº 13.465/2017;
- ✓ Provimento nº 89/2019 da Corregedoria Nacional de Justiça (*regulamentou o CNM (Código Nacional de Matrículas), o SREI (Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis), o SAEC (Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado), o acesso da Administração Pública Federal às informações do SREI e estabelece diretrizes para o estatuto do ONR (Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis); e*

✓ Provimento nº 109/2020 da Corregedoria Nacional de Justiça (*disciplina a atuação da Corregedoria Nacional de Justiça como Agente Regulador do ONR (Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis)*).

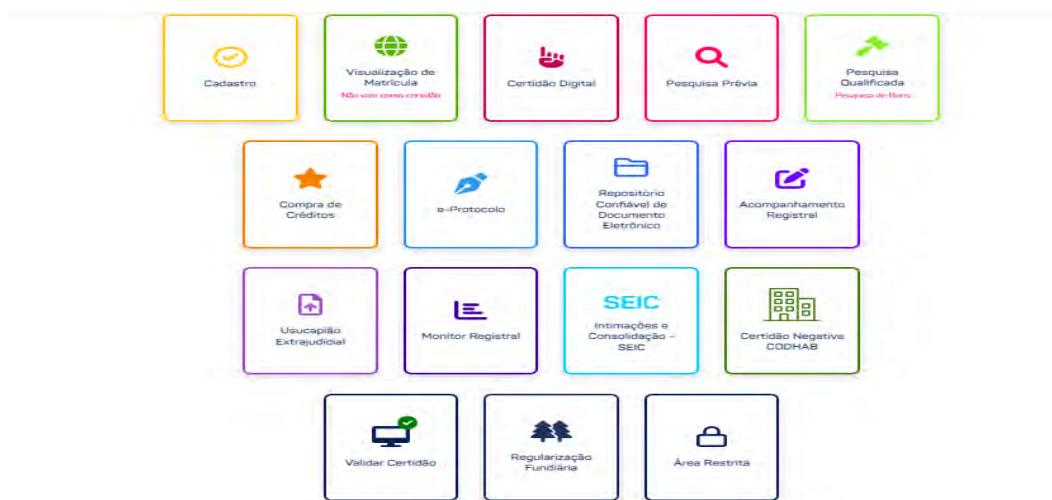
Acesso: <https://www.registroidemoveis.org.br/onr>

O ONR (*Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis*) tem por finalidade implementar e operar, em âmbito nacional, o SREI (*Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis*) na forma dos artigos 37 a 41, da Lei nº 11.977/2009, mediante integração das unidades registras, sob acompanhamento, regulação normativa e fiscalização da Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ, na função de agente regulador, conforme previsto na Lei nº 13.465/2017.

ATOS ELETRÔNICOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

O SAEC (*Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado*) corresponde a uma plataforma eletrônica centralizada, a nível nacional, que recebe as solicitações de serviço apresentadas pelos usuários e as distribui às serventias competentes.

<https://registradores.onr.org.br/>



De acordo com o Provimento 89/2019 é vedada a recepção ou expedição de documentos eletrônicos fora da plataforma SREI (Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis):

Art. 33. Aos ofícios de registro de imóveis é vedado:

I – receber ou expedir documentos eletrônicos por e-mail ou serviços postais ou de entrega;

II – postar ou baixar (download) documentos eletrônicos e informações em sites que não sejam os das respectivas centrais de serviços eletrônicos compartilhados ou do SAEC;

III – prestar os serviços eletrônicos referidos neste provimento, diretamente ou por terceiros, fora do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI

Serviços 100% implementados

Certidão Digital

A **certidão digital** é o documento expedido pelo Oficial de Registro de Imóveis ou por seu preposto, com **fé pública**, no **meio eletrônico**.

São arquivos **assinados digitalmente** com certificado digital - ICP/BR. Assim como as certidões físicas, possuem **validade por 30 dias para a prática de atos notariais**.

Legenda:

- Serviços disponíveis em todos os Estados
- Serviços disponíveis em 27 Estados/DF
- Serviços não disponíveis em nenhum Estado



e-Protocolo

O **e-Protocolo** possibilita a **postagem** e o **tráfego** de **traslados** e **certidões notariais** e de **outros títulos, públicos** ou **particulares**, elaborados sob a forma de **documento eletrônico**, para remessa às serventias registras para prenotação.

Atualmente, nos **títulos eletrônicos**, a qualificação registral é dividida em duas etapas:

A **qualificação digital-formal** do título, e a etapa posterior, da **qualificação jurídica tradicional**.

Importante frisar que a qualificação jurídica tradicional do título sempre foi e sempre será **atribuição do Registrador**.

Legenda:

- Serviços disponíveis em todos os Estados
- Serviços disponíveis em 27 Estados/DF
- Serviços não disponíveis em nenhum Estado



XLVIII
ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL



XXXV
ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL

DO MANUSCRITO À VIRTUALIZAÇÃO- Lei nº 14.382/2022 -

Principais alterações introduzidas na Lei nº 6.015/1973 com a Lei nº 14.382/2022

- ✓ Expressa previsão da escrituração, publicidade e conservação dos registros em meio eletrônico, conforme regulamentação do CNJ;
- ✓ Utilização de assinatura avançada ou qualificada (assinatura digital ICP-Brasil) para acesso ou envio de informações aos registros públicos, exceto o Registro de Imóveis, cujo uso de assinatura avançada só poderá ocorrer em hipóteses a serem estabelecidas pelo CNJ;
- ✓ Possibilidade do fornecimento de certidões eletrônicas com critérios de segurança, e possibilidade do requerimento de certidão de qualquer serventia, bem como a dispensa da materialização;

- ✓ Redução no prazo para expedição de certidões dos registros de imóveis.
- ✓ Conservação dos títulos físicos exclusivamente em arquivo digital, conforme regulamentação a ser realizada pelo CNJ;

ALTERAÇÃO NOS PRAZOS E NA FORMA DE CONTAGEM DOS PRAZOS

Alteração da LRP

- ✓ Previsão de os registros serem escriturados, publicizados e conservados em meio eletrônico.
- ✓ Alteração dos prazos, bem como da forma de contagem, que será feita em dias e horas úteis.

Exceção: “exceto nos casos previstos em lei e naqueles contados em meses e anos”

§ 10. As certidões do registro de imóveis.... serão emitidas nos seguintes prazos máximos, contados a partir do pagamento dos emolumentos :

I - quatro horas, para a certidão de inteiro teor da matrícula ou do livro auxiliar, em meio eletrônico, requerida no horário de expediente, desde que fornecido pelo usuário o respectivo número;

II - um dia, para a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel; e

III - cinco dias, para a certidão de transcrições e para os demais casos.

Alteração (protocolo) dos prazos de qualificação e registro:

- ✓ Protocolizado o título, se procederá ao registro no prazo de dez dias, contado da data do protocolo.
- ✓ No prazo de cinco dias úteis serão registradas as escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, os requerimentos de averbação de construção e de cancelamento de garantias, bem como os documentos reapresentados.
- ✓ O prazo do Protocolo é de vinte dias úteis.

NOVIDADE

A Lei nº 14.382/2022 alterou a Lei nº 6.015/1973 (§3º do art.1º) determinando que os registros serão *escriturados, publicizados e conservados em meio eletrônico*, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ.

Neste sentido, algumas Corregedorias Estaduais expediram Provimentos autorizando a utilização de assinatura eletrônica qualificada nos atos dos Livros 2-RG e 3-RA.

Os primeiros Estados a adotarem a assinatura eletrônica qualificada foram Goiás e Rio de Janeiro e, posteriormente, o Estado do Rio Grande do Sul.

Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei. (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975)

(...)

§ 3º Os registros serão escriturados, publicizados e conservados em meio eletrônico, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, em especial quanto aos: (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

Na data de 3/10/2023 o Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Capital efetuou o primeiro Registro com assinatura digital, começando pelo Livro 3-RA, o que caracteriza um marco na história do Registro de Imóveis.

22/03/2023, 12:15

SEI/TJRS - 5046252 - Provimento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Encaminhado em 22/03/2023
DJE de 22/03/2023

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Praça Mal Deodoro, 55 - CEP 90010-908 - Porto Alegre - RS - www.tjrs.jus.br

PROVIMENTO Nº 12/2023-CGJ

Processo nº 8.2020.0010/000781-3

ÁREA REGISTRAL

Agenda 2030 - ONS 16.6 - Desenvolver instituições eficazes, responsáveis e transparentes em todos os níveis

RI - Autoriza a utilização de assinatura eletrônica qualificada nos Livros 2-RG e 3-RA

Assinatura eletrônica qualificada no Livro nº 3 – Registro Auxiliar

19. - REGISTRO -		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE	
		LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR	
		CNM: 099226.3.0019	
Porto Alegre, 05 de outubro de 2023		FICHA 1	REGISTRO 19.

REGISTRO NÚMERO 19 (R-dezoito mil), em 28/9/2023.-

TÍTULO - Pacto patrimonial - União Estável

CONTRATANTES - brasileiro, separado consensualmente, médico, com CPF/MF sob número , com CNH sob número , expedida pelo DETRAN/RS, residente e domiciliado na Rua Castro Alves nº Bairro Bela Vista, nesta Capital; e , brasileira, divorciada, servidora pública aposentada, com CPF/MF sob número , com RG sob número , expedido pela SSP/RS, residente e domiciliada na Rua General João Manoel nº , apartamento , Cento Histórico, nesta Capital.-

FORMA DO TÍTULO - Escritura pública lavrada em de abril de 2018, no 3º Tabelionato de Notas desta Capital, arquivada digitalmente neste Ofício.-

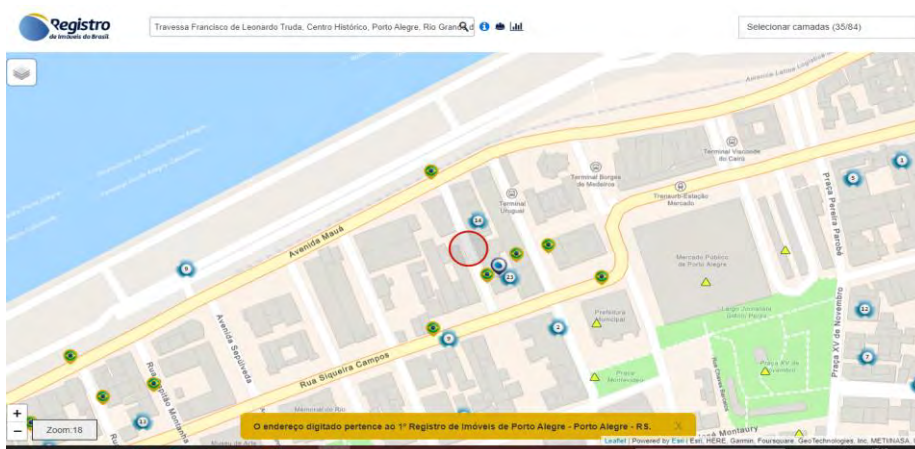
CONDIÇÕES - O regime de bens que vigora durante a união estável dos contratantes é o de **separação "total" de bens**, tudo de acordo com a escritura, sendo o domicílio do casal nesta Circunscrição. Os contratantes declararam manter união estável há anos.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **977**. - , em 28/9/2023.-
EMOLUMENTOS - R\$95,40. Selo de Fiscalização 0469.00.2300002.49709 - ac
Assinado digitalmente por **JOAO PEDRO LAMANA PAIVA:07960824053** em 05/10/2023 às 16:19:32. Hash: BDB3D288F68C14CE3CBB98CA9719BDDBF0DF07C63725523CE5975EC5DC23B11B.

Mapa de transações imobiliárias do Registro de Imóveis

Esta ferramenta foi desenvolvida e disponibilizada pelo CORI/BR, com participação do RIB e IRIB, sendo importante destacar o brilhante trabalho desenvolvido pelo colega Sergio Ávila Doria Martins.

<https://www.registrodeimoveis.org.br/mapa>



CONCLUSÃO

Finalmente, podemos verificar que o *Registro de Imóveis*, neste *Bicentenário da Independência*, com quase *180 Anos* de existência e a *Lei de Registros Públicos*, com *50 Anos* de vigência, em muito colaborou e colabora para o desenvolvimento do Brasil.

O sistema registral surgiu como instrumento fundamental ao cumprimento das funções social e econômica de que é revestida a propriedade.

Sem registro, é impossível atender aos *princípios constitucionais* que regulam o patrimônio e que agem em defesa da *dignidade humana*, uma vez que o bem imobiliário que não cumpre sua função fere esse direito que é de *todos* os cidadãos.

Do Registro de Hipotecas ao Registro Eletrônico da propriedade imobiliária no Brasil, os Oficiais Registrais cumpriram e cumprem fundamental papel na vida da sociedade, zelando pela *segurança jurídica* e pelas *boas práticas* no exercício de sua *função constitucional*.

Sendo assim, podemos chegar à conclusão que:

Uma instituição perdurar por quase dois *séculos* em constante aperfeiçoamento e avanço de seus procedimentos é sinal *inequívoco* de sua *relevância* como partícipe no desenvolvimento social, patrimonial e econômico, contribuindo para o progresso da nossa Nação, logo tem de *ser respeitada*.

Muito obrigado!

www.lamanapaiva.com.br