

## **Registro Público Eletrônico**

*Antônio Carlos Alves Braga Junior - juiz auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça.*

Mudando-se o meio, muda-se a forma. Temos à nossa frente uma perspectiva de revolução muito grande.

A tecnologia já não é mais nenhuma novidade para nós, mas a sua incorporação nas atividades notariais e de registro ainda contém uma característica de novidade.

Para a aplicação da tecnologia, dependemos de normatização, do estabelecimento de regras e da observância de certos padrões. Não é como ocorre em outras atividades privadas em que se pode simplesmente incorporar a modernidade e a tecnologia para se alcançar maior eficiência.

Precisamos tomar muito cuidado com os regramentos, para que possamos empregar as ferramentas tecnológicas com validade e segurança jurídicas e também com segurança operacional.

Sei que ferramentas tecnológicas não nos faltam. *Softwares, Hardwares* e todos os tipos de soluções surgem e vem sendo utilizadas a cada dia mais. A dificuldade, porém, não é esta. A dificuldade está na escolha das ferramentas e na forma de utilização na organização do serviço.

## **SREI – Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico**

Juntamente com a ARISP, começamos um estudo no CNJ que visa à criação de um sistema de registro eletrônico em âmbito nacional.

Em São Paulo, há mais de dez anos são feitas pesquisas e investimentos para o desenvolvimento desse sistema, sempre contando com a colaboração da Corregedoria Geral da Justiça. Nesta gestão, por seu Corregedor Desembargador José Renato Nalini, temos toda a retaguarda e estímulo necessários para o desenvolvimento e implantação do sistema.

A nossa fonte é a Lei 11.977/09. Embora a lei não tenha feito essa especificação, ao tratar do Programa Minha Casa Minha Vida, parece ter previsto de forma implícita o registro eletrônico de imóveis. Ou seja, existe uma previsão genérica na Lei para o registro. O entendimento hoje é de que todas as especialidades de registros – Registro Civil de Pessoas Naturais, Registro Civil de Pessoas Jurídicas, Registro de Imóveis – terão de operar em meios eletrônicos, até 7 de julho de 2014.

O Brasil está dormindo em relação a esse tema. Para operar o registro eletrônico, muita transformação há que ser feita. E, com exceção do Estado de São Paulo, muito pouco tem sido feito em relação a isso.

Desde o mês de abril último, o Estado de São Paulo já conta com toda a base normativa necessária para a operação do registro eletrônico (Provimento CG n° 11/2013 e Provimento CG n° 42/2012).

O registro eletrônico vai muito além do registro de imóveis, ele esbarra na atividade notarial, uma vez que não é possível a tramitação de registro eletrônico no registro de imóveis sem a produção de um título eletrônico na especialidade de notas.

Mais do que a base normativa, a cidade de São Paulo também conta com a infraestrutura implantada. Ao longo dos últimos 8 anos, a ARISP realizou pesquisas relacionadas ao desenvolvimento de sistemas e hoje já tem uma plataforma de registro eletrônico em condições imediatas de operação. E mais do que isto. Essa plataforma está pronta para operar em todo o Brasil, se for o caso. Com um ato normativo baixado pelo CNJ, uma Resolução ou um Provimento da Corregedoria, ela poderá ser transformada em uma plataforma nacional.

*Etapas da virtualização* – É exatamente o que se está fazendo, estamos saindo do papel para operar a informação em meios eletrônicos.

*Prestação de serviços eletrônicos* – Cada oficial de registro de imóveis passará a realizar algumas atividades de forma eletrônica. Isso já vem acontecendo há algum tempo. No momento em que se começa a fazer o indicador pessoal e o indicador real por meio de computador, já se estão operando serviços eletrônicos.

Com o emprego do certificado digital, podemos emitir certidões eletrônicas. Isso é um serviço eletrônico pulverizado, praticado localmente.

*Integração dos serviços por intermédios de centrais* – Foi exatamente o que fez o Provimento CG n° 42/2012, que instituiu a Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos registradores de imóveis do estado de São Paulo.

Essa Central de Serviços Eletrônicos é apenas uma estrutura de software e hardware operada pela ARISP, mas que é resultado de uma ação conjunta da atividade extrajudicial com a Corregedoria Geral da Justiça.

Por intermédio do Provimento CG n° 42/2012, o que se fez foi reconhecer que a atividade extrajudicial, no caso o registro de imóveis, está apta a operar serviços eletrônicos de forma

integrada e a gerir o sistema. A tarefa do Judiciário é apenas de regulação e vinculação de todos os registradores de imóveis do Estado ao sistema.

Esse é o primeiro grande passo. No atual mundo não há mais espaço para o trabalho isolado, cada registrador de imóveis desenvolvendo o seu sistema de informática, o seu sistema de documentos eletrônicos. Precisamos formar superestruturas onde cada cartório de registro de imóveis represente a célula de um organismo. Todos os cartórios têm que estar integrados ao sistema. Se alguém quiser saber se determinada pessoa possui um imóvel, essa resposta só será efetiva com a participação de todos os registros. Assim como também não faz sentido que uma ordem de indisponibilidade de bens seja comunicada ou observada apenas por uma ou outra unidade, é necessária a participação do conjunto. Por isso que a instituição deve funcionar como um organismo, isto é, o registro imobiliário do Estado de São Paulo, e, muito em breve, o sistema de registro imobiliário nacional.

Também já está em andamento a criação das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados das demais especialidades. Foram criados grupos de trabalho que se reúnem seguidamente para discutir a forma com isso se dará.

Apesar de os notários já contarem com a CENSEC, ainda há necessidade de se fazer algumas regulamentações no Estado de São Paulo.

Também estamos realizando reuniões com o Dr. José Carlos Alves para a criação da Central do Protesto, cujo projeto já tem algumas características definidas, para implementação em todo o estado, numa tentativa de construção de soluções e outras formas de prestação de serviços. O registro eletrônico está criando uma nova forma de fazer, uma forma muito mais potente, em termos de poder de informação, do que a atuação isolada e atomizada a que estão acostumados os notários e registradores.

A criação de uma central não significa a criação de um serviço, mas apenas a mudança da forma como é feita a prestação do serviço.

Uma terceira etapa será a integração de todas as centrais, fazer com que uma central possa conversar com a outra, de maneira a possibilitar a troca de informações e a solicitação de serviços, mas de forma automática.

As centrais já se comunicam entre si porque elas estão sendo criadas com a observância dos mesmos critérios, isto é, com formato aberto, software livre, enfim, com padrões reconhecidos pelo governo federal, evitando assim as surpresas e novidades.

Essa etapa de integração visa o intercâmbio de informações não apenas entre as centrais de serviços compartilhados, mas também com os órgãos com os quais a atividade extrajudicial já se comunica normalmente, como, por exemplo, o Poder Judiciário, os entes federais, órgãos de pesquisa, e mesmo as entidades privadas.

A ideia é, portanto, promover a abertura de um campo infinito de troca de informações.

A quarta etapa são as matrículas e escrituras digitais. Tudo que fizemos até agora é uma criação de sistemas que tem por finalidade a prestação do serviço eletrônico de forma intercambiada.

Outro passo a seguir é a virtualização interna da escrituração dos atos de registros e dos atos notariais, a partir da constituição do Livro Eletrônico.

Essa questão ainda não está regulamentada, mas estamos há poucos passos de alcançá-la, a partir do grupo de trabalho, que está sob a coordenação do Dr. Flauzilino Araújo dos Santos, Sérgio Jacomino e Joelcio Escobar, em que se discute a regulamentação desse procedimento. A nossa previsão é de que as regras para essa questão deverão estar em vigor até o final do ano.

Uma etapa subsequente são as camadas digitais. Futuramente, toda a informação oficial será encaminhada aos órgãos do governo por camadas digitais. Por meio de uma base de dados, será possível visualizar o território de um município ou de um Estado sob vários aspectos, entre eles, as unidades do registro imobiliário.

São várias as camadas que poderão integrar essa base de dados. Uma camada que traga informações ambientais, como a localização das áreas de preservação permanente, área de florestas, mananciais etc. Uma camada cujo enfoque seja a poluição, a defesa de fronteira, uma camada de análise tributária de arrecadação, enfim, uma infinidade de temas pode ser objeto da criação de uma camada.

Até mesmo o poder público poderá desenhar camadas a partir das informações coletadas por ele. Ele poderá, por exemplo, construir uma camada de saúde pública, em que possa fazer a distribuição de maternidades, hospitais e postos de saúde.

A construção dessa base de dados, em que se é permite a visualização de uma camada digital sobre a outra, representa um poder inimaginável para fins de administração. Poderá haver uma camada digital que tenha por finalidade a tomada de decisões pelo poder judiciário, para a distribuição de comarcas, distribuição de juízes etc.

Tudo que está sendo feito até o momento permitirá a criação de camadas digitais do registro de imóveis, das notas, do protesto, dos títulos e documentos, e assim por diante.

Integração é a palavra do futuro. Da era da informatização, a qual já estamos vivendo plenamente, passaremos para a era da integração da informação, em que, a partir do acesso a diversas bases de dados, poderemos ter acesso a um universo infinito de informações.

#### *Documento digital e documento eletrônico*

O documento digital é basicamente um documento qualquer codificado em código binário. Pode ser um texto, uma fotografia, um filme, uma música. Se eu codifica-lo em zeros e uns, eu terei um documento digital.

Documento digital não é necessariamente eletrônico. Nada impede que eu codifique uma carta de zeros e uns em papel e lápis. Este será um documento digital, porém, não eletrônico.

Mas qual a razão de ser dos documentos digitais? Qual a razão de ser de codificar uma informação em zeros e uns?

Essa é a única linguagem que os sistemas eletrônicos entendem. Para escrever uma palavra em sistemas eletrônicos só podem ser utilizadas chavinhas ligadas ou desligadas, daí porque é preciso transformar a informação em código binário.

O documento eletrônico é algo que depende de um aparato eletrônico para ser codificado, interpretado, lido, analisado, gravado, armazenado, alterado e digitado.

Se analisarmos a expressão em sua essência, veremos que eletrônico não é o documento, que é binário, mas sim, o seu meio de armazenamento, leitura e emissão. Para ler um documento precisamos de um computador, de um leitor de DVD, de *pen drives*, ou seja, dependemos de aparatos eletrônicos que funcionem a energia elétrica para manusear os documentos.

#### **Documento digital e documento digitalizado**

Estamos convivendo com os dois meios. Papel, filmes, fitas de gravação, fotografia impressa, vinil, tudo isso é analógico. Mas tudo isso pode ser convertido para o meio eletrônico.

Quando o documento é produzido em meio eletrônico, já em formato binário e com equipamentos eletrônicos, temos o documento digital. Isto é, um documento formado em meio digital, com as garantias de validade e autenticidade.

Opõe-se a isso o documento digitalizado, aquele documento analógico que passa por um processo de transformação, por exemplo, uma fotografia, que ao ser escaneada, gera uma cópia digitalizada. Mas a validade desses documentos digitalizados sempre gera certa discussão.

### **Interoperabilidade**

Para que esses documentos possam ser operados em meios eletrônicos é obrigatória a utilização de padrões previamente definidos pelo governo, a ICP-Brasil – Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira e o E-ping – padrão de interoperabilidade de governo eletrônico – que prevê a utilização daqueles dois tipos de formatos para documentos, o PDF/A2, uma versão de longa duração do já difundido PDF, e o XML, que não é um formato, mas uma linguagem para a estruturação da informação.

No momento estamos trabalhando com o PDF como forma de documento, mas devemos passar para o arquivo XML.

### **Diferenças entre PDF e XML**

Não existe nenhuma diferença com relação à aparência do documento na tela do computador. O PDF é uma imagem armazenada, o arquivo XML uma informação estruturada. O computador consegue ler o conteúdo do documento XML, ao contrário da imagem que deve ser interpretada por nós através da representação dos caracteres.

### **Assinatura digital**

Muito se tem falado da assinatura digital, do certificado digital, e se os dois são a mesma coisa ou não.

Assinatura digital é um conceito genérico, bastante amplo e que compreende o certificado digital.

A assinatura é uma forma de autenticação. A senha do cartão bancário que utilizamos para efetuar o pagamento de uma conta é uma assinatura digital reconhecida pelo banco. Também é uma assinatura digital, quando inserimos um sinal gráfico em documentos redigidos.

O certificado digital, que é o que nos interessa, porque empregamos na nossa atividade, depende de um maior nível de segurança da integridade e da autenticidade. É uma ferramenta construída debaixo de uma hierarquia de autenticações, assim como ocorre com a hierarquia da ICP-Brasil, que tem o ITI como primeira autoridade. (O ITI não é autoridade de certificação).

Ou seja, lanço minha senha e uma entidade externa, como por exemplo, o Serasa, Receita Federal, OAB, entre as inúmeras certificadoras, garante que aquela assinatura é minha, além de também garantir a integridade do documento.

O sistema de conferência *online* é outra forma de confirmação de autenticidade e integridade. Costuma ser utilizado nos documentos extraídos do sistema do poder judiciário. Por exemplo, eu emito um extrato, lanço um código de confirmação no site do Tribunal de Justiça e o sistema retorna a imagem do original com a informação de que aquilo é um documento oficial. Porém, o documento que está em minhas mãos é mera cópia e não serve como prova para nada.

O problema apenas é a falta de portabilidade, isto é, o fato de a confirmação da autenticidade não estar no documento que estou portando, mas, sim, no sistema.

O certificado de atributo e o certificado de carimbo do tempo são muito importantes, mas ainda não estão em operação. Também são regulamentados pela ICP-Brasil.

O certificado digital diz quem assina o documento. Mas quem garante que dito autor tem atribuição para assinar aquele documento?

O certificado digital não tem essa tarefa. Quando recebo um documento eletrônico, não sei se quem está assinando detém essa atribuição. Se eu receber uma certidão digital do registro de imóveis, eu não tenho como saber se a pessoa que está assinando é de fato o oficial daquela unidade, e se não está impedido, por qualquer razão, de subscrever aquele ato. Essa é a missão do certificado de atributo.

Desse modo, uma certidão imobiliária, por exemplo, virá com dois certificados, o certificado de quem assina, que tem por finalidade a confirmação da autoria da assinatura, e o certificado de atributo.

O carimbo do tempo é o datador externo, um outro certificado que vai confirmar a data em que o documento foi assinado.

Temos uma grande e breve necessidade de operação desses certificados para a circulação de documentos eletrônicos Brasil afora. Por ora, só o que temos são algumas soluções paliativas.

### **Em São Paulo: Provimentos 42/2012 e 11/2013**

No item 258 das Normas de Serviço da Corregedoria está a relação dos serviços eletrônicos já criados no Estado de São Paulo, em operação ou potencialmente em possibilidade de operação no site Central Registradores de Imóveis.

São eles:

Ofício Eletrônico; Penhora Eletrônica de Imóveis (Penhora Online); Certidão Digital; Matrícula Online; Pesquisa Eletrônica; Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo); Repositório Confiável de Documento Eletrônico (RCDE); Acompanhamento Registral Online; Monitor Registral;

O ofício eletrônico é hoje um serviço, exclusivo para o poder judiciário, de busca de informações nos registros de imóveis do Estado de São Paulo. Essa busca só pode ser feita por intermédio desse módulo que retorna a informação quase que instantaneamente.

A Penhora Eletrônica de Imóveis também é um módulo que recepciona, para fins de averbação e o registro, os mandados de realização de penhora dos imóveis no Estado de São Paulo.

A Certidão Digital, como consta do próprio nome, são as certidões emitidas e encaminhadas por meio eletrônico.

A Matrícula Online é um sistema de busca e visualização da matrícula, no formato PDF, de imóveis localizados em todo o Estado de São Paulo, também de forma instantânea.

A Pesquisa Eletrônica e o Protocolo Eletrônico de Títulos, ou seja, é o próprio protocolo que receberá os títulos eletrônicos. Ao lado dele, um Repositório para os documentos que acompanham os títulos.

O acompanhamento registral online permite ao interessado o acompanhamento de toda a tramitação do título, desde o momento da protocolização.

E o Monitor Registral é uma ferramenta que mantém o interessado atualizado sobre eventuais alterações relacionadas com a matrícula.

A Correção Online é um modo de fiscalização ativa, ou seja, é o próprio sistema que informa à Corregedoria os eventuais descumprimentos de prazo.

E, por último, o Cadastro de Regularização Fundiária Urbana, que tem por finalidade realizar o cadastramento de todos os projetos de regularização fundiária registrados nas unidades de registros de imóveis do Estado.