



CARTA ABERTA AOS REGISTRADORES BRASILEIROS

Prezados colegas, queridos registradores e registradoras.

Na data de 22 de julho passado recebi do Dr. Flaviano Galhardo, ilustre Presidente da ARISP – Associação de Registradores Imobiliários de São Paulo, os documentos que recomendo enfaticamente a leitura no site indicado na nota¹.

O encaminhamento dos textos veio encabeçado pelo pedido expresso de “que sejam instaurados os devidos debates internos no bojo da Diretoria e do Conselho Deliberativo do IRIB para que as sugestões possam ser assimiladas, aprimoradas e iluminadas pelos registradores integrantes da entidade”.

Noticia-se que os projetos se originaram de discussões no âmbito do BACEN – Banco Central do Brasil, da SEME – Secretaria Especial de Modernização do Estado (vinculada à Casa Civil da Presidência da República), MAPA – Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento e da SPE – Secretaria de Política Econômica e que visaram a “desburocratização e modernização do sistema de crédito com garantia real mobiliária e imobiliária”.

O IRIB e os registradores imobiliários não foram ouvidos

O IRIB não participou de nenhuma das tratativas que culminaram na redação dos documentos que o colega pode agora calmamente examinar. Nenhum registrador imobiliário foi consultado e nem houve qualquer publicidade sobre o encaminhamento de tema que se revela tão importante e sensível como o é a reforma da Lei de Registros Públicos brasileira.

O IRIB, pela sua presidência, encaminhou o material para a CPRI – Comissão do Pensamento Registral Imobiliário, órgão técnico de apoio à administração do Instituto, e para a diretoria executiva e nominativa da entidade. Com esta pequena mensagem, o material será novamente encaminhado aos órgãos diretivos e a todos os registradores imobiliários do Brasil, na consideração de que as propostas, se aprovadas, representam uma mudança profunda no sistema registral pátrio. Pensamos que essas decisões não podem ser tomadas sem o devido amadurecimento e uma profunda e prudente reflexão que envolva toda a categoria profissional dos registradores pátrios.

A reforma da Lei 6.015/1973 exige cuidados

Ao longo de muitas décadas, o IRIB esteve envolvido nas grandes transformações do Registro Imobiliário brasileiro, ao menos desde o início dos anos 70, quando foi fundado – embora seus fundadores fossem, já, ativos representantes da especialidade na quase centenária Associação de Serventuários de Justiça do Estado de São Paulo, fundada em 1928, assimilada pela ANOREG-SP.

¹ Acesse: <https://wp.me/p6rdW-2ur>



O Registro de Imóveis, tal e qual o conhecemos, foi obra de juristas competentes, vinculados ao Instituto, que se dedicaram a construir um sistema registral robusto, eficiente e adequado às necessidades econômicas e sociais do país.

Não poderia ser diferente. As iniciativas de reforma legal dos registros públicos é obra de juristas e os registradores que nos antecederam tinham plena consciência da importância social e econômica da atividade registral e sempre zelaram pela observância de princípios que são a espinha dorsal do sistema.

É preciso reconhecer que o impacto das novas tecnologias está às portas da atividade registral. Novas demandas sociais e econômicas, veiculadas em meios eletrônicos, reclamam dos registradores soluções adequadas para uma sociedade integrada e interconectada que exige um Sistema Registral Eletrônico. Caminhamos celeremente para o governo digital, em todas as suas expressões e dimensões.

O SREI é uma obrigação dos registradores e um direito do cidadão

A Lei 11.977/2009 foi o primeiro passo dado pelo IRIB, embora reconhecidamente insuficiente, de implantação do Registro de Imóveis em meios eletrônicos no país. O SREI foi entregue aos registradores (art. 37). Criou-se a *obrigação legal* de constituição, manutenção e gestão do SREI e, por outro lado, nasceria igualmente o *direito* do cidadão que, a partir de então, nos prazos definidos, deveria servir-se de meios e plataformas eletrônicas, adequadas e eficientes, para realização dos intercâmbios de dados e informações de seu interesse. Não só a sociedade, mas a própria administração pública reclama a modernização do sistema registral.

Visto internamente, a questão passa, portanto, pelo **dever de todo registrador imobiliário de prestar seus serviços de modo adequado, eficiente e satisfatório** (art. 4º cc. inc. II do art. 30 cc. art. 38 da Lei 8.935/1994) e ele não pode prescindir das novas ferramentas eletrônicas.

No interregno de toda uma década, entre o advento da Lei 11.977/2009 e a sanção da Lei 13.465/2019, construímos um elegante, robusto e bem estruturado sistema de registro de imóveis eletrônico em parceria com instituições científicas de renome internacional (POLI-USP) e o CNJ – Conselho Nacional de Justiça². A especificação – e a sua demonstração prática, num projeto piloto³ – foram acolhidos pelo CNJ que a recomendou às Corregedorias estaduais, indicando que fossem adotados os padrões e diretrizes previstos na documentação técnica que deveria servir de base para a estruturação dos sistemas registrares nos respectivos estados.

Sabemos que o SREI não foi implantado e ainda não demos os passos iniciais para a sua consumação no interior de cada serventia, remanescendo, o processo de registro, como na primeira metade do século XX.

² Para conhecer a documentação técnica, visite: <https://folivm.com.br/documentos/>.

³ V. os vídeos e a apresentação da POC (prova de conceito) do SREI em – *Teoria e prática do Registro de Imóveis eletrônico*: <https://near-lab.com/2020/02/14/poc-srei/>



ONR – SREI e o CNJ

Após o advento da MP 759/2016 (convertida na Lei 13.465/2017), dedicamo-nos a afastar todas as ameaças externas e, ao mesmo tempo, buscamos consolidar as conquistas representadas pelas leis citadas, diligenciando a sua regulamentação pelo Poder Judiciário.

Depois de imensa batalha, veio a lume, no final do ano passado, o Provimento 89/2019, baixado pela Corregedoria Nacional de Justiça e referendado pelo plenário do CNJ.

Nos primeiros meses deste ano, em meio à pandemia do COVID-19, aprovamos o estatuto social do ONR e elegemos a sua primeira diretoria.

Dispomos, finalmente, de uma boa especificação tecnológica e institucional, um bom projeto piloto, dotado de regulação e governança institucional, tudo para dar o arranque necessário para a implantação do SREI em todo o território nacional.

O que esta proposta afinal representa?

As sugestões de edição de medida provisória, consubstanciadas nos documentos anexos, representa um desvio sistemático e pode ter impactos gravosos sobre o sistema registral brasileiro.

À parte as boas sugestões, que o IRIB não hesitaria em apoiar, identificamos a necessidade de maiores estudos e amadurecimento das propostas veiculadas na peça. Está em causa uma **mudança substancial do sistema registral pátrio** e, possivelmente, a ultrapassagem do modelo de delegação pessoal, a cargo do Poder Judiciário, fazendo surgir outro, diverso, de criação de centrais concentradoras de dados e informações.

Venho me perguntando desde então: isto é bom? É ruim para o RI? Quais as consequências dessas iniciativas a médio e a longa prazos? Estamos dando respostas adequadas às demandas do mercado, do estado, da sociedade? Este caminho é realmente incontornável? Não há alternativas? A redação das propostas é adequada?

São perguntas que quero compartilhar com cada um de vocês.

“O Registro de Imóveis não sou eu!”

Permito-me a suspensão do juízo. Não me sinto, individualmente, em condições de aceitar ou de negar as proposições que se acham ínsitas e diluídas por todos o texto. Não quero cair numa espécie de dogmatismo pseudotradicionalista e refutar em bloco e categoricamente as teses embarcadas no projeto. Por outro lado, tampouco sinto-me confortável na atitude absenteísta de colocar-me fora desse importante debate.

Certo que não fomos convocados a dar nossa opinião pessoal. Tampouco fomos instados a convocar a classe de registradores imobiliários para contribuir como quisesse e pudesse. Já lhes adianto que minha posição pessoal não é coincidente com muitas das proposições e conclusões que servem de fundamento para a proposta encaminhada aos órgãos do governo e representantes do mercado. Todavia, trata-se de uma opinião pessoal e isto não é tão importante agora.



Parafraseando Luís XIV, “o Registro de Imóveis não sou eu”. Sinto que é necessário que, além da diretoria e dos conselhos do IRIB, muitos mais possam ter acesso aos documentos e formar sua convicção a respeito desses projetos. São iniciativas que, de certa forma, para o bem ou para o mal, hipotecam o futuro de registradores imobiliários brasileiros. E isso já justifica plenamente o compartilhamento dos textos.

Peço escusas pela extensa carta desejando a cada registrador e registradora do Brasil muita paz, saúde e harmonia. Aproveito para lhes encaminhar o resultado dos últimos trabalhos editoriais do Instituto.

Saudações!

São Paulo, 29 de julho de 2020.

SÉRGIO JACOMINO

Presidente