**Direito Registral – O registro eletrônico representa enorme avanço**

Por **Flaviano Galhardo**

8 janeiro 2013 16h46m

[**A+**](javascript:;) [**A-**](javascript:;) Mudar o tamanho da letra

[Imprimir](http://registradores.org.br/direito-registral-o-registro-eletronico-representa-enorme-avanco/print/) [Imprimir](http://registradores.org.br/direito-registral-o-registro-eletronico-representa-enorme-avanco/print/) [Enviar por E-mail](http://registradores.org.br/direito-registral-o-registro-eletronico-representa-enorme-avanco/email/) [Enviar por E-mail](http://registradores.org.br/direito-registral-o-registro-eletronico-representa-enorme-avanco/email/)

Flaviano Galhardo, 10° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e Diretor Secretário da ARISP aborda neste artigo os avanços trazidos pelo registro eletrônico. O texto abaixo foi produzido especialmente para a Revista do SFI, edição n° 37, uma publicação da Abecip.

**O registro eletrônico representa enorme avanço**

*\*Flaviano Galhardo*

Vinte e quatro anos após a promulgação da Constituição Federal de 1988, é possível afirmar que o legislador constituinte foi feliz ao instituir, no artigo 236, o modelo de delegação para o serviço de registro público de imóveis brasileiro.

A gestão privada das delegações registrais, exercida por oficiais aprovados em concurso público, somada à experiência dos oficiais anteriormente titularizados, tornou possível não só a produção de sólidos estudos científicos sobre direito registral imobiliário, como a modernização do serviço como um todo, mediante o desenvolvimento e a introdução de novas ideologias de trabalho e ferramentas tecnológicas, sobretudo por meio da aplicação de novas metodologias no formato de sua prestação.

No Estado de São Paulo, os frutos da implantação desse modelo já são colhidos pelos usuários. As instalações de atendimento ao público, de guarda e conservação dos arquivos e as condições de trabalho dos prepostos são adequadas. Aumentou significativamente o número de funcionários contratados pelas serventias registrais sob o regime da CLT, para atender à demanda decorrente do crescimento do mercado imobiliário, na última década, em boa parte estimulado pelo aumento dos financiamentos para a compra de imóveis. Os investimentos em tecnologia da informação, softwares e redes de informática também se multiplicaram.

Ênfase especial deve ser dada às novidades tecnológicas introduzidas nos últimos anos nos registros imobiliários paulistas, permitindo substituir o serviço atomizado pelo modelo molecularizado de prestação do serviço. Isso significa, num primeiro plano, assegurar um padrão de eficiência para todas as unidades de registro, através da prestação de serviços normatizados e custodiados por uma Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados, denominada de “Central Registradores de Imóveis”, conhecida por “Central ARISP” (note-se que a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP – é mantida pelos próprios registradores). Todos os oficiais devem fornecer serviços e informações pela internet com o uso de tecnologia digital especialmente desenvolvida para este objetivo, respeitando os requisitos impostos pela Infra Estrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) e pela arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico).

Há consenso entre os registradores de imóveis quanto à importância do mercado de direitos imobiliários, assegurados o acesso fácil à informação e a universalização dos serviços pela internet. Não basta uma pequena maioria fazer, é preciso que todos façam, agregando dinamismo à segurança jurídica propiciada pelos registros públicos, universalizando a eficiência com a utilização da tecnologia da informação e comunicação e da rede mundial de computadores.

Várias plataformas de serviços da Central, criada em 2005, estão em franca utilização – tais como a certidão digital, o sistema de visualização de matrícula (Matrícula Online), a consulta eletrônica (consulta Online), o Ofício Eletrônico (Banco de Dados Light – BDL), a Penhora Eletrônica de Imóveis (Penhora Online) e, mais recentemente, a Central de Indisponibilidade de Bens. Os números a seguir demonstram o uso crescente destes recursos:

 Nº de certidões digitais/ano: (2010 = 42.619) – (2011= 52.289) – (2012 = 79.746\*)

Nº de visualizações de matrículas/ano: (2010 = 33.425) – (2011 = 90.184) – (2012 = 153.707\*)

Nº de consultas eletrônicas: (2010 = 42.987) – (2011 = 191.529) – (2012 = 273.014\*)

Nº de ofícios eletrônicos atendidos pelo BDL: 130.987.618 \*\*

Nº de penhoras custodiadas pelo sistema: (2010 = 2.774) – (2011 = 6.442) – (2012 = 18.042\*)

Nºs da central de indisponibilidades desde Jun/2012:

Indisponibilidades cadastradas 2076; nº de consultas 316.264 \*\*\*

\* dados até outubro de 2012

\*\* dados obtidos no site [www.oficioeletrônico.com.br](http://www.xn--oficioeletrnico-msb.com.br/) no dia 09/11/2012 às 18:00 h

\*\*\* dados obtidos no site [www.indisponibilidade.org.br](http://www.indisponibilidade.org.br/) no dia 09/11/2012 às 18:15 h

Todos os serviços disponíveis em formato centralizado estão normatizados por provimento da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo (CGJ), órgão do Poder Judiciário incumbido de fiscalizar e disciplinar os serviços extrajudiciais. A fiscalização é feita via web por um módulo do sistema denominado de “correição on-line”, pelo qual os juízes corregedores têm acesso direto às informações, certidões e registros efetivados. Verificam, assim, a segurança do sistema e o cumprimento dos prazos estipulados. A importância da normatização vai além da legitimação da centralização do serviço público, pois não só homologa as plataformas eletrônicas desenvolvidas, como estabelece a obrigatoriedade de adesão a todos os registradores vinculados àquele órgão correcional.

Hoje, no Estado de São Paulo, os 316 Registros de Imóveis estão obrigatoriamente vinculados à Central Registradores de Imóveis definida e disciplinada pelo Poder Judiciário Estadual. Um único portal interliga os registros de imóveis e usuários públicos e privados, atendendo aos inúmeros órgãos públicos, à população em geral e aos diversos players do mercado imobiliário.

No processo de “despapelização” do registro imobiliário, mais de R$ 1,1 bilhão foi economizado pelos cofres públicos com a eliminação física de papéis, envelopes, postagens com correio e impressões de documentos. Outros indicadores de ganhos para a economia sustentável estão no site[www.oficioeletrônico.com.br](http://www.xn--oficioeletrnico-msb.com.br/), por exemplo, o número de árvores poupadas ou os litros de água e a energia economizados, etc.

**O registro eletrônico de imóveis** – A partir dos indicadores de segurança e credibilidade do sistema e da custódia de toda a base de dados, a ARISP – com o apoio institucional do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB – protocolou na CGJ, em 5/10, um arrojado projeto de implementação do registro eletrônico de imóveis, na forma preconizada no artigo 38 da Lei 11.977, de 7/7/2009, com termo final para 2014. Parte desse pedido foi atendido pela Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo por meio da publicação do Provimento CG n° 42/2012 de 19 de dezembro de 2012 (link), que entrará em vigor na segunda quinzena de abril deste ano.

Com o know-how adquirido graças às plataformas já existentes – e considerando o êxito do sistema de Penhora Online – o projeto prevê diversos módulos e sub-módulos, entre os quais o serviço de protocolo eletrônico de títulos (e-Protocolo) para postagem, tráfego, download e controle de traslados e certidões notariais e outros títulos públicos ou particulares, elaborados na forma de documentos eletrônicos.

Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registro de imóveis deverão atender aos requisitos do ICP-Brasil e à arquitetura e-PING e deverão ser gerados, preferencialmente, no padrão XML (eXtensible Markup Language) – o padrão primário de intercâmbio de dados com usuários públicos ou privados, podendo ser adotado o padrão PDF/A (Portable Document Format/Archive).

O arquivo eletrônico, disponível ao oficial do registro de imóveis na Central Registradores de Imóveis, deverá ser baixado (download) mediante importação para o sistema da serventia ou materializado, mediante impressão gráfica do arquivo PDF/A ou conversão do arquivo XML para PDF/A, fazendo constar da certidão, nesta hipótese, que o arquivo foi gerado na Central, assinado digitalmente, com menção à data e hora de sua emissão e verificada sua origem, integridade e os elementos de segurança da assinatura eletrônica.

A adoção de medidas efetivas de segurança na emissão desses documentos é condição essencial para que possam ser recepcionados pelo registro de imóveis, com a identificação fidedigna dos emissores, afastando-se a possibilidade de tráfego de documento apócrifo, adulterado ou falsificado, permitindo-se, ademais, seu reconhecimento pericial no que tange à sua procedência e à veracidade de sua autoria e autenticidade de seu conteúdo, inclusive, para fixação de eventual responsabilidade civil, criminal e administrativa.

O sistema prevê mecanismos de verificação continuada, banners de aviso e web-service para atendimento, acompanhamento e controle das solicitações por parte dos oficiais.

Na outra ponta, o pagamento dos emolumentos poderá ser feito pela internet e todo o procedimento registral poderá ser acompanhado online pelo usuário interessado, através de login e senha de acesso fornecidos no ato da solicitação do serviço. A Central também poderá remeter aviso por correio eletrônico (e-mail) ou por SMS (mensagem curta de texto) informando as etapas do processo.

A proposta baseia-se em robustos estudos e argumentos técnico-jurídicos destinados a simplificar os registros dos contratos de financiamentos imobiliários.

Os agentes financeiros que intervêm nos contratos de compra e venda e financiamento imobiliário exercem um verdadeiro papel de autoridade, sob vários aspectos: 1) assumem responsabilidade, em substituição ao Tabelião de Notas, pois os contratos que elaboram, por força de lei, têm o status de “escritura pública”; 2) têm atribuições e responsabilidades por serem autorizados a operar no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) pelo Banco Central do Brasil; 3) respondem, assim, pela formalização jurídica do negócio, verificando os requisitos legais e fiscais inerentes à operação, assim como a coleta das assinaturas das partes contratantes e testemunhas.

A proposição de registro eletrônico prevê a possibilidade de que os agentes financeiros formalizem, para fins de envio ao registro de imóveis, um Extrato do Contrato (EC), em formato simplificado, contendo as cláusulas que dizem respeito diretamente aos negócios jurídicos de compra e venda e hipoteca ou alienação fiduciária em garantia, cujo resumo será assinado somente pelo representante legal do banco, para ser transmitido eletronicamente, portando este, por sua exclusiva responsabilidade, que referidas cláusulas estão contidas no original do contrato respectivo que se encontra em seu arquivo, devidamente formalizado e assinado pelas partes contratantes e testemunhas.

Uma vez aprovada, a medida não apenas simplificará e padronizará o envio, reduzindo o prazo de qualificação do registro, porque facilitará os processos mecânicos internos das serventias com a importação do arquivo XML diretamente para seu banco de dados, mas também porque inexistirá manuseio das vias do contrato em papel.

A integração de todos os registros de imóveis do Estado nesta sistemática deverá ocorrer no prazo de 120 dias contados da data da homologação pela CGJ. Implantada no Estado de São Paulo, toda esta gama de serviços eletrônicos compartilhados poderá ser expandida para as principais serventias de registro das demais unidades da federação até o fim de 2013.

Segundo o estudo da ARISP e do IRIB, a introdução das novas tecnologias não será “uma intervenção pacífica e fácil”, nem mesmo um processo acabado. Novidades como a proposta “exigem mudança de paradigmas e libertação de velhos métodos e pensamentos cartorários”, com vistas a um aprimoramento contínuo, constante e ao qual, portanto, “temos que ir nos adiantando, além das situações naturalmente necessárias que surgem em decorrência da utilização dos sistemas…”.

Há, de fato, muito a fazer no tocante à melhoria dos registros imobiliários brasileiros. Felizmente, os judiciários estaduais, o Conselho Nacional de Justiça e os registradores estão atentos a isso. A Justiça conhece os benefícios que registros públicos de imóveis organizados e eficientes trazem ao País. Por isso, tem adotado medidas efetivas para implementar o modelo constitucional de delegação, fiscalizando as serventias descuidadas e desestruturadas, realizando concursos, regulando e normatizando o setor e, sobretudo, exigindo investimentos dos oficiais delegatários como contrapartida da remuneração auferida via emolumentos pagos pelos usuários dos serviços.

Mas, cabe ter plena consciência do caminho a seguir. A Lei 11.977/2011 e diplomas recentes que alteraram a antiga lei de registros públicos (6.015/73) demonstram a confiança depositada no tradicional registro público.

Melhor evitar atalhos perigosos, como a criação de registros privados ou centrais privadas de gravames sobre imóveis. Sob esse prisma deve ser visto o Registro de Garantias Constituídas Sobre Veículos Automotores ou Imóveis relativas a operações de crédito, preconizado pela Resolução 4088 do Conselho Monetário Nacional, sob a justificativa de que é preciso evitar a formação de bolhas imobiliárias, criar controles na concessão de crédito imobiliário e favorecer o desenvolvimento de estatísticas econômicas sobre o setor. De fato, o mecanismo guarda semelhança com o sistema norte-americano Mortgage Electronic Registration System (MERS), cuja imagem ficou associada ao olho do furacão da crise das execuções hipotecárias (subprime), no final da década passada, com repercussões negativas globais.

O MERS é, de fato, utilizado por mais de três mil empresas norte-americanas de serviços financeiros e administra 65 milhões de hipotecas. Gera enormes receitas para os acionistas. Mas, em vez de assegurar confiabilidade ao registro de transações imobiliárias, favoreceu a criação de um ambiente de negócios ultra desrregulado, a partir do surgimento de sistemas paralelos de registros de documentos sobre garantias imobiliárias. Proliferaram, como resultado, práticas irregulares e inseguras – assim consideradas por uma das maiores autoridades em economia e registro de imóveis, Fernando Méndez González, fundador e primeiro presidente da Associação Européia de Registradores da Propriedade. É tudo o que não precisamos no Brasil, que vive um momento muito favorável, de franca expansão do mercado e do crédito imobiliários, em bases seguras, sem ameaças de bolha, com sistemas de registro confiáveis, em plena fase de investimento e modernização de todos os segmentos de serviços imobiliários.

*\* Flaviano Galhardo é Registrador, 10° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e Diretor Secretário da ARISP.*