


29 de dezembro de 2020

Excelentíssimo Presidente da República,
Senhor **JAIR MESSIAS BOLSONARO**,

O **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB**, entidade de classe de âmbito nacional dos oficiais de registro de imóveis, vem à presença de Vossa Excelência manifestar seu posicionamento favorável à sanção do Projeto de Lei de Conversão nº 41, de 2020 (oriundo da **Medida Provisória nº 996, de 2020**, que *“Institui o Programa Casa Verde e Amarela; altera as Leis nºs 8.036, de 11 de maio de 1990, 8.100, de 5 de dezembro de 1990, 8.677, de 13 de julho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 11.977, de 7 de julho de 2009, 12.024, de 27 de agosto de 2009, 13.465, de 11 de julho de 2017, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e revoga a Lei nº 13.439, de 27 de abril de 2017”*, em especial as disposições acolhidas pelo Congresso Nacional, que aperfeiçoam a legislação nacional e permitem a implementação do **Registro Eletrônico de Imóveis**.

Projeto de Lei de Conversão nº 41, de 2020



Após um amplo debate no Poder Legislativo, o novo programa habitacional do governo federal consolidou as ações vigentes e direcionou o esforço do poder público para o enfrentamento do déficit habitacional, tendo como premissas a regularização fundiária, o déficit qualitativo e a produção habitacional financiada.

Nesse contexto, de forma aderente ao eixos do programa habitacional, foram acolhidas as contribuições legislativas materializadas nas emendas emendas 91 e 210, de autoria do deputado Fausto Pinato, que criam o fundo de custeio do **Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI)**, suprimindo uma lacuna da legislação nacional para a implantação do registro eletrônico e, por conseguinte, dando mais um passo em direção à melhoria do ambiente de negócios imobiliários do Brasil e da eficiência das atividades de registros públicos.

OPERADOR DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS (ONR)

A partir da necessidade da instituição de sistemas de tecnologia para oferecer o adequado tratamento das informações das atividades do registro imobiliário em âmbito nacional, foi criado, em 2017, o **Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis (ONR)**, pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, configurando-se como um serviço social autônomo, com a missão precípua de coordenar, implementar e operar o **Sistema de**

Registro Eletrônico de Imóveis (SREI).

Sua natureza jurídica transita entre os regimes de direito público e privado, constituindo **ente paraestatal** que congrega todos os oficiais de registro de imóveis do território nacional, além de interligar em rede, pela internet, todos os cartórios de imóveis do país, e oferecer acesso universal aos cidadãos, empresas, Administração Pública e Poder Judiciário.

Frise-se que o ONR, nos termos de sua lei instituidora (Lei nº 13.465, de 11/7/2017 – Lei da Regularização Fundiária), é uma entidade regulada e fiscalizada pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, o que evidência a consolidação do modelo de prestação do serviço público delegado de registros públicos, no qual os registradores imobiliários e o Poder Judiciário, em estreito laço regulamentar e colaborativo, reforçam a natureza da atividade, em consonância com os ditames constitucionais. A atividade de registro é exercida no regime privado (CF, art. 236, *caput*) e o Poder Judiciário fiscaliza seus atos (CF, art. 236, § 1º).

Além de implementar o Registro Eletrônico de Imóveis, o ONR firmou-se como entidade indispensável à otimização dos *procedimentos de Regularização Fundiária Urbana (Reurb)*, que está recebendo importantes aperfeiçoamentos no Projeto de Lei de Conversão da Medida Provisória 996, que também julgamos que devem ser convertidas em Lei.

No entanto, desde 2017, a legislação federal não se ocupou de prever uma fonte de custeio adequada para a implantação do Registro Eletrônico de Imóveis, em âmbito nacional, que permita ao ONR se estruturar devidamente para que cumpra sua função institucional de promover a parametrização nacional para o oferecimento dos serviços eletrônicos pelos cartórios de imóveis.

FUNDO DE CUSTEIO DO REGISTRO ELETRÔNICO

Em decorrência da edição da Medida Provisória 996/2020, o legislador enxergou na iniciativa legislativa a oportunidade de enfrentar a lacuna existente e estabelecer os contornos da contribuição dos cartórios de registro imobiliário para o fundo privado para a implementação e custeio do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI).

Percebe-se que o parlamento, notadamente a Câmara dos Deputados, que se dedicou em maior intensidade ao estudo da matéria, vislumbrou a necessidade de prever uma forma de subsidiar, com os recursos dos próprios cartórios, o SREI. Assim, as emendas nºs 91 e 210, que tratavam da matéria, foram acolhidas no parecer do relator, dep. Isnaldo Bulhões (AL), acrescentando os §§ 9 e 10 ao art. 76 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, com a seguinte redação:

“Art. 76.....

§ 9º Fica criado o fundo para a implementação e custeio do SREI, que será gerido pelo ONR e subvencionado pelas unidades do serviço de registro de imóveis dos Estados e do Distrito Federal referidas no § 5º.

§ 10. Caberá ao agente regulador do ONR disciplinar a instituição da receita do fundo para a implementação e custeio do registro eletrônico de imóveis, estabelecer as cotas de participação das unidades de registro de imóveis do país, fiscalizar o recolhimento e supervisionar a aplicação dos recursos e as despesas do gestor, sem prejuízo da fiscalização ordinária e própria como for prevista nos estatutos”. (NR)

A fixação da contribuição será definida pela Corregedoria Nacional de Justiça (agente regulador do ONR) que disciplinará a “instituição da receita do fundo para a implementação e o custeio do registro eletrônico de imóveis”, estabelecendo as cotas de participação das unidades de registro de imóveis e fiscalizando o recolhimento. Caberá à Corregedoria Nacional de Justiça supervisionar a aplicação dos recursos e as despesas do gestor.

É importante destacar que desde 2009, com a advento do Programa Minha Casa, Minha Vida (Lei 11.977/2009), os registradores receberam diretamente da lei a incumbência de instituir o Registro de Imóveis eletrônico (artigo 37). Todavia, não havia previsão legal dispondo sobre o custeio para a criação e operação da plataforma eletrônica que acolheria o SREI.

O arcabouço institucional em nível nacional veio se aperfeiçoando desde então, tendo sido erigido com a participação do Poder Judiciário. Em 2017, ao Conselho Nacional de Justiça, com o apoio do ONR, foi atribuída a competência regulatória e administrativa, instituindo-se uma governança institucional, para conceder a uniformização dos padrões de interoperabilidade, meios indispensáveis para um sistema eletrônico nacional e efetivo, que forneça segurança jurídica de acordo as necessidades do avanço das tecnologias digitais.

No entanto, o sistema em si não se implantou por ausência de recursos, restando prejudicados os destinatários finais da tecnologia, o cidadão, o setor produtivo e o próprio Poder Público, que são os principais beneficiários do serviço de registro imobiliário em sistema eletrônico.

A solução encontrada pelo legislador foi direcionar uma contribuição compulsória de todos os participantes da atividade de registro imobiliário, qual seja as próprias unidades do serviço de registro de imóveis dos Estados e do Distrito Federal. Nesse modelo, as principais vantagens da forma de custeio adotada pelo legislador podem ser assim elencadas:

- Fundo privado, sem aporte de recursos públicos da União, Estados ou Municípios;
- Ausência de repasse nos custos de serviço de registros. Não onera o consumidor, tão pouco a produção imobiliária e o mercado de crédito;
- Recursos da receita dos próprios registradores, de acordo com a participação de cada serventia de forma proporcional e de acordo com sua capacidade contributiva;
- regulamentação e fiscalização pelo Poder Judiciário.

Assim, após a criação do fundo de custeio do SREI, será possível operacionalizar as funções do ONR, de modo a reduzir os custos das transações realizadas, garantir maior eficiência às atividades dos registradores imobiliários e promover um serviço de maior qualidade para os beneficiários das atividades, com ganhos para o programa habitacional Casa Verde e

Amarela, a produção imobiliária, a regularização fundiária e os órgãos de controle.

Com o ONR dotado de recursos privados adequados e com a implementação do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), pode-se afirmar que o ambiente de negócios imobiliários do país será aperfeiçoado, o que propiciará melhor posição do Brasil no ranking Doing Business, divulgado pelo Banco Mundial, com reflexos no “custo Brasil” e no “risco Brasil”.

Vale ressaltar que durante todo o trâmite legislativo da proposta, que se deu dentro do contexto de se buscar meios mais eficazes e modernos para fomentar a produção imobiliária, a segurança jurídica e a eliminação dos entraves para a regularização fundiária, o tema não enfrentou oposição de ordem jurídica, técnica ou política, não havendo qualquer manifestação crítica à implementação do fundo de custeio do sistema. Ao contrário, a iniciativa foi vista como uma contribuição positiva do legislador para o aperfeiçoamento da legislação nacional.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ)

O Poder Judiciário, por meio do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, vem se manifestando junto aos Poderes Executivo e Legislativo para que seja estudada a criação de uma fonte de custeio para o projeto de implementação do sistema de registro eletrônico

Destacamos trecho do **Ofício nº 659/GP/2020**, datado de 24/08/2020, e assinado pelo então presidente do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), ministro **Dias Toffoli**, que afirma a importância do SREI para o desenvolvimento econômico do país e a imprescindibilidade de se criar uma fonte de custeio para viabilizar sua atividade:

*“Com essas considerações, importante ressaltar que o Conselho Nacional de Justiça deverá promover a implantação desses serviços eletrônicos, cabendo ao ONR, que por força da mesma lei está sob regulação da Corregedoria Nacional de Justiça deste Conselho, implementar e fazer a gestão do SREI, **o que muito contribuirá para o desenvolvimento econômico do país**, atenderá às necessidades da Administração Pública e da sociedade brasileira que isso se viabilize, no entanto, **imprescindível que se crie uma fonte de custeio para os investimentos e custeio dessas plataformas compartilhadas, por meio de contribuição dos próprios delegados do serviço de registro de imóveis, que precisaria contar com uma previsão legal.**”*

Nesse mesmo sentido, a ministra **Maria Thereza De Assis Moura**, Corregedora Nacional de Justiça, expediu ofício **OFÍCIO nº 40-CONR (0997486)**, na condição de representante do Agente Regulador do Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis, ao Presidente da Câmara dos Deputados, solicitando o apoio dos parlamentares para que seja aprovado o projeto de conversão em lei da Medida Provisória nº 996/2020, integrado pelas as emendas nº 91 e 210, na forma do projeto de Lei de Conversão ao Parecer apresentado pelo Relator, o eminente Deputado Isnaldo Bulhões Jr., “...o que certamente se alinha às necessidades do país, na medida em que propiciará a efetiva implementação da regularização fundiária - que tem no registro imobiliário eletrônico um pilar indispensável - além do aumento da

segurança jurídica sobre operações imobiliárias, da facilitação do crédito imobiliário e, conseqüentemente, do incremento da circulação de riquezas e do desenvolvimento econômicos.”

Da mesma forma, a ministra Maria Thereza expediu ofício **OFÍCIO nº 43 - CONR (1000001)** ao Presidente do Senado Federal, senador **Davi Alcolumbre**, com a **solicitação de apoio à aprovação do projeto de conversão em lei da Medida Provisória nº 996/2020**, especialmente no que concerne ao acréscimo dos dispositivos da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017.

DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

Coma finalidade de oferecer um repertório de informações à Presidência da República, colocamos os links dos documentos aqui mencionados e alguns artigos que tratam do tema:

- Ofício nº 695/GP/2020, do Ministro Dias Toffoli, presidente do Conselho Nacional e Justiça, endereçado ao Ministro ROGÉRIO SIMONETTI MARINHO, Ministério do Desenvolvimento Regional. [Acesse aqui.](#)
- OFÍCIO Nº 40 - CONR (0997486), da Ministra Maria Thereza De Assis Moura, Corregedora Nacional de Justiça, endereçado ao Deputado Federal RODRIGO MAIA, Presidente da Câmara dos Deputados. [Acesse aqui.](#)
- OFÍCIO Nº 43 - CONR (1000001), da Ministra Maria Thereza De Assis Moura, Corregedora Nacional de Justiça, endereçado ao Senador DAVI ALCOLUMBRE, Presidente do Senado Federal. [Acesse aqui.](#)
- O futuro cibernético do registro de imóveis eletrônico, por Sérgio Jacomino. [Acesse aqui.](#)
- O que é? Qual sua história? Para que serve? Registro do futuro? ONR / SREI. [Acesse aqui.](#)
- Documentos constitutivos do ONR. [Acesse aqui.](#)

Diante do exposto, solicitamos ao Excelentíssimo Senhor Presidente da República a devida apreciação dos dispositivos atinentes à estruturação do fundo de custeio do registro eletrônico de imóveis no momento de sanção do Projeto de Lei de Conversão nº 41 (MP 996/2020), **para que as alterações no art. 76 da Lei 13.465/2017, que passam a vigor com o acréscimo dos §§ 9º e 10º, sejam convertidas em Lei.**

Permanecemos à disposição.

Brasília, 29 de dezembro de 2020.

SÉRGIO JACOMINO
Presidente do IRIB

FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS
Diretor de Tecnologia da Informação do IRIB