



PROJETO SINTER – AJUSTANDO O FOCO

Ajuda-memória de Reunião com a Receita Federal do Brasil

Data: 22.6.2017 - Local: Sede da RFB, em Brasília

Participantes: Pelo IRIB: Sérgio Jacomino (presidente do IRIB); Daniel Lago (diretor de Relações Institucionais); Igor França Guedes (membro da Comissão do Pensamento Registral Imobiliário - CPRI); Gustavo Faria (vice-presidente do IRIB para o Estado de Goiás). Pela Receita Federal: Carlos Eduardo Bacellar Bom (auditor fiscal e componente da equipe Sinter); Daniel Belmiro Fontes (Coordenador Geral da Gestão de Cadastros – Cocad); Douglas do Nascimento (auditor fiscal componente da equipe do Sinter); Luis Orlando Rotelli Rezende – (auditor fiscal do gerente do Projeto Sinter); Wolney Cruz (auditor fiscal e coordenador Geral substituto - Cocad). Pelo Serpro: Maurício Paiva (gerente de Coordenação/Superintendência de relacionamento com clientes).

Data, local e pauta

A reunião ocorreu na sede da Receita Federal, em Brasília, no dia 22 de junho de 2017. A pauta foi buscar um ajuste preliminar e dar fundamentos para a reunião do Comitê Temático relacionado às informações registrais do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter). A primeira reunião do Comitê Temático Registral e Notarial está programada para os dias 26 e 27 de junho de 2017.

DOI – projeto suspenso

Inicialmente, Daniel Belmiro Fontes, coordenador geral da Gestão de Cadastros da RF, fez um histórico do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter) e de como a Receita Federal propôs ao Executivo assumir a direção e gestão do projeto. O coordenador disse que, diante do desenvolvimento do projeto Sinter, a Receita estancou outra iniciativa, que previa a reformulação da Declaração sobre Informações Imobiliárias (DOI).

CONPROVI-WEB, Planejamento e MPV 759

Daniel Belmiro afirmou que, com o advento do Sinter, também deixará de existir o sistema CONPROVI-WEB - Atendimento de Requisições pelos Órgãos de Registro, por meio do qual a Receita Federal¹, mediante correspondência (ofício), solicita informação sobre existência de bens, decreta o arrolamento ou o seu cancelamento ao órgão de registro, tudo via *web service*.

Também informou que será editada uma portaria interministerial - ato conjunto dos Ministérios da Fazenda e do Planejamento, Orçamento e Gestão -, que estabelecerá diretrizes e políticas gerais a serem observadas na administração do Sinter, especialmente no que respeita a tutela e proteção dos dados registrais².

Daniel Belmiro disse, ainda, que a Receita vê com grande expectativa a sanção da PLV 12/2017 (MP 759/2016), que cria o Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico – ONR.

O presidente do IRIB, Sérgio Jacomino, lembrou que uma liminar do ministro Luís Roberto Barroso, do Supremo Tribunal Federal, determinou que o texto da MP retornasse à Câmara

¹ Para conhecer o funcionamento do sistema [acesse aqui](#).

² A Portaria 457, de 8/12/2016, prevê a venda e disponibilização a terceiros de dados (por intermédio do SERPRO). O art. 3º da dita portaria reza que o “Serpro será remunerado diretamente pelos terceiros, usuários da solução de disponibilização de dados e/ou informações, de modo a ressarcir os valores necessários à sustentabilidade dos sistemas informatizados envolvidos”. Acesso à Portaria: <https://goo.gl/2k1wGq>.

dos Deputados tendo em vista alterações de conteúdo feitas no Senado Federal. Com isso, se a MP perder a eficácia por decurso do prazo legal legislativo, ou se o dispositivo for vetado, será necessário conceber um modelo análogo para a criação dos Registros Públicos em meios eletrônicos.

Sérgio Jacomino comentou que a Associação dos Magistrados Brasileiros (AMB) editou uma pequena cartilha contendo a opinião jurídica do professor doutor André Ramos Tavares. Na opinião do jurista paulista, o Decreto n. 8.764/2016, que institui o Sinter, seria inconstitucional por assimilar competências próprias do Poder Judiciário. Segundo Ramos Tavares, há um vício de inconstitucionalidade porque o pressuposto do Decreto é o de deslocar, por ato normativo secundário, uma competência específica, objetivamente atribuída ao Poder Judiciário nacional³.

Os representantes da Receita Federal ressaltaram que o objetivo é estabelecer uma parceria com os registradores imobiliários e que seria muito importante trabalhar com um modelo de convergência, traduzindo a relação em um modelo 'ganha-ganha'. Para Daniel Belmiro, o sistema cartorial brasileiro é um modelo de segurança jurídica e a parceria com o IRIB é de grande interesse.

Extrato X fluxo dinâmico

Segundo Daniel Belmiro, pelo modelo inicial do Sinter, a Receita receberia do Registro de Imóveis um extrato sem o "valor semântico de certidão", sem teor jurídico. A informação do Registro de Imóveis iria para base de dados, que contaria com informações de outros órgãos e seria administrada pela Receita. O acesso a essa base de dados seria controlado, sendo a consulta feita exclusivamente pelos órgãos da Administração Pública.

Sérgio Jacomino fez um contraponto, destacando a necessidade de se ajustar o conceito de extrato, expressão que tem história no Registro de Imóveis. No seu entendimento, a atual DOI, que os cartórios enviam à Receita Federal, é um extrato e como tal tem informações estáticas. "Trata-se de uma fotografia do instante em que a transação imobiliária se concretizou ou registrou". Já o Decreto n. 8.764/2016, no art. 1º, dispõe que o Sinter integrará "o **fluxo dinâmico** de dados jurídicos produzidos pelos serviços de registros públicos ao fluxo de dados fiscais, cadastrais e geoespaciais de imóveis urbanos e rurais produzidos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios". Esse intercâmbio dinâmico implica a atualização jurídica do imóvel. Para o presidente do IRIB a palavra "extrato" não tem o "valor semântico" utilizado pela RF e não traduz o fenômeno de atualização da situação jurídica dos imóveis em tempo real.

Outra observação feita pelo presidente do IRIB foi quanto ao PLV 12/2017 (MP 759/2016), enviado para sanção presidencial. Se o projeto for convertido em lei, todo o acesso da Administração Pública passará a ser por meio do Sinter, que será fonte de pesquisa da situação jurídico-patrimonial de todo cidadão brasileiro.

ONR

Igor França Guedes, registrador de imóveis em Goiânia e membro da CPRI, alertou para o fato de que a sanção do PLV 12/2017 será um marco para o Registro Imobiliário e que as discussões sobre o Sinter deveriam acontecer posteriormente à entrada em vigor desse novo arcabouço legislativo, que poderá mudar todo o cenário.

³ Acesso aqui: <https://goo.gl/o5DKpn>.

Daniel Belmiro Fontes disse que o decreto do Sinter não se antecipou à legislação, pois o registro eletrônico de imóveis tem previsão jurídica na Lei n.11.977, de 2009. Ele afirmou, ainda, que a Receita apoia a criação do ONR, conforme disposto no art. 54 da Medida Provisória. “Nós apoiamos o IRIB nessa empreitada e nossa expectativa é de que o Sinter converse com o ONR”.

Sérgio Jacomino lembrou o quanto é complexo lidar com o Registro de Imóveis, tendo em vista as particularidades das informações registrais. Em seu cartório, em São Paulo/SP, há matrículas com mais de 150 páginas. O grande desafio, no seu entendimento, é substituir o suporte material da inscrição pelo meio eletrônico. Na sua visão, por esse motivo não se pode apostar demais nas centrais eletrônicas como elas funcionam hoje, que executa tarefas de um “guichê eletrônico”.

O gerente do projeto Sinter, Luis Orlando Rotelli Rezende, fez também uma explanação dos motivos que levaram à elaboração do projeto Sinter. Ele concorda que as centrais estaduais, a exemplo das centrais gerenciadas pela Arisp e pela Anoreg-DF, realmente têm um papel de guichê, pois recebem eletronicamente um pedido, pois o andamento do título dentro do cartório continua sendo manual.

A intenção da Receita Federal, de acordo com Luis Orlando, foi não gerar retrabalho para os cartórios e que o processo fosse todo automático, que nascesse estruturado eletronicamente e não tivesse impacto financeiro para o Registro de Imóveis. Em 2016, segundo ele, como resultado desse trabalho, foi elaborado um modelo de dados, que foi enviado ao então presidente do IRIB, João Pedro Lamana Paiva. Esse modelo levou em conta os estudos feitos para USP e a Recomendação nº 14, da Corregedoria Nacional de Justiça. Sérgio Jacomino solicitou, então, que esse trabalho fosse encaminhado ao IRIB.

O que não é o SINTER (nem pode ser).

O presidente do IRIB disse, na sequência, que o suporte para o Decreto do Sinter não pode ser a Lei n. 11.977/2009. Segundo ele, o SINTER não é um supedâneo de um cadastro. Tampouco, trata-se de um Registro de Imóveis eletrônico – já que a própria RF reafirma, iterativamente, que não se pretende substituir a instituição registral. Segundo a própria Receita o SINTER é um “facilitador” de interconexão entre várias instituições distintas, como cadastro, registro, fisco etc. E continua: “o que a Receita precisa não é o registro eletrônico, mas de outro produto, talvez de uma “super DOI”. Ele completou explicando o porquê da Recomendação n. 14 não ter se aplicado no Brasil. “Há uma enorme força inercial, que impede as mudanças e, por consequência, as empresas que prestam serviços de informática aos cartórios de se atualizarem. Hoje temos empresas, aliadas a entidades estaduais, prestando um serviço que essencialmente público. Cedo ou tarde isso vai acarretar graves consequências”.

Luis Orlando afirmou, ainda, que o Sinter foi pensado de acordo com os processos de trabalho dos órgãos da Administração Pública Federal. “Não queremos a informação do ato registral em si, nem formar um repositório de atos registrais para ter futuramente um acervo completo de todas as matrículas do Registro de Imóveis. Queremos valorizar o papel dos registradores de imóveis como tradutores dessa informação, demonstrando qual é a situação jurídica do imóvel de forma extremamente reduzida”.

Daniel Belmiro reforçou que a intenção do projeto Sinter é a de consolidar as informações registrais para o uso exclusivo da Administração Pública Federal. Hoje, a Receita Federal tem problemas para identificar situações patrimoniais, sendo necessário oficiar cerca de 3.500 cartórios de Registro de Imóveis.



Sérgio Jacomino opinou que é necessário encontrar mecanismos para aplicar inteligência à massa de dados que interessa ao Sinter. “A partir disso, pode ser construída uma solução de convergência. O sistema do Sinter é centralizador, o nosso é consolidativo”.

Regularização fundiária pela RF?

Luís Orlando lembrou que 50% dos imóveis brasileiros estão irregulares, fora do cartório. “Estamos evoluindo na parte de inteligência, mas precisamos de um mapa parcelário cadastral do território brasileiro”. Para ele, o Sinter será um integrador de cadastros, que reunirá informações que não podem ser alteradas ou excluídas, tendo em vista que a Receita não pode modificar uma informação primária, que foi gerada por outros órgãos e instituições.

O diretor de Relações Institucionais do IRIB e registrador em Taboão da Serra/SP, Daniel Lago, falou das questões que afligem o registrador de imóveis de comarcas de médio porte como a dele. A primeira preocupação é com relação à confusão que se faz com os conceitos de cadastro (função acessória ao ente gestor) e de registro (dar efeito jurídico), que são completamente diferentes. A segunda é a impressão que se tem de que a Receita Federal quer fazer o registro de imóveis eletrônico. Acrescente-se a isso o fato de o Sinter ter sido instituído por um decreto presidencial, que é mutável.

Onde estão os dados?

Na opinião de Daniel Lago, é preciso ter uma visão panorâmica e não pontual, enxergar o quadro como um todo. “Entendo que é necessário que o Registro de Imóveis encontre uma forma de disponibilizar a informação que a Receita Federal necessita e, para isso, temos que estruturar os dados de forma a facilitar a pesquisa. A dificuldade que vemos é a migração dos dados para uma base da Receita, pois exige a preocupação de que tais dados se percam”.

O presidente do IRIB completou que a questão primordial é: “de que modo se pode ‘quebrar’ a informação registral para que possa ser usada pela RF sem fragilizar os dados dos cartórios?”. A solução pode decorrer de uma parceria entre o ONR, o Conselho Nacional de Justiça e a Receita Federal, a ser concebida pelas partes interessadas.

Convênios ONR e RF – gestão compartilhada das bases

Daniel Belmiro afirmou que o Decreto dá poderes para que a Receita Federal formalize convênios com o ONR, que possibilite o trabalho em uma base dedicada à Receita Federal. Pode ser firmado, com o IRIB, entidade nacional dos registradores imobiliários, um convênio no molde das parcerias já celebradas com o Registro Civil das Pessoas Naturais e com o Registro de Títulos e Documentos e das Pessoas Jurídicas. Ele sinalizou, inclusive, que o convênio abre a possibilidade de que seja instituído um instrumento de fomento ao registro de imóveis eletrônico. O coordenador geral da Gestão de Cadastro alertou quanto ao risco de o Registro de Imóveis, representado pelo IRIB, ficar fora de um ambiente de gestão compartilhada dos dados, abrindo espaço para que instituições do sistema financeiro o ocupem e desempenhem um papel que não lhes cabe. “O que nos interessa é a fé pública dos cartórios”, disse.

Sérgio Jacomino fez um esclarecimento de que o Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico não será uma central de serviços compartilhados, mas sim um órgão com natureza paraestatal, criado por lei, que vai estabelecer os padrões técnicos para a concretização do registro eletrônico. O presidente do IRIB afirmou, ainda, que acredita ser viável um convênio com a Receita Federal e o ONR, envolvendo também o CNJ, para a criação



dessa base de dados, cuja gestão há de ser definida em encontros para aprofundamento do tema.

A Receita Federal, segundo Daniel Belmiro, está disposta a apoiar o IRIB e conta com o Instituto para levar uma mensagem que tranquilize os registradores de imóveis. Foi sugerida a elaboração conjunta de uma nota a ser divulgada pela Receita Federal e pelo Instituto.