



# Inovações Tecnológicas no Registro de Imóveis

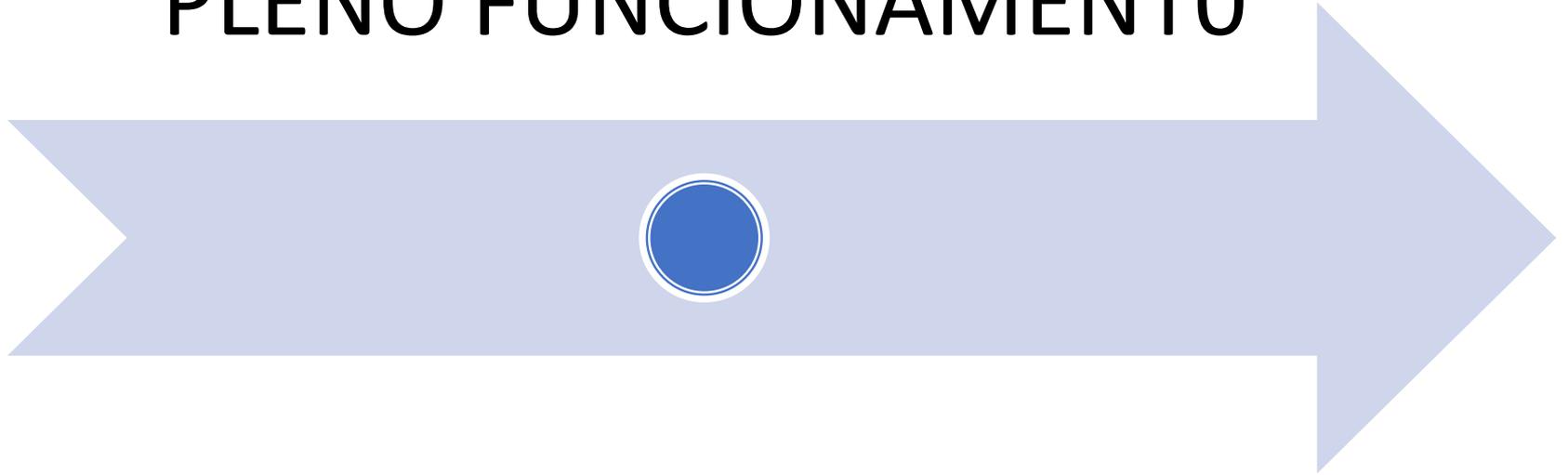
*Flauzilino Araújo dos Santos*

Diretor de Tecnologia da Informação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB  
1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (SP)

Contribuição ao I Encontro de Corregedores do Serviço do Extrajudicial promovido pela Corregedoria Nacional de Justiça.

Brasília, 7 de dezembro de 2017.

# TECNOLOGIAS APLICADAS AO REGISTRO DE IMÓVEIS EM PLENO FUNCIONAMENTO



# www.oficioeletronico.com.br

Número de pesquisas desde 10/05/2005:

**7 3 4 3 0 7 6 2 8**

## Economia financeira

Papel	R\$ 99.131.526,54
Correios	R\$ 5.727.599.311,20
Impressão	R\$ 367.153.802,00
Total	R\$ 6.193.884.639,74

## Economia sustentável

Número de árvores	1.028.031
Água	1.717.178,3:
Energia	85.858.916,6
Hectares de árvores	613,29

Dados de 6/12/2017





## Números da Central desde 01/07/2012

266.390

Ordens de  
Indisponibilidade e  
Cancelamento

449.422

Pessoas com bens  
indisponibilizados

12.925.670

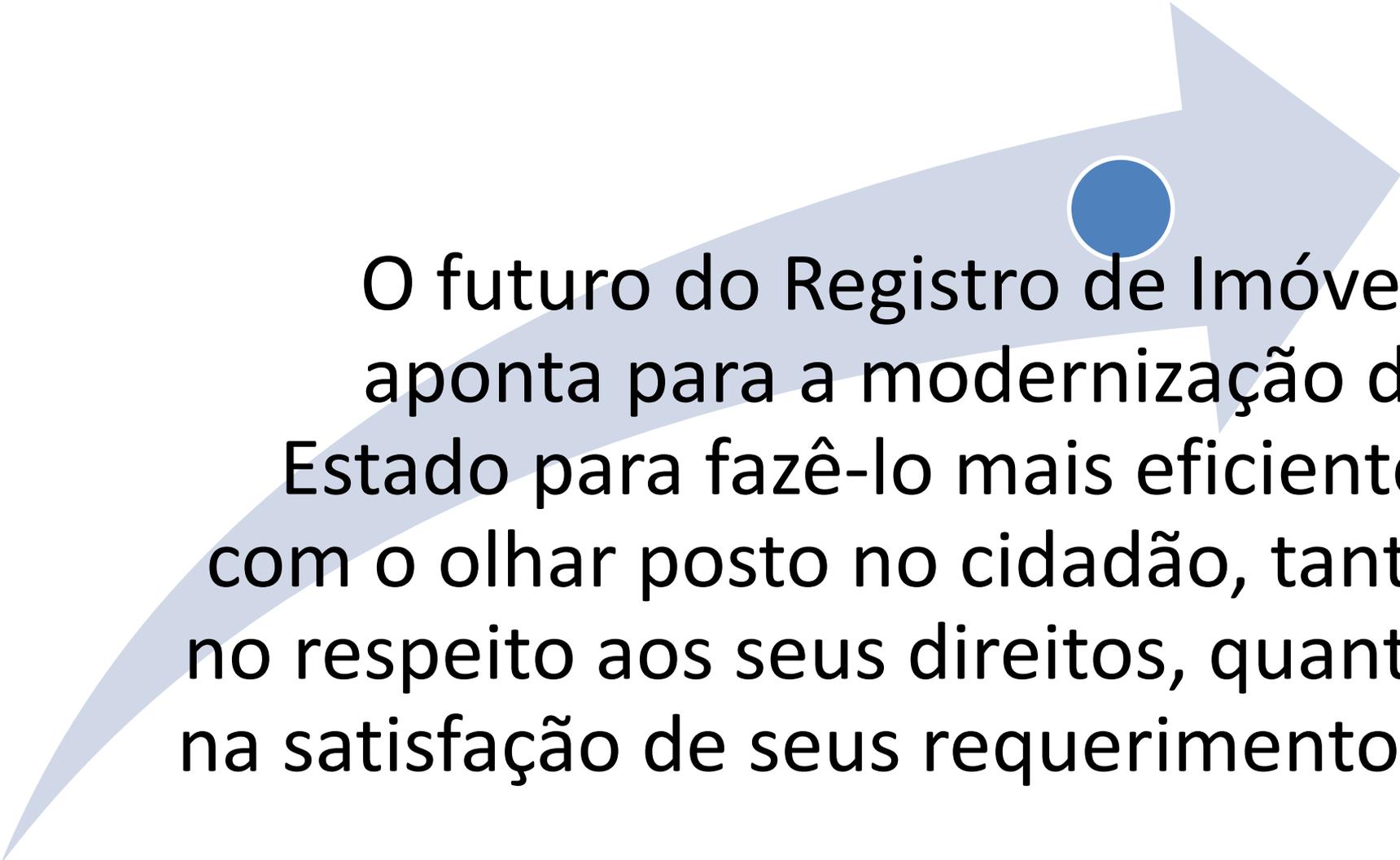
Acessos

## **Outros módulos de serviços eletrônicos:**

- ✓ Penhora Online de imóveis (3.850 penhoras enviadas eletronicamente);
- ✓ Certidão Digital;
- ✓ Visualização online de matrículas;
- ✓ Protocolo Eletrônico de Títulos;
- ✓ Monitor Registral;

## **Outros módulos de serviços eletrônicos:**

- ✓ Acompanhamento Online do Procedimento Registral (da prenotação à entrega do título);
- ✓ Cadastro de Regularização Fundiária Urbana;
- ✓ Cadastro de Regularização Fundiária Rural;
- ✓ Correição Online (módulo de acompanhamento e fiscalização pelo Poder Judiciário).



O futuro do Registro de Imóveis aponta para a modernização do Estado para fazê-lo mais eficiente, com o olhar posto no cidadão, tanto no respeito aos seus direitos, quanto na satisfação de seus requerimentos.

**As grandes inovações  
no Registro de Imóveis contidas  
na Lei nº 13.465/2017**

**SISTEMA DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS ELETRÔNICO (SREI)  
2018**

1ª - Reconhecimento em lei do Projeto SREI - Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis, desenvolvido pelo CNJ;

2ª - Adoção do Código Nacional de Matrícula (CNM);

3ª - Criação do Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico – ONR.

## **1ª - RECONHECIMENTO EM LEI DO PROJETO SREI SISTEMA DE REGISTRO DE IMÓVEIS ELETRÔNICO**

**Lei 13.465/2017, Art. 76.** O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) será implementado e operado, em âmbito nacional, pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).

# O PROJETO SREI

## SISTEMA DE REGISTRO DE IMÓVEIS ELETRÔNICO



**Projeto de Modernização dos Cartórios de Imóveis da  
Amazônia Legal  
Plano do Projeto**

### **1. Escopo ou finalidade do projeto**

O presente projeto tem por escopo a modernização dos processos dos cartórios de registro de imóveis da Amazônia Legal, abrangendo todo o ciclo, desde o ingresso até a manutenção e guarda permanente das informações, com a utilização de processos exclusivamente eletrônicos, a ser utilizado pelos vários cartórios da região, visando garantir a segurança, padronização e confiabilidade de registro de imóveis, com intercâmbio de informações para identificação de situações jurisdicionalmente relevantes.

**Recomendação CNJ 14/2014**

**Recomendação CNJ 14/2014, de 02.07.2014 - D.J.E.: 07.07.2014**

*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.*

**Acesso aos documentos referente a  
Recomendação CNJ Nº 14/2014:**

**Site do CNJ: <http://goo.gl/JhVFzW> (link reduzido)**

Site Folivm:

**<https://folivm.wordpress.com/documentos/>**

# DO CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM)

**Lei 13.465/2017, Art. 101.** A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 235-A:

**“Art. 235-A.** Fica instituído o Código Nacional de Matrícula (CNM) que corresponde à numeração única de matrículas imobiliárias em âmbito nacional.

**§ 1º** O CNM referente a matrícula encerrada ou cancelada não poderá ser reutilizado.

**§ 2º** Ato da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça regulamentará as características e a forma de implementação do CNM.”

## ESTUDOS PRELIMINARES:

Em estudos desenvolvidos pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ) para especificação da arquitetura geral do Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico – SREI (2009/2012), publicados como Recomendação CNJ nº 14/2014, previu-se que cada imóvel, no Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico (SREI), será identificado por um **Código Nacional de Matrícula**, que funcionará como chave primária.

*(in PROJETO SREI. PA 1.9.5 – Requisitos para Software SREI. Versão 1.1. Release 12. Data da Liberação: 15/02/2011, p. 33, nº 3.3.1).*

pois possuem diversos mecanismos controle de integridade de conteúdo e encadeamento.

## 6.2 Novos identificadores

### 6.2.1 Número da matrícula

A matrícula passa a ser um identificador unívoco nacional. Desta forma, com o número da matrícula é possível identificar um imóvel no território nacional.

Quadro 6 – Formato do número da matrícula.

Formato: CCCCC-NNNNNN- • CCCCC = Código do Cartório (sem DC) • NNNNNN = Número Local da Matrícula • DD = Dígito de Controle
--

Complementar a este identificador existe um identificador numérico de indica a versão da situação jurídica do imóvel associado à matrícula. A cada alteração, esta versão é incrementada.

### 6.2.2 Número do pedido

O número do pedido também passa a ser um identificador unívoco nacional.

Quadro 7 – Número do pedido.

Formato: CCCCC-XAAAANNNNNN- • CCCCC = Código do Cartório (sem DC) • X = Tipo de pedido <ul style="list-style-type: none"> <li>o P = Prenotação</li> <li>o C = Certidão</li> <li>o E = Exame e Cálculo</li> <li>o I = Informação (consulta)</li> </ul> • AAAA = Ano do Pedido • NNNNNN = Número sequencial para o tipo de pedido • DD = Dígito de Controle
---

Título	Versão	Classificação	Página
SREI Parte 1 - Introdução ao Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário	v1.0.r.7	Restrito	33 / 40

### 6.2.1 Número da matrícula

A matrícula passa a ser um identificador unívoco nacional. Desta forma, com o número da matrícula é possível identificar um imóvel no território nacional.

Quadro 6 – Formato do número da matrícula.

Formato: CCCCC-NNNNNNN-DD

- CCCCC = Código do Cartório (sem DC)
- NNNNNNN = Número Local da Matrícula
- DD = Dígito de Controle

# PROPOSTA DO IRIB:

O Código Nacional de Matrícula (CNM) seja constituída por 15 (quinze) dígitos, organizados em 4 (quatro) campos: **CCCCC.L.NNNNNNN-DD**

**I – o primeiro campo (CCCCC)** será constituído de 5 (cinco) dígitos e identificará o Código Nacional da Serventia (CNS), atribuído pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), e determinará a unidade de registro de imóveis onde o imóvel está registrado;

**II – o segundo campo (L)**, separado do primeiro por um ponto, será constituído de 1 (um) dígito e indicará com o algarismo 2, tratar-se de registro no Livro nº 2 - Registro Geral;

**III – o terceiro campo (NNNNNNN)**, separado do segundo por um ponto, será constituído por 7 (sete) dígitos e determinará o número de ordem da matrícula no Livro nº 2, a que se refere o art. 176, inciso II, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973; e

**IV – o quarto campo (DD)**, separado do terceiro por um hífen, será constituído por 2 (dois) dígitos e conterà os dígitos verificadores, gerados pela aplicação do algoritmo Módulo 97 Base 10, conforme Norma ISO 7064:2003.

Atual Matrícula Nº 123.000 do 1º Oficial de  
Registro de Imóveis de São Paulo (SP)

Código Nacional de Matrícula:

**11145.2.0123000-30**

## **NOTAS DA SUGESTÃO DO IRIB:**

1ª - O CNM referente a matrícula encerrada ou cancelada não poderá ser reutilizado.

2ª - Os oficiais de registro de imóveis devem implantar numeração única para as matrículas que forem abertas a partir de 1º de junho de 2018 e renumerar as matrículas anteriores até 30 de setembro de 2018.

3ª - Aplicam-se aos registros do Livro nº 3 – Registro Auxiliar, no que couber, as disposições relativas à numeração da matrícula (Alteração do 2º campo – L – para o algarismo 3, indicando tratar-se ficha do Livro 3 de Registro Auxiliar).

# DO OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO DE IMÓVEIS ELETRÔNICO – ONR

**Lei 13.465/2017, Art. 76.** O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) será implementado e operado, em âmbito nacional, pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).

§ 1º. O procedimento administrativo e os atos de registro decorrentes da Reurb serão feitos preferencialmente por meio eletrônico, na forma dos arts. 37 a 41 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 2º. O ONR será organizado como pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos.

§ 3º. (VETADO).

§ 4º. Caberá à Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça exercer a função de agente regulador do ONR e zelar pelo cumprimento de seu estatuto.

§ 5º. As unidades do serviço de registro de imóveis dos Estados e do Distrito Federal integram o SREI e ficam vinculadas ao ONR.

§ 6º. Os serviços eletrônicos serão disponibilizados, sem ônus, ao Poder Judiciário, ao Poder Executivo federal, ao Ministério Público, aos entes públicos previstos nos regimentos de custas e emolumentos dos Estados e do Distrito Federal, e aos órgãos encarregados de investigações criminais, fiscalização tributária e recuperação de ativos.

§ 7º. A administração pública federal acessará as informações do SREI por meio do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter), na forma de regulamento.

§ 8º. (VETADO).

**PESSOA JURÍDICA DE DIREITO  
PRIVADO SEM FINS LUCRATIVOS.**

**NATUREZA JURÍDICA *SUI GENERIS*.**

## **II - DA FINALIDADE E ATRIBUIÇÕES**

Art. 4º. O ONR tem por finalidade implementar e operar, em âmbito nacional, o Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico - SREI, na forma dos artigos 37 a 41, da Lei nº 11.977, de 7 de julho 2009, mediante integração das unidades registras e de suas bases de dados, sob acompanhamento, regulação normativa e fiscalização da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), conforme previsto no § 4º do art. 76 da Lei nº 13.465, de 2017.

## II - DA FINALIDADE E ATRIBUIÇÕES

Art. 4º...

§ 1º. Para os fins previstos no caput o ONR poderá executar atividades de pesquisa básica ou aplicada de caráter científico ou tecnológico ou o desenvolvimento de novos produtos, serviços ou processos, aplicados ao SREI, inclusive mediante seu credenciamento como Instituição Científica, Tecnológica e de Inovação (ICT), na forma da Lei nº 10.973, de 2 de dezembro de 2004.

### **III - DA COMPOSIÇÃO**

Art. 8º. Todas as unidades de registro de imóveis dos Estados e do Distrito Federal integram o Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico (SREI) e estão vinculadas ao ONR, na forma do § 5º, do art. 76, da Lei nº 13.465, de 2017.

### III - DA COMPOSIÇÃO

Art. 8º...

**Parágrafo único.** Na vinculação das unidades ao ONR, deverá ser atendido o modelo constitucional de serviço público exercido em caráter privado, por delegação administrativa, mormente no que tange aos suportes normativos relativos às **bases de dados das serventias** previstos no art. 24, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e no art. 46, da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, que **permanecem sob a guarda, conservação e responsabilidade do respectivo titular ou responsável pelo expediente.**

## **DA ESTRUTURA ORGANIZACIONAL DO ONR**

Art. 18. São órgãos de direção do ONR:

I – a Assembleia Geral de Registradores (AGR/ONR);

II- o Conselho Deliberativo (CD/ONR);

III – o Conselho de Administração (CA/ONR);

IV – o Conselho Consultivo (CC/ONR);

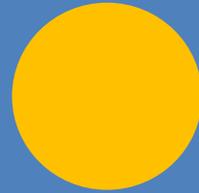
V – o Conselho Fiscal (CF/ONR);

VI – a Diretoria Executiva (DIREX); e

VII – o Comitê de Normas Técnicas (CNT/ONR).

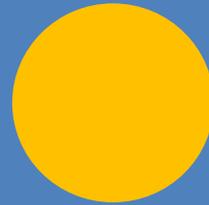
**Estatuto ONR, Art. 22.** A AGR/ONR é o órgão máximo e soberano para a tomada de decisões em temas corporativos, com poderes para aprovar, reprová, ratificar e retificar os atos de interesse do ONR.

§ 1º São membros de pleno direito da AGR/ONR todos os delegatários e responsáveis pelo expediente das unidades de registro de imóveis vinculadas, a que se refere o art. 4º, os quais terão voz e voto.



**O ONR funcionará como ponto de apoio institucional e tecnológico para as Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Estados e do Distrito Federal que prosseguirão com suas atividades.**





## IMPORTANTE:

Conforme minuta do Estatuto do ONR apresentada à Corregedoria Nacional de Justiça pela ANOREG/BR e IRIB a interligação das serventias com o ONR será feita por intermédio das Centrais Estaduais de Serviços Eletrônicos Compartilhados, autorizadas por ato normativo da Corregedoria Geral de Justiça da respectiva unidade da Federação, ou diretamente, nos estados onde não houver central organizada.



## **Propósito Geral do ONR:**

Apoiar os oficiais de registro de imóveis para implantação de recursos eletrônicos visando melhorar o ambiente de negócios imobiliários do país. A ideia é modernizar o Registro de Imóveis, visto que temos procedimentos manuais do século XIX e uma sociedade com demandas digitais do século XXI.

## Importância do Registro Eletrônico:

O Registro de Imóveis Eletrônico constitui fator estratégico essencial para o desenvolvimento do Brasil e sua competitividade no mercado internacional, com reflexos no “Risco Brasil” e no “Custo Brasil”.

O Brasil é o país 123, de uma lista de 190, no ranking *Doing Business*, criado pelo Banco Mundial para monitorar os ambientes de negócios das economias mundiais.

Fonte: <http://portugues.doingbusiness.org/rankings>

\*O projeto *Doing Business* proporciona uma medida objetiva dos regulamentos para fazer negócios e a sua implementação em 190 países.



**WORLD BANK GROUP**

**DOING BUSINESS Medindo Regulamentações de Negócios**

# Tópico: Registro de propriedades

**DB 2017**

**128**

**DB 2016**

**130**

\*Este tópico examina os procedimentos, o tempo e custos envolvidos em uma transferência de um imóvel no Brasil, assumindo um caso padronizado de um empresário que quer comprar um armazém devidamente registrado e livre de qualquer disputa.

Cabe aos oficiais de registro de imóveis e aos Reguladores da atividade melhorar o ambiente de negócios imobiliários do país, modernizando-o com a aplicação das novas tecnologias, dentro da expectativa da Sociedade da Informação

A Administração Eletrônica é um direito do consumidor dos serviços públicos, assim como também o direito de acesso ao conteúdo dos arquivos dos Órgãos Públicos.

Os cidadãos estão elevados à condição de consumidores dos serviços públicos, com direito a acesso remoto, segurança e previsibilidade e com isso, diminuindo os riscos inerentes aos intercâmbios pessoais, degradando riscos e custos.

## **A NOVA PUBLIDADE REGISTRAL:**

A publicidade registral exige a utilização de meios instrumentais vocacionados e estruturalmente orientados para proporcionar a comunicação do usuário com o Registro de Imóveis e o conhecimento das situações registraes decorrentes, por meio da Internet.

## **Registro Eletrônico & Regularização Fundiária:**

Lei 13.645/2017, Art. 76. O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) será implementado e operado, em âmbito nacional, pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).

§ 1º. O procedimento administrativo e os atos de registro decorrentes da Reurb serão feitos preferencialmente por meio eletrônico, na forma dos arts. 37 a 41 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009.

OBS: Em julho/2016, quando foi formado o Grupo que proporia o texto da Medida Provisória da Regularização Fundiária, havia a expectativa da abertura de 1 milhão de novas matrículas em 2017, por efeito da Reurb. Somente com procedimentos inteligentes de Registro Eletrônico será viável a abertura de matrículas e prática dos atos registrais em semelhante proporção.

A sociedade  
brasileira tem  
sido paciente  
com os  
Registradores  
de Imóveis?

# SIM! COM A EDIÇÃO DE NORMAS DISPOSITIVAS

\***Norma dispositiva** (Facultativa) é aquela que se limita a declarar direitos, autorizar condutas, ou atuar em caso duvidoso, ou omissos.

✓ **2001** – A Medida Provisória 2.200-2, de 24/8/2001, que criou a ICP-Brasil e o documento eletrônico facultou o desenvolvimento das atividades registras em meio digital;

✓ **2006** – A Lei 11.419, de 19/12/2006, que dispôs sobre a informatização do processo judicial previu a criação de livros eletrônicos para o Registro de Imóveis (Art. 18).

# SIM! COM A EDIÇÃO DE NORMAS COGENTES

\***Norma cogente** é aquela que constrange à quem se aplica, tornando seu cumprimento obrigatório de maneira coercitiva.

✓ **2009** – A Lei nº 11.977, de 7/7/2009, fixou o prazo de 5 anos para o funcionamento do Registro Eletrônico, a partir de sua publicação (Arts. 37/41);

✓ **2015** – O Provimento CNJ Nº 47, de 18/6/2015, fixou o prazo de 360 dias para o funcionamento das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Estados e do Distrito Federal, a partir de sua publicação.

**NÃO! COM A RETIRADA DE  
ATRIBUIÇÕES DO  
REGISTRO DE IMÓVEIS**

Experiência pretérita: A emissão de debêntures que era registrada no Livro nº 3 – Registro Auxiliar (LRP, art. 178, I), passou a ser registrada na CVM – Comissão de Valores Mobiliários (Lei 10.303/2001).

**Os últimos diplomas legais priorizam os registros de novos títulos em Sistemas de Registro e de Liquidação Financeira, administrados por entidades autorizadas pelo Banco Central e pela CVM, mesmo aqueles originados de direitos imobiliários registrados no Registro de Imóveis.**

# PROPOSTA DE MUDANÇA RADICAL DO SISTEMA DE REGISTRO DE IMÓVEIS NO PAÍS

O Grupo de Trabalho Interministerial sobre os Serviços Notariais e de Registro, criado pelo Decreto Presidencial sem número, de 22/10/2008, publicado no DOU do dia seguinte, e legitimado pela Portaria n° 0150, de 4 de fevereiro de 2009, do ministro da Justiça, com o objetivo de revisar a legislação atual e elaborar propostas para o aperfeiçoamento e a modernização dos serviços, concluiu pela mudança do sistema de delegação por concurso público, para concessão administrativa, por licitação.

Essa proposta não prosseguiu, mas serve como sinalização estratégica para notários e registradores repensarem o exercício de suas atividades.

**URGÊNCIA  
URGENTÍSSIMA**

Alcançar patamares de excelência na prestação de serviços online é um desafio real que deve estar na primeira página da agenda dos registradores, capitaneados por suas entidades representativas, bem como dos reguladores da atividade.

O primeiro passo nesse caminho é colocar os usuários como o centro das atenções da atividade registral e redesenhar estruturas, processos e sistemas, a partir dessa perspectiva.

Os estudos para implantação do Registro Eletrônico estão desenvolvidos no Projeto SREI.

## **Hora decisiva: Introduzir o Registro de Imóveis no mundo digital.**

Uma nova classe de disruptores digitais está transformando os negócios e o futuro das organizações.

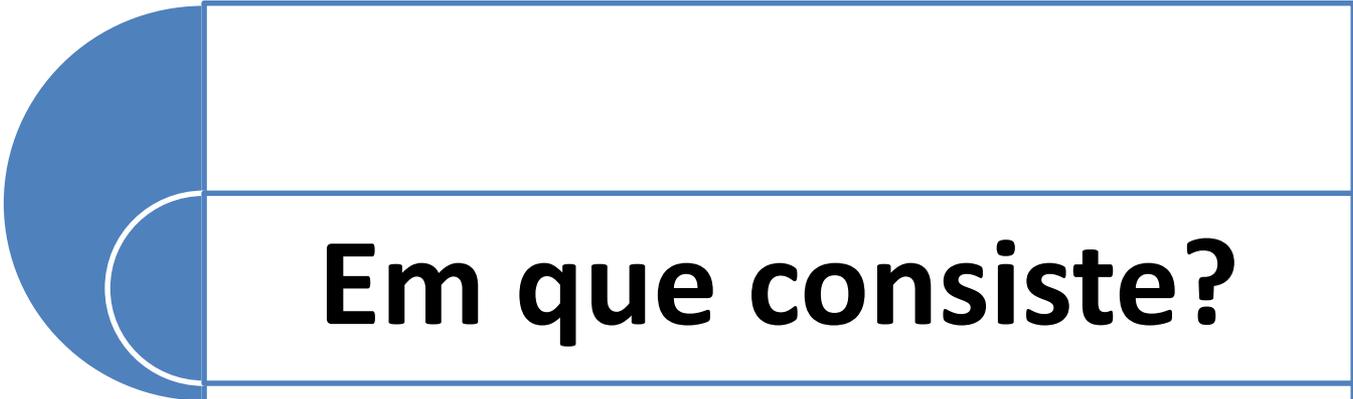
**As atividades que forem excluídas nunca mais voltarão a compor o Mercado.**

# Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico (SREI):

## Suporte normativo:

- ✓ MPV 2.200-2, de 24/8/2001;
- ✓ Lei nº 11.419, de 19/12/2006 (art. 18);
- ✓ Lei nº 11.977, de 7/7/2009 (arts. 37/41);
- ✓ Provimento CNJ nº 47, de 18/6/2015;
- ✓ Lei nº 13.465, de 11/7/2017; e
- ✓ Lei nº 6.015, de 31/12/1973.

# Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico (SREI)



**Em que consiste?**

## OBJETIVOS DO SREI:

No SREI estão compreendidas a universalização das atividades de registro público e a adoção de Governança de TI (GTI) para o Registro de Imóveis, com vistas a:

I - otimizar a utilização da Tecnologia de Informação e Comunicação (TIC), para informatizar procedimentos registrais internos e de gestão das serventias, visando aumento eficiente da tecnologia aplicada, redução de custos e prazos, e para garantir a segurança da informação e continuidade de negócios, observados os padrões técnicos e critérios legais e normativos; e,

II - promover a interconexão das unidades de registro de imóveis com o Poder Judiciário, órgãos da Administração Pública, empresas e cidadãos na protocolização eletrônica de títulos e no acesso às certidões e informações registrais, visando aprimorar a qualidade e a eficiência do serviço público prestado por delegação, e melhorar o ambiente de negócios imobiliários do País.

**O Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico (SREI) pode ser entendido como um sistema distribuído, sendo estruturado em duas camadas principais:**

**1. Camada dos Sistemas dos Cartórios (SC);**

**2. Camada do Sistema de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC);**

(Conforme Recomendação 14/2014 da Corregedoria Nacional de Justiça (SREI Parte 1 - Introdução ao Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário v1.0.r.7 ,3.4., p.18.)

# Camada dos Sistemas dos Cartórios (SC)

O Sistema do Cartório (SC) corresponde ao sistema existente em cada cartório de registro de imóveis. É responsável por automatizar as atividades internas dos cartórios, manter o registro eletrônico, auxiliar no atendimento de solicitações de usuários presenciais, realizar o atendimento de solicitações eletrônicas encaminhadas através da SAEC e interagir com outras entidades.

Cerca de 90% das especificações técnicas do SREI constantes da Recomendação CNJ 14/2014 dizem respeito apenas aos Sistemas dos Cartórios (SC). Isso significa que a camada “Sistemas dos Cartórios (SC)” é a de maior importância na implementação do SREI.

# Camada dos Sistemas dos Cartórios (SC)

- 1 - Informatizar os processos administrativos internos da serventia (gestão e procedimentos registrais), tendo em vista maior agilidade e dinamicidade dos recursos humanos que ficarão centrados na qualificação registral, evitando-se retrabalho de digitação.
- **Implementar:** I - Livros Eletrônicos; II - Matrículas Eletrônicas; III - Certidões Eletrônicas (que reflitam a presente situação jurídica do imóvel – atos vigentes); e IV – gerar estatísticas e informações eletrônicas capazes de orientar a tomada de decisões corporativas e de políticas públicas.

# Camada dos Sistemas dos Cartórios (SC)

- **1.1 - Criar repositórios confiáveis de dados e documentos eletrônicos (locais e externos), com requisitos e características técnicas capazes de aferir confiabilidade, integridade e segurança aos objetos digitais.**
- Embora a serventia seja o ambiente primário e natural para hospedagem dos dados eletrônicos, com o aumento da produção de documentos eletrônicos é primordial o investimento em ambiente externo de infraestrutura tecnológica adequado para garantia de armazenamento, preservação e acesso, a fim de garantir Plano de Continuidade de Negócio (PCN), sob controle do oficial de registro de imóveis e da Corregedoria Geral da Justiça.

**O Sistema do Cartório (SC) pode ser implantado utilizando uma das seguintes alternativas, em função da escolha do Oficial:**

**1. Sistema totalmente local:** voltada aos cartórios com condições de implantar e manter uma infraestrutura adequada de segurança, energia e comunicação, além de pessoal capacitado para operação diária do sistema;

**2. Sistema hospedado em um provedor:** voltada aos cartórios que desejam utilizar uma infraestrutura externa, seja por razões de ordem econômica ou por razões de ordem de infraestrutura, por não possuir localmente infraestrutura adequada (instalações físicas, equipe, facilidade de comunicação de dados, fornecimento contínuo de energia e segurança) ao suporte das operações.

(Conforme Recomendação 14/2014 da Corregedoria Nacional de Justiça (SREI Parte 1 - Introdução ao Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário v1.0.r.7 ,3.4.2, p.18/19.)

# Camada do Sistema de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC)

- Promover a interação dos Registros de Imóveis com o Poder Judiciário, Administração Pública, bancos, empresas e cidadãos na protocolização eletrônica de títulos e no acesso às certidões e informações registrais.
- O SREI foi concebido de forma que a sociedade enxergue a serventia de registro de imóveis como sendo um serviço único, porém operado de forma distribuída pelos diversos cartórios. A obrigatoriedade do oferecimento de serviços eletrônicos advinda da Lei nº 11.977/2009 e a popularização do acesso à Internet abre a oportunidade de estabelecimento de um ponto de contato para o oferecimento de serviços eletrônicos imobiliários.

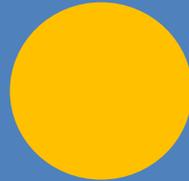
## **Visão Geral do Sistema de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), conforme Recomendação 14/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça:**

**“O Sistema de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC) disponibiliza um ponto único de contato para solicitação de serviços na forma eletrônica para qualquer cartório do Brasil. Atende a solicitantes via Internet, realiza troca de informações com entidades externas e consolida dados estatísticos sobre dados e operação dos cartórios”.**

(SREI Parte 1 - Introdução ao Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário v1.0.r.7, 3.4.1, p.18)

## **Sistema de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC):**

**O usuário não pode ser obrigado a ingressar em diferentes ambientes da Internet para acessar o mesmo serviço público.**



## Ponto Nuclear:

doutrinariamente, como Sistema, o Registro de Imóveis brasileiro é uno. A sua operacionalidade é fracionada por meio das diversas unidades de serviços, denominadas cartórios ou ofícios. Porém, o funcionamento deve ser padronizado, simétrico e interoperável, em todo o território nacional.





O Provimento nº 47, de 18/6/2015, da Corregedoria Nacional de Justiça, que estabeleceu diretrizes gerais para o sistema de registro eletrônico de imóveis, foi absolutamente perfeito ao disciplinar a forma de prestação dos serviços registrares pela Internet.



## **A REGULAMENTAÇÃO DA CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA:**

Pelo Provimento nº 47/2015 a Corregedoria Nacional de Justiça determinou que, contando-se 360 dias, a partir de 18 de junho de 2015, os oficiais de registro de imóveis deveriam agrupar-se em Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados, uma em cada Estado, tendo como requisitos normativos:

I - que as Centrais prestem os mesmos serviços;

II - que as Centrais sejam interoperáveis entre si; e

III – que as Centrais observem as especificações técnicas do modelo de sistema digital para implantação de sistemas de registro de imóveis eletrônico, segundo a Recomendação 14, de 2 de julho de 2014, da Corregedoria Nacional de Justiça.

# PREMISSAS PARA O ACESSO CENTRALIZADO DE DADOS DESCENTRALIZADOS

- **Número 1:** Por imperativo legal os dados devem permanecer alocados em suas bases primárias (cartórios), sob a guarda e a responsabilidade exclusivas dos respectivos oficiais, que também respondem pela sua ordem e conservação (Lei 6.015/1973, art. 24; Lei 8.935/1994, art. 46);
- **Número 2:** A plataforma destinada ao Sistema de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC) deve ser apenas um barramento integrador de dados de todas as serventias do território nacional, que serão acessados via *WebService*;

# PREMISSAS PARA O ACESSO CENTRALIZADO DE DADOS DESCENTRALIZADOS

- **Número 3:** Entrou em uma, entrou em todas. As Centrais de Serviços Eletrônicos dos Estados e do Distrito Federal deverão trabalhar em conjunto (interoperar) e prestar os mesmos serviços, de modo a garantir que pessoas, organizações e sistemas computacionais interajam para trocar informações de maneira eficaz e eficiente, a partir de uma única Central.
- **Número 4:** Para propiciar [1] a operação segura do sistema, [2] a interoperabilidade de dados e documentos e [3] a longevidade dos documentos eletrônicos, os softwares destinados ao SREI deverão atender um conjunto de requisitos técnicos e operacionais de TI que serão definidos em Instruções Técnicas (normalização).

## **1º Desafio do ONR: NORMALIZAÇÃO:** *Enfrentando o desafio da interoperabilidade do SREI*

A interoperabilidade entre os Sistemas dos Cartórios (SC), o Sistema de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), as Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Estados e do Distrito Federal e destas entre si exige a utilização de soluções informáticas técnicas harmonizadas e standards, conformes com a arquitetura e-PING.

A arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico) define um conjunto mínimo de premissas, políticas e especificações técnicas que regulamentam a utilização da Tecnologia de Informação e Comunicação (TIC) no governo federal, estabelecendo as condições de interação com os demais Poderes e esferas de governo e com a sociedade em geral. Permite racionalizar investimentos em TIC, por meio do compartilhamento, reuso e intercâmbio de recursos tecnológicos.

***“A normalização do Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário (SREI) é fundamental para propiciar a sua operação segura, a interoperabilidade de dados e a longevidade dos documentos.”***

**(Recomendação 14/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça - SREI Parte 1 - Introdução ao Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário v1.0.r.7, 1, p.7)**

# A NORMALIZAÇÃO DO SREI E O ONR

Lei nº 13.465/2017, Art. 76 O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) será implementado e operado, em âmbito nacional, pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).

**Estatuto ONR, Art. 57.** Cabe ao Comitê de Normas Técnicas – CNT/ONR editar instruções técnicas de normalização do SREI e atos declaratórios interpretativos que façam a conciliação entre as normas jurídicas e a linguagem tecnológico-operacional, aplicáveis às unidades de registro de imóveis vinculadas ao ONR e às centrais estaduais de serviços eletrônicos compartilhados, para promover, normalizar e organizar o funcionamento uniforme do registro eletrônico em todo o território nacional.

## A normalização do SREI

**Extensão e delimitação da edição de Instruções Técnicas pelo Comitê de Normas Técnicas do ONR**

*“A normalização do SREI deve envolver tanto os requisitos técnicos aplicáveis à operação dos sistemas de software quanto à forma de operação deste software”.*

(Recomendação 14/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça - SREI Parte 1 - Introdução ao Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário v1.0.r.7, 1.1, p.7)

## PREMISSAS PARA EDIÇÃO DE INSTRUÇÕES TÉCNICAS (NORMALIZAÇÃO) PELO ONR:

**Número 1:** As Instruções Técnicas são delimitadas aos requisitos técnicos aplicáveis à operação dos sistemas informáticos. Não são, pois, normas de direito, mas pressupostas da interoperabilidade do SREI.

**Número 2:** Conceitualmente são consideradas atividades típicas de normalização a imputação de especificações que tenham como objetivos estabelecer critérios padronizados de dados informáticos.

**Número 3:** As Instruções Técnicas deverão atender aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), e aos termos da Recomendação 14/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça.

**O ONR se propõe a desenvolver uma cultura estruturada em Governança de TI (GTI)** para todo o Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico (SREI) do país de sorte que as unidades de serviços, as centrais compartilhadas e o ONR funcionem de forma sincronizada.

## Definição:

“**Governança de TI** é um conjunto de práticas, padrões e relacionamentos estruturados, assumidos por executivos, gestores, técnicos e usuários de TI de uma organização, com a finalidade de garantir controles efetivos, ampliar os processos de segurança, minimizar os riscos, ampliar o desempenho, otimizar a aplicação de recursos, reduzir os custos, suportar as melhores decisões e conseqüentemente alinhar TI aos negócios.” (João R. Peres, prof. GV).

## NORMATIZAÇÃO versus NORMALIZAÇÃO

*A necessária distinção entre normas de direito formal do SREI (normatização) e normas técnicas de interoperabilidade do SREI (normalização).*

As normas técnicas de direito formal do SREI são expedidas pelo Juízo Competente, na forma da lei. Sua produção não pode ser feita pelo ONR dada a sua elementar falta de competência constitucional.

O ONR se propõe a fazer apenas a correta e necessária conciliação entre a **linguagem jurídica** aplicável ao SREI (normas técnicas), com a correspondente **linguagem tecnológico-operacional** (normalização), para propiciar a operação segura do sistema, a interoperabilidade de dados e documentos e a longevidade dos documentos, atendidos o padrão ICP-Brasil, a arquitetura e-PING e os termos da Recomendação 4/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça.

## **2º Desafio do ONR:** **Inclusão Digital.**

Incluir os cartórios que por razões de ordem econômica (pequenas serventias) ou de infraestrutura, não possuem instalações físicas, equipamentos, facilidade de comunicação de dados (internet), fornecimento contínuo de energia e segurança necessários ao suporte das operações do SREI.

## **CONCLUSÕES:**

1ª - O ONR nasce inspirado pelas linhas gerais traçadas pela Corregedoria Nacional de Justiça no contexto da Recomendação CNJ nº 14/2014;

2ª - O ONR visa modernizar o sistema registral brasileiro, reconhecendo o protagonismo essencial dos registradores na construção do SREI e a regulação e fiscalização do Poder Judiciário, como seu órgão diretor e regulador;

## **CONCLUSÕES:**

3ª - O ONR não se preordena à constituição de um cadastro centralizado, nem se apropriará de dados, títulos, documentos e registros que devem ser mantidos e preservados no interior de cada serventia, na forma da lei;

4ª - O SAEC – Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (centrais de serviços) representa apenas um pivô de informações (*hub*), permitindo o intercâmbio de dados via *webservice*.

## **CONCLUSÕES:**

5ª - O ONR não se imiscuirá no gerenciamento administrativo e financeiro das serventias, nem substituirá o registrador em seu nobre ofício de qualificação registral;

6ª - O ONR foi concebido para servir como organismo normalizador a fim de dar concretude e executabilidade ao sistema do SREI, não retirando atribuição dos registradores, nem malferindo a competência normativa do Poder Judiciário;

## **CONCLUSÕES:**

7ª - O ONR será um importante instrumento de apoio às atividades das Corregedorias Gerais da Justiça e da Corregedoria Nacional de Justiça pela implementação de sistemas e formulação de indicadores de eficiência e critérios objetivos de fiscalização permanente dos serviços de registros de imóveis, de forma remota (Correição Online).

# O REGISTRO DE IMÓVEIS É UM PATRIMÔNIO JURÍDICO NACIONAL

Conjunto legislativo sólido e escoimado no tempo de imperfeições, ilegalidades e inconstitucionalidades;

Pacífica jurisprudência e sólida doutrina a respeito dos principais direitos imobiliários registráveis;

Corpo de profissionais especializados em Direito Imobiliário, selecionados por concurso público;

Os cartórios constituem a maior rede jurídica de atendimento aos cidadãos e empresas do Brasil.

## Reflexão Final:

*Computadores e softwares não fazem funcionar ou fracassar o Registro de Imóveis. O elemento chave é o resultado da equação “pessoas + princípios jurídicos”.  
(Flauzilino Araújo dos Santos)*



**Muito Obrigado!**

Flauzilino Araújo dos Santos

[flauzilino@gmail.com](mailto:flauzilino@gmail.com)