

JUSTIÇA & CIDADANIA

EM FOCO

I SEMINÁRIO MEDIDAS EXTRAJUDICIAIS
PARA DESJUDICIALIZAÇÃO

SEGURANÇA E SANEAMENTO, RECEITA
PARA O RIO RETOMAR O CRESCIMENTO

JUSTIÇA MILITAR

NOVA COMPETÊNCIA
DA JUSTIÇA MILITAR



DOUGLAS ALENCAR RODRIGUES, MINISTRO DO TST

**INTERPRETAÇÃO E
APLICAÇÃO DO DIREITO
MÉTODO E LEGITIMIDADE DA AÇÃO JUDICIAL**



Juiz Alexandre Chini

REGISTRO DE IMÓVEIS NA ERA DIGITAL

ALEXANDRE CHINI

Juiz Auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça

MIGUEL ANGELO DE ALVARENGA LOPES

Juiz Auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça

Introdução

Há um consenso entre os usuários do serviço de registro de imóveis que o Brasil precisa melhorar sua eficiência na gestão deste serviço público, trazendo-o para a “era digital” e, consequentemente, para a realidade vivida no Século XXI.

Para modernizar esse serviço público, a Corregedoria Nacional de Justiça editou o Provimento nº 89, de 18 de dezembro de 2019, após sua prévia aprovação pelo plenário do Conselho Nacional de Justiça, regulamentando o registro eletrônico de imóveis.

Essa regulamentação era o passo que faltava para que o registro imobiliário entrasse definitivamente nos tempos atuais, que exigem qualidade e velocidade da informação, bem como eficiência nos serviços prestados.

Desde a promulgação da Lei nº 11.977/2009 já havia autorização para instituição de sistemas eletrônicos nos registros públicos em geral (art. 37).

Posteriormente, a Lei nº 13.465/2017 detalhou a forma de implementação do sistema eletrônico especificamente para o registro de imóveis, prevendo sua operação por uma entidade civil de direito privado, sem fins lucrativos, denominada Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR.

A regulação e a fiscalização das atividades do ONR cabe à Corregedoria Nacional de Justiça.

Foi a própria Lei nº 13.465/2017 que vinculou os registradores imobiliários dos estados e do Distrito Federal ao ONR, integrando-os em um sistema nacional denominado Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI.

Porém, para que fosse possível a efetiva implantação do SREI fazia-se necessária a regulamentação da geração, em formato eletrônico, do registro imobiliário e dos correspondentes livros de controle, bem como da prestação de serviços em tal formato.

Somente com a realização do registro em formato eletrônico estruturado é possível o oferecimento de serviços eletrônicos em níveis seguros e eficientes como demandado pelos usuários do serviço público de registro de imóveis nos tempos atuais.

O sistema de registro eletrônico de imóveis tornará possível o aumento do nível de automação dos processos internos das serventias, bem como otimizará a troca de informações com outras entidades públicas, como o Poder Judiciário, Ministério Público, Receita Federal, governos estaduais e municipais.

O Provimento nº 89/2019 da Corregedoria Nacional de Justiça entrou em vigor em 1º de janeiro de 2020 regulamentando todos esses aspectos, estabelecendo 02 de março de 2020 como data limite para efetiva implantação do SREI.

Desde a Recomendação nº 14/2014, a Corregedoria Nacional de Justiça já havia divulgado a especificação do modelo de sistema digital que seria utilizado pelo Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis.

As diretrizes do modelo de sistema digital contidas na referida Recomendação foram incorporadas pelo Provimento nº 89/2019, contendo todos os parâmetros e requisitos técnicos para funcionamento do SREI.

O Código Nacional de Matrículas

A base para o funcionamento do sistema de registro eletrônico é o Código Nacional de Matrículas – CNM, “que corresponde à numeração única de matrículas imobiliárias em âmbito nacional” (art. 235-A da Lei de Registros Públicos).

O CNM além de gerar segurança jurídica e organicidade ao sistema, é uma forma de simplificar o acesso ao registro, uma vez que da própria numeração se extrai diversas informações como a referência à localização do registro imobiliário e respectiva serventia.

O ONR disponibilizará aos registradores e aos usuários mecanismos de geração dos dígitos verificadores das matrículas e de autenticação para verificar sua validade e autenticidade.

O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI

O SREI foi concebido pela norma regulamentar para ser um repositório eletrônico de dados, de caráter nacional, relativo ao registro imobiliário.

Tem como objetivo principal a universalização das atividades de registro público imobiliário, sendo instrumento jurídico adequado para dar cumprimento ao comando legal contido no art. 37, da Lei 11.977, de 2009, integrando o registro imobiliário eletrônico em todo o território nacional.

O SREI, que será gerido pelo ONR sob supervisão da Corregedoria Nacional de Justiça, tem a missão de garantir a segurança da informação e a continuidade da prestação do serviço público, observando sempre os padrões técnicos, critérios legais e regulamentares, promovendo a interconexão das unidades de registro de imóveis.

Na interligação de todas as unidades do serviço de registro de imóveis, o novo sis-

tema adotará a interoperabilidade das bases de dados, uma vez que tais dados permanecem nas serventias de registro de imóveis sob a guarda e conservação dos respectivos oficiais, que também respondem pela sua ordem e conservação (art. 24 da Lei nº 6.015/1973 e art. 46 da Lei nº 8.935/1994).

O SREI viabilizará a utilização, pelas serventias, das novas tecnologias de informação e de comunicação possibilitando a informatização dos procedimentos internos operacionais e de gestão, com maior eficiência na prestação dos serviços com base em tecnologia aplicada, redução de custos e prazos.

Uma das metas a serem perseguidas pelo SREI será o aperfeiçoamento do registro de imóveis em âmbito nacional, com aumento da segurança, precisão das informações e celeridade, melhorando a prestação do serviço público à população.

O Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC

Para o cidadão a parte mais visível do sistema será o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC, que é destinado ao atendimento remoto dos usuários de todas as serventias de registro de imóveis do País por meio da internet, dentre outras atividades previstas.

O SAEC constitui-se em uma plataforma eletrônica centralizada que recepciona as solicitações de serviços apresentadas pelos usuários remotos e as distribui às serventias competentes. Posteriormente fornece o produto resultante do serviço prestado pelo registrador competente.

Será possível ao cidadão através do SAEC:

- consultar de informações públicas como a relação de cartórios, circunscrição, tabela de custas e outras informações que podem ser disponibilizadas com acesso público e irrestrito;



Foto: Gil Ferreira/Agência CNU

Juiz Miguel Angelo de Alvarenga Lopes

“O sistema de registro eletrônico de imóveis tornará possível o aumento do nível de automação dos processos internos das serventias, bem como otimizará a troca de informações com outras entidades públicas, como o Poder Judiciário, Ministério Público, Receita Federal, governos estaduais e municipais.”

- b) obter informação de registro, solicitar emissão de certidão, apresentar pedido de registro, com exame e cálculo dos valores devidos.
- c) acompanhar o estado do pedido já solicitado;
- d) cancelar pedido já solicitado, desde que não tenha sido efetivado;
- e) regularizar o pedido quando há necessidade de alteração ou complementação;
- f) obter os resultados do pedido apresentado.

Haverá coexistência do SAEC com as atuais Centrais Estaduais de Serviços Eletrônicos Compartilhados. O SAEC passará a exercer a coordenação e o monitoramento das centrais estaduais visando sempre a universalização do acesso, com a prestação dos mesmos serviços em todo o País, com interoperabilidade.

A norma regulamentar prevê que em todas as operações do SAEC devem ser respeitados os direitos à privacidade, à proteção dos dados pessoais e ao sigilo das comunicações privadas e, se houver, dos registros.

Informações à Administração Pública

Quanto à Administração Pública, o SREI prevê o intercâmbio de informações e dados entre as serventias, o Poder Judiciário, Ministério Público e outros órgãos públicos que necessitam de informações sobre os imóveis e seus proprietários.

As ferramentas atualmente existentes serão melhoradas e se tornarão mais eficientes.

Especificamente em relação à Administração Pública Federal as informações solicitadas serão prestadas através do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais – SINTER, na forma definida em manual operacional que será submetido ao CNJ para eficácia junto aos registradores.

Estatuto do ONR.

Extrai-se do Provimento nº 89/2019 a urgência na aprovação do estatuto do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR, contendo as diretrizes previstas naquela norma, providência inicial para a efetiva implantação do SREI no exíguo prazo previsto.

O estatuto do ONR deverá ser aprovado pelos oficiais de registros de imóveis de todo o território nacional, reunidos em assembleia geral, convocada pelas entidades nacionais que os representam, alcançando os filiados e não filiados. A assembleia geral terá a supervisão da Corregedoria Nacional de Justiça.

Conclusão

Com a edição do Provimento nº 89/2019 da Corregedoria Nacional de Justiça completou-se o arcabouço normativo necessário para que o Registro de Imóveis do Brasil finalmente alcance a era digital e se posicione como uma atividade de vanguarda no serviço público.

O aumento da eficiência, precisão e segurança do serviço de registro de imóveis é mais uma importante ferramenta para a retomada do desenvolvimento econômico e social do país, prevenindo conflitos e eliminando incertezas que muitas vezes impedem novos investimentos em áreas estratégicas urbanas e rurais.



REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Constituição, Brasília, p. 1 – 130, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 02/01/2020.
- BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de Dezembro de 1973**. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, DOU sessão 01, Brasília, p. 1 – 1, 12 1973. ISSN LEI-6015-1973- 12-31. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 02/01/2020.
- BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Brasília, DF, 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm. Acesso em: 02/01/2020.
- BRASIL. **LEI nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Brasília, DF, 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 02/01/2020.
- CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA. **Recomendação nº 14 de 02/07/2014**. Dispõe sobre a divulgação do resultado de estudos realizados para a especificação do modelo de sistema digital para implantação de Sistemas de Registro de Imóveis Eletrônico - S-REI. DJE/CNJ nº 115, p. 19 – , 2014. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2035>. Acesso em: 02/01/2020
- CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 89 de 18/12/2019**. Regulamenta o Código Nacional de Matrículas - CNM, o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI, o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC, o acesso da Administração Pública Federal às informações do SREI e estabelece diretrizes para o estatuto do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico – ONR. DJe nº 263/2019, Brasília, p. 65 – 71, Dezembro 2019. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3131>. Acesso em: 02/01/2020.