

SGR – Sistema Eletrônico de Registro de Contratos, Pareceres e Opções do Sistema COFECI-CRECI¹



Em 1970, ainda como estudante de matemática, fui desenvolvedor de software de uma empresa de vanguarda, que fabricava equipamentos destinados à produção de documentos impressos – Olivetti do Brasil – que não existe mais. Foi extinta. Não acompanhou a evolução dos tempos. O contínuo e imparável avanço tecnológico produz novidades que proporcionam novas e fantásticas empresas high tech ou revolucionam o modus operandi de antigas organizações. Mas pode acabar com impérios empresariais que insistirem em ignorá-lo.

Atento a isso, o Sistema Cofeci-Creci tem procurado inserir-se no primeiro grupo. A substituição de reuniões físicas por virtuais, as comunicações, as cédulas de identidade, assim como a digitalização de processos e arquivos não param de avançar. O processo fiscal, como célula mater dos conselhos de classe, não pode permanecer analógico. A fiscalização presencial, que constrange bons profissionais e imobiliárias, pode ser evitada mediante registro prévio das opções de venda ou de locação. Igualmente, podem ser modernizadas as vistorias imobiliárias.

O SGR – Sistema Eletrônico de Governança e Registro de Contratos foi idealizado a fim de tornar digitais as vistorias de imóveis e as ações fiscais. Entretanto, em face da novíssima Lei nº 14.382/22, que cria o SERPE – Sistema Eletrônico Unificado de Registros Públicos, considerando a condição de Autarquia Federal e a fé pública, conferidas por lei ao Sistema Cofeci-Creci, decidimos elevar o SGR à condição de Sistema Registrador de contratos e documentos em geral, oferecido a baixíssimo custo a todos os corretores e imobiliárias do Brasil.

Para se ter uma ideia, o registro de títulos e documentos com valor declarado custa, no mínimo, R\$ 382,20, mais R\$ 82,00 por lauda adicional. Sem declaração de valor, custa R\$ 204,70, mais R\$ 82,00 por página agregada. Resumo de contrato, título ou documento custa, no mínimo, R\$ 106,40, mais R\$ 53,30 por lauda excedente da primeira. O registro de contrato de financiamento de veículo no Contran custa, no mínimo, R\$ 316,00. Uma ART no CREA custa R\$ 88,78; no CAU custa R\$ 108,69. Esses são os preços médios reinantes em todo o Brasil.

No Sistema Cofeci-Creci (SGR), o registro de qualquer contrato de compra e venda, de locação, de fiança, de sinal de negócio, de princípio de pagamento, PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, opção de compra ou de venda de imóvel ou qualquer tipo de documento imobiliário, com ou sem valor declarado, custará entre R\$ 7,00 e R\$ 15,00, no máximo. Tudo com a segurança criptográfica da tecnologia Blockchain. Aditamentos ou modificações contratuais serão automaticamente vinculados ao documento originalmente registrado.

¹ Cópia fac-similar do original que pode ser acessado aqui: <https://conteudoimob.com.br/coluna-imob/sgr-sistema-eletronico-de-registro-de-contratos-pareceres-e-opcoes-do-sistema-cofeci-creci/>. Acesso em 3/5/2023.

O SGR estará disponível na primeira semana após o ENBRACI. Todavia vale destacar a importância do registro das opções de venda ou de locação, com ou sem exclusividade. Com ele, a fiscalização dos corretores e imobiliárias aderentes passará a ser totalmente virtual, o que evita o constrangimento da presença do fiscal. Igualmente, estará disponível aos avaliadores o sistema de vistorias imobiliárias automatizadas, pelo método científico de Ross-Heidecke (idade real + estado de conservação). Vale a pena conhecer e usar!

João Teodoro da Silva

