IRIB

Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

REGISTRO ELETRÔNICO

WORKSHOP REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS
SÃO PAULO, 1º DE ABRIL DE 2016

FREDERICO JORGE VAZ DE FIGUEIREDO ASSAD

Introdução

REGISTRO DE IMÓVEIS

- DEFINIÇÃO. “Registro de imóveis é a atividade de organização técnica e administrativa destinado a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos relativos a imóveis”; dá publicidade às mutações jurídicas que o imóvel sofre.

- Núcleo de informações sobre imóveis e ônus relativos às unidades imobiliárias de determinada circunscrição territorial;

- Guardião do direito fundamental da Propriedade (art. 5º, XXII da Constituição Federal – Nominação da titularidade, extensão e eventuais direitos incidentes).

Introdução

SISTEMA CONSTITUCIONAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

- Constituição Federal da República Federativa do Brasil de 5 de outubro de 1988 – inaugura-se o novo sistema constitucional

- Artigo 236 – Os serviços notariais e registrais são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público, cabendo à lei regular as atividades, disciplinar a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definir a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

- Por expressa determinação constitucional, compete ao Poder Judiciário a fiscalização da atividade notarial e registral – art. 236, §1º da Constituição Federal, c/c art. 30, XIV da Lei Federal 8.935/1994.

- A competência para edição de normas técnicas se estende ao Conselho Nacional de Justiça ("CNJ"), órgão externo do Poder Judiciário criado pela Emenda Constitucional nº 45, de 8 de dezembro de 2004.

Introdução

- Edição da Lei Federal nº 8.935, de 18 de novembro de 1995 – norma jurídica regulamentadora do artigo 236 da Constituição.

- Atribui fé pública ao notário (ou tabelião) e oficial de registro, ou registrador. (*verbis: " Art. 3º Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro"*).

- Na tradição jurídica brasileira registros e notas são considerados serviços auxiliares ao Poder Judiciário.

Introdução

- Lei nº 8.935/1994 – Art. 4º - Aplicação do Princípio da Eficiência ao Registro de Imóveis.

- Segurança jurídica e publicidade das relações imobiliárias.

- Publicidade, autenticidade, segurança e eficácia. (Art. 1º da Lei. 6.015/73 cc. art. 1º da Lei 8.935/94 = SEGURANÇA JURÍDICA FORMAL)

SEGURANÇA JURÍDICA FORMAL)

- publicidade é a divulgação oficial do ato para conhecimento público e início de seus efeitos externos;

- autenticidade é a qualidade do que é confirmado por ato de autoridade, de coisa, documento ou declaração

- eficácia é a aptidão de produzir efeitos jurídicos, calcada na segurança dos assentos ou nas informações do registro.

- segurança é a libertação do risco, é a certeza quanto ao ato e sua eficácia;

- eficácia é a aptidão de produzir efeitos jurídicos, calcada na segurança dos assentos ou nas informações do registro.

Introdução

- Com a revolução informacional surgiu uma sociedade interconectada, com urgência no atendimento de suas demandas.

demandas,

- Usuários exigentes e conscientes dos seus direitos como cidadãos e consumidores.

- Usuários exigentes e conscientes dos seus direitos como cidadãos e consumidores.

- Momento de transição entre o físico e o virtual.

- Inevitabilidade – utilização de sistemas eletrônicos de banco de dados – ponto de inflexão.

modus da antiga.

Breves linhas históricas e o desenvolvimento incipiente do registro eletrônico

Como chegamos a este momento de inflexão

BREVES LINHAS HISTÓRICAS

- Do descobrimento até 1850 a posse era o signo do proprietário – ausência de titulação institucional. Todas as terras, em princípio, eram da coroa.

- Lei Orçamentária 317 de 21/10/1843. - *"Art. 35. Fica creado um Registro geral de hypothecas, nos lugares e pelo modo que o Governo estabelecer nos seus Regulamentos."* – criação de mecanismo de vinculação da terra ao crédito, instituto este que antecede ao registro geral.

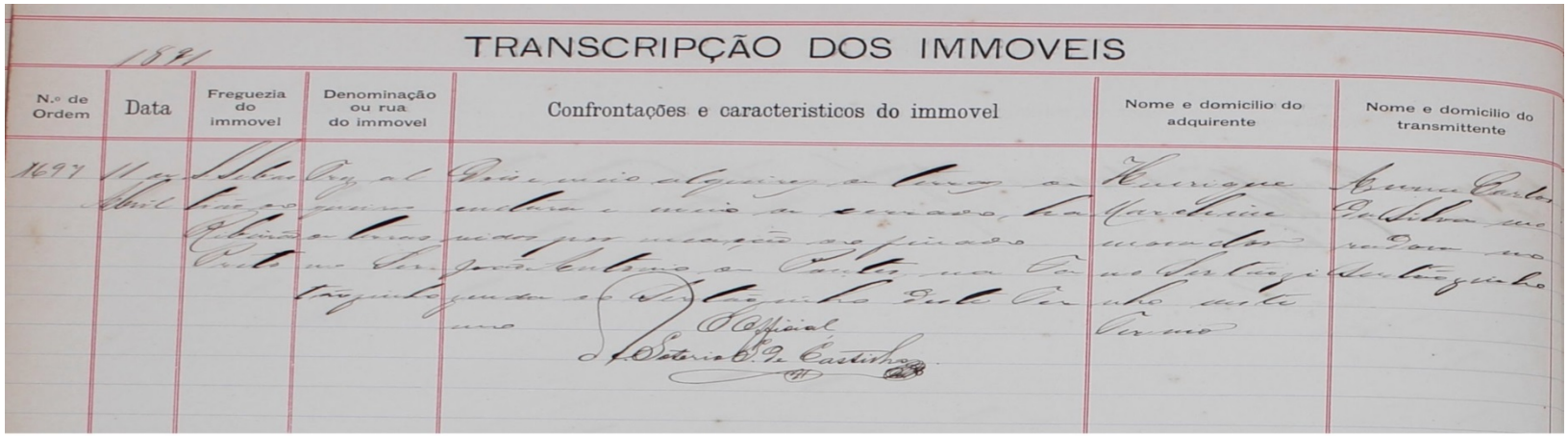
- Registro de imóveis no Brasil inicia-se com a Lei nº 601/1850 e seu regulamento (Decreto nº 1.318/1854) que institui o registro das terras a ser realizado pelos vigários das paróquias – modalidade declarativa. Dispunha sobre as terras públicas do Império e aquelas possuídas a título de sesmarias.

- A transcrição dos títulos como modo de transmissão surge com a Lei 1.237, de 24 de setembro de 1864 e seu decreto regulamentador nº 3.453/1965 – Criação do Registro Geral de Imóveis.

- Código Civil de 1916 - transcrição do título no livro de registro passou a constituir exigência para a aquisição de imóvel (Art. 530) atribuindo tal mister ao Registro de Imóveis

BREVES LINHAS HISTÓRICAS

- Os livros do Registro Geral, desde a sua origem, eram manuscritos.



TRANSCRIPÇÃO DOS IMMOVEIS

N.º de Ordem	Data	Freguezia do immovel	Denominação ou rua do immovel	Confrontações e caracteristicos do immovel	Nome e domicilio do adquirente	Nome e domicilio do transmittente
1697	11 de Abril					

BREVES LINHAS HISTÓRICAS

- Lei Federal 6.015/73 - mudança de paradigma, transferindo-se o foco do registro do título (transcrição), para o imóvel e suas mutações jurídicas (fólio real).

- Este é o sistema atual, com o registro escriturado de forma narrativa, com suporte físico em papel.

Construção do Registro Eletrônico

- Medida Provisória 2.200-2, de 24/08/2001 – instituiu a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, para garantir a autenticidade, a integridade e a validade jurídica de documentos em forma eletrônica – e estabelece o ITI – Instituto de Tecnologia da Informação como autoridade certificadora raiz.

- Regulamentação da informatização do Poder Judiciário com a edição da Lei Federal nº 11.280, de 16/02/2006 e da Lei nº 11.419, de 19/12/2006 que inovaram ao instituir a informatização do processo judicial.

- Desenvolvimento de um sistema de comunicação eletrônica entre Poder Judiciário e Órgãos Públicos, primeiramente no Estado de São Paulo (Provimento 25/97 – emissão de certidões imobiliárias, via telemática na Comarca de São Paulo).

- Provimento da Corregedoria Geral do Estado de São Paulo nº 29/2007 – Possibilidade de recepção e envio de documentos em meio eletrônico (Ofício Eletrônico).

- Provimento Corregedoria Geral do Estado de São Paulo nº 32/2007 – Possibilidade de emissão pelos Registros Imobiliários e recepção pelos Tabeliães de Notas de certidões emitidas eletronicamente e assinadas por certificado digital ICP Brasil.

Registro Eletrônico

Federal.

- Arts. 37 a 41 da Lei Federal 11.977/2009 - 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 previstos em regulamento, instituirão (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), conforme regulamento.
- Parágrafo único. Os serviços de registros públicos disponibilizarão serviços de recepção de títulos e de fornecimento de informações e certidões em meio 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. (Vide Decreto nº 8.270, de 2014)
- Parágrafo único. Os atos praticados e os documentos arquivados anteriormente à vigência da deverão ser inseridos no sistema eletrônico, escriturados de forma eletrônica.
- Art. 41. A partir da implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37, os serviços de registros públicos disponibilizarão aos Poderes Judiciário e Executivo, conforme regulamento, por meio eletrônico e sem ônus, o acesso à informação constante de seus bancos de dados. (Redação dada pela Medida Provisória nº 656, de 2014) (Vigência)
- Parágrafo único. O descumprimento do disposto no caput ensejará a aplicação das penas previstas nos incisos II a IV do caput art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994 (Incluído pela Medida Provisória nº 656, de 2014)

- Obrigatoriedade de instituição do sistema de registro eletrônico para todos os registros previstos na Lei de Registros Públicos, conforme definido em regulamento.

- Atendimento dos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e arquitetura e-Ping (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico).

- Obrigatoriedade de recepção de títulos e fornecimento de informações em meio eletrônico.

- Matrículas - Prazo de 5 anos para inserção no sistema, a contar da publicação da Lei.

- Transcrições – Deverão ser inseridas no sistema de Registro Eletrônico, sem especificação do prazo.

- Os requisitos para escrituração *eletrônica* dos livros de registro e backups, bem como os prazos para

- Disponibilização ao Poder Executivo federal, por meio eletrônico e sem ônus, o acesso às informações, conforme regulamento.

S-REI – SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS - DESAFIOS NA IMPLEMENTAÇÃO DA LEI FEDERAL 11.977/2009

Registro Eletrônico

Imóveis

- Obrigatoriedade de instituição do sistema de Registro Eletrônico no prazo de 5 (cinco)

  ESTAMOS ATRASADOS.

- O Sistema de Registro Civil de Pessoas Naturais encontra-se regulamentado pelo Decreto nº 8.270, de 26 de junho de 2014 – Criação do SIRC – Sistema Nacional de Informações do Registro Civil coordenado pela ARPEN – Associação dos Registradores de Pessoas Naturais.
  Perigo do PL 1.775/2015 que cria o RCN – Registro Civil Nacional.

- A partir da determinação de implantação do Registro Eletrônico houve o desenvolvimento no Estado de São Paulo do chamado SREI -Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis pela ARISP – Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo.

- Parecer nº 123/09-E que deu origem ao Provimento CG nº 06/2009 da Corregedoria Geral do Estado de São Paulo- Instituição do Penhora Online e obrigatoriedade de integração dos cartórios do Estado de São Paulo – Criação da Central Estadual de Dados Registrais (“Central ARISP”).

Registro Eletrônico

Registro Eletrônico

- Recomendação Corregedoria Nacional de Justiça nº 14, de 02/07/2014 para adoção dos parâmetros do modelo de sistema digital elaborado pelo Laboratório de Sistemas Integráveis Tecnológicos – LSI-TEC – Contrato CNJ nº 01/2011.

- PEDIDO ESTRUTURADO DE REGISTRO – PEER - Modelo de estruturação de dados em XML para geração de títulos notariais e instrumentos particulares a serem submetidos a registro imobiliário.

- Convênio ARISP x Caixa Econômica Federal - Desenvolvimento conjunto com a CEF de um padrão de *XML* (eXtensible Markup Language) para o encaminhamento dos contratos do SFH e SFI em meio eletrônico nato-digital.

- Implementação no Estado de São Paulo e do Rio Grande do Sul de encaminhamento dos requerimentos de notificação para fins de consolidação de imóveis alienados fiduciariamente por meio de documento eletrônico nato-digital.

fiduciariamente por meio de documento eletrônico nato-digital.

Imóveis

Imóveis

Instituição e funcionamento da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens –

CNIB, destinada a recepcionar comunicações de indisponibilidade de bens imóveis não individualizados.
imóveis não individualizados.

- Implementação do portal http:\\www.indisponibilidade.org.br, como central receptora das informações de indisponibilidades, ou seja, núcleo de

cadastramento e encaminhamento das ordens de indisponibilidade decretadas pelo Poder Judiciário e por entes da Administração Pública autorizados em Lei.

de Justiça

- Provimento 47 de 18 de junho de 2015 – Estabelece as diretrizes gerais para o

- Dentre as razões esposadas pela Corregedoria Nacional de Justiça está facilitar o intercâmbio de informações entre os ofícios de registro de imóveis, o Poder Judiciário, a administração pública e o público em geral, para eficácia e celeridade da prestação jurisdicional e do serviço público.

- Descentralizou as fontes normativas para a edição de normas concretas destinada a regulamentar o Registro Eletrônico. Reafirma a competência das corregedorias locais no estabelecimento dos requisitos de prestação do serviço pelos cartórios.

Provimento 47/2015 da Corregedoria Nacional de Justiça

imóveis do Brasil (caráter de universalização).

- Compreende o intercâmbio de documentos eletrônicos e de informações entre cartórios, usuários e Poder Público

- O sistema deverá prever a recepção e o envio de títulos em formato eletrônico, a expedição de certidões e a prestação de informações em formato eletrônico, e a formação de repositórios registrais eletrônicos para o acolhimento de dados e o armazenamento de documentos eletrônicos.

- Cria centrais estaduais de serviços eletrônicos compartilhados, descentralizando

Provimento 47/2015 da Corregedoria Nacional de Justiça

- As centrais de serviços eletrônicos compartilhados serão criadas pelos registradores de imóveis e dependerão de ato normativo da corregedoria geral da justiça local.

- Haverá uma única central de serviços eletrônicos compartilhados em cada um dos Estados e no Distrito Federal, podendo, opcionalmente, nos Estados em que não seja possível ou conveniente a criação e manutenção de serviços próprios, o tráfego eletrônico poderá ser levado a efeito por central de serviço eletrônico compartilhado que já esteja a funcionar em outro Estado ou no Distrito Federal.

- As centrais de serviços eletrônicos compartilhados conterão indicadores somente para os ofícios de registro de imóveis que as integrem.

- As centrais de serviços eletrônicos compartilhados coordenar-se-ão entre si para que se universalize o acesso ao tráfego eletrônico e se prestem os mesmos serviços em todo o País.

- Em todas as operações das centrais de serviços eletrônicos compartilhados, serão obrigatoriamente As centrais de serviços eletrônicos compartilhados deverão observar os padrões e requisitos de **documentos, de conexão e de funcionamento, da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP e da arquitetura dos Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico (e-Ping).**

Provimento 47/2015 da Corregedoria Nacional de Justiça

- O provimento indica de forma expressa o papel das centrais locais como intermediárias das solicitações externas, reafirmado a competência exclusiva do registradores pelo processamento e atendimento das requisições, bem como do controle e guarda dos livros, classificadores, documentos e dados eletrônicos.

- Para assinatura dos documentos em formato eletrônico deverá ser utilizado certificado digital vinculado à Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP e em formato que respeite a arquitetura e-Ping.

- Os livros previstos na Lei de Registros Públicos permanecem sendo escriturados em meio físico, com previsão de escrituração de repositórios registrais eletrônicos.

- O provimento traz ainda expressa proibição aos ofícios de registro de imóveis para que:

a) diretamente sejam recepcionados e expedidos documentos eletrônicos por e-mail ou serviços postais ou de entrega;

b) que postem ou baixem documentos eletrônicos e informações em sites que não sejam os das respectivas centrais de serviços eletrônicos compartilhados; e

c) Façam concorrência, direta ou indiretamente com as centrais de serviços eletrônicos compartilhados, ou fora delas.

ANÁLISE CRÍTICA DO PROVIMENTO E CONCLUSÃO
QUAL O FUTURO DO REGISTRO DE IMÓVEIS?

O QUE ESPERAR?

- O prazo para implementação, funcionamento e prestação dos serviços da centrais de serviços eletrônicos compartilhados esgota-se em 13 de junho de 2016, ou seja, em 73 dias.
- A despeito do Provimento 47 determinar a coordenação entre as centrais estaduais, não foram explicitados os instrumentos para a referida coordenação. Há aqui uma lacuna normativa que deve ser preenchida pelos representantes institucionais dos registradores.
- A implantação do sistema não será simples.
- Aumento de custo inicial – inclusão de informações no banco de dados.
- Necessidade de mudanças no processo interno dos Cartórios.
- Capacitação de pessoal.
- Capacitação do Oficial, dos órgãos públicos, dos agentes do Sistema Financeiro Habitacional e Imobiliário e do Poder Judiciário.
- Dúvidas do público acerca da segurança sistêmica.

Conclusão

- Aumento da segurança das informações - oportunidade de conferência dos índices e aumento da possibilidade de implantação de ferramentas internas de conferência. Diminuição do erro e de risco para os Oficiais.

- Diminuição do custo em um segundo momento.

- Prestação de um serviço público de melhor qualidade – bom serviço cria necessidade.

- Os projetos em desenvolvimento trarão mudanças profundas na atividade. PEER – Pedido Eletrônico Estruturado de Registro. O registro deixará de ser primariamente em papel e passará a ser nato-digital, ou seja, originalmente eletrônico?

REGISTRO ELETRÔNICO

Conclusão

- O simples trânsito de documentos e certidões por meio eletrônico NÃO é registro eletrônico. Devemos pensar no desenvolvimento dos livros eletrônicos.

- A coordenação nacional do sistema deve ficar com os registradores de imóveis. Devemos pensar em implementar a nossa auto regulação.

- Função social do Registro de Imóveis. Há uma demanda na sociedade por um sistema de registro ágil e que esteja de acordo com as novas tecnologias.

- Temos que evitar a assincronia sistêmica. A interoperabilidade é necessidade absoluta para que sejam atendidos os objetivos da Lei 11.977.

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB

Muito obrigado!

IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

SEDE:
Av. Paulista, 2073 - Horsa I - Conjuntos 1.201 e 1.202 - Bairro Cerqueira Cesar
CEP 01311-300 - São Paulo/SP, Brasil
(11) 3289-3599 | (11) 3289-3321
irib@irib.org.br

REPRESENTAÇÃO EM BRASÍLIA:
SRTVS Quadra 701 - Cj. D, Bl. B - salas 514 e 515 | CEP 70340-907- Brasília/DF, Brasil
(61) 3037-4311| irib.brasilia@irib.org.br | contato@irib.org.br