

SINTER

Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais

Texto base do Seminário

Brasília, 23 de setembro de 2013

Sumário

| | |
|--|-----------|
| JUSTIFICATIVAS..... | 3 |
| A DEFICIÊNCIA HISTÓRICA..... | 3 |
| DO SISTEMA VIGENTE..... | 4 |
| DO MODELO PROPOSTO..... | 6 |
| DO SISTEMA NACIONAL DE GESTÃO DE INFORMAÇÕES TERRITORIAIS (SINTER)..... | 9 |
| DA PRERROGATIVA CONSTITUCIONAL DOS REGISTRADORES..... | 11 |
| DA FUNÇÃO PÚBLICA E DO ACERVO PÚBLICO..... | 11 |
| DOS BENEFÍCIOS ESPERADOS..... | 12 |
| COMBATE À LAVAGEM DE DINHEIRO E AO CRIME ORGANIZADO..... | 14 |
| CONTROLE SOBRE PROPRIETÁRIOS DE TERRAS, NACIONAIS E ESTRANGEIROS..... | 14 |
| BENEFÍCIOS GERAIS À ECONOMIA..... | 14 |
| BENEFÍCIOS ESPECÍFICOS AO CONTRIBUINTE..... | 14 |
| BENEFÍCIOS AO MINISTÉRIO DA FAZENDA..... | 14 |
| BENEFÍCIOS AO PODER JUDICIÁRIO..... | 15 |
| BENEFÍCIOS AO MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL E À POLÍCIA FEDERAL..... | 16 |
| BENEFÍCIOS AOS MUNICÍPIOS..... | 16 |
| BENEFÍCIOS AOS ESTADOS..... | 17 |
| BENEFÍCIOS AOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO DE IMÓVEIS..... | 17 |
| BENEFÍCIOS AOS TRIBUNAIS DE JUSTIÇA (CORREGEDORIAS) E CNJ..... | 17 |
| BENEFÍCIOS À CGU..... | 18 |
| BENEFÍCIOS À SECRETARIA DE PATRIMÔNIO DA UNIÃO..... | 18 |
| BENEFÍCIOS AO IBGE..... | 18 |
| BENEFÍCIOS AO BANCOS..... | 18 |
| ESCOPO DO PROJETO..... | 18 |
| OBJETIVO GERAL..... | 18 |
| OBJETIVOS ESPECÍFICOS..... | 18 |
| FORA DO ESCOPO..... | 20 |
| ESTRUTURAÇÃO DO PROJETO..... | 20 |
| DIVISÃO EM MÓDULOS..... | 20 |
| GRUPOS TEMÁTICOS..... | 21 |
| DISPOSITIVOS LEGAIS A SEREM REGULAMENTADOS..... | 25 |
| MINUTA DO DECRETO DE REGULAMENTAÇÃO DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO..... | 26 |
| PROPOSTAS ADICIONAIS PARA INCLUSÃO DO SERVIÇO NOTARIAL AO SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO..... | 49 |

Justificativas

A deficiência histórica

A experiência internacional demonstra que o núcleo de um bom sistema de gestão territorial assenta-se em dois pilares: i) o acervo registral completo, contendo a qualificação jurídica dos imóveis e de seus proprietários e as restrições averbadas; ii) o cadastro de imóveis, com informações físicas e posicionais dos imóveis urbanos e rurais bem como a identificação de seus possuidores, construído a partir de levantamento minucioso do território nacional.

Embora figure entre as maiores economias do mundo, o Brasil ainda não possui cadastro centralizado de imóveis urbanos e rurais e as informações registrais estão dispersas em serventias extrajudiciais limitadas às respectivas circunscrições.

O advento da Lei n. 11.977, de 2009, que instituiu o sistema de registro eletrônico, lançou o substrato legal que possibilitará a edificação de um inventário completo das propriedades associado a um sistema de gestão do território nacional.

Partimos do exemplo da França, país que lançou as bases do cadastro moderno: em 15 de setembro de 1807, o governo francês promulgou uma lei determinando o levantamento completo de seu território em um cadastro único e centralizado. O chamado Cadastro Napoleônico continha inovações que permanecem até os dias de hoje como referência técnica de um bom sistema cadastral:

- o conceito de parcela com o código identificador unívoco;
- o referenciamento geodésico;
- o levantamento topográfico por medições;
- a documentação de cada propriedade e;
- a atualização permanente.

Os trabalhos iniciaram-se em 1808 e foram completados em 1850. Todos os imóveis rurais e urbanos foram medidos, seus limites geométricos mapeados e os proprietários identificados.

Em 1810 a antiga Prússia, hoje Alemanha, também iniciou o levantamento cadastral parcelário completo de seu território. Originalmente com finalidade tributária, a partir de 1872 passou a ser aprimorado para servir ao direito de propriedade. A legislação cadastral passou a estabelecer inclusive o controle, a locação e a distribuição de erros.

Em 1900, com a entrada em vigor do Regulamento de Registro de Imóveis, o cadastro alemão oficialmente passou a ter como função a garantia da propriedade. O registro de imóveis integrou-se ao cadastro por meio dos códigos identificadores das parcelas. E já em 1936, o cadastro alemão foi transformado em cadastro territorial multifinalitário:

Em 2013 o Brasil se tornou a sexta maior economia do mundo, próximo da França e da Alemanha, mas não dispõe de um sistema integrado de registro e cadastro de imóveis que lhe permita gerenciar suas terras e seus recursos, situação similar àquela experimentada – e corrigida – por aqueles dois países há 200 anos.

Temos eleições com voto eletrônico e apuração no mesmo dia de eleições nacionais, fato que sobrepassa países desenvolvidos e serve de modelo no mundo. Nossas declarações de imposto de renda são totalmente eletrônicas há mais de uma década. Em um sistema inédito no mundo, o SPED centraliza informações contábeis das empresas e recebe milhares de notas fiscais eletrônicas geradas diariamente pelas empresas de todo o país. Mas, a despeito desses grandes avanços, que demonstram nossa capacidade de superar enormes desafios impostos pelo nosso extenso território e os nossos poucos recursos, ainda não temos governança fundiária sobre o nosso território e a União e os Estados sequer conhecem o seu patrimônio de terras devolutas.

Esse projeto visa suprir essa deficiência histórica ao regulamentar o Sistema de Registro Eletrônico e instituir um Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais. As modernas tecnologias permitem que o Brasil, mesmo com suas dimensões continentais, possa dar um salto de dois séculos integrando registro e cadastro em bases modernas, internacionalmente recomendadas pela Federação Internacional dos Geômetras e aplicadas pela maior parte dos países desenvolvidos.

Como daremos esse salto é o que será demonstrado nesse seminário.

Do sistema vigente

Atualmente a atividade registral está adstrita pela Lei de Registros Públicos (LRP) a um sistema de escrituração em papel, organizada em livros arquivados nos Ofícios de Registros de cada circunscrição.

Em face das exigências estatuídas na LRP, no âmbito dos Registros de Imóveis a matrícula do imóvel é um número sequencial determinado localmente em cada serventia. Essa sistemática atende ao princípio da unicidade da matrícula apenas na circunscrição do serviço registral.

Ocorre que o sistema de registro eletrônico interoperável almejado pela Administração Pública não é consentâneo com o sistema em vigor. Em um universo eletrônico de milhares de serventias, um determinado número sequencial de matrícula poderá se repetir tantas vezes quanto o número de serventias existentes no país.

Outro princípio registral importante limitado pelo sistema vigente é o da especialidade, pois os títulos aquisitivos e os registros correspondentes baseiam-se em

descrições que, na maioria das vezes, não representam a realidade física, ocasionando sérios problemas de sobreposição de áreas ou lacunas que trazem prejuízos à segurança jurídica, maculam o direito de propriedade e dificultam a consecução do objetivo principal da Lei 11.977, de 2009, que é a regularização fundiária.

O sistema de registro imobiliário do Brasil tem presunção relativa de veracidade, diversamente do sistema alemão, que goza de presunção absoluta e é considerado pelos especialistas o principal modelo de referência. O motivo de a presunção ser relativa é exatamente a falta de uma correspondência precisa do registro com a realidade.

Na Alemanha, os sistemas de registro e cadastro são perfeitamente integrados. As alterações de um se refletem no outro. As duas bases de dados são centralizadas, interligadas e sincronizadas diariamente. O registro corresponde fielmente à realidade de fato, com grande precisão.

Cogitou-se adotar o sistema alemão de presunção absoluta no ordenamento pátrio. No Brasil, porém, não há um cadastro centralizado de imóveis urbanos (de responsabilidade dos municípios) e rurais (a União possui dois cadastros de imóveis rurais que não se comunicam - SNCR e CAFIR - além de outros dois em fase de construção - CNIR e Cadastro Ambiental Rural).

Com exceção dos municípios que dispõem de levantamentos aerofotogramétricos de alta precisão e mapeamento tridimensional de superfície, o Brasil ressentia-se da falta de cartografia cadastral e imagens georreferenciadas em escala compatível com o delineamento do contorno de imóveis. E sem uma contrapartida de cadastro, o registrador consegue enxergar apenas o imóvel isolado, fora do contexto em que situa em relação aos imóveis limítrofes.

A Lei de Registros Públicos (LRP) - Lei 6.015, de 1973, em vigor desde 1º de janeiro de 1976, introduziu o fôlio real em substituição ao sistema pessoal, no qual cada imóvel representa uma folha, uma matrícula, contendo sua descrição e todas suas alterações. Essa lei teve, entre outros méritos, o de preparar o terreno para a modernização do Registro Público Brasileiro que, quase 40 anos depois, ainda não aconteceu.

Desde então, o legislador vem dando alguns passos no intuito de conferir maior precisão à descrição dos imóveis e garantir maior segurança jurídica.

A Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, foi o primeiro grande passo com essa orientação. Referido diploma alterou a LRP exigindo, quanto à identificação dos imóveis rurais, as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA; a troca de informações entre os Serviços de Registros de Imóveis e INCRA e a previsão para implantação do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais, CNIR, ora em fase de desenvolvimento conjunto entre a Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e o INCRA.

Posteriormente, a Lei 10.931/2004 permitiu a retificação administrativa para adequar os registros à realidade, com a possibilidade de a retificação administrativa ser feita diretamente no Serviço de Registro de Imóveis, opcionalmente à apreciação judicial. E foi mais

além, prevendo até mesmo a retificação de ofício, nos casos constantes do inciso I do art. 213 da LRP.

A Lei 11.977, de 2009, alterou a LRP em mais uma tentativa de aproximar o sistema registral da realidade e promover a regularização fundiária urbana, assim como proporcionar titulação e registro aos assentamentos irregulares, o que representa um importante instrumento para viabilização da regularização e aprimoramento cadastral dos imóveis urbanos brasileiros. Sua inovação mais importante, porém, foi a criação do Sistema de Registro Eletrônico com protocolos definidos para a construção de um sistema informatizado atendendo aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), incluindo a recepção de títulos eletronicamente.

Pela Lei em apreço, a partir de cinco anos a contar de sua publicação, ou seja, até 07/07/2014, todos os atos registrais praticados a partir da vigência da Lei de Registros Públicos (a partir de 1976), serão inseridos no sistema de registro eletrônico. E os registros anteriores ao sistema de fôlio real (anteriores a 1976) também deverão ser inseridos no sistema em prazo a ser estabelecido pelo decreto.

Referida lei estabelece também que os serviços de registros públicos deverão disponibilizar ao Poder Executivo Federal, por meio eletrônico e sem ônus, o acesso às informações constantes de seus bancos de dados. Como a lei remete todos os detalhes ao regulamento, o objeto desse projeto envolve precisamente a sua regulamentação.

Do modelo proposto

A princípio, a implantação do Sistema de Registro Eletrônico e o acesso aos dados registrais pelo Poder Executivo Federal conforme previsto na lei poderiam acontecer de duas formas.

Na primeira delas, mudar-se-ia o meio, do papel para o eletrônico, mas manter-se-ia a forma outrora limitada pelo papel, inclusive com a imagem digitalizada da matrícula, em lugar da informação eletrônica estruturada e com um sistema de circularização informatizada para atender as requisições do Poder Público: uma continuidade do modelo anterior, só que em meio eletrônico. O Estado continuaria refém do modelo de requisição em que os órgãos da administração direta, o Poder Judiciário, os Estados e as Prefeituras Municipais continuariam a ter que oficiar as serventias para ter acesso ao teor dos atos registrais ou mesmo acessar uma base contendo apenas nome e CPF ou CNPJ de proprietários para consulta individuais.

Esse modelo de fornecimento de dados a conta-gotas tem um alto custo para o Estado, para o sistema financeiro e também para as serventias extrajudiciais, que necessitam atender diariamente uma enorme quantidade de requisições do poder público.

Tal sistemática de processos que em tudo imita o arquétipo do papel com as requisições individuais, impede a formação de uma base de consulta e cruzamento de dados e, por conseguinte, impede a integração entre registro e cadastro. Um modelo totalmente incompatível com um moderno sistema de gestão territorial e de valoração de imóveis, que agregue camadas de informações jurídicas, fundiárias, fiscais, físicas, de infraestrutura, com

imagens georreferenciadas, permitindo o gerenciamento territorial em um banco de dados espacial, tecnologia largamente adotada nos países desenvolvidos.

Ou seja, é uma informação estática, singular, de uso específico, não mais possível de coexistir com as necessidades e a dinâmica do Estado atual. Entre todos os modelos possíveis que se afiguram ao registro eletrônico, o de requisição é o menos indicado, o de mais alto custo e o de menor inteligência aplicada.

Para se ter uma ideia do problema que o modelo de requisição traz, seja ele eletrônico ou em papel, dois dos métodos mais comuns de lavagem de dinheiro como a aquisição de imóveis em nome de laranjas e a compra e venda de imóveis por valores fictícios somente são detectados (e parcialmente) após uma longa, profunda e onerosa investigação. Para se fazer um levantamento da evolução patrimonial ainda bastante incompleto de um único cidadão, seria preciso oficiar milhares de serventias extrajudiciais a fornecerem informações em papel. Fazer o controle da evolução patrimonial em larga escala, de todos os contribuintes, é uma missão impossível enquanto prevalecer o sistema de requisição ao serviço de registro público brasileiro.

Faz-se necessária a criação de um novo modelo que seja condizente com as potencialidades do meio eletrônico e com as necessidades de eficiência do Estado brasileiro, sem retirar qualquer prerrogativa ou função dos notários e registradores.

Na forma como propomos, há uma total mudança de paradigma, uma oportunidade para avançarmos em direção a um sistema verdadeiro de interoperabilidade.

O primeiro passo é a criação de um Código Nacional do Imóvel em que cada número de matrícula represente um, e apenas um imóvel, uma chave de conexão que possibilitará conectar as informações jurídicas dos imóveis com as informações físicas, geográficas, econômicas e fiscais disponíveis nos Cadastros Territoriais Multifinalitários urbanos e no Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR).

Essa chave de conexão também viabilizará o processo automatizado de cruzamento de dados com as informações processadas pela Administração Pública Federal, tais como a Declaração de Bens do Imposto de Renda. Esta chave deve ser um identificador único para cada imóvel (em linguagem de banco de dados, chamamos de chave primária) para que as tabelas de diferentes bancos de dados possam se relacionar com integridade referencial.

A criação da matrícula única é possível de maneira simples e eficaz por meio da manutenção dos números de ordem existentes em cada serventia com acréscimo do Código Nacional das Serventias Extrajudiciais instituído pela Corregedoria do Conselho Nacional de Justiça no Provimento nº 3, de 17 de novembro de 2009.

Por exemplo: a matrícula nº 400 do 5º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte, é um número que com certeza se repete em todos os Registros de Imóveis do Brasil. Como o código CNS do 5º Ofício de Registro de Belo Horizonte é 05.869-3, essa matrícula passará a ser um código unívoco quando acrescentarmos o CNS e a letra M, tornando-se 058693M400.

O segundo passo é criar o Documento Interoperável de Registro Eletrônico (DIRE), emitido e armazenado eletronicamente, de existência apenas digital, que representa o fato jurídico objeto do Ato Registral e tem sua validade jurídica garantida pela assinatura digital do emitente. Trata-se de um documento eletrônico em formato XML, estruturado, padronizado e assinado digitalmente que irá garantir o armazenamento, a segurança e o intercâmbio de informações em total conformidade com os requisitos da arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico) e da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP.

Os serviços registrais continuarão funcionando com suas atribuições intocadas e mantendo a guarda e a gestão de seus próprios dados, dos registros em papel, que continuarão a existir e dos registros eletrônicos, que irão coexistir. Entretanto, o acervo registral será replicado em um repositório nacional usando um mecanismo semelhante ao da Nota Fiscal Eletrônica (NF-e) do Sistema Público de Escrituração Digital (Sped). A cada novo registro ou averbação, a serventia extrajudicial irá inserir os dados no repositório nacional usando certificação digital. A inserção e modificação de dados é atribuição privativa das serventias extrajudiciais e não haverá condicionamento de qualquer espécie ao trabalho do registrador, sem dependência de qualquer autorização do sistema para protocolar, averbar ou registrar.

O acesso aos dados registrais, porém, será privativo do Poder Executivo Federal, do CNJ e das Corregedorias dos Tribunais de Justiça dos Estados, sem qualquer hipótese de publicidade desses dados, função que é privativamente atribuída aos registradores.

Os documentos eletrônicos assinados digitalmente pelos registradores serão remetidos à base de dados centralizada encapsulados em uma VPN (Rede Privada Virtual) ou via https¹. O recebimento de cada registro passa por uma verificação de consistência de dados e estrutura com as regras definidas e é certificado com recibo de entrega visando assegurar a consistência da base e também com efeito de informação fiscal às corregedorias dos Tribunais de Justiça e ao CNJ.

Essa base dinâmica e centralizada contendo os dados de todos os registros de imóveis tornará possível:

- a conexão direta com diversos sistemas dos órgãos do Poder Público Federal para cruzamento de dados;
- a integração do universo jurídico registral com o universo cadastral de imóveis urbanos e rurais;

E poderá, ademais, se assim definido, servir como uma cópia de segurança nacional, assegurando o direito à propriedade previsto no art. 5º, XXII, da Constituição Federal mesmo em uma situação de completa destruição dos dados de uma serventia em razão de atos dolosos, de casos fortuitos ou de força maior.

¹ Protocolo http com uma camada adicional de segurança que permite transmissão de dados por meio de conexão criptografada com verificação de autenticidade do servidor e do cliente por meio de certificados digitais

Do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER)

A mudança de paradigma mencionada anteriormente se completa com a integração, em um banco de dados espaciais, do fluxo dinâmico de dados jurídicos produzidos pelos Serviços de Registros Públicos ao fluxo de dados cadastrais de imóveis urbanos e rurais produzidos pela União (Cadastro Nacional de Imóveis Rurais) e Municípios (Cadastramentos Territoriais Multifinalitários).

As informações extraídas dos DIRE serão arquivadas em uma camada separada (objeto) de um banco de dados espaciais: a camada do registro e averbação, equivalente ao livro nº 2, do Registro Geral e será a base jurídica a partir da qual será possível comparar os dados registrados com a realidade fática. O registrador não mais terá uma visão individualizada ou fragmentada do imóvel, que será perfeitamente delineado em uma carta cadastral sobre uma base de imagens georreferenciadas.

É importante consignar que a regularização fundiária somente será possível dentro de um sistema que ofereça essa visão global que permita comparar o contorno legal dos imóveis com a situação real representada em uma planta cadastral e de imagens georreferenciadas de alta definição.

As modernas tecnologias de gestão espacial de informações territoriais possibilitam a construção de um cadastro estruturado em camadas, já implementado com sucesso por alguns municípios brasileiros.

No modelo proposto, a base da formação das camadas são os dados físicos e geográficos georreferenciados dos imóveis urbanos e rurais, oriundos respectivamente dos cadastros de imóveis urbanos (CTM's dos municípios) e do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR), permitindo a visualização direta do imóvel e a comparação do universo jurídico descrito nos registros dos imóveis com o universo real, proveniente de levantamento aerofotogramétrico georreferenciado ou outras técnicas de alta precisão, como o modelo digital de superfície obtido com perfilamento a laser.

Sobre essa representação física do território sobrepõem-se outras camadas gráficas como:

- A representativa do direito de propriedade, mencionada anteriormente, proveniente do processamento dos dados registrais dos DIRE.
- A de zoneamento urbano, dos planos diretores e plantas de loteamento aprovadas nas prefeituras, permitindo a comparação em relação ao que está aprovado na prefeitura;
- A de dados fiscais de imóveis urbanos (ITBI e IPTU), e de imóveis rurais (ITR);
- A camada de valoração imobiliária, um índice dinâmico e nacional de avaliação de imóveis urbanos e rurais baseado em informações de alta qualidade, provenientes de fontes fiscais, cadastrais e registrais;
- Camadas temáticas para gestão do território nacional.

Os Sistemas de Informações Geográficas têm sido aplicados com sucesso a municípios brasileiros que possuem Cadastro Territorial Multifinalitário. Em algumas prefeituras chegam a ter mais de 250 camadas, com todas as secretarias interligadas no mesmo sistema, cada qual administrando sua camada temática e visualizando o conjunto.

Um sistema de gestão territorial multifinalitária como se propõe terá uso para todas as áreas ministeriais: saúde, educação, segurança pública, controle de áreas de risco (defesa civil), gestão de infraestrutura, planejamento, transportes, defesa nacional, indústria, agricultura e meio-ambiente.

Será de enorme valia também para o Poder Judiciário como um todo, agilizando os processos de execução fiscal (mais de 70% dos processos em tramitação são execuções fiscais), na identificação e localização de bens sujeitos à penhora (justiça federal e estadual), incluindo execução de dívidas particulares e levantamento de bens para quitação de dívidas trabalhistas, apenas para citar alguns exemplos.

E a tecnologia disponível hoje para a obtenção de imagens georreferenciadas de alta precisão e mapeamento tridimensional de superfície e a posterior restituição dos dados que detectam o polígono de fechamento dos imóveis urbanos reduz a necessidade de custosos e demorados levantamentos de campo. É possível mapear toda uma cidade com precisão da ordem de alguns poucos centímetros em um espaço de poucos meses.

Por meio do SINTER é possível instituir em bases permanentes um convênio de intercâmbio de dados cadastrais e imagens georreferenciadas de imóveis urbanos entre a União e Municípios. Os dados físicos, georreferenciais e de valoração dos imóveis urbanos (ITBI e IPTU), bem como informações sobre obras, licença de construção e o habite-se (que serão utilizados para aferição dos recolhimentos da Contribuição Previdenciária respectiva), poderão ser alimentados pelas prefeituras em modo interoperável.

Os dados dos imóveis rurais, por sua vez, serão obtidos por meio de ligação direta com o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR) que está sendo construído pela RFB e pelo INCRA.

Por meio de consultas ao banco de dados do SINTER, órgãos como a Receita Federal, a PGFN, a Polícia Federal, a Controladoria-Geral da União, a Secretaria de Patrimônio da União, entre outros da Administração Pública Federal e o Poder Judiciário, poderão utilizar os dados em suas aplicações específicas e criar suas próprias camadas de visualização.

O SINTER será, assim, um banco de dados de gestão do território nacional em uma concepção multifinalitária. Constituirá o inventário oficial e sistemático do território nacional, desenvolvido com tecnologia de banco de dados apropriada para Sistemas de Informações Geográficas (SIG), com a finalidade de aprimoramento do registro, de regularização fundiária, de permitir o exercício pacífico do direito de propriedade, de propiciar a segurança jurídica e de proteger o mercado imobiliário e os investimentos a ele inerentes.

Os dados registrais e os cadastrais serão relacionados entre si por meio do identificador único do imóvel e por meio dele o SINTER será conectado aos sistemas da Receita Federal, do INCRA, da Secretaria de Patrimônio da União, do IBGE, da Polícia Federal

e da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, além de outros órgãos ou instituições do Poder Executivo Federal.

Esse passo trará um extraordinário benefício à sociedade e permitirá que os diversos órgãos do Poder Executivo Federal possam efetivamente obter as informações de maneira consistente, direta e massiva, por meio de acesso a um banco de dados centralizado, evitando-se o burocrático e primitivo modelo de requisições.

Da prerrogativa constitucional dos registradores

O caput do art. 236 da Constituição da República expressa que “... os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público...”, o que resulta na obrigatoriedade de que seja exercido em caráter privado, sendo vedada a atuação direta do Estado.

O acesso à informação pelo Poder Executivo Federal no modelo proposto não significará a concorrência do Estado, nem sua atuação direta, sendo vedado, em qualquer hipótese o fornecimento de informações registrais ao público ou o fornecimento de certidões, prerrogativa essa que é exclusiva dos registradores, que recebem emolumentos pelo fornecimento dessas informações.

De fato, a informação é pública, mas não é gratuita. Os dados registrais não serão colocados à disposição do público e tampouco o SINTER fornecerá certidões em hipótese alguma, uma vez que isso significaria a Administração Pública praticar atos e atribuições constitucionalmente reservadas aos registradores.

Os dados registrais destinam-se ao uso exclusivo do Poder Público (eles pertencem ao Poder Público) e não serão disponibilizados fora do âmbito do Poder Público justamente para preservar *in totum* as atribuições dos delegados desse serviço, que recebem emolumentos pela prestação de informações ao público.

O modelo proposto certamente não agride nenhuma atribuição dos registradores. Pelo contrário, cria uma poderosa ferramenta que fortalecerá a fé pública registral e levará a um incremento significativo do número de registros. Estima-se hoje em mais de 50% o número de possuidores de imóveis que têm somente a escritura ou o contrato de compra e venda, mas não levaram o título a registro, realidade que será precisamente mapeada e progressivamente corrigida, com o próprio Poder Público induzindo o mercado imobiliário no sentido da formalização pelo registro e pelo real valor de mercado dos imóveis.

Da função pública e do acervo público

Ressalte-se que a delegação concedida pelo Poder Público ao titular do serviço registral o torna responsável pela gestão do acervo registral no período em que responder pela delegação.

O instrumento de que dispõe o Estado para essa atuação de garantia é a regulação. E essa é feita unilateralmente, seja em forma de leis e respectivos decretos regulamentares, seja em forma de atos normativos expedidos pelo Poder Judiciário, a quem

compete fiscalizar e, em última análise, complementar a lei na regulação da atividade dos notários e registradores.

O texto constitucional estabelece muito claramente que a função do registrador é uma delegação do poder público e o papel regulador que o Estado deve exercer unilateralmente para que o serviço alcance a satisfação do interesse público e das necessidades de eficiência do Estado.

Mas há algo mais importante que é preciso se ter em mente ao regulamentar o Registro Eletrônico: todos os atos, documentos e títulos produzidos e os registros e averbações efetuados, todo o acervo resultante do serviço registral, pertencente ao Poder Público.

Isso fica claro quando ocorre a retomada pelo Estado da delegação outorgada ao particular nos casos previstos em lei e quando da nova outorga (Lei 8.935, de 1994, art. 39)². Ao extinguir a delegação ao notário ou ao registrador, este pode levar consigo todos os seus bens particulares. Mas os livros de registro, pastas, papéis bem como, se houver, o hardware e software onde estão arquivados os atos notariais e registrais, estes permanecem na serventia porque não pertencem a eles.

O acervo registral pertence ao Estado, a quem cabe garantir a persecução do interesse público. O paradigma proposto, moldado a explorar todo o potencial que o meio eletrônico propicia, oferece aos registradores serviços e ferramentas que eles não dispõem, impossíveis de serem efetivadas no modelo de requisição eletrônica. Ferramentas essas que permitirão alcançar a segurança jurídica necessária para o desenvolvimento econômico, promover a regularização fundiária e a pacificação dos conflitos fundiários.

Tais objetivos, repita-se, só serão passíveis de serem alcançados com o modelo proposto. De fato, o SINTER poderá verificar automaticamente a sobreposição de áreas e até mesmo alertar o registrador do fato. Tudo isso respeitando integralmente o arcabouço constitucional e as atribuições reservadas aos registradores.

Dos benefícios esperados

Os principais benefícios para a sociedade de um Sistema de Registro Eletrônico integrado a um Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais podem ser descritos como uma gestão pública mais eficiente, com redução de custos de redundância para todos os atores envolvidos (dado o caráter multifinalitário), combate à corrupção e à lavagem de dinheiro, garantia do crédito tributário e redução da evasão fiscal, regularização fundiária, maior segurança jurídica da propriedade, seja ela privada ou pública, maior estabilidade e proteção

² Lei nº 8935, de 1994:
Art. 39. Extinguir-se-á a delegação a notário ou a oficial de registro por:
I – morte;
II – aposentadoria facultativa;
III – invalidez;
IV – renúncia;
V – perda, nos termos do art. 35;
VI – descumprimento, comprovado, da gratuidade estabelecida na Lei nº 9.534, de 10 de dezembro de 1997 (Inciso incluído pela Lei nº 9.812, de 10 de agosto de 1999).

do mercado imobiliário e dos investimentos, maior agilidade nas operações de financiamento bancário, eliminação de papel (projeto “verde”), elevação da garantia jurídica para o cidadão-comprador e constituição do Índice de Preços de Imóveis no Brasil previsto no Decreto nº 7.565, de 15 de setembro de 2011, com tecnologia de última geração na consolidação e processamento das informações fiscais, cadastrais e registrais relativas à valoração de imóveis.

No que tange a benefícios específicos para a economia nacional, entende-se que haverá impactos na redistribuição da carga tributária efetiva, com aumento significativo da arrecadação espontânea do Imposto de Renda, especialmente o de pessoas físicas, do IPTU, do ITBI, do ITCD e do ITR, com benefícios diretos aos três níveis de governo: União, Estados e Municípios.

Considerando que a aquisição de bens imóveis é o padrão de entesouramento predominante no Brasil, destaca-se o controle significativo que o SINTER representará no combate aos crimes contra a ordem tributária, tais como os crimes de corrupção, sonegação e lavagem de dinheiro ao permitir o cruzamento dos dados com as declarações de bens do Imposto de Renda e, conseqüentemente, a detecção instantânea e automática de acréscimo patrimonial a descoberto. Espera-se, ademais, uma formalização mais efetiva da propriedade no mercado imobiliário, com elevação da segurança jurídica da propriedade nas transações imobiliárias e nos financiamentos.

Do ponto de vista das finanças públicas, o Governo Federal tem hoje um crédito tributário em dívida ativa que supera a cifra de um trilhão de reais. Mesmo com os programas de parcelamento e descontos, a taxa de recuperação dessa dívida não chega a 1,5% do estoque. Um mecanismo eficaz de garantia do crédito tributário se tornará possível com a edição do Decreto de Regulamentação do Sistema de Registro Eletrônico e instituição do SINTER, que trará equilíbrio às contas públicas e da mesma forma beneficiará Estados e Municípios.

Há benefícios diretos para o Poder Judiciário no que tange à agilização dos processos de execução fiscal, identificação e localização de bens sujeitos à penhora, levantamento de bens para quitação de dívidas trabalhistas e possibilidade de bloqueio rápido de bens imóveis.

Um dos aspectos mais importantes de nossa abordagem é a questão do valor dos imóveis, pois muitas das transações de imóveis se dão por valores fictícios, em boa parte dos casos inferior a 20% do valor de mercado, seja para fugir do ganho de capital, seja em razão de aquisição sem origem declarada ou ainda para pagar menos ITBI.

Há toda uma complexidade envolvida na valoração de imóveis e o projeto prevê um engenhoso sistema de contaminação de valor usando uma tecnologia intrínseca ao banco de dados orientado a objetos para propagação automática dos dados. Essa tecnologia já é utilizada com sucesso por algumas poucas prefeituras que têm cadastros territoriais multifinalitários (CTM) no cálculo do ITBI.

Com isso, o Sistema de Gestão de Informações Territoriais, além da perfeita identificação do imóvel, com uma enorme gama de informações sobre cada um deles, será um dos mais completos sistemas de valoração de imóveis e um dos mais extraordinários

instrumentos de combate à lavagem de dinheiro e a sonegação fiscal, com excepcional relação custo-benefício.

A visualização gráfica e comparação do mundo jurídico do registro com o mundo físico, real, dos imóveis, proporcionará ainda uma ferramenta tecnológica de valor incomensurável aos registradores, permitindo a perfeita delimitação de contorno e individualização do imóvel matriculado: uma enorme evolução no sistema registral, de amplas e benéficas consequências para a sociedade e a economia, incluindo a redução do *spread* bancário proporcionado pela segurança jurídica total às transações imobiliárias e aos mecanismos de garantias de crédito.

Abaixo, um panorama desses benefícios aos diversos órgãos do Poder Público e à sociedade:

Combate à lavagem de dinheiro e ao crime organizado

Controle sobre proprietários de terras, nacionais e estrangeiros

Benefícios gerais à economia

- Impacto na redistribuição da carga tributária efetiva, com aumento significativo da arrecadação espontânea do Imposto sobre a Renda, especialmente o de pessoas físicas, do IPTU, do ITBI, do ITCD e do ITR, beneficiando diretamente os três níveis de governo: União, Estados e Municípios;
- Controle significativo sobre crimes contra a ordem tributária, como os de corrupção, sonegação e lavagem de dinheiro;
- Aumento da formalização da economia e da propriedade;
- Aumento da segurança jurídica nas transações imobiliárias, na garantia do crédito tributário, na garantia dos financiamentos com uma consequente redução do *spread* bancário;

Benefícios específicos ao Contribuinte

- Segurança jurídica da propriedade (transmissão de bens, efetivação do direito de propriedade, garantia inequívoca);
- Prevenção de lesão a direito de família, alienação múltipla dos imóveis e fraudes em cartórios através da atualização cadastral imediata;

Benefícios ao Ministério da Fazenda

a) Receita Federal do Brasil

- Aumento significativo na percepção de risco para os contribuintes e um instrumento de estímulo ao cumprimento espontâneo da obrigação fiscal;
- Controle da Evolução Patrimonial integral e automatizado, com alto grau de eficiência e baixo custo. O Sistema de Registro Eletrônico terá a chave única do imóvel que constará da Declaração de Bens na pessoa física e jurídica, juntamente com Renavam, Reg. Aeronáutico Brasileiro e Capitania dos Portos;
- Identificação tempestiva de “laranjas” e “fantasmas”;
- Ampla base de informação patrimonial utilizada na apuração de indícios de fraude e lavagem de dinheiro;
- Apuração dos ganhos de capital com bases reais e informações fidedignas sobre a condição do proprietário possuir outro imóvel ou ter efetuado alienação a qualquer título do imóvel nos últimos cinco anos e se o produto da alienação será efetivamente aplicado na aquisição de outro imóvel no prazo de 180 dias;
- Informações atualizadas sobre licenciamento de obras e valor, diretamente do cadastro das prefeituras, para fins de recolhimento de contribuição previdenciária;
- Garantia de crédito tributário e bloqueio de bens mais ágeis, nos moldes em que se opera hoje o BacenJud (Banco Central) e o RenaJud (Renavam);
- Declaração de bens pré-preenchida;
- Identificação de omissão de rendimentos de aluguel;
- Controle nas aquisições de estrangeiros;
- Auxílio na identificação de galpões e depósitos clandestinos de mercadorias;
- Informações auxiliares ao Plano Estratégico de Fronteiras que podem ser úteis à vigilância e repressão aduaneira.

b) Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN)

- Levantamento de bens para penhora em processos de execução fiscal;
- Redução de custas processuais;
- Agilização dos processos de execução fiscal, cujo prazo hoje se localiza na casa dos 14 anos conforme recente estudo realizado pelo IPEA por solicitação do CNJ.

Benefícios ao Poder Judiciário

Alta eficiência e baixo custo com:

- Agilização dos processos de execução fiscal (mais de 70% dos processos em tramitação são execuções fiscais);
- Identificação e localização de bens sujeitos à penhora (justiça federal, estadual), incluindo execução de dívidas particulares;
- Levantamento de bens para quitação de dívidas trabalhistas (dação em pagamento).
- Possibilidade de bloqueio mais ágil de bens;
- Justiça eleitoral – levantamento efetivo do patrimônio dos candidatos;
- Facilidade na localização de réus e testemunhas.

Benefícios ao Ministério Público Federal e à Polícia Federal

- Ampla base de informação patrimonial para ser utilizada na apuração de indícios de fraude, lavagem de dinheiro, crime organizado, narcotráfico e corrupção;
- Melhora na qualidade da conclusão dos inquéritos, melhor qualidade das provas e das denúncias.

Benefícios aos Municípios

- Aumento de arrecadação de ITBI, IPTU, com dados atualizados pelas serventias extrajudiciais (identificação instantânea dos proprietários – sujeito passivo – o que agiliza a cobrança) e cruzamento do valor de transação e valor declarado na declaração de bens do imposto de renda;
- Essa base de informações será um atrativo para adesão dos municípios para evolução de seus cadastros territoriais multifinalitários, algo que vem sendo fomentado há anos pelo Ministério das Cidades e que poderá ganhar impulso com esse projeto;
- Licença de obras (identificação fotogramétrica, possibilidade de checar atividade licenciada x características físicas do imóvel);
- Bloqueio de bens mais ágil, garantia de crédito tributário, agilização na cobrança (inclusive em outros municípios);
- Identificação de laranjas para efeitos de ISS (empresas fantasmas, falsos domicílios tributários em outro município para pagar alíquota mais baixa) e IPTU progressivo;
- Controle do patrimônio público e rendas (foro e laudêmio);
- Ferramenta para análise de políticas públicas – relacionando cadastro imobiliário em link com IBGE é possível identificar número de moradores, concentração populacional,

IDH, o que facilita a identificação das necessidades de saneamento básico, moradia, escolas, saúde;

- Identificação de área de riscos de desmoronamento e para a saúde pública.

Benefícios aos Estados

- Aumento de arrecadação de ITCD, eficiência na cobrança, garantia de crédito tributário, cadastro com identificação de proprietários atualizados pelas serventias extrajudiciais e municípios;
- Identificação de laranjas e empresas fantasmas;
- Controle do patrimônio público;

Benefícios aos Serviços Notariais e de Registro de Imóveis

- Aumento da formalização e, portanto, aumento do número de registros e averbações. Como explicado, hoje grande parte das transações com imóveis não são levadas a registro e as edificações em imóveis particulares, sem objetivo de comercialização, não são averbadas na matrícula. Com as informações das prefeituras sobre licenciamento obras no Sistema de Gestão de Informações Territoriais, a iniciativa aumentará a formalização;
- Ganho pela interligação de informações, reduzindo-se o volume de loteamentos e outras alterações de uso do solo sem o devido registro nos Serviços de Registro de Imóveis;
- Redução de custos com burocracia (extinção da DOI);
- Redução de custos com cumprimento de obrigações não remuneradas a respostas de ofícios da Receita Federal, Estados, Municípios, Ministério Público, Justiça Federal, etc., onde não são cobrados emolumentos;
- Mais segurança aos oficiais de Registro de Imóveis para a prática de seus atos, aos quais respondem civil, administrativa e criminalmente.

Benefícios aos Tribunais de Justiça (Corregedorias) e CNJ

- Fiscalização mais rápida e eficiente do cumprimento de obrigações pelos serviços notarias e registrais;
- Controle mais eficiente do recolhimento da taxa adicional que é recolhida em cada operação;
- Aumento da formalização, do número de registros e averbações e, por conseguinte, aumento de arrecadação do adicional devido.

Benefícios à CGU

- Auditoria patrimonial dos servidores públicos.

Benefícios à Secretaria de Patrimônio da União

- Identificação precisa das terras devolutas;
- Gestão dos imóveis públicos registrados e não registrados nos registros de imóveis;
- Controle do patrimônio público e rendas (foro e laudêmio).

Benefícios ao IBGE

- Identificação dos tipos de imóveis (residenciais e comerciais);
- Informação mais confiável para planejamento do recenseamento;
- Um completo sistema de valoração de imóveis para composição do Índice de Preços de Imóveis.

Benefícios aos Bancos

- Diminuição de risco de crédito e agilização de comprovação de titularidade de imóveis para liberação de empréstimos.

Escopo do Projeto

Objetivo Geral

Propor ao Governo Federal o desenvolvimento do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais, banco de dados de gestão do território nacional em uma concepção multifinalitária, que se constituirá no inventário oficial e sistemático do território nacional, desenvolvido com tecnologia apropriada para sistemas de informações geográficas, integrando as informações jurídicas de imóveis, constantes dos registros eletrônicos provenientes dos serviços de registros públicos, com as informações físicas, cadastrais, fiscais e fundiárias relativas a imóveis urbanos e rurais.

Objetivos Específicos

Normatização

1. Propor a regulamentação dos arts. 37 a 41 e art. 45 da Lei 11.977, de 2009, objetivando:

- Implementar o Sistema de Registro Eletrônico de acordo com os padrões de interoperabilidade do governo eletrônico (e-Ping) e os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas (ICP-Brasil) para transmissão e recepção de títulos, documentos e certidões eletrônicas;
 - Criar o serviço de recepção dos Documentos Interoperáveis de Registro Eletrônico (DIRE);
 - Criar um Repositório Nacional para armazenar todo o acervo registral do país;
 - Criar o Código Nacional do Imóvel, identificador unívoco para cada imóvel do país;
 - Estabelecer procedimentos de cópia de segurança dos documentos eletrônicos, efetivando o direito à propriedade previsto no art. 5º, XXII, da Constituição Federal mesmo em uma situação de completa destruição dos dados de uma serventia por qualquer motivo;
 - Criar um Sistema de Informações Geográficas (SIG) que integrará as informações jurídicas constantes do Repositório Nacional com os dados cadastrais de imóveis urbanos e rurais;
2. Propor a extensão do sistema de registro eletrônico aos serviços notariais;

Propor soluções tecnológicas que visam:

3. Criar um serviço (*Web Service*) de recepção e validação dos Documentos Interoperáveis de Registro Eletrônico;
4. Criar o Repositório Nacional de Registros Eletrônicos;
5. Criar o banco de dados do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais – Sistema de Gestão de Informações Territoriais;
6. Implantar um controle extensivo de detecção de variação patrimonial a descoberto e identificação da ocultação de patrimônio em nome de terceiros;
7. Criar um *Web Service* para instituir, em bases permanentes, no âmbito do Sistema de Gestão de Informações Territoriais, o compartilhamento de dados cadastrais e fiscais de imóveis entre a União e os Municípios, via convênios por adesão dos municípios ao padrão estabelecido nesse serviço;
8. Criar um módulo gráfico para visualizar os dados em camadas sobre imagens georreferenciadas;
9. Obter, sem ônus, as imagens e dados de levantamento aerofotogramétrico, perfilamento a laser, satélites, radar e outras tecnologias de mapeamento de superfície

no âmbito da Infraestrutura Nacional de Dados Espaciais, no caso de áreas rurais e com os municípios, no caso de áreas urbanas;

Fora do Escopo

Não integram o escopo deste projeto:

1. A aquisição onerosa de imagens digitais georreferenciadas;
2. A realização de levantamento aerofotogramétrico ou mapeamento tridimensional de superfície;
3. O levantamento de dados físicos, cadastrais e fiscais de imóveis urbanos e rurais;
4. Os custos de aquisição, desenvolvimento, adaptação e instalação de softwares e hardwares das serventias extrajudiciais, necessários à implementação do Sistema de Registro Eletrônico de que trata a **Minuta do Decreto** dessa proposição, cujo ônus é exclusivo dos titulares dos serviços de registros públicos;

Estruturação do Projeto

Divisão em Módulos

A Receita Federal tem larga experiência na condução de grandes projetos e essa experiência determina a divisão em entregas determinadas, para que o projeto já produza efeitos e alcance objetivos em curto prazo. Com essa visão, o projeto foi dividido em três entregas:

1ª entrega: Módulo do Sistema de Registro Eletrônico e Base de Dados Principal do SINTER

Esse módulo é semelhante ao da NF-e, porém em uma escala bem menor. Envolve a criação de um simples mecanismo de recepção e validação de documentos XML provenientes dos Serviços de Registros Públicos e emissão de recibo de entrega. A tecnologia está bem estabelecida na RFB e muito dos procedimentos desenvolvidos para o SPED NF-e pode ser adaptado para o Sistema de Gestão de Informações Territoriais.

Envolve também a criação do banco de dados principal do Sistema de Gestão de Informações Territoriais que irá extrair informações estruturadas dos documentos XML (os DIRE) provenientes dos Serviços de Registros Públicos, bem como as informações cadastrais, fiscais e de valor dos imóveis urbanos e rurais, em arquitetura compatível com sistemas de informações geográficas.

2ª entrega: Web Service de convênios por adesão dos municípios.

Esse módulo envolve o desenvolvimento de um *Web Service* para compartilhamento de dados cadastrais e fiscais de imóveis entre a União e os Municípios, via convênios por adesão dos municípios ao padrão estabelecido neste serviço.

3ª entrega: Módulo gráfico

Esse módulo envolve a implementação das camadas de visualização de imagens georreferenciadas dos imóveis urbanos e rurais.

Aqui é necessário fazer um esclarecimento importante: o Sistema de Gestão de Informações Territoriais, embora lide com imagens, não terá custo algum para obtenção dessas imagens de satélite, aerofotogrametria e perfilamento a laser.

A aquisição de imagens de satélite de imóveis rurais já foi feita pelo IBAMA, em escala compatível com o Cadastro Ambiental Rural, recém-criado pelo Decreto nº 7.830, de 17 de outubro de 2012. Essas imagens deverão estar disponíveis na Infraestrutura Nacional de Dados Espaciais (INDE), de forma que todo o acervo de imagens poderá ser utilizado pelo Sistema de Gestão de Informações Territoriais.

O custo de levantamento aerofotogramétrico e perfilamento a laser dos imóveis urbanos é dos municípios. Por meio de convênios de troca de informações com municípios que fizeram georreferenciamento, trabalharemos com as imagens existentes e, à medida que outros municípios forem produzindo imagens georreferenciadas de seus territórios, essas serão gradualmente incorporadas ao Sistema de Gestão de Informações Territoriais.

Grupos Temáticos

Para se alcançar a concretização desse projeto, propomos a interação entre os diversos órgãos do Poder Público e Entidades de uma forma que reputamos mais eficiente, estabelecendo grupos temáticos de trabalho. Em lugar de reuniões de grande grupos com todos os ministérios, órgãos e associações, propõe-se a criação de grupos setoriais para se reunir com a área líder do projeto (MF/RFB), que consolidará a visão do todo.

Os grupos de trabalho (GT's), terão representantes de órgãos classificados como:

- **Produtores/Usuários** - produzem informações, inserem dados, atualizam, editam e criam suas próprias camadas de informações para consulta;
- **Usuários** - órgãos que irão apenas consultar dados em perfis específicos.
- **Regulamentação** - não são usuários nem produtores de informação, mas atuarão na regulamentação.

Serão 13 GTs, seguindo a sequência de desenvolvimento prevista no cronograma do projeto. Após a conclusão dos trabalhos de modelagem e pré-especificação de cada grupo, os resultados serão consolidados pela equipe para especificação e desenvolvimento.

Na fase de homologação, cada GT retoma os trabalhos para homologação dos respectivos módulos ou submódulos.

GT 1 - Normas

Redação final da Minuta do Decreto e Exposição de Motivos. Extensão do Serviço de Registro Eletrônico aos Serviços Notariais.

GT 2 - Registro Eletrônico

Modelagem do Sistema de Registro Eletrônico, pré-especificação e elaboração do Manual Operacional do Sistema de Registro Eletrônico³.

Correição e fiscalização eletrônica.

Participação na homologação do módulo de Registro Eletrônico.

GT 3 - Sistema Financeiro

Modelagem de processos na visão da garantia de créditos de financiamento e serviço de emissão e recepção de títulos e documentos eletrônicos entre bancos e os Registros de Imóveis.

Consulta para prova negativa de propriedade imobiliária em âmbito nacional.

Participação na homologação do módulo de Registro Eletrônico.

GT 4 - Garantia do Crédito Tributário

Modelagem de consultas e de mecanismos de arrolamento, bloqueio de bens e penhora eletrônica.

Participação na homologação do módulo de Registro Eletrônico.

GT 5 - Intercâmbio de Dados Fiscais e Cadastrais de Imóveis entre União, Estados e Municípios

Formulação do modelo de convênio por adesão em bases permanentes ao SINTER. Modelagem e pré-especificação do *web service* no âmbito do SINTER para troca de dados entre RFB, Estados e Municípios.

Homologação do *web service*.

³ Manual que conterá os esquemas técnicos de escrituração eletrônica em banco de dados, dos arquivos digitais em formato XML (Extended Markup Language), dos leiautes em linguagem extensível para folhas de estilo de transformações, XSLT (eXtensible Stylesheet Language for Transformation), bem como as especificações de validação, assinatura digital, transmissão e recepção dos DIRE

GT 6 - Integração com o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais e Cadastro Ambiental Rural

Modelagem e pré-especificação do compartilhamento de dados entre SINTER e CNIR.

GT 7 - Dados Espaciais e Imagens

Modelagem de objetos, padrões de imagem e georreferenciamento, banco de dados espaciais, elaboração do manual de padrões da estrutura de camadas de visualização gráfica (permitirá cada órgão criar suas próprias camadas temáticas).

Homologação do SINTER.

GT 8 - Gestão das Cidades

Modelagem de objetos e visualizadores de camadas gráficas relativas à gestão macro das cidades e consolidação de dados dos Cadastros Territoriais Multifinalitários (CTM) dos municípios. Homologação das camadas.

GT 9 - Combate ao contrabando, à corrupção e à lavagem de dinheiro

Modelagem de consultas específicas, entrada de dados sigilosos, estabelecimento de perfis de acesso e segurança da informação. Homologação do SINTER

GT 10 - Índice Nacional de Preços de Imóveis

Modelo de obtenção e tratamento de dados e metodologia de valoração de imóveis. Homologação da camada.

GT 11 - Regularização Fundiária

Estudos e acompanhamento do desenvolvimento do SINTER visando avaliar e propor medidas para promover a regularização de terras urbanas e rurais.

GT 12 - Gestão Ambiental

Modelagem de objetos e visualizadores de camadas gráficas relativas ao meio ambiente. Homologação das camadas ambientais.

GT 13 - Infraestrutura

Modelagem de objetos e visualizadores de camadas gráficas relativas à gestão de infraestrutura para uso de planejamento do Governo Federal. Homologação das camadas de infraestrutura.

Equipe Técnica Permanente

A Equipe Técnica Permanente do projeto Rede de Gestão Integrada de Informações Territoriais estará presente em todos os GT's para consolidar a visão de cada área temática, sob supervisão da SUARA/COCAD, com apoio da Coordenação-Geral de Tecnologia (Cotec).

Caberá à Equipe do Projeto as seguintes atividades:

- 1) Gerência do Escopo
- 2) Gerência da Integração do Projeto
- 3) Gerência do Cronograma
- 4) Gerência de Custos
- 5) Gerência de Riscos
- 6) Gerência da Qualidade do Projeto
- 7) Gerência de Comunicação
- 8) Gerência dos Recursos Humanos

A seguir, encontra-se um esboço preparado pela equipe do projeto para dar início aos trabalhos do GT de Normas: uma minuta do decreto de regulamentação dos artigos 37 a 41 e art. 45 da Lei 11.977, de 2009.

Dispositivos Legais a serem Regulamentados

Lei 11.977, de 7 de julho de 2009

CAPÍTULO II

DO REGISTRO ELETRÔNICO E DAS CUSTAS E EMOLUMENTOS

Art. 37. Os serviços de registros públicos de que trata a Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, observados os prazos e condições previstas em regulamento, instituirão sistema de registro eletrônico.

Art. 38. Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registros públicos ou por eles expedidos deverão atender aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), conforme regulamento.

Parágrafo único. Os serviços de registros públicos disponibilizarão serviços de recepção de títulos e de fornecimento de informações e certidões em meio eletrônico.

Art. 39. Os atos registrais praticados a partir da vigência da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, serão inseridos no sistema de registro eletrônico, no prazo de até 5 (cinco) anos a contar da publicação desta Lei.

Parágrafo único. Os atos praticados e os documentos arquivados anteriormente à vigência da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, deverão ser inseridos no sistema eletrônico.

Art. 40. Serão definidos em regulamento os requisitos quanto a cópias de segurança de documentos e de livros escriturados de forma eletrônica.

Art. 41. A partir da implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37, os serviços de registros públicos disponibilizarão ao Poder Executivo federal, por meio eletrônico e sem ônus, o acesso às informações constantes de seus bancos de dados, conforme regulamento.

...

Art. 45. Regulamento disporá sobre as condições e as etapas mínimas, bem como sobre os prazos máximos, a serem cumpridos pelos serviços de registros públicos, com vistas na efetiva implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37.

Minuta do Decreto de Regulamentação do Sistema de Registro Eletrônico

Regulamenta o Sistema de Registro Eletrônico e institui o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais - SINTER.

A PRESIDENTA DA REPÚBLICA, no uso das atribuições que lhe conferem os arts. 84, inciso IV, e 153, § 1º, da Constituição, e tendo em vista o disposto nos arts. 37 a 41 e art. 45 da Lei 11.977, de 7 de julho de 2009,

DECRETA:

Art. 1º Para os efeitos deste Decreto considera-se:

I - Ato Registral: designação que engloba todos os atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, destinados ao protocolo, registro e averbação de títulos e documentos, praticados pelos oficiais de registro, excetuadas as certidões;

Comentário:

A designação engloba os atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, praticados pelos oficiais de registro, tais como registro, averbação, inscrição, transcrição, anotação, prenotação, protocolo, cancelamento e encerramento de matrícula, exceto certidões, que terão um tratamento específico quanto ao formato e não serão replicadas na base central do Poder Executivo Federal.

II - Código Nacional do Imóvel: expressão alfanumérica única, formada pelo Código Nacional da Serventia instituído pela Corregedoria do Conselho Nacional de Justiça no Provimento nº 3, de 17 de novembro de 2009, a letra "M" e o número de ordem da matrícula do imóvel;

Comentário:

A matrícula do imóvel é um número sequencial criado localmente em cada serventia. Ela cumpre os requisitos de unicidade somente no âmbito da serventia, mas em um sistema de registro eletrônico interoperável, é necessário que o requisito de unicidade ocorra em âmbito nacional.

A criação da matrícula única é possível de maneira simples e eficaz por meio da manutenção dos números de ordem existentes com acréscimo do Código Nacional das Serventias Extrajudiciais do CNJ. Os registros atuais poderão ser facilmente migrados para o meio eletrônico sem necessidade de alterações nos números de ordem existentes.

III - Documento Interoperável de Registro Eletrônico (DIRE): documento emitido e armazenado eletronicamente, de existência apenas digital, que representa o fato jurídico objeto do Ato Registral e tem sua validade jurídica garantida pela assinatura digital do emitente;

Comentário:

O DIRE, como veremos mais adiante, será o documento eletrônico em formato XML que garantirá o armazenamento, a segurança e o intercâmbio de informações em total

conformidade com os requisitos da arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico) e da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP, conforme previsto no art. 38 da Lei 11.977, de 2009.

IV - Manual Operacional do Sistema de Registro Eletrônico: manual que contém os esquemas técnicos de escrituração eletrônica em banco de dados, dos arquivos digitais em formato XML (Extended Markup Language), dos leiautes em linguagem extensível para folhas de estilo de transformações, XSLT (eXtensible Stylesheet Language for Transformation), bem como as especificações de validação, assinatura digital, transmissão e recepção dos DIRE;

V - Lei dos Registros Públicos: Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

VI - Serviços de Registros Públicos: Os serviços de registros de que trata a Lei dos Registros Públicos, exceto o Registro Civil de Pessoas Naturais;

Comentário:

Os serviços de registro público de que trata a Lei 6.015, de 1973, são aqueles elencados no art. 1º, §1º, incisos I a IV, com redação dada pela Lei nº 6.216, de 1974, quais sejam:

I - o registro civil de pessoas naturais;

II - o registro civil de pessoas jurídicas;

III - o registro de títulos e documentos;

IV - o registro de imóveis.

Porém, existe um anteprojeto de decreto regulamentador do Sistema Integrado de Registro Civil (SIRC), baseado na Lei 11.977, de 2009, exclusivo para o Registro Civil de Pessoas Naturais (RCPN), produzido pelo Ministério da Justiça, sob análise da Casa Civil da Presidência da República, razão pela qual o RCPN está excepcionado.

Os Serviços Notariais também não estão contemplados no rol da Lei 6.015, de 1973, motivo por que constam da proposta de modificação do art. 37 da Lei n. 11.977, de 2009, inserida no final deste documento.

Art. 2º Os Serviços de Registros Públicos instituirão Sistema de Registro Eletrônico de acordo com o estabelecido neste Decreto.

Comentários:

Infere-se da leitura do art. 37 da Lei 11.977, de 2009, que são os serviços de registros públicos (e não a União) que deverão arcar com o ônus de instituir o sistema, com a forma a ser regulamentada em decreto.

O Decreto definirá padrões e modelos que envolvem tanto a escrituração dos atos registrais e dos documentos que são expedidos, quanto dos títulos registráveis que são recebidos pelo serviço de registro público. Competem aos serviços de registros públicos a adequação e o desenvolvimento de seus softwares para ajustar-se aos padrões e modelos definidos pelo regulamento, bem como a aquisição de equipamentos necessários ao funcionamento do sistema.

Nada impede, todavia, que a União tome medidas extras para garantir a segurança e preservação do acervo registral, que é patrimônio público.

Capítulo I Da Interoperabilidade

Seção I Da Recepção de Títulos e Documentos Eletrônicos

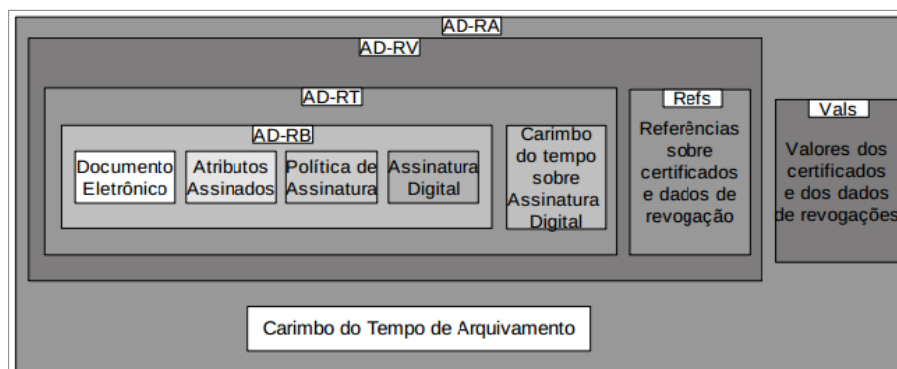
Art. 3º Os Serviços de Registros Públicos oferecerão sistema de recepção e protocolo de títulos e documentos eletrônicos por meio de sítio na Internet e diretamente na serventia.

§1º Os títulos eletrônicos deverão ser apresentados aos Serviços de Registros Públicos em formato XML, contendo Assinatura Digital com Referências para Arquivamento (AD-RA), certificada por entidade credenciada no âmbito da ICP-Brasil e atenderão as especificações contidas no Manual Operacional do Sistema de Registro Eletrônico.

Comentário:

A Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) é uma cadeia hierárquica e de confiança que viabiliza a emissão de certificados digitais para identificação do cidadão quando transacionando no âmbito da Internet e garante, por força da legislação atual, validade jurídica aos documentos assinados digitalmente.

Existem 4 tipos de assinatura digital. A AD-RA é a mais completa e engloba todas as outras. Trata-se de uma assinatura de longa duração, própria para arquivos que têm ser armazenados por tempo indefinido. Ela contém encapsulado o Carimbo de Tempo (AD-RT) obtido do relógio atômico do Observatório Astronômico Nacional, bem como as referências sobre certificados (AD-RV), os valores dos certificados (AD-RC) e permite múltiplos carimbos de tempo para renovar a criptografia quando a proteção estiver em vias de se tornar fraca.



§2º Os documentos eletrônicos apresentados aos Serviços de Registros Públicos deverão conter assinatura digital certificada por entidade credenciada no âmbito da ICP-Brasil.

Comentário:

Somente os títulos, como a Escritura Pública de Compra e Venda, são padronizados pelo Manual Operacional. Os documentos, tais como aqueles referidos no art. 129 da LRP, têm estrutura livre. Daí a razão de dois parágrafos para separar títulos de documentos.

Seção II

Das Certidões Eletrônicas

Art. 4º Os Serviços de Registros Públicos fornecerão certidões em meio eletrônico, em sítio na Internet e diretamente na serventia, permitindo ao usuário o seu arquivamento em mídias removíveis.

Comentário:

A certidão eletrônica é onerosa e tem um prazo de validade, assim como a certidão em papel. Nada muda com o Sistema de Registro Eletrônico.

Mas se o cidadão paga por uma certidão eletrônica, ele tem direito a levar consigo o arquivo digital dessa certidão, da mesma forma que em papel.

Isso facilita operações no dia a dia, no atendimento ao público em empresas e órgãos públicos, tais como no caso de financiamento bancário, licença de construção e habite-se.

É importante que o usuário possa carregar essa certidão em uma mídia removível, pois algumas vezes é mais simples para o usuário, dentro de uma instituição bancária ou repartição pública, por exemplo, transferir a certidão diretamente da mídia removível a ter que usar um computador pessoal para acessar a internet e enviar a certidão por email ou informar um link para acessar a certidão na “nuvem”.

Ademais, o órgão ou instituição pode necessitar arquivar a certidão, pois ela pode ser elemento de prova contra terceiros em contratos ou em face de auditoria.

§1º As certidões em meio eletrônico, documentos de existência apenas digital emitidos pelos serviços de registros públicos com Assinatura Digital com Referências para Arquivamento certificada por entidade credenciada no âmbito da ICP-Brasil, obedecerão aos esquemas e aos leiautes definidos no Manual Operacional do Sistema de Registro Eletrônico.

Comentário:

Não só a estrutura, mas também o leiaute da certidão, isto é, sua forma de apresentação, serão tratados no manual, padronizando as certidões em todo o país.

O formato do arquivo, somente no caso das certidões, poderá ser o PDF-A em lugar do XML.

A assinatura digital AD-RA é necessária mesmos nos casos em que sua validade tem prazo determinado, como as certidões de registro de imóveis, para garantir que a verificação de sua autenticidade e integridade seja feita por tempo indefinido.

§2º O emitente da certidão eletrônica deve prover mecanismo de acesso público e gratuito na Internet que possibilite ao usuário verificar a autenticidade da certidão emitida.

Comentário:

A certidão em papel contém elementos de autenticidade no próprio papel fabricado na Casa da Moeda, na assinatura e no selo, que são verificáveis por meio do tato e da visão.

A certidão eletrônica não tem elementos visíveis e palpáveis. Necessário, portanto, a previsão de um mecanismo eletrônico com o qual qualquer pessoa possa verificar, sem ônus, a autenticidade e a integridade da certidão eletrônica.

Seção III

Da Escrituração Eletrônica

Art. 5º Sem prejuízo do regime de escrituração estabelecido pela Lei dos Registros Públicos, os Atos Registrais serão escriturados digitalmente e armazenados em sistema de gerenciamento de banco de dados da serventia.

Comentário:

A metodologia de escrituração eletrônica instituída por este decreto não substitui o regime estabelecido pela Lei de Registros Públicos. A Lei 11.977, de 2009, não revogou a sistemática de escrituração existente. Apenas criou a possibilidade de o registro ser efetuado também em meio digital.

O decreto estabelece o critério de modelagem do sistema: os Atos Registrais definidos no art. 1º são escriturados digitalmente, em seguida são armazenados em banco de dados da serventia, seguindo um padrão mínimo especificado no Manual, e, ato contínuo, em uma terceira etapa obrigatória, as serventias terão que produzir um DIRE, ou seja, um documento XML, rigidamente estruturado e assinado digitalmente. Evidentemente, a estrutura definida para os DIRE determinará necessariamente a estrutura dos campos e tabelas do banco de dados e, conseqüentemente, influenciará a escrituração digital.

§ 1º Os sistemas de gerenciamento de banco de dados utilizados para escriturar os Atos Registrais são de livre escolha do registrador, mas devem obedecer à estrutura básica de dados e restrições de integridade contidas no Manual Operacional do Sistema de Registro Eletrônico.

§ 2º O servidor de banco de dados da serventia deverá conter uma conexão de Internet de banda larga que atenda ao fluxo de informações de que trata este Decreto.

Art. 6º Para atender aos Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico (e-PING) e aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), cada Ato Registral escriturado digitalmente e armazenado no sistema de gerenciamento de banco de dados da serventia deverá gerar um Documento Interoperável de Registro Eletrônico (DIRE) atendendo aos seguintes requisitos:

Comentário:

O art. 6º trata do elemento central que viabiliza a interoperabilidade e o acesso do poder público ao banco de dados da serventia previsto no art. 41 da Lei 11.977, de 2009: a geração do Documento Interoperável de Registro Eletrônico (DIRE) em modelo semelhante ao estabelecido no Sistema Público de Escrituração Digital (SPED), módulo Nota Fiscal Eletrônica (NF-e).

Não há como assinar digitalmente uma tabela de banco de dados, que tem natureza dinâmica. Tampouco seria viável exigir que todas as serventias usassem o mesmo software de banco de dados para garantia de interoperabilidade.

Exatamente como no caso da NF-e, somente o resultado exportado pelo banco de dados é que deve atender as regras da ICP-Brasil e do e-Ping, no espírito exato do art. 38 da Lei 11.977, de 2009.

No sistema proposto, o registrador é livre para escolher e contratar a firma que irá produzir seu software e dar manutenção em seu sistema. Entretanto o programa terá que produzir documentos eletrônicos XML na forma que o Manual Operacional definir, em total harmonia com os padrões de interoperabilidade do governo. Da mesma forma, o armazenamento, a segurança e o intercâmbio de informações deverão seguir rigidamente o que o Decreto regulamentar.

Desse modo, ficará garantida não somente a interoperabilidade total entre as serventias extrajudiciais e entre essas e os órgãos públicos, como haverá garantia de que o acervo público poderá ser acessado por gerações futuras, sem qualquer embaraço ou limitação, sem ingerência privada ou submissão a interesses de empresas ou pessoas. Questão seriíssima, pois daqui a algumas décadas, os softwares particulares produzidos agora para cada serventia poderão sofrer descontinuidade (encerramento da empresa, mudança de foco, mudança de tecnologia) e seu acervo registral ficar irremediavelmente comprometido.

Isso resolverá também o acesso do poder público às informações constantes dos bancos de dados das serventias, a teor do art. 41 da Lei 11.977 de 2009, como veremos adiante.

I - o DIRE deverá ser elaborado no padrão XML, cuja estrutura obedecerá aos esquemas especificados no Manual Operacional do Sistema de Registro Eletrônico;Comentários:

Comentários:

O inciso refere-se aos esquemas XML contendo a estrutura de cada tipo de registro eletrônico, (os nomes e tipos de dados de cada elemento e respectiva quantidade de dígitos ou caracteres, o número de ocorrências e a obrigatoriedade de cada elemento, valores permitidos, unidades e sintaxe de cada tipo de documento eletrônico).

O Manual deverá estabelecer regras específicas definindo esquemas XML diferenciados para DIRE referentes aos atos praticados a partir da implementação do sistema de registro eletrônico, aos atos praticados a partir da vigência da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e aos atos praticados e os documentos arquivados anteriormente à vigência da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

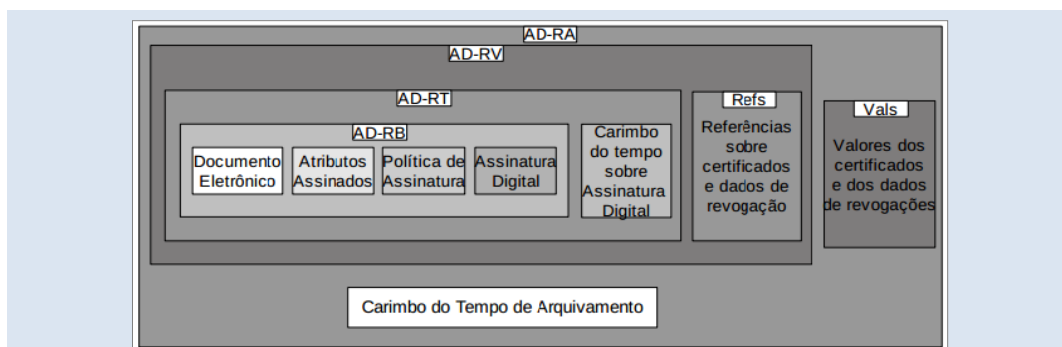
O XML deverá conter ainda referência a matrículas vinculadas em caso de imóvel situado em circunscrições limítrofes (art. 169), bem como aos casos de unificação (fusão) de matrículas ou cisão (art. 233 e 234).

O XML disporá de um campo para registrar bloqueio e cancelamento de matrícula e a existência de gravames incidentes sobre o bem imóvel

II - o DIRE, estruturado e validado com a verificação completa dos campos obrigatórios e opcionais, deverá ser assinado pelo oficial de registro, seu substituto legal ou escrevente designado pelo oficial e autorizado pelo Juiz competente, aplicando Assinatura Digital com Referências para Arquivamento certificada por entidade credenciada no âmbito da ICP-Brasil;

Comentários:

Repetindo um comentário feito anteriormente, existem 4 tipos de assinatura digital. A AD-RA é a mais completa e engloba todas as outras. Trata-se de uma assinatura de longa duração, própria para arquivos que têm ser armazenados por tempo indefinido. Ela contém encapsulado o Carimbo de Tempo (AD-RT) obtido do relógio atômico do Observatório Astronômico Nacional, bem como as referências sobre certificados (AD-RV), os valores dos certificados (AD-RC) e permite múltiplos carimbos de tempo para renovar a criptografia.



A referência de tempo é um elemento essencial, pois poderá haver nulidade de ato praticado pelo registrador ou seu preposto em relação ao horário.

Parágrafo único. O DIRE será armazenado em meio digital, preservando-se seu formato original.

Comentário:

O DIRE não poderá ser compactado com senha, criptografado de maneira a impedir a sua leitura ou armazenado em meios digitais não acessíveis. Caso contrário, no futuro, o acervo de uma serventia poderia ficar inteiramente comprometido.

Art. 7º Ato contínuo à aposição da assinatura digital, o DIRE será remetido a um servidor central da União, onde ficará armazenado em um repositório nacional.

Comentário:

A União criará um repositório nacional, uma réplica dinâmica de todos os atos registrais produzidos no país, que funcionará como uma cópia de segurança nacional, permitindo a recomposição do acervo local em caso de destruição por algum evento de força maior ou ato criminoso.

Está implícito que a remessa não será feita em lotes e sim no momento de produção do ato registral. A transmissão imediata redistribui o fluxo na rede ao longo do horário de expediente e possibilita que o repositório contenha uma réplica atualizada a cada instante.

Futuramente, quando os serviços notariais forem incluídos no Serviço de Registro Eletrônico, o registrador também obterá informações imediatas sobre os títulos registrais relativos às matrículas de sua competência, no ato de sua produção, independentemente da localidade onde tenham sido lavrados.

§1º A transmissão do DIRE ao servidor central da União deverá ser efetuada a cada Ato Registral, via Internet, por meio de protocolo que possibilite a transmissão segura dos dados, conforme Manual Operacional do Sistema de Registro Eletrônico.

Comentário:

Atualmente, essa transmissão poderá ser feita com o uso de uma das seguintes tecnologias:

- _ HTTPS, a forma mais econômica;*
- _ Encapsulamento em uma VPN;*
- _ Aplicativo de transmissão fornecido pelo Governo Federal, a exemplo do ReceitaNet;*

§2º Durante a transmissão referida no caput, o DIRE passará por um serviço de recepção e validação antes de ser armazenado no repositório nacional.

Comentário:

Haverá um sistema de validação semelhante ao que ocorre em qualquer sistema eletrônico como a NF-e para verificar a consistência e validade dos documentos eletrônicos, passo imprescindível para a segurança jurídica atual e futura, quando o papel for definitivamente abolido.

O DIRE tem que estar em total conformidade com os padrões estabelecidos, íntegro e com dados consistentes.

§3º O monitoramento das remessas será feito comparando-se o horário do envio com o carimbo de tempo constante da assinatura digital do DIRE. Na impossibilidade de transmissão imediata por problemas técnicos, o DIRE será transmitido tão logo a normalidade seja restabelecida, acompanhado de relatório circunstanciado dos fatos que impossibilitaram a transmissão tempestiva.

Comentário:

Na NF-e há o que se chama de modo de contingência eletrônica. O princípio é o mesmo.

Art. 8º O serviço de recepção e validação do DIRE analisará previamente no mínimo os seguintes elementos:

I - o credenciamento do emitente;

II - a autenticidade e integridade do arquivo digital;

III - a observância do leiaute estabelecido no Manual Operacional do Sistema de Registro Eletrônico;

IV - a consistência do Código Nacional do Imóvel;

V - a consistência dos dados de identificação dos proprietários do imóvel;

VI - a adequação do endereço aos padrões previstos no Manual Operacional do Sistema de Registro Eletrônico;

Comentário:

O padrão de endereçamento do IBGE será exigido nos atos registrais produzidos a partir da implantação do Sistema de Registro Eletrônico. Para os atos anteriores à vigência deste Decreto, não será exigido.

VII - a consistência da formatação das coordenadas georreferenciadas, quando isso for exigido.

Comentário:

Atualmente as coordenadas georreferenciadas de imóveis rurais com levantamento certificado pelo INCRA são simplesmente descritas em sequência no registro. No Sistema de Registro Eletrônico elas serão inseridas em campos estruturados, com máscara de entrada e validação.

No futuro, o sistema poderá verificar automaticamente a sobreposição de áreas.

Art. 9º Do resultado da análise referida no art. 8º, o serviço de recepção e validação cientificará o emitente:

I - da rejeição do DIRE, em virtude de:

- a) falha na recepção ou no processamento do arquivo;
- b) falha no reconhecimento da autenticidade ou da integridade do arquivo digital;
- c) falha na leitura de campo obrigatório;
- d) duplicidade;
- e) remetente não credenciado;
- f) inconsistência de dados de CPF, CNPJ, endereço e coordenadas georreferenciadas, quando for o caso;
- g) falta de preenchimento de campo obrigatório;
- h) outras falhas no preenchimento ou no leiaute;

II - da recepção bem sucedida do DIRE, com a emissão automática de recibo de entrega assinado digitalmente.

§ 1º Os DIRE rejeitados não serão arquivados.

§ 2º Nas hipóteses das alíneas “a”, “b” e “c” do inciso I do caput, será permitida nova transmissão do mesmo DIRE.

§ 3º Nas hipóteses “f”, “g” e “h” do inciso I do caput, o emitente deverá sanar a irregularidade, produzir novo DIRE e efetuar nova transmissão.

§ 4º Após a recepção bem sucedida, o DIRE não poderá ser substituído. A retificação ou anulação de um Ato Registral somente poderá ser feita por meio de geração e transmissão de um novo DIRE, consignando no campo apropriado que se trata de um documento de retificação ou anulação.

§ 5º A cientificação de que trata o caput será efetuada mediante aviso de recebimento ou de rejeição disponibilizado ao emitente, via Internet, contendo, conforme o caso, o número do Ato Registral, a data e a hora do envio e o número do aviso, autenticado mediante Assinatura Digital com Referência de Tempo (AD-RT).

Comentário:

Esse documento possibilitará a fiscalização eletrônica remota das serventias extrajudiciais pelas Corregedorias dos Tribunais de Justiça.

§ 6º Nos casos de rejeição previstos no inciso I do caput, o aviso de rejeição de que trata o parágrafo anterior conterá informações que justifiquem de forma clara e precisa o motivo pelo qual a recepção do DIRE não foi bem sucedida.

Comentário:

Um bom sistema deve descrever exatamente o motivo da rejeição com a indicação precisa do erro encontrado, para permitir que o usuário encontre e corrija o problema rapidamente.

Art. 10. O serviço de recepção e validação expedirá um alerta ao emitente no caso de:

I - Atos Registrais referentes a matrículas bloqueadas, canceladas ou encerradas;

Comentários:

O modelo de prenotação deverá conter um campo para informar o bloqueio, cancelamento ou encerramento da matrícula.

A informação do protocolo e averbação de bloqueio e de desbloqueio da matrícula serão feitas em campo próprio no DIRE, especificado no Manual Operacional do Sistema de Registro Eletrônico.

A prenotação de bloqueio e desbloqueio de matrícula por ordem judicial lançada no protocolo e averbada na matrícula gerará automaticamente uma mensagem de alerta em qualquer ato registral referente à matrícula bloqueada.

Por meio de filtros de consulta o sistema central possibilitará que o Juiz Corregedor tome conhecimento da existência do bloqueio e das anotações posteriores, enquanto persistir o bloqueio

II - existência de títulos contraditórios sobre a mesma matrícula;

Comentários:

A finalidade é estabelecer mecanismo de controle de tramitação simultânea de títulos contraditórios ou excludentes de direito sobre o mesmo imóvel.

Trata-se de um alerta de utilidade para o registrador e para o Juiz Corregedor, que poderão consultar no sistema a existência de títulos contraditórios.

O controle de títulos contraditórios acontecerá, por exemplo, quando houver dois títulos de propriedade do mesmo prédio ou dois contratos de enfiteuse quanto ao mesmo imóvel.

Este dispositivo poderá criar um sistema de alerta para consulta dos notários e registradores, evitando fraudes como no caso de um imóvel vendido várias vezes pela mesma pessoa em diferentes cartórios de notas, sem que um tome conhecimento do outro, ou o imóvel ser vendido em nome de um falecido (integrado ao CPF, o sistema poderá checar instantaneamente a ocorrência de registro de óbito).

III - existência de gravames incidentes sobre o bem imóvel, tais como indisponibilidade, impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade.

Comentários:

Alerta o registrador para a existência de gravames sobre o bem imóvel.

A existência de tais campos no banco de dados permitirá, ademais, a criação de um sistema integrado entre o Poder Judiciário, o Registro Público e a Administração Pública para agilizar o bloqueio e a penhora de bens imóveis, nos moldes em que se opera hoje o BacenJud (Banco Central) e o RenaJud (Renavam).

Parágrafo único. O Código Nacional do Imóvel referente à matrícula encerrada ou cancelada não poderá ser reutilizado.

Comentário:

Toda a história do imóvel, da criação da matrícula ao encerramento, ficará arquivada sob aquele determinado código. O código é unívoco e jamais poderá ser reutilizado, sob pena de perda da informação histórica.

Art. 11. Para atender ao requisito de individualização definido no art. 176, §1º, inciso I, da Lei dos Registros Públicos, em um ambiente de interoperabilidade, os imóveis escriturados no Sistema de Registro Eletrônico serão identificados pelo Código Nacional do Imóvel, unívoco em âmbito nacional e formado pelos seguintes elementos:

I - o Código Nacional da Serventia (CNS) correspondente à serventia onde está matriculado o imóvel, seguido da letra "M" e;

II - o número de ordem existente a que se refere o art. 176, §1º, inciso II, da Lei dos Registros Públicos (ex.: A matrícula nº 1.000 do 5º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte, cujo CNS é 05.869-3, será: 058693M1000).

Comentário:

A matrícula do imóvel é um número sequencial criado localmente em cada serventia. Olhando apenas o universo de uma serventia, ela cumpre os requisitos de individualização do art. 176, mas somente no âmbito da serventia. Em um universo eletrônico de milhares de serventias, um determinado número sequencial de matrícula poderá se repetir tantas vezes quanto o número de serventias existentes no país.

Para atender o requisito de individualização do art. 176, §1º, I, em um universo eletrônico e interoperável, cada imóvel tem que receber um identificador único em âmbito nacional na forma de um código alfanumérico.

Essa chave de conexão é o elemento que viabilizará o processo automatizado de cruzamento de dados com as informações trabalhadas pela administração pública federal fazendo o link entre as informações registrais, cadastrais e fiscais.

O Código Nacional do Imóvel será usado nas declarações de bens de Imposto sobre a Renda, bem como nas declarações e lançamentos de tributos sobre patrimônio (ITR, ITBI, ITCMD, IPTU), nos cadastros públicos e provavelmente no futuro será adotado pelas companhias prestadoras de serviço de telefonia, energia elétrica, água e esgoto, bancos e outros, tal como hoje acontece com o CPF.

Art. 12. Cada lançamento de registro e averbação na matrícula será reproduzido no Sistema de Registro Eletrônico, posposto ao Código Nacional do Imóvel, identificado pela letra "R" no caso de registro e pelas letras "AV" no caso de averbação, seguido do número de ordem do lançamento (ex.: 058693M1000R1, 058693M1000R2, 058693M1000AV3, etc.).

Comentário:

Processo análogo àquele implantado pela LRP.

Art. 13. Os títulos e documentos apresentados nos Serviços de Registros Públicos serão lançados no Sistema de Registro Eletrônico na sequência rigorosa de sua apresentação.

§1º O número do protocolo a que se refere a Lei de Registros Públicos será representado no Sistema de Registro Eletrônico por um identificador unívoco em âmbito nacional, formado pelo Código Nacional da Serventia seguido pela letra "P" e o número de ordem do apontamento lançado no Livro de Protocolo da serventia (ex.: 058693P20000, 058693P20001).

Comentário:

Da mesma forma que na matrícula do imóvel, o número de protocolo não pode se repetir, tendo em vista os requisitos de interoperabilidade estabelecidos pela Lei 11.977,

de 2009. Considerando o universo de serventias existentes ele necessita ser anteposto pelo código CNS para a perfeita identificação (individualização) do protocolo.

É a mesma sistemática do Código Nacional do Imóvel: aproveita-se o número de protocolo gerado na serventia, acrescenta-se o CNS e a letra P, que identifica aquele número como protocolo, para visualmente não confundir com o Código Nacional do Imóvel, que usa a letra M.

§2º O recibo de protocolo obedecerá aos esquemas e aos leiautes definidos no Manual Operacional do Sistema de Registro Eletrônico e conterá Assinatura Digital com Referências para Arquivamento, certificada por entidade credenciada no âmbito da ICP-Brasil.

Comentário:

O carimbo de tempo, contido na AD-RA, é fundamental para definir a ordem de preferência dos títulos no Registro.

§3º Na ocorrência de dúvida, nos termos do art. 198 da Lei dos Registros Públicos, a sua declaração, bem como a anotação do resultado da decisão judicial que a julgou procedente ou improcedente e o cancelamento da prenotação em caso de procedência, serão sucessivamente lançados no Sistema de Registro Eletrônico e produzirão DIRE com referência ao número do protocolo a que se refere o § 1º.

§4º Aplica-se o disposto no parágrafo anterior no caso de cessação dos efeitos da prenotação por decurso de prazo ou desistência do interessado.

Comentário:

A suscitação/declaração de dúvida pelo oficial de registro é um pedido administrativo enviado ao Juiz Corregedor e suspende o prazo do protocolo.

Subsistem os efeitos da prenotação até decisão que a julgue procedente, quando será cancelada; ou improcedente, quando o registro será feito. Na dúvida inversa, suscitada pelos interessados, não há prenotação.

Em papel essas anotações são feitas à margem do protocolo. No Registro Eletrônico, a referência ao §1º visa ligar a informação ao identificador único do protocolo, fazendo a amarração no sistema.

Anterior à ocorrência de dúvida, o procedimento de exigência está descrito no art. 198 da LRP. A exigência é feita por escrito, mas não é anotada no protocolo. Se for do interesse das corregedorias gerais controlar esse processo será preciso criar um esquema xml para anotação da exigência, bem como para o seu cancelamento. Nesse caso, acrescentaríamos um parágrafo a esse artigo e o parágrafo terceiro passaria a ser o quarto:

“§3º Havendo exigência a ser satisfeita, a nota devolutiva gerará DIRE, com remissão ao número identificador do protocolo definido no parágrafo primeiro, obedecendo aos esquemas e aos leiautes especificados no Manual Operacional do Sistema de Registro Eletrônico.”

Capítulo II Das Cópias de Segurança

Art. 14. O procedimento de geração de cópias de segurança dos DIRE obedecerá aos requisitos de segurança de norma específica da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e será feito por meio de:

Comentário:

Atualmente, a norma da ABNT NBR ISO/IEC 27002:2005 (Tecnologia da informação - Técnicas de segurança - Código de prática para a gestão da segurança da informação) estabelece os requisitos de segurança. A menção genérica no caput deve-se ao fato de que pode ser editada outra norma no futuro atualizando-a.

Interessante notar que na redação original da Medida Provisória nº 459, de 2009, havia uma menção explícita quanto a manter as cópias de segurança em local diverso, fora da serventia:

“Art. 43. Os livros a que se refere o art. 173 da Lei nº 6.015, de 1973, serão escriturados de forma eletrônica, devendo ser mantidas cópias de segurança **em local diverso**, conforme regulamento.”

Essa redação estava em consonância com a norma da ABNT NBR ISO/IEC 27002:2005, que no item 10.5 assinala:

“É extremamente recomendável que haja duas cópias de segurança: uma no local próximo ao equipamento e outra em local físico protegido e diferente do sítio original. Essa medida irá garantir que, caso haja uma catástrofe, ainda será possível conseguir recuperar os dados;”

O legislador optou por remeter essa questão inteiramente ao regulamento e aqui está o tratamento técnico correto dado a ela.

I - cópia de segurança mantida na serventia;

II - remessa dos DIRE para o repositório nacional, conforme art. 7º deste decreto;

Comentário:

Não só a interoperabilidade e o acesso aos dados pela administração pública federal, como a própria segurança do sistema de registro eletrônico é resolvida por meio da transmissão dos DIRE, autênticos e íntegros, ao servidor central, configurando um processo de cópia de segurança nacional.

Os DIRE armazenados no servidor central poderão recompor completamente os livros de registro eletrônico de uma serventia em caso de destruição de dados por incêndio, enchentes ou atos criminosos, como não raramente tem acontecido no Brasil. E isso é uma questão seriíssima que o registrador sozinho não tem condições de garantir. Vide exemplos da enchente em São Luiz do Paraitinga, em 2010, que destruiu o acervo notarial de uma serventia e o incêndio doloso no Cartório de Registro de Imóveis de Ouro Preto, em 1980, que destruiu todos os registros ali existentes.

III - cópia de segurança do repositório nacional dos DIRE, armazenada em outro equipamento instalado em sala cofre.

Comentário:

Esse tratamento da cópia de segurança adicional em sala cofre condiz com o tratamento dado ao registro eletrônico da propriedade de imóveis em outros países, como a Alemanha.

O risco de perda dos dados eletrônicos é mais alto do que a destruição dos livros em papel. Além das catástrofes naturais e eventos de força maior que colocam em risco tanto o meio em papel quanto o meio informático, dos quais podemos listar as enchentes, vendaval, furacão, ciclone, chuva de granizo, raios, incêndio, explosão, desmoronamento, queda de aeronave, impacto de veículos, existem outros que acometem especificamente o meio eletrônico.

Entre esses podemos citar o roubo (de todo o equipamento de informática da serventia), os danos elétricos que podem comprometer o disco rígido do sistema (que ocorrem com muita frequência), os vírus e malwares de computador e as invasões e ataques cibernéticos de hackers. Isso sem citar os atos dolosos (incêndios criminosos visando a

destruição de documentos e registros), que não raro acontecem e expõe a fragilidade do acervo registral brasileiro.

A tripla cópia de segurança, uma nas próprias serventias extrajudiciais e outras duas em local seguro, sob a guarda do Estado, é uma proposta que trata tecnicamente a vulnerabilidade do meio eletrônico e a diversidade de situações encontradas – serventias do interior, especialmente das regiões norte e nordeste, que não têm a mínima condição econômica e pessoal especializado para fazer uma cópia segura dos dados.

Parágrafo único. A segurança criptográfica dos DIRE armazenados no repositório nacional será mantida mediante inclusão periódica de novos carimbos de tempo sempre que a proteção estiver em vias de se tornar fraca, utilizando algoritmos mais fortes ou estrutura de chaves maiores do que as do carimbo de tempo original.

Comentário:

Se a criação e a manutenção das cópias de segurança ficassem a cargo de cada registrador, os vultosos investimentos necessários para a real segurança dos dados, da ordem de milhões de reais, que envolvem a aquisição de sala cofre instalada em local diverso da serventia e o controle de arquivamento por períodos de séculos, tornariam inviável a atividade registral.

Como a cada seis meses em média as chaves são quebradas, países que levam a sério a garantia do direito de propriedade, como a Alemanha, guardam os dados em abrigos subterrâneos, capazes de resistir a uma eventual guerra ou catástrofe. A cada seis meses eles reforçam os algoritmos e utilizam chaves de criptografia cada vez maiores.

Como o acervo registral é um bem público, que pertence ao Estado, uma cópia de segurança desse patrimônio público deveria ficar também sob a proteção do Estado. Os dados originais e, o mais importante, a gestão dos dados, permanece sob a guarda dos registradores.

Art. 15. Extinta a delegação, o acervo digital, que abrange sistemas operacionais, programas informatizados e cópias de segurança, será transferido, sem ressalvas ou empecilhos, para o novo titular da delegação.

Parágrafo único. Na hipótese de intervenção, o acervo digital será transferido ao interventor designado enquanto ela perdurar.

Comentário:

Esse artigo trata da extinção prevista no art. 39 da Lei nº 8935, de 18 de novembro de 1994 e da intervenção.

O acervo de um serviço de registro é público. Ao extinguir a delegação, o notário ou o registrador podem levar consigo todos os seus bens particulares. Entretanto, os livros de registro, pastas, papéis bem como, se for o caso, o hardware e software onde estão arquivados os atos notariais e registrais permanecem na serventia porque não pertencem ao notário ou ao registrador. Não são propriedade particular do oficial de registro ou do notário, e sim propriedade do Estado, do poder delegante.

Sem ressalvas ou empecilhos significa acesso livre aos arquivos sem oposição de senhas, criptografia ou qualquer tipo de obstáculo.

Capítulo III **Do Acesso às Informações**

Art. 16. As Corregedorias Gerais dos Tribunais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal terão acesso, restrito às respectivas competências, às informações

armazenadas e estruturadas a partir do repositório nacional dos DIRE, para fins de fiscalização eletrônica.

Art. 17. O acesso à totalidade dos DIRE armazenados no repositório nacional e às informações estruturadas a partir deles é restrito ao Conselho Nacional de Justiça e aos órgãos do Poder Executivo Federal, ressalvada a fiscalização eletrônica prevista no art. 16.

Comentários:

De acordo com a definição do Dicionário Houaiss, acesso é uma via de mão dupla, que pode ser usada para receber ou fornecer dados:

“Acesso

Rubrica: informática.

Possibilidade de comunicar-se com um dispositivo, meio de armazenamento, unidade de rede, memória, registro, arquivo etc., visando receber ou fornecer dados.”

O artigo 41 estabelece que os serviços de registros públicos terão que disponibilizar acesso ao Poder Executivo Federal das informações constantes de seus bancos de dados, por meio eletrônico e sem ônus.

O acesso ponto a ponto ao banco de dados da serventia seria impraticável, pois cada serventia teria que ter servidores funcionando 24 horas por dia, dispor de grupo gerador para garantir o funcionamento mesmo em caso de falta de energia elétrica e constituir uma rede WAN privativa com o governo, para ter segurança, o que exigiria um enorme investimento. Levando-se em conta ainda a questão das cópias de segurança em sala cofre instalada em local diverso de cada serventia, vê-se que não há racionalidade alguma em adotar esse modelo, pouco eficiente e economicamente inviável para os registradores.

A disponibilização do “acesso às informações constantes de seus bancos de dados”, bem como a cópia de segurança e a interoperabilidade, resolvem-se completamente por meio da transmissão dos DIRE ao servidor central.

Uma vez que os DIRE são assinados digitalmente pelos registradores, esse perfil de acesso será sempre em modo de leitura, pois jamais o arquivo poderá ser editado, sob pena de perda de autenticidade e integridade.

Parágrafo único. É expressamente vedado a qualquer órgão da Administração Pública Federal emitir certidões relativas às informações constantes do repositório nacional. O acesso ao público das informações contidas nos DIRE dar-se-á por meio de certidões emitidas pelos serviços de registros públicos correspondentes.

Comentários:

O caput do art. 236 da Constituição da República expressa que “... os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público...”, o que resulta na obrigatoriedade de que seja exercido em caráter privado, sendo vedada a atuação direta do Estado.

É preciso deixar claro essa questão, pois o acesso à informação nesse anteprojeto de regulamentação não significará a concorrência do Estado nem sua atuação direta, sendo vedado em qualquer hipótese o fornecimento de informações registrais ao público ou o fornecimento de certidões a quem quer que seja.

Capítulo IV

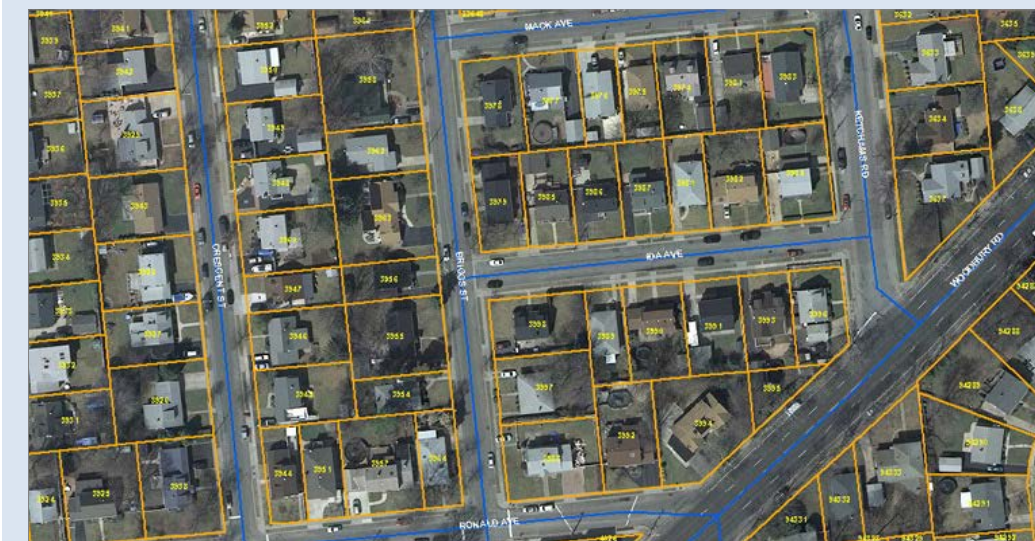
Do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais

Art. 18. Fica instituído o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais – SINTER, um banco de dados do território nacional gerido pela administração pública federal em uma concepção multifinalitária.

Art. 19. O SINTER será o inventário oficial e sistemático do território nacional, desenvolvido com tecnologia de banco de dados apropriada para Sistemas de Informações Geográficas (SIG), com a finalidade de aprimoramento do registro, de regularização fundiária, de permitir o exercício pacífico do direito de propriedade, de propiciar a segurança jurídica e de proteger o mercado imobiliário e os investimentos a ele inerentes.

Comentários:

O Brasil está preso a um sistema arcaico; não consegue gerenciar suas terras e seus recursos. O SINTER situará o Brasil no patamar de países desenvolvidos em sistemas de gestão territorial.



Art. 20. O SINTER agregará informações registrais e cadastrais de imóveis, provenientes das seguintes fontes:

- I - Repositório Nacional dos DIRE;
- II - Cadastros Territoriais Multifinalitários (CTM) dos Municípios e do Distrito Federal, obtidas por meio de convênio ou acordo de cooperação;
- III - Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR);
- IV - Cadastro Ambiental Rural;
- V - Secretaria do Patrimônio da União, relativa aos bens da União registrados e os não registrados;

VI - outros sistemas de informações fiscais e fundiárias relativas a imóveis urbanos e rurais.

Parágrafo único. O elemento de ligação entre os dados registrais e cadastrais será o Código Nacional do Imóvel.

Comentário:

Cada município tem um sistema diferente de identificar o imóvel e até mesmo dentro de uma mesma prefeitura, encontramos a secretaria de finanças usando um identificador para o IPTU e ITBI, a secretaria de planejamento urbano usando outro e a assim por diante, cada secretaria com seu cadastro.

A escolha do Código Nacional do Imóvel como elemento de ligação entre dados registrais e cadastrais dos imóveis resolve essa situação, pois ele servirá como um padrão nacional de referência, permitindo a interoperabilidade entre os cadastros e entre esses e os registros.

A adoção desse identificador terá uma consequência importante na tendência de formalização da propriedade de imóveis pelo registro, pois atualmente mais da metade dos imóveis existentes não foram registrados, uma situação generalizada no Brasil.

Adotar como identificador esse código, que está ligado ao Registro de Imóveis, significará impulsionar o mercado de imóveis em direção à formalização pelo registro.

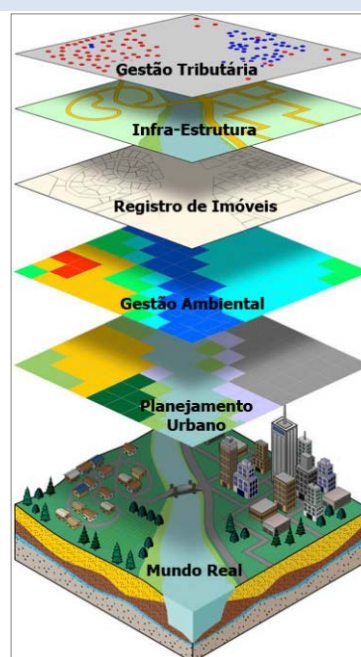
Art. 21. As informações cadastrais, compostas de dados alfanuméricos e imagens, serão integradas em níveis gráficos de mapeamento georreferenciado (camadas), embasados no levantamento dos limites de parcelas cadastrais.

Comentários:

A camada jurídica de propriedade, construída a partir das informações contidas DIRE, e a camada de posse, proveniente de informações de outras fontes, se relacionam parcelas por meio das coordenadas geográficas dos polígonos limítrofes do justapostos sobre as coordenadas geográficas das parcelas.

As informações cadastrais e imagens georreferenciadas serão arquivadas em separadas (objetos) em um banco de dados permitindo a visualização direta do imóvel e comparação do universo jurídico descrito registros dos imóveis com o universo real, proveniente de levantamento aerofotogramétrico georreferenciado e técnicas de alta precisão, como o modelo superfície obtido com perfilamento a laser, aplicado em diversos municípios brasileiros.

A sobreposição da camada de propriedade, camada de posse e da camada de parcelas georreferenciadas permitirá também a visualização das várias parcelas contidas no imóvel, como servidões de passagens, enfiteuse, reserva legal, áreas de preservação permanente, rios, estradas, etc.



nos
às
imóvel,
camadas
espacial,
nos
outras
digital de
já
da

§1º Parcelas cadastrais são unidades do cadastro que identificam áreas com regimes jurídicos distintos dentro de imóveis, tais como direito de posse e direitos reais.

§2º Bens públicos não registrados como as terras devolutas, vias públicas, praças, lagos e rios navegáveis, também são modelados por parcelas cadastrais.

Art. 22. O SINTER permitirá aos órgãos do Poder Executivo Federal estabelecer critérios de planejamento e gestão territorial na forma de cadastros temáticos.

§ 1º Considera-se cadastro temático o conjunto de informações sobre determinado tema relacionado às informações territoriais, tais como os cadastros fiscal, fundiário, de logradouros, de infraestrutura, da rede viária, do zoneamento das áreas de risco, da segurança pública e geoambiental.

Comentário:

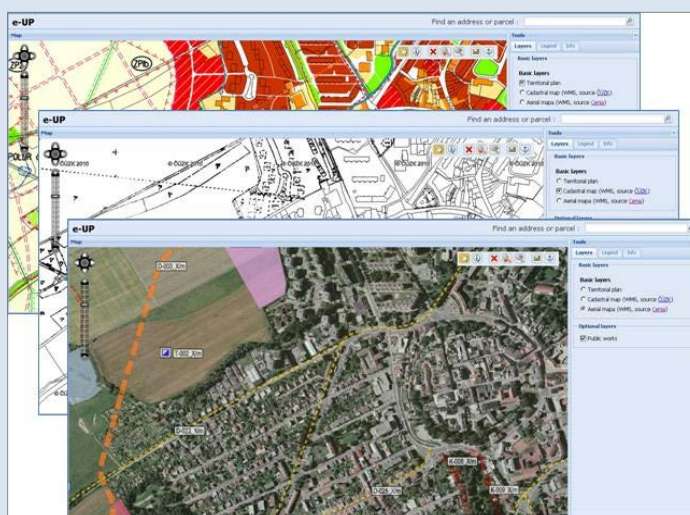
Os Sistemas de Informações Geográficas têm sido aplicados com sucesso a municípios brasileiros com Cadastro Territorial Multifinalitário. Em algumas prefeituras chegam a ter mais de 250 camadas, com todas as secretarias interligadas no mesmo sistema, cada qual administrando sua camada temática e visualizando o conjunto.

Um sistema de gestão territorial multifinalitária como se propõe terá uso para todas as áreas ministeriais: saúde, educação, segurança pública, controle de áreas de risco (defesa civil), gestão de infraestrutura, planejamento, transportes, defesa nacional, indústria, agricultura e meio-ambiente.

§ 2º Os cadastros temáticos serão armazenados no SINTER em camadas independentes, gerenciadas pelo órgão gestor de cada cadastro por meio de perfis de acesso controlado, com garantia de segurança, sigilo e integridade.

Comentário:

Com o acesso controlado, a inclusão, alteração e visualização dos dados será feita apenas por pessoal autorizado e identificado pelo órgão criador do cadastro temático.



§ 3º O órgão responsável por cada cadastro temático identificará as informações que poderão ser compartilhadas e aquelas com restrição de sigilo, observada a legislação que rege o acesso às informações.

Comentário:

Trata-se de tecnologia bem estabelecida e bastante segura. Este controle de acesso é feito com perfeição, não havendo riscos de dados sigilosos de uma investigação criminal, por exemplo, caírem em mãos indevidas.

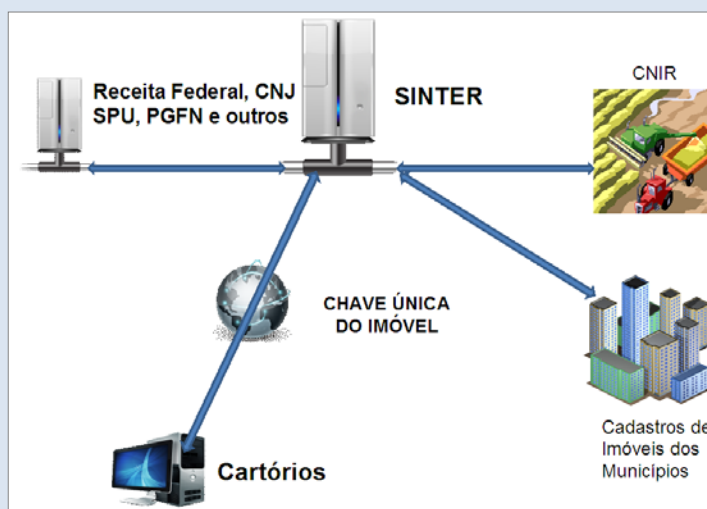
§4º O Manual Operacional do SINTER definirá os perfis de acesso, os padrões de bases alfanuméricas e cartográficas para a criação de cadastros temáticos e as parcelas cadastrais.

Art. 23 Conectado aos sistemas dos órgãos e instituições do Poder Executivo Federal por meio do Código Nacional do Imóvel, o SINTER disponibilizará instrumentos de apoio na formulação de políticas públicas, na garantia do crédito tributário, na investigação da evolução patrimonial, no combate à corrupção e lavagem de dinheiro, dentre outros.

Comentário:

Todos os municípios que implantaram cadastros territoriais multifinalitários nos moldes concebidos pelo Ministério das Cidades experimentaram aumento de arrecadação, melhora substancial da gestão de todas as secretarias municipais e uma significativa redução de custos administrativos. De fato, é o que irá acontecer em escala muito maior no governo federal.

O esquema abaixo ilustra essa conexão:



§1º. Caberá aos órgãos e entidades que compartilharem informações com o SINTER assegurar a interoperabilidade de dados e informações de seus bancos de dados, cadastros e sistemas, observada a legislação específica aplicável.

Comentário:

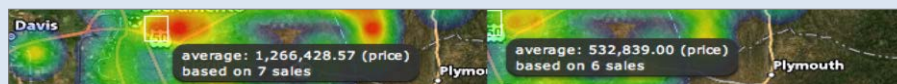
Para haver essa conexão, será preciso que os cadastros e sistemas que compartilharem informações com o SINTER incorporem no mínimo o Código Nacional do Imóvel e preferencialmente adotem os mesmos padrões de endereçamento aplicados no Sistema de Registro Eletrônico.

§2º As informações fiscais, cadastrais e registrais relativas à valoração de imóveis serão consolidadas no SINTER para subsidiar o cálculo do Índice de Preços de Imóveis a que se refere o Decreto nº 7.565, de 15 de setembro de 2011.

Comentário:

A consolidação das informações fiscais dos Municípios (IPTU, ITBI), dos Estados (ITCD) e da União (DITR, Declarações de Bens do Imposto sobre a Renda e DIMOB, Declaração de Informação sobre Atividades Imobiliárias) com os dados registrais permitirá ao SINTER subsidiar o IBGE, que poderá criar uma camada temática

integrando essas informações às avaliações de financiamento de imóveis da CEF e do BB para criar um completo sistema de valoração de imóveis.



O sistema de valoração de imóveis funcionará melhor se vinculado a uma autorização para reavaliação de bens na DIRPF, tal como proposto no Projeto do SINTER.

Art. 24. Os Ofícios de Registros de Imóveis terão acesso sem ônus ao SINTER para visualizar os polígonos limítrofes de imóveis e as parcelas sobrepostas às imagens georreferenciadas, bem como para obter informações cadastrais de interesse para a finalidade de aproximar o registro do imóvel à realidade fática por meio da retificação do registro e da averbação previstos no artigo 213 da Lei de Registros Públicos.

Comentário:

Os Oficiais de Registros de Imóveis e seus substitutos designados poderão visualizar na tela do computador as informações físicas do imóvel urbano ou rural, o polígono georreferenciado e a imagem do imóvel, permitindo a conferência das informações jurídicas com a realidade física do imóvel no momento de registrar o título.

Art. 25. A União fornecerá sem ônus aos municípios um Sistema de Informação Geográfica (SIG) desenvolvido especialmente para a criação, implementação e atualização de Cadastros Territoriais Multifinalitários (CTM), em regime de compartilhamento de dados com o SINTER.

Parágrafo único. O conjunto de aplicativos que compõe o SIG será desenvolvido de acordo com as diretrizes da Portaria Ministerial nº 511, de 7 de dezembro de 2009, do Ministério das Cidades, com utilização de softwares livres.

Capítulo V

Da Gestão do Sistema de Registro Eletrônico e do SINTER

Art. 26. Fica instituído o Comitê Gestor Nacional do Sistema de Registro Eletrônico e do SINTER (CG-SINTER), instância de caráter deliberativo, a quem compete:

I - fixar metas e orientar a formulação, a implementação, o monitoramento e a avaliação do Sistema de Registro Eletrônico;

II - editar o Manual Operacional do Sistema de Registro Eletrônico e o Manual Operacional do SINTER;

III - gerir o SINTER.

§1º O CG-SINTER será composto por representantes dos seguintes órgãos, indicados por seus titulares:

I - Receita Federal do Brasil (RFB);

II - Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN);

III - Secretaria do Patrimônio da União (SPU);

IV - ... {outros órgãos a critério da Secretaria Executiva do MF}

V - ...

§2º O Conselho Nacional de Justiça (CNJ) será convidado a indicar um representante para integrar o CG-SINTER na qualidade de membro com direito a voto.

Comentário:

Um decreto do Poder Executivo não pode determinar diretamente a participação de um órgão do Poder Judiciário. Daí a razão deste parágrafo.

§3º O CG-SINTER poderá convidar para participar de suas reuniões representantes de entidades públicas e privadas, dos Poderes Legislativo e Judiciário e do Ministério Público, de entidades representativas dos serviços de registros públicos, bem como especialistas, para emitir pareceres e subsidiar o Comitê com informações.

§4º Os representantes convidados na forma do §3º não terão direito a voto nas deliberações do CG-SINTER.

Questão do direito a voto deste parágrafo ainda sujeita a deliberação e será levada à discussão no GT de Normas. Restrição da participação de entes privados com direito a voto foi colocada sob a luz de que o CG-SINTER gerenciará recursos públicos, dimensionando e demandando recursos do Orçamento Geral da União para sua manutenção e funcionamento.

§5º Os membros do CG-SINTER indicarão seus respectivos suplentes.

§6º O CG-SINTER estabelecerá seu próprio regimento interno de funcionamento.

§7º A coordenação do CG-SINTER será rotativa e com mandato de 2 (dois) anos.

§8º A Secretaria-Executiva do CG-SINTER será exercida por ... (um dos órgãos representados no Comitê-Gestor).

§9º Poderão ser constituídos no âmbito do CG-SINTER grupos de trabalho temáticos destinados ao estudo e à elaboração de propostas sobre temas específicos.

Capítulo VI Dos Prazos

Art. 27. Observado o prazo de implantação do Sistema de Registro Eletrônico previsto no art. 39 da Lei 11.977, de 7 de julho de 2009, compete ao CG-SINTER dispor sobre as condições e as etapas mínimas, bem como sobre os prazos máximos a serem cumpridos pelos Serviços de Registros Públicos com vistas à efetiva implementação do Sistema de Registro Eletrônico.

Capítulo VII Da Incorporação do Acervo Existente

Art. 28. Os Atos Registrais praticados anteriormente ao início da vigência deste decreto serão inseridos no Sistema de Registro Eletrônico no prazo a ser estabelecido pelo CG-SINTER e produzirão DIRE.

Parágrafo único. O Manual Operacional do Sistema de Registro Eletrônico estabelecerá modelos diferenciados para os DIRE conforme os Atos Registrais tenham sido produzidos:

I - anteriormente à vigência da Lei de Registros Públicos;

II - posteriormente à vigência da Lei de Registros Públicos, mas anteriores à regulamentação do Sistema de Registro Eletrônico;

III - a partir do início da vigência deste Decreto.

Comentário:

Os registros antigos têm campos descritivos, sem qualquer estrutura ou formato. Não se cogita incorporar esse passivo alterando tudo para um novo padrão. Haverá três modelos diferentes.

Um primeiro modelo bastante simples, com campos de descrição, para contemplar os registros antigos, oriundos do fôlio pessoal.

O segundo terá campos separados e opcionais, como CPF, nomes e endereços, já com alguma estrutura, contemplando os registros provenientes do fôlio real.

Apenas o último terá campos completamente estruturados e obrigatórios, com consistência verificada e dados padronizados de códigos de logradouro, de identificação por CPF e RIC (se já estiver implantado), bem como campos opcionais de coordenadas geográficas para imóveis georreferenciados, urbanos e rurais.

Será um modelo substancialmente novo, estruturado em bases diferentes do modelo linear descritivo do papel, incorporando inclusive croquis, plantas aprovadas em prefeitura, fotos, etc.

Art. 29. É vedado o uso de imagens digitalizadas da escrituração em papel para inserção de Atos Registrais no Sistema de Registro Eletrônico.

Comentário:

Da mesma forma que um registrador não poderia aceitar uma imagem digitalizada de um título para registro, o que seria flagrantemente ilegal, não se admite que o Sistema de Registro Eletrônico trabalhe com imagens digitalizadas do registro em papel. Elas impediriam o acesso ao seu conteúdo por meio de processamento automático de consultas em banco de dados, o que afetaria, em última análise, a interoperabilidade em toda a cadeia de informação e processamento, não só da administração pública como a das próprias serventias.

O sistema eletrônico não deve ficar preso ao modelo em papel.

Parágrafo único. Os Atos Registrais deverão ser transcritos para o meio eletrônico por processo de digitação manual ou convertidos por sistema de reconhecimento óptico de caracteres em arquivos editáveis antes de sua inserção no Sistema de Registro Eletrônico.

Comentários:

A transcrição, no caso dos Atos Registrais, é de todos os dados e não apenas de algumas informações.

O uso de imagens digitalizadas é vedado para inserção de Atos Registrais por uma questão elementar: imagem digital não é registro eletrônico, é imagem de registro em papel, o que contraria frontalmente o espírito da lei.

O art. 39 da Lei 11.977, de 2009, estabelece que, além dos atos praticados, os documentos arquivados anteriormente à vigência da Lei 6.015, de 1973, deverão também ser obrigatoriamente inseridos no Sistema de Registro Eletrônico, não fazendo menção, porém, aos documentos arquivados a partir da Lei de Registros Públicos que, portanto, é opcional.

Capítulo VIII Dos Recursos Orçamentários

Art. 30. As despesas com o desenvolvimento, manutenção, operação e demais atividades de tecnologia da informação do SINTER serão atendidas por recursos do Orçamento Geral da União.

Parágrafo único. Os recursos serão dimensionados e previstos de acordo com o planejamento anual de desenvolvimento, manutenção e operação do SINTER, elaborado pela Secretaria-Executiva do CG-SINTER e aprovado pelo CG-SINTER.

Art. 31. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, dd de setembro de 2013; 192^º da Independência e 125^º da República.

Propostas adicionais para inclusão do Serviço Notarial ao Sistema de Registro Eletrônico

Por Resolução do CNJ

Art. 1º. Aplica-se o disposto no Decreto nº tal, com as adaptações necessárias, aos serviços notariais de que trata a Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994.

Parágrafo único. Os esquemas XML contendo a estrutura de cada tipo de documento eletrônico produzido pelos serviços notariais estão especificados no anexo I desta resolução.

OU

Proposta de Modificação da Lei 11.977, de 2009

Art. 1º. O art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passará a vigor com a seguinte redação:

“Art. 37. Os serviços notariais e de registros de que trata a Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, observados os prazos e condições previstas em regulamento, instituirão Sistema de Registro Eletrônico.”