

XLIII ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL
IRIB DE TODOS.



DE 26 A 30
DE SETEMBRO/16

HOTEL DEVILLE
SALVADOR - BA

Realização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
da Bahia

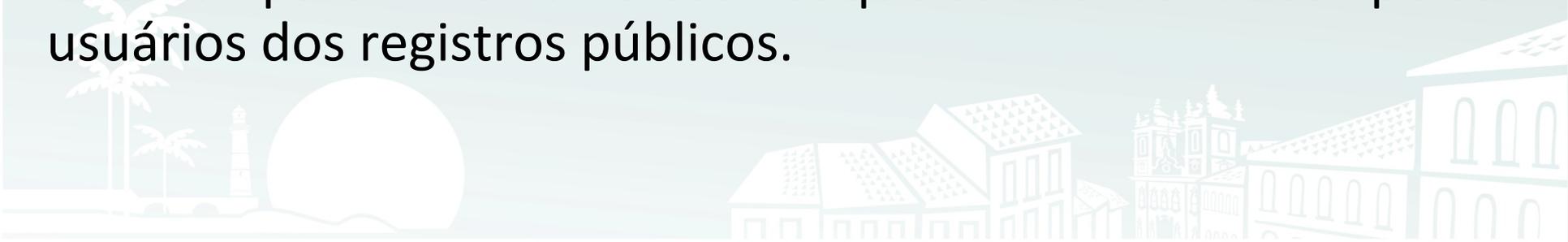
Registro eletrônico e a privacidade de dados

- proteção dos dados pessoais
- direito à privacidade x direito à informação
colidência dos direitos de informar (e de ser informado) e de privacidade
- publicidade registral e direitos da personalidade.



Registro eletrônico e a privacidade de dados

- 1) os dados possuem valor econômico e é inquestionável o interesse do mercado em usar e trabalhar com tais dados, assim como sua livre circulação;
- 2) os dados integram o patrimônio dos indivíduos e não podem, sem ofensa a sua dignidade, lhes ser tomados.
- 3) os dados não podem ser apropriados pela Administração Pública para fins diversos daqueles consentidos pelos usuários dos registros públicos.



Registro eletrônico e a privacidade de dados

- Registro eletrônico
(registro de imóveis no formato eletrônico)

- Transição do meio físico papel para o eletrônico

- Preservar o sistema de registro de imóveis



Registro eletrônico e a privacidade de dados

Os sistemas registrais imobiliários abrangem,
“aqueles conjuntos normativos que em cada país regulam e organizam a propriedade sobre bens imóveis, do ângulo estrito do Direito imobiliário, ou seja, em função do regime jurídico da publicidade imobiliária”

Angel Cristóbal Montes



Registro eletrônico e a privacidade de dados

- mecanismo estruturado e vinculado pela ideia de publicidade, consentimento e oponibilidade,
- necessário para que os direitos reais (*que se caracterizam pela relação direta do titular com o bem*) **adquiram eficácia erga omnes.**



Registro eletrônico e a privacidade de dados

Direitos reais – eficácia real: contratação em duas fases

(dupla contratação ou contratos sucessivos)

-entre as partes

contratação ordinária, de caráter privado

-com todos os outros

(reunir o consentimento de todos os titulares de direitos reais que possam ser afetados pelo primeiro contrato entre partes)

Benito Arruñada

Registro eletrônico e a privacidade de dados

Registro de documentos

Registro de direitos



Registro eletrônico e a privacidade de dados

Registro de direitos

definição completa e exaustiva dos direitos reais inscritos

- qualificação jurídica dos títulos voluntariamente apresentados
- com relação à sua regularidade formal
- prioridade da apresentação
- respeito à cadeia de títulos registrados
- perfeita identificação do imóvel e de seus titulares

o que confere ao direito inscrito (*em atenção às peculiaridades de cada ordenamento*)

- presunção de legitimidade ou fé pública registral.



Registro eletrônico e a privacidade de dados

PROVIMENTO Nº 47, DE 19 DE JUNHO DE 2015

-Corregedoria Nacional da Justiça
(regulação pelo Poder Judiciário)

-Centrais estaduais

-Coordenadas entre si – universalidade e
uniformidade

registro de imóveis atinge novo e mais amplo patamar
evolução significativa

Registro eletrônico e a privacidade de dados

Preserva:

as características do sistema de registro de imóveis brasileiro

independência jurídica do registrador



Registro eletrônico e a privacidade de dados

- Corregedoria Nacional de Justiça buscou respeitar e preservar as peculiaridades locais dos registros, que não se apresentam de modo uniforme em todo o território nacional.

- expressou uma cautela em face de situação conhecida por todos que lidam na área de registros públicos



Registro eletrônico e a privacidade de dados

- não se constitui em elemento que venha a aumentar as dificuldades para efetivação do Registro de Imóveis eletrônico no Brasil.
- Não elimina a possibilidade de uma central nacional, o que pode vir a ser buscado a médio prazo.



Registro eletrônico e a privacidade de dados

Anoto, entretanto, que será muito importante cuidar para que as centrais se implementem de modo eficiente, adequado e atendam a uma uniformidade e compartilhamento de dados de âmbito nacional. Para isso se espera trabalho do CNJ e é de relevo a atuação das entidades profissionais dos registradores imobiliários, com natural destaque para o IRIB.



Registro eletrônico e a privacidade de dados
o que deve ser preservado no registro
eletrônico
(registro de imóveis na forma eletrônica)

é a função do registrador de imóveis



Registro eletrônico e a privacidade de dados

Profissional de direito encarregado da qualificação

- Verificar e depurar os direitos e obrigações que ingressam no sistema
- Fornecer informação segura dos direitos e ônus reais
- diminuir assimetrias informativas
- de modo seguro e módico



Registro eletrônico e a privacidade de dados

- importância da discussão sobre os custos e benefícios de integrar a formalização contratual e administrativa
- *(no sentido de que a coexistência destes dois tipos de formalização traz dúvidas sobre como interagem, pois surgem **economias e deseconomias** quando se integram).*



Registro eletrônico e a privacidade de dados

Qual o tipo de formalização que se deve priorizar (já que uma pode ser condição prévia da outra) ou em que medida devem organizar-se independentemente?



Registro eletrônico e a privacidade de dados

O tempo do papel impresso já se foi, e o registro de imóveis não pode deixar de enfrentar essa realidade. Já se tem feito muito para a transição, e creio que o que deve ser feito é tão somente instituir como premissa básica, fundamental e necessária, que o registro eletrônico não é um novo registro, mas sim o registro de imóveis já existente, caracterizado como sistema de registro de direitos, que de uma estruturação no meio físico, em papel, passará, sem a perda de seus requisitos e virtudes essenciais, para o meio eletrônico.



Registro eletrônico e a privacidade de dados

A novidade deve limitar-se ao meio (do papel para o eletrônico), sem desnaturar o sistema de registro de imóveis como vem sendo construído há décadas.

