

REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS: UM AVANÇO NECESSÁRIO

SUMÁRIO

I. Introdução. II. Atual Trâmite. III. Registro Eletrônico de Imóveis: Caminho para Aceleração da Conclusão de Operações Imobiliárias. IV. Importância da Padronização dos Sistemas de Registro Eletrônico de Imóveis em Nível Nacional e da Adoção de Plataforma Central Única. V. Relevância da Atuação do CNJ na Padronização dos Procedimentos Judiciais e Extrajudiciais. VI. Experiências no Direito Comparado: Processos de Informatização e Padronização dos Registros de Imóveis em Diversos Países. VII. Experiência Pátria: o Processo Judicial Eletrônico. VIII. Manutenção da Autonomia das Corregedorias Estaduais. IX. Conclusão. Anexo – Quadro Resumo.

I. INTRODUÇÃO

A despeito de crises, internacionais e nacionais, o mercado imobiliário brasileiro teve significativo desenvolvimento nos últimos 10 anos. De fato, em razão de diversos fatores, houve uma expressiva dinamização das operações imobiliárias e seu acesso a cada vez mais pessoas nos últimos anos.

Com o intuito de acompanhar os avanços sociais, importantes marcos legislativos têm sido introduzidos em nosso ordenamento em matérias relacionadas a esse mercado, dentre os quais destacamos a previsão de implantação de registro eletrônico, trazida pela Lei Federal n.º 11.977/2009.

A fim de acelerar o processo de informatização dos registros imobiliários, em 19 de junho de 2015, o Conselho Nacional de Justiça (“CNJ”) estabeleceu, por meio do Provimento n.º 47, diretrizes gerais para implantação e integração do registro eletrônico de imóveis em todos os Estados e Distrito Federal, com o intuito de viabilizar, no prazo de um ano, (i) o intercâmbio de informações e documentos entre os registros de imóveis, o Poder Judiciário, a administração pública e o público em geral; (ii) a recepção e envio de títulos em formato eletrônico; (iii) a expedição de certidões em formato eletrônico; e (iv) a formação de repositórios registrais eletrônicos nos cartórios para armazenamento de documentos eletrônicos.

O Provimento CNJ n.º 47/2015, sem dúvida, é um grande avanço legislativo nessa seara. Porém, para que os objetivos traçados pelo CNJ sejam, de fato, atingidos, entendemos ser necessária uma regulamentação que traga padronização aos sistemas, bem como aos documentos eletrônicos, em nível nacional, com a definição de normas e padrões comuns, não apenas quanto a questões de segurança de tecnologia, como já tratado no referido Provimento, como também quanto ao procedimento prático-jurídico do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (“SREI”).

Conforme abordado ao longo deste artigo, a adoção, em âmbito nacional, de sistemas e documentos padronizados de registro eletrônico de imóveis, bem como de plataforma central única para integração de cartórios, pode ser um caminho efetivo para acelerar o registro de operações imobiliárias, reduzindo o prazo médio desse procedimento de 30 para 5 dias.

Nesse contexto e, a partir da regulamentação prático-jurídica do SREI já feita pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo (“CGJ/SP”) e por experiências pátrias e estrangeiras quanto a processos de informatização, o presente artigo tem por objetivo trazer considerações e instigar reflexões quanto a possíveis medidas para conferir maior celeridade e menor onerosidade aos procedimentos de

registro de operações imobiliárias, inclusive, mas não exclusivamente, dos instrumentos particulares de financiamento imobiliário, estimulando e facilitando a aquisição da casa própria.

II. ATUAL TRÂMITE

Atualmente, o Oficial de Registro de Imóveis (“Registrador”) da circunscrição em que se situa o imóvel objeto da operação é o competente para a prática dos atos de registro, cabendo-lhe a análise dos títulos imobiliários e, ao final, por seu registro. Dentre os títulos mais comuns, destacam-se aqueles que envolvem diretamente a transferência ou oneração de bens imóveis, os quais podem, em sua maioria, ser formalizados: (i) mediante escritura pública, por meio de um Tabelionato de Notas (“Notário”) da escolha das partes, ou (ii) mediante instrumento particular, com força de escritura pública, a ser formalizado junto a instituição financeira da escolha do pretendente ao financiamento imobiliário.

Aliás, note-se que a previsão, com a publicação da Lei Federal n.º 4.380/64, de formalização de determinadas operações imobiliárias por instrumento particular de financiamento assinado juntamente à instituição financiadora, atribuindo-se a eles força de escritura pública para todos os fins de direito, já foi uma importante medida para desburocratizar, desonrar e, com isso, estimular o financiamento da aquisição da casa própria. Objetivo este que tem sido alcançado na prática.

Consoante disposto no art. 188 da Lei Federal n.º 6.015/73, é de 30 dias o prazo para que o Registrador conclua o registro de títulos em geral que tenham sido prenotados, sendo certo que as Leis Federais n.ºs 4.380/67 e 10.931/94, em seus arts. 61, § 7º, e 52, respectivamente, estipulam o prazo de 15 dias para registro quando se tratar de contratos de financiamento bancário.

Todavia, na prática, a realidade é outra. Segundo estudo da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (“ABECIP”), o tempo médio para liberação do financiamento nos bancos é de 40 dias, dos quais 30 dias são atribuídos ao prazo para registro do título no CRI¹. Vale acrescentar que esse prazo, em alguns casos, pode atingir até 90 dias, contrariando, direta ou indiretamente, a própria lei vigente.

A morosidade no registro dos títulos imobiliários, além de gerar insegurança social, implica, ainda, quando envolve operações de financiamento, uma série de custos adicionais na operação de alienação do imóvel, tanto para o comprador como para o vendedor, uma vez que a liberação dos recursos financiados ao vendedor só é realizada após o efetivo registro do correspondente título.

Nesse cenário, o comprador, por exemplo, se estiver morando em um imóvel locado, precisará arcar com o aluguel durante todo o prazo para liberação do financiamento, uma vez que, em regra, o vendedor somente transfere a posse direta do imóvel após o recebimento do preço do imóvel, o que, como dito, só ocorre após a conclusão do registro do respectivo contrato.

O vendedor, a seu turno, pode amargar um perda real no valor recebido pela venda do imóvel, já que, no período compreendido entre a assinatura do contrato de financiamento e a liberação do recurso, o preço do imóvel é corrigido monetariamente pelas regras da caderneta de poupança, ou seja, só se incorpora a correção ao valor devido a cada período completo de 30 dias, desprezando-se a correção parcial caso não seja

1 Disponível em http://www.mdic.gov.br/arquivos/dwnl_1424698301.pdf.

completado cada período de 30 dias. Em tempos de alta inflação, em que a rentabilidade da poupança fica abaixo desta, a perda pelo uso desse critério de correção é ainda mais sensível.

Mais ainda, muitos são os casos em que o vendedor vende determinado bem para comprar outro e, nesse caso, o atraso no recebimento dos recursos não gera apenas uma perda real no valor recebido, mas acarreta também o descumprimento das obrigações assumidas pelo vendedor, sujeitando-o a encargos moratórios.

Assim, em uma venda e compra com financiamento bancário, quanto antes o registro for realizado, antes o vendedor irá receber o preço e quanto mais ágil esse procedimento for, mais ao alcance de todos estará o crédito imobiliário e a possibilidade de concretização do tão almejado sonho da casa própria.

De fato, em razão de demora desse trâmite, nem todos os vendedores aceitam vender seus bens quando a operação envolve financiamento imobiliário, sabedores da demora que enfrentarão para receberem, ao final, o saldo do preço.

Vale ressaltar, ainda, que a morosidade na liberação dos recursos de financiamento imobiliário também prejudica sobremaneira o fluxo de caixa das incorporadoras. Grande parte das operações de comercialização de unidades habitacionais efetuada pelas incorporadoras envolve financiamento bancário, de modo que o atraso no recebimento destes recursos pode gerar uma série de consequências em cadeia, como inadimplência frente a seus credores ou maior endividamento por parte das incorporadoras, afetando, ainda mais, a economia em geral.

III. REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS: CAMINHO PARA ACELERAÇÃO DA CONCLUSÃO DE OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS

O processo de informatização dos registros imobiliários é medida fundamental para o desenvolvimento e maior eficiência do mercado imobiliário, sendo benéfico tanto aos *players* desse mercado, quanto à população em geral, uma vez que traz melhorias aos processos de gestão, segurança e guarda de dados, bem como na celeridade dos processos de transmissão e registro de informações relacionadas. O SREI é capaz de agilizar consideravelmente o procedimento de registro, tornando imediatas algumas etapas do processo e dispensando diligências físicas e a presença dos interessados no estabelecimento do cartório.

O aprimoramento das tecnologias utilizadas nos registros públicos fornece novas ferramentas para melhor alcançar os princípios e fins instituídos em lei, sem alterar a substância destes. Cumpre destacar que, de modo algum, pretende-se que a tecnologia substitua o papel do Registrador. O Registrador continua sendo elemento-chave, dotado de fé-pública, para verificar e certificar a conformidade legal dos documentos registráveis, sendo eles eletrônicos ou não.

Passados mais de cinco anos da publicação da Lei Federal n.º 11.977/09, diante da dificuldade de implantação do SREI, o CNJ expediu o Provimento n.º 47/2015, a fim de estabelecer as diretrizes gerais para implantação do SREI nos Estados, tendo previsto alguns critérios de segurança da informação e a criação de centrais únicas para cada Estado e o Distrito Federal, permitindo, com isso, o desenvolvimento de plataformas diferentes.

Paralelamente ao trabalho do CNJ, algumas Corregedorias Gerais de Justiça dos Estados (“CGJs”) têm se mobilizado para regulamentar e efetivamente promover o funcionamento do SREI. A CGJ/SP tem

sido precursora no Brasil no que tange à implantação do SREI. Por meio dos Provimentos n.ºs 42/2012 e 11/2013, a CGJ/SP estabeleceu não só regras para padronização dos procedimentos eletrônicos a serem observados pelos CRIs como também determinou a utilização de uma plataforma central única, a Central Registradores de Imóveis, gerida pela Associação de Registradores Imobiliários de São Paulo (“ARISP”), com a cooperação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (“IRIB”).

Em relação aos demais Estados, a regulamentação do SREI ainda é incipiente na maior parte deles. Cumpre mencionar que 8 Estados (Acre, Espírito Santo, Mato Grosso do Sul, Pernambuco, Piauí, Rio Grande do Sul, Rondônia e Santa Catarina) possuem regulamentação prevendo o desenvolvimento do SREI pela Central de Registradores de Imóveis.

Todos os CRIs do Estado de São Paulo estão interligados através do Portal Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br). Diversos serviços são prestados, de forma eletrônica, para o público em geral, tais quais pedidos de certidões digitais de matrículas e de registros de pactos antenupciais, visualização *online* de matrículas, pesquisa eletrônica para localização de titularidade de imóveis, acompanhamento registral *online* e protocolo eletrônico de escrituras públicas e de instrumentos particulares (e-Protocolo).

As certidões digitais solicitadas no portal são, via de regra, expedidas em no máximo duas horas consoante disposto no art. 7º do Provimento n.º 11/2013. Contudo, a maioria dos cartórios atende aos pedidos de certidão em menor prazo, normalmente 15 minutos, a partir do recebimento da solicitação, de acordo com informação disponibilizada no Portal Registradores de Imóveis.

Os Extratos das escrituras e dos contratos enviados pelo portal, em formato XML (eXtensible Markup Language), conforme definido abaixo, são registrados no prazo máximo de 5 dias úteis; já as escrituras e contratos enviados, em formato PDF/A, são registrado em 10 dias úteis, conforme informação veiculada no Portal Registradores de Imóveis, atendendo, assim, ao disposto no art. 5º do Provimento n.º 11/2013.

Os méritos dos Provimentos publicados pela CGJ/SP vão além de informatizar o registro de imóveis. Alguns procedimentos registrais foram regulamentados de forma a simplificar e agilizar o processo como um todo. Assim, o procedimento eletrônico, além de eliminar o tempo e recursos antes tomados com providências que demandavam diligências pessoais, também pode otimizar a análise da qualificação registral feita pelos CRIs, mediante o estabelecimento de sistemas padronizados.

No caso do financiamento bancário, passou a ser possível a apresentação, para registro da transferência do imóvel e da garantia, de Extrato de Instrumento Particular com Efeitos de Escritura Pública (“Extrato”), pelos agentes financeiros integrantes do Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”) e do Sistema Financeiro Imobiliário (“SFI”), em substituição ao contrato.

Para tanto, a instituição financeira deve preencher um documento eletrônico, estruturado em XML, com o resumo das principais informações contidas no instrumento particular de financiamento, podendo anexar a ele o contrato digitalizado e os demais documentos relevantes, como o comprovante de recolhimento do imposto de transmissão imobiliária. O Extrato deve ser assinado digitalmente pela instituição financeira, que se responsabiliza por todos os dados e declarações contidas no Extrato, tal como já se responsabiliza atualmente pelas informações do contrato em si.

O Registrador, por sua vez, ao receber o Extrato, otimiza o seu tempo, na medida em que não precisa analisar o contrato inteiro para buscar as informações que são relevantes para o registro.²

Nesse sentido, inclusive, entendemos que as disposições referentes ao Extrato deveriam ser aprimoradas para tornar obrigatória a anexação ao Extrato de cópia digitalizada do contrato/escritura integral. Desse modo, assegurar-se-ia o arquivamento do documento no Repositório Confiável de Documentos Eletrônicos – criado pela CGJ/SP através do Provimento n.º 42/2012 –, tal qual ocorre atualmente com os documentos físicos, conferindo maior segurança aos trâmites registrários e permitindo a terceiros que detenham algum interesse jurídico vinculado a um imóvel a obtenção de certidões e cópias, dotadas de fé pública, do documento arquivado no repositório.

Aos Notários, de igual modo, facilita-se a utilização de XML para estruturação de certidões e traslados digitais, para fins de procedimento registral imobiliário. Tais documentos eletrônicos deverão conter apenas a assinatura com certificação digital do Notário, seu substituto ou preposto autorizado.

O traslado eletrônico de títulos importa em uma maior segurança às operações, visto que o envio é realizado de forma criptografada, com a assinatura eletrônica dos remetentes e respeitando os mais altos padrões de segurança de informação.

Como mencionado acima, o procedimento adotado no Estado de São Paulo centralizou, no Notário, ou na instituição financeira, conforme o caso, a responsabilidade pela assinatura digital dos Extratos e certidões, dispensando-se, com isso, a necessidade de que todos os envolvidos no negócio precisem ter certificado digital, instrumento que, apesar de muito útil, ainda não está difundido entre a maioria da população e, portanto, poria em risco o amplo funcionamento do sistema.³

Outra iniciativa de regulamentação das normas técnicas aplicáveis aos serviços de registro em meio eletrônico é o Provimento n.º 14/2016, publicado pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Alagoas (“CGJ/AL”). Dito provimento, por exemplo, define que o instrumento particular prenotado de forma eletrônica deve ser necessariamente nato digital e conter as assinaturas digitais de todos os contratantes e testemunhas, bem como deve ser instruído com os documentos obrigatórios, os quais também devem ser natos digitais e assinados digitalmente pelos emissores. Como descrito acima, a CGJ/SP também regulamentou os requisitos desse tipo de documento. E já é possível perceber distintos padrões técnicos entre ambas as regulamentações.

Por oportuno, ressalta-se que os requisitos estabelecidos pela CGJ/AL podem constituir um óbice à imediata realização de protocolo eletrônico. A exigência da assinatura digital de todos envolvidos no instrumento particular aumentará os custos de transferência dos imóveis, já que atualmente apenas pequena parcela da população brasileira possui certificado digital. Ademais, há que se considerar que nem todos os órgãos emissores de certidões já o fazem de forma digital, o que acabaria por impedir o protocolo de forma eletrônica.

² Em uma segunda etapa do processo de informatização do registro eletrônico, é possível até mesmo que se desenvolvam sistemas em que, mediante a prévia análise e autorização do Registrador responsável, o Extrato possa ser convertido facilmente em ato de registro. Nesse sentido, o sistema converteria o Extrato em assento registral e o incluiria na respectiva matrícula imobiliária, sem que fosse necessário, por exemplo, o Registrador digitar os dados do Extrato no sistema para sua inclusão na matrícula imobiliária, facilitando ainda mais as atividades dos Registradores e, por consequência, tornando esses serviços mais eficientes.

³ Este, aliás, é um dos pontos que, ao nosso ver e data vênia, merecem ser objeto de padronização em âmbito nacional, de forma a garantir a uniformidade e segurança do procedimento, sem, contudo, inviabilizar o seu largo uso.

Portanto, deixar a definição completa dos sistemas ao critério exclusivo de cada um dos 27 Estados e Distrito Federal, pode resultar em sérios entraves futuros, inclusive quanto ao eficiente e amplo acesso desse sistema à sociedade em geral, como se verá mais detalhadamente adiante.

IV. IMPORTÂNCIA DA PADRONIZAÇÃO DOS SISTEMAS DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS EM NÍVEL NACIONAL E DA ADOÇÃO DE PLATAFORMA CENTRAL ÚNICA

No Provimento CNJ n.º 47/2015, o CNJ determinou que o SREI deverá ser implantado e integrado por todos os CRIs de cada Estado e do Distrito Federal. Foi estabelecido que centrais de serviços eletrônicos coordenar-se-ão entre si para que se universalize o acesso ao tráfego eletrônico e sejam prestados os mesmos serviços em todo país.

Não obstante os avanços legislativos já obtidos quanto ao SREI, para que os objetivos traçados pelo CNJ sejam atingidos, faz-se mister destacar a importância de uma regulamentação que traga padronização aos sistemas, bem como aos documentos eletrônicos, em nível nacional, com a definição de normas e padrões comuns, não apenas quanto a questões de segurança de tecnologia, como já tratado no mencionado Provimento, como também quanto ao procedimento prático-jurídico do SREI, tal qual a CGJ/SP já fez, mas apenas quanto a esse Estado.

Ainda que sejam desenvolvidos e implantados sistemas autônomos em cada Estado, a uniformização é imprescindível para se garantir a segurança, eficiência, compatibilização e interoperabilidade de todos os sistemas, propiciando a troca de informações e documentos entre os CRIs e os demais interessados, sejam eles integrantes da Administração Pública, do Judiciário, instituições privadas ou o público em geral. Confere-se, assim, maior racionalidade, economia e desburocratização no acesso aos serviços de registro público.

Sem isso, há possibilidade de adoção de padrões diversos em relação a inúmeros elementos eletrônicos, tais quais formato da estrutura dos dados, padrão de comunicação de dados, indexação de documentos, formato de buscas, entre outros. E, ainda, dentro de um mesmo padrão pode haver formas diversas de organizar os códigos.

A implementação, no limite, de 27 diferentes sistemas no país, com padrões diversos de sistemas e documentos eletrônicos, cria uma série de dificuldades – e insegurança jurídica – não só aos operadores diretos do sistema, mas também a toda à sociedade.

Neste ponto, a situação dos Notários e das instituições financeiras é bastante elucidativa. Tanto os Notários como os bancos que realizam a maior parte das operações de financiamento imobiliário atuam em nível nacional. Sendo assim, no caso de múltiplos sistemas, os Notários e os bancos precisariam desenvolver tantas interfaces quantos fossem os diferentes sistemas existentes no país, a fim de comunicar e transmitir documentos eletrônicos ou digitalizados para os CRIs competentes, o que geraria custo excessivamente elevado, capaz de colocar em risco a efetiva utilização, na prática, do SREI.

Ainda com relação ao intercâmbio de informações, destaca-se a potencial implantação do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais – SINTER. Instituído pelo Decreto n.º 8.764/16, trata-se de uma base de dados dinâmica que integrará dados fiscais, cadastrais e geoespaciais de imóveis urbanos e rurais, para utilização dos órgãos públicos. O mencionado Decreto prevê a interação entre os CRIs e as entidades da

administração pública federal, através da disponibilização de documentos e prestação de informações. O desenvolvimento do SINTER ainda está em fase inicial. Os próximos passos envolverão a regulamentação técnica da base de dados a ser constituída. Esse assunto evidencia a importância do alinhamento entre os CRIs e especial atenção para que regulamentações de sistemas externos não interfiram no SREI.

Ademais, a falta de adequada padronização, em qualquer nível, possivelmente irá acarretar sucessivas alterações nos softwares e sistemas envolvidos, tal qual já apurado pelo Tribunal de Contas da União (“TCU”) em caso relativo ao processo judicial eletrônico, como se verá mais detalhadamente no Capítulo VII, abaixo, gerando elevados custos. Mais do que isso, a falta dessa padronização em nível nacional fará com que essa ineficiência operacional e financeira ocorra de forma aleatória e diferente em cada um dos 27 entes federativos, multiplicando-se, de forma exponencial, os custos da falta de adequado planejamento e normatização dos sistemas.

De outro lado, a padronização dos sistemas e documentos eletrônicos acelera ainda mais o processo de registro, uma vez que facilita o procedimento de análise e qualificação registrária dos documentos pelo escrevente competente. Exemplo disso é o Extrato instituído pela CGJ/SP, conforme explicitado acima.

Dentre as questões que, data vénia, parecem-nos merecer uma padronização em âmbito nacional, destacamos: (i) o padrão do Extrato, com a indicação de quais campos e informações mínimos ele deve conter; (ii) a necessidade de certificado digital apenas para assinatura dos Extratos e documentos pelas instituições financeiras e Notários, não obrigando, com isso, a assinatura digital dos contratos e escrituras por todos os envolvidos; (iii) o formato da estrutura dos dados que, no Estado de São Paulo, por exemplo, é o padrão XML; (iv) o padrão de comunicação (como, por exemplo, *web service*), com suas especificidades; e (v) o procedimento para pagamento de emolumentos.

Outro elemento de suma importância para permitir que o SREI possa alcançar os potenciais benefícios à sociedade, em especial o de permitir o fácil acesso e intercâmbio de informações e o de desburocratizar e agilizar os procedimentos de registro, é a implantação de uma plataforma central única, a fim de integrar eletronicamente os CRIs de todos os Estados, bem como disponibilizar serviços *online* para instituições públicas ou privadas e para os cidadãos, por meio de um portal único.

Enfatiza-se que a plataforma central única não tem como objetivo a transferência dos bancos de dados dos CRIs, mas sim a integração de hardwares e softwares, sincronizando-se com as diversas bases de dados dos CRIs. Assim, há troca de informações e atualização de dados, em tempo real, entre os CRIs e a plataforma. É dessa maneira, por exemplo, que opera a Central Registradores de Imóveis.

A concentração dos serviços em uma única plataforma estimula a publicidade dos atos registrais, já que facilita o acesso ao CRI. Na Espanha, por exemplo, houve um aumento de cerca de 40% dos pedidos de certidões de imóveis nos anos seguintes à adoção de uma plataforma central única de registro eletrônico de imóveis.

Ainda, por meio de uma plataforma única, é possível a extração e acompanhamento de dados estatísticos sobre os serviços registrais em âmbito nacional. O estudo desses dados pode permitir a adoção de estratégias para melhor desenvolver e aprimorar nosso sistema de registros públicos.

A falta de definição de padrões, em nível nacional, e da adoção de plataforma central única já na fase inicial de implantação dos sistemas, irá acarretar, além dos problemas e dificuldades acima mencionados,

uma enorme ineficiência operacional. De fato, a realidade observada em outros países quanto a este tema e até mesmo no próprio Brasil, quanto a temas correlatos, como se verá adiante, mostram que, invariavelmente, tais medidas tornam-se necessárias e que a posterior adequação dos sistemas já operantes para atender à padronização e à adoção de plataforma central única geram gastos e atrasos excessivos, posto que demandam alterações substanciais nos softwares e sistemas utilizados.

A falta de regulamentação, até o presente momento, já levou à tomada de iniciativas individualizadas de Estados, a fim de cumprir o disposto no Provimento CNJ n.º 47/2015. Cumpre destacar que, além do Estado de São Paulo, em outras 4 unidades da Federação já estão em funcionamento, parcial ou integral, plataformas próprias para prestação de serviços eletrônicos de registro de imóveis, quais sejam, Distrito Federal (<http://www.registrodeimoveisdf.com.br>), Minas Gerais (<https://www.crimg.com.br>), Paraná (<http://e-matricula.cri.org.br/index.php>) e Tocantins (<https://cartoriostocantins.com/>).

Objetivando atenuar as consequências do desenvolvimento descentralizado do SREI, em 6 de abril de 2016, foi firmado Termo de Compromisso entre as organizações pioneiras⁴ na instituição de centrais de serviços eletrônico, para criação da Coordenação Nacional das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados. Trata-se de uma organização de natureza técnica, destinada a coordenar todas as centrais de serviços eletrônicos, a fim de universalizar o acesso ao tráfego eletrônico de dados e títulos, bem como criar padrões de interoperabilidade para integração do SREI em nível nacional.

Ainda que tal iniciativa seja notável, vale mencionar que a ampla aplicação das diretrizes e instruções que venham a ser futuramente definidas pela Coordenação Nacional das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados dependerá da adesão voluntária de cada uma das entidades em âmbito estadual. A regulamentação dessas questões pelo CNJ superaria tal entrave.

V. RELEVÂNCIA DA ATUAÇÃO DO CNJ NA PADRONIZAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

Desde o início de sua atuação, o CNJ vem desempenhando importante papel na orientação, coordenação, uniformização e harmonização dos serviços judiciais e extrajudiciais em geral, competência que lhe foi atribuída por força dos arts. 103-B, §4º, e 236, §1º, da Constituição Federal, e do art. 38 da Lei Federal n.º 8.935/1994. Nesse contexto, diversos procedimentos têm sido padronizados, como o Cadastro Nacional de Adoção (Resolução n.º 54/2008), o plantão judiciário em primeira e segunda instâncias de jurisdição (Resolução n.º 71/2009), os cadastros nacionais de informações de ações coletivas, inquéritos e termos de ajustamentos de conduta (Resolução n.º 2/2011), o Sistema Processo Judicial Eletrônico (“PJe”) (Resolução n.º 185/2013) e a Central de Informações de Registro Civil das Pessoas Naturais (“CRC”) (Resolução n.º 38/2014).

Como se vê, a regulamentação pelo CNJ, em nível nacional, da padronização do SREI e dos correlatos documentos eletrônicos, assim como da implantação de uma plataforma única para interligação dos CRIs, coaduna-se com a missão e os valores do CNJ, atribuindo aos procedimentos de registro de imóveis maior credibilidade, celeridade, acessibilidade e modernidade.

⁴ IRIB, ARISP, ANOREG/BR, ANOREG/DF, ANOREG/TO, ANOREG/AM, ANOREG/SE, ANOREG/MT, CORI/MG, CRI/PR, CRI/GO, Colégio Registral RS, Colégio Registral MS e ANOREG/PA.

V.1. Correição *Online*

Outro aspecto importante da atuação do CNJ no desenvolvimento do SREI é a possibilidade de acompanhar e fiscalizar, de forma mais contínua, efetiva e eficiente, a atuação dos CRIs. A exemplo das normas que regulam o sistema da CRC, o CNJ pode estabelecer que o SREI possua um módulo de geração de relatório das atividades, viabilizando a correição *online* pelas CGJs e pelo CNJ.

A CGJ/SP, no Provimento n.º 42/2012, instituiu, também, o sistema de correição *online* para o Estado de São Paulo. A Central de Registradores de Imóveis contém um módulo para acompanhamento contínuo, controle e fiscalização pela CGJ/SP e Juízes Corregedores Permanentes dos CRIs. Os relatórios destinados à correição *online* devem ficar disponíveis no site do Ofício Eletrônico (www.oficioeletronico.com.br), o qual possui acesso restrito, e conter os principais dados dos protocolos realizados eletronicamente.

Com isso, serão detectáveis eventuais deficiências dos CRIs que não prestem serviço adequado e conforme à lei, em especial quanto aos prazos, e, por consequência, além de facilitar e otimizar as correições, provavelmente fará com que muitos CRIs corrijam, de imediato, suas deficiências.

VI. EXPERIÊNCIAS NO DIREITO COMPARADO: PROCESSOS DE INFORMATIZAÇÃO E PADRONIZAÇÃO DOS REGISTROS DE IMÓVEIS EM DIVERSOS PAÍSES

Observando-se as experiências no Direito Comparado, é possível identificar que os países com maior sucesso na implantação e funcionamento do sistema eletrônico, optaram, desde o princípio, pela padronização e adoção de plataforma central única, como a Espanha e a Nova Zelândia.

Em contrapartida, países que não tiveram essa preocupação ao definir as normas para implantação do registro eletrônico enfrentam os mais variados problemas, afetando não apenas o uso do sistema pela sociedade, como também a sua utilização para fins de intercâmbio e levantamento de informações. É o caso da Alemanha que, tendo sido uma das precursoras na informatização dos registros de imóveis, acabou criando um sistema sem ter, na época, outros exemplos a observar e que, com o tempo, precisou de significativos ajustes.

VI.1. Espanha

O sistema espanhol de registro eletrônico de imóveis está na vanguarda dos sistemas europeus. Em 2005, a Espanha promoveu uma reforma legislativa com intuito de impulsionar a produtividade econômica no país.

Um dos elementos centrais desta reforma, implementados pela Lei espanhola n.º 24/2005, foi o aprimoramento do funcionamento da Administração Pública, na qual estão incluídos os serviços notariais e registrais, por meio da implementação obrigatória de sistemas eletrônicos para emissão, transmissão, comunicação e recepção de informações. Além disso, a referida lei determinou que todos os registradores estavam obrigados a se integrar à rede privada eletrônica, a ser disponibilizada e gerida pelo Colégio de Registradores de Imóveis e de Empresas da Espanha, ao qual atribuiu-se a responsabilidade pela segurança desta rede de interconexão, bem como e pela definição dos parâmetros de suas características técnicas.

Como se vê, a Espanha adotou uma plataforma central única – que funciona através do portal www.registradores.org – para o registro eletrônico de imóveis,⁵ desde o princípio da regulamentação do tema no país. O sistema permite que todo o procedimento registral seja realizado em ambiente eletrônico, tanto em seus aspectos internos (procedimentos do próprio cartório), como em seus aspectos externos (procedimentos relacionados com os usuários dos serviços de registro). Dessa forma, na Espanha, é possível, por exemplo, protocolizar eletronicamente documentos em qualquer cartório de registros de imóveis, elaborar e assinar eletronicamente assentos registrais, receber notificação eletrônicas emitidas pelos cartórios, solicitar eletronicamente certidões e outros documentos, entre outros.

Nos anos de 2005 e 2006, seguintes à implantação do registro eletrônico de imóveis na Espanha, verificou-se um aumento médio de 40% nas solicitações de emissão de certidões de imóveis pelos usuários.⁶

Ademais, a padronização e centralização do sistema eletrônico espanhol propiciou um processo evolutivo mais eficaz em termos de aperfeiçoamento das ferramentas e da segurança destas e do ambiente eletrônico. Atualmente, os estudos nessa área estão direcionados para integração transfronteiriça dos sistemas de registro de imóveis. O sistema espanhol já está apto para o intercâmbio de informações e documentos com toda a Europa.⁷

VI.2. Nova Zelândia

O registro eletrônico de imóveis da Nova Zelândia também se destaca mundialmente. Já em 2007, o Relatório *Doing Business in 2007: Como Reformar*, elaborado pelo Banco Mundial,⁸ citava o modelo neozelandês como um dos mais eficientes do mundo. Isso porque a transferência da propriedade é confirmada em minutos para as partes envolvidas.

O sistema online de registro de títulos de propriedade opera na Nova Zelândia desde 2003, por meio de uma plataforma única central, a *Land Information New Zealand*, que disponibiliza os serviços eletrônicos no portal <http://www.linz.govt.nz/>. Esse sistema permite aos usuários realizar, de forma eletrônica, o registro da transferência de propriedade, da hipoteca e do cancelamento desta.

A lei que regula o registro de imóveis na Nova Zelândia (o *Land Transfer Act 1952*) foi alterada em 2002 para instituir o registro eletrônico no país. Em 2007, o sistema se tornou obrigatório, substituindo de vez o registro no papel. A legislação prevê instrumentos específicos para serem apresentados na forma eletrônica em um ambiente eletrônico. Tanto os documentos cujo registro é permitido, como os detalhes destes, são estabelecidos em regulamentos.

VI.3. Alemanha

⁵ A plataforma integra, também, o registro de empresas.

⁶ <http://www.icab.es/archivos/242-57569-DOCUMENTO/Fildirecte209.pdf?download=1>.

⁷ De acordo com a entrevista concedida pelo Diretor de Serviço de Sistemas de Informação do Colégio de Registradores da Espanha, Sr. Luis Gallego, na Revista Registradores de España, n. 67, jan-mar 2014. Disponível em: <http://www.registradores.org/wp-content/revista/registradores/67/>

⁸ <http://portugues.doingbusiness.org/~media/GIAWB/Doing%20Business/Documents/Annual-Reports/Foreign/DB07-FullReport-Portuguese.pdf>

O Código de Registro de Imóveis alemão (“GBO”), desde sua publicação, em maio de 1994, previa a obrigatoriedade de os cartórios de registro de imóveis alemães possuírem um sistema informatizado de registro de imóveis, o qual inicialmente correspondia a um banco de dados dos imóveis e continha as informações relativas à descrição do imóvel e aos seus atuais e anteriores proprietários.

Con quanto coubesse ao governo federal alemão estabelecer as normas legais centrais para a implantação do referido banco de dados, a princípio estas se restringiram às exigências de segurança, não tendo sido estipulado, à época, um padrão para os sistemas de informatização. Coube, assim, a cada um dos 16 Estados alemães a decisão a respeito da implantação do banco de dados, bem como a escolha do sistema a ser utilizado.

Em 2009, foram implementadas alterações no GBO, pela Lei de Registro Eletrônico de Imóveis (“ERVGBG”), para regulamentar a possibilidade de protocolo eletrônico de títulos para registro nas matrículas imobiliárias. Porém, os novos dispositivos não estabeleceram padrões técnicos para os sistemas e/ou para os documentos eletrônicos.

Dante desse contexto legislativo, o desenvolvimento do registro eletrônico de imóveis nos Estados alemães não foi uniforme. Ainda que haja um portal central destinado ao registro eletrônico de imóveis (<http://www.grundbuch-portal.de/>), ele não é único. Este portal apenas direciona o usuário para a plataforma *online* mantida por cada Estado. Desse modo, há 16 plataformas de registro eletrônico de imóveis na Alemanha.

A despeito de ter sido facultado a cada Estado adotar o *software* de armazenamento e processamento de dados que melhor lhes conviesse, a maior parte deles (13 dos 16 Estados) optou por utilizar o *software* SolumSTAR e, posteriormente, também o mesmo sistema de acesso *online* a serviços, o SolumWEB.

Os outros 3 Estados alemães que não utilizaram o SolumSTAR, por sua vez, adotaram um mesmo programa, o FOLIA/CES, sendo certo que, atualmente, apenas 2 deles permanecem utilizando esse *software*, tendo o outro Estado também aderido ao SolumSTAR.

Dessa forma, ainda que não em decorrência de uma orientação legislativa, mas sim por uma escolha própria de cada uma dos Estados alemães, os efeitos negativos da descentralização do sistema alemão acabaram sendo minimizados, já que o acesso a 14 das 16 plataformas pode ser feita por um único cadastro.

Ademais, não se pode ignorar o fato de que o tipo de armazenamento dos dados em cada sistema é diferente, de forma que não há interoperabilidade entre eles.

Iniciou-se, em 2013, o processo de centralização da plataforma e de padronização dos registros eletrônicos de imóveis na Alemanha, com a publicação da Lei de Introdução ao Banco de Dados de Registro de Imóveis (“DaBaGG”). Tal lei prevê a instituição de um banco de dados de registro de imóveis nacional e uniforme, conforme regulamentação própria do Ministério da Justiça. Além de centralizar as informações sobre os registros de imóveis, a intenção desta lei é ampliar a base de dados dos imóveis na Alemanha (o registro conterá informações sobre o proprietário do imóvel, os direitos de terceiros sobre o imóvel, encargos e restrições sobre o imóvel, entre outros), bem como aprimorar as ferramentas de busca com cruzamentos de dados (será possível, por exemplo, com os dados de uma servidão, buscar os imóveis sobre os quais ela está

constituída). O sistema será desenvolvido especialmente para atender os requisitos europeus de transações legais eletrônicas.

A DaBaGG estipula, ainda, a criação de programas de migração de dados dos Estados para o banco de dados centralizado. A migração dos dados deve ocorrer com base em acordos próprios a serem realizados com os governos estaduais. Sendo assim, não há previsão para a conclusão dessa migração, a qual, certamente, demandará tempo e muito investimento para compatibilizar os sistemas hoje existentes e implantar a plataforma central. Cumpre mencionar que o sistema ainda não está em funcionamento – sequer parcial –, porém há um site dedicado ao projeto (<http://www.grundbuch.eu/>).

Como exemplo, pode-se citar o caso do Estado de Baden-Württemberg, que é um dos mais avançados em termos de registro eletrônico de imóveis na Alemanha. Em abril de 2012, iniciou-se uma abrangente reforma do seu banco de dados, objetivando a adaptação do sistema para a realização do protocolo eletrônico e para a futura migração de dados para o banco nacional. A previsão é de que esta reforma seja finalizada apenas em dezembro de 2017, ou seja, mais de 5 anos.

Daí porque se chama tanta atenção para a importância de que, no Brasil, essas medidas sejam tomadas o quanto antes, evitando-se que os Estados e o Distrito Federal implementem os seus sistemas, sem qualquer preocupação com a compatibilização e padronização de informações e procedimentos, em nível nacional.

VII. EXPERIÊNCIA PÁTRIA: O PROCESSO JUDICIAL ELETRÔNICO

Por oportuno, vale destacar as dificuldades e prejuízos enfrentados na implantação, no Brasil, do processo judicial eletrônico, inicialmente estabelecido sem uma definição mais detalhada de parâmetros técnicos para os sistemas e/ou para os documentos eletrônicos a serem utilizados nos Estados e no Distrito Federal. A Lei Federal n.º 11.419/06 previu, em seu art. 8º, que os órgãos do Poder Judiciário poderiam desenvolver sistemas eletrônicos próprios.

Como consequência, os Tribunais de Justiça Estaduais e a Justiça do Trabalho desenvolveram sistemas bem diversos entre si e independentes. Atualmente, existem mais de 40 sistemas de petição eletrônico no país. Considerando as experiências dos usuários do processo judicial eletrônico desde sua implantação, já se pode adiantar os problemas que serão enfrentados pelos usuários do registro eletrônico de imóveis, caso não ocorra, desde logo, a regulamentação da padronização.

Em primeiro lugar, esse modelo de informatização obriga os usuários a absorver o conhecimento específico das funcionalidades de cada sistema para utilizá-los, ou seja, a “curva de aprendizado” para utilização do sistema será multiplicada pelo número de sistemas em operação.

Além disso, pode haver dificuldades – ou até mesmo impossibilidade – na troca de informações e documentos entre os órgãos do Poder Judiciário. A própria Lei Federal n.º 11.419/06 já previa esse problema ao dispor, em seu art. 12, § 2º, que, na hipótese de os autos terem que ser remetidos a outro juízo ou instância que não disponham de sistema compatível, deverão ser impressos em papel e autuados como no processo convencional (em papel). Afasta-se, assim, a agilidade do processo eletrônico.

A falta de padronização dos sistemas do processo eletrônico **obstaculiza também a obtenção de estatísticas e informações** sobre o funcionamento do serviço em caráter nacional.

A falta da regulamentação da padronização na informatização do processo judicial resultou, ademais, em **gastos desnecessários pelos órgãos judiciários**. Consoante apurado pelo TCU, a falha dos gestores na definição do projeto básico do sistema de informatização do Tribunal Regional do Trabalho da 1^a Região acarretou a majoração excessiva nos valores dos correspondentes contratos de serviços, em milhões de reais.⁹

Fruto do desperdício de recursos públicos e dos outros problemas apontados acima, introduziu-se *a posteriori*, em nosso ordenamento, normas para padronização, em caráter nacional, desses sistemas. Com efeito, em 2013, o CNJ instituiu, por meio da Resolução n.º 185, o PJe como modelo para uniformizar os sistemas operados pelos tribunais. A Resolução prevê que o PJe deve ser implantado em 100% dos órgãos julgadores até o ano de 2018.

VIII. MANUTENÇÃO DA AUTONOMIA DAS CORREGEDORIAS ESTADUAIS

É importante mencionar que a regulamentação da padronização do SREI e, até mesmo, a adoção de uma plataforma central única não afetam a autonomia das CGJs estaduais. As CGJs, quando for o caso, poderão editar normas complementares com o objetivo de disciplinar as peculiaridades locais ou regionais, na medida em que tais normas não sejam divergentes ou conflitantes com as regras de padronização nacionalmente estabelecidas.

Essa é a premissa, por exemplo, sobre a qual foi desenvolvida a Central Registradores de Imóveis. O sistema foi desenvolvido para operar bases de dados independentes de cada Estado, porém sincronizadas. De um lado, respeitam-se as disposições legais que atribuem ao Registrador o poder/dever de guarda e conservação de sua base de dados, imagens e sistemas informáticos e, de outro lado, atende-se de forma massiva as demandas dos órgãos públicos e dos usuários privados, tudo em um único ambiente.

Os Registradores continuam a ter autonomia e gestão sobre os seus respectivos cadastros/bases de dados e as CGJs estaduais, sobre a regulamentação destes, desde que de forma compatível com a regulamentação nacional acerca da padronização dos sistemas.

⁹ Conforme relatado na decisão do TCU, o projeto básico do sistema de informatização do Tribunal Regional do Trabalho da 1^a Região (“TRT1”) previa apenas a migração da plataforma antiga, da Unisys, para uma mais moderna, a Oracle. Todavia, foi necessário promover diversas alterações informais no referido projeto, as quais modificaram o seu escopo de forma significativa e acarretaram a completa redefinição da solução que constava no projeto básico.

O TCU analisou sete contratos firmados pelo TRT1 com quatro diferentes empresas. O atraso no desenvolvimento do sistema obrigou o TRT1 a aditar os contratos celebrados, com o intuito de estender os prazos de vigência, bem como realizar novas contratações com as mesmas empresas por inexigibilidade de licitação. A implantação do sistema, prevista para 31 de dezembro de 2005, iniciou-se apenas em 21 de novembro de 2007.

O Relator do processo assim conclui acerca dos fatos: “Logo, posso dizer que, na linha da jurisprudência deste Tribunal, a elaboração de projeto básico deficiente e a celebração de aditamentos que impliquem radical modificação do objeto contratado configuram grave infração a comandos contidos na Lei n.º 8.666, 1993, e justificariam a apenação dos respectivos responsáveis, inclusive dos técnicos cuja atuação (por ação comissiva ou omissivo-comissiva) tenha contribuído para a consumação das irregularidades.”. Apenas abrandou-se o rigor legal, no caso, pois os Ministros do TCU entenderam que, em 2004, “a sistemática de governança e gestão de tecnologia de informação ainda não estava bem delineada na administração pública federal, de modo que, em geral, as falhas na definição de projetos básicos ocorriam não pela má-fé ou pela desídia dos administradores, mas muito mais pela falta de expertise dos agentes envolvidos em sua elaboração.”

A implantação da CRC, organizada pela Associação Nacional dos Registradores de Pessoas Naturais (“Arpen Brasil”), é exemplo de como é possível interligar as bases de dados registrais por meio de um portal único, sem afastar a autonomia das CGJs estaduais. Atualmente as serventias de Registro Civil de 22 Estados já estão interligadas pela CRC.

IX. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, não há dúvidas que a implantação do SREI tem uma grande potencialidade de **reduzir custos, agilizar e desburocratizar as operações imobiliárias**.

O SREI adequadamente implantado, **beneficiará a toda a sociedade**, desde os próprios CRIs, os seus principais operadores, como os Notários e as instituições financeiras, a Administração Pública e, em especial, o usuário final, que poderá ter um acesso mais fácil e ágil às informações dos assentos registrários.

A otimização desse serviço, por sua vez, **impulsiona a economia**, na medida em que reduz o prazo dos registros e confere maior segurança aos negócios. Frise-se que, no caso de aquisições envolvendo financiamento, isso é salutar para que o crédito imobiliário possa ser largamente utilizado, **tornando cada vez mais acessível a toda a população a compra do imóvel próprio**.

Também tem papel fundamental na organização, intercâmbio e acesso de informações, permitindo o levantamento de dados estatísticos mais completos e corretos, a realização de correções online, a busca mais célere de patrimônio imobiliário de executados em processos judiciais, dentre inúmeros outros.

Tudo isso, sem, contudo, alterar a substância de nosso ordenamento. Tornar eletrônico o procedimento de registro não significa retirar ou diminuir a competência dos órgãos e entes já envolvidos nas operações.

No entanto, para que essa potencialidade se materialize, é imprescindível que a implantação do sistema se dê forma adequada e cuidadosa. Para que não enfrentemos as mesmas dificuldades, percalços e gastos da Alemanha, bem como aqueles já experimentados no Brasil no caso da implementação do PJe, é importante que as regras de padronização do SREI e dos documentos eletrônicos sejam regulamentadas em caráter nacional, garantindo eficiência e racionalidade na implantação e desenvolvimento dos sistemas e um acesso mais facilitado e amplo a toda a sociedade.

Como se pode perceber, a falta de regulamentação adequada na implantação do SREI, além de prejudicar o acesso e intercâmbio de informações e documentos, implicará ineficiência, atrasos e custos desnecessários às instituições envolvidas, afetando, por consequência, a sociedade como um todo (para estimular a discussão, anexamos a este artigo tabela com aspectos objetivos da implantação bem ou mal regulamentada do registro eletrônico). Conforme relatado, já estão surgindo regulamentações descentralizadas em alguns Estados brasileiros, criando plataformas e requisitos técnicos próprios (e não coincidentes) para a prestação dos serviços eletrônicos.

Por outro lado, os modelos espanhol e neozelandês, bem como o exemplo pátrio da CRC, demonstram que a padronização e centralização dos registros eletrônicos, desde o início, pode ser bastante eficaz, permitindo que o objetivo de celeridade dos procedimentos registrais seja alcançado mais brevemente e com menor dispêndio de recursos.

Nesse sentido e tendo em vista que o SREI já foi implementado e está funcionando de forma positiva no Estado de São Paulo, entendemos que um caminho interessante e eficiente para a padronização, em nível nacional, do sistema seria tomar por base a experiência do citado Estado e da Central Registradores de Imóveis, aperfeiçoando-se pontualmente aquilo que se mostre necessário.

X. ANEXO – QUADRO RESUMO

| <u>PADRONIZAÇÃO DOS SISTEMAS DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS E ADOÇÃO DE PLATAFORMA CENTRAL ÚNICA</u> | |
|--|---|
| <u>Aspectos Positivos da Implementação de Forma Regulamentada</u> | <u>Aspectos Negativos da Falta de Regulamentação</u> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Redução dos custos e prazos para procedimentos de registro; • Dispensa de diligências pessoais aos cartórios; • Facilitação da comunicação de operações imobiliárias aos CRIs; • Interligação dos CRIs; • Facilitação da prestação de serviços <i>online</i> dos CRIs para o público em geral; • Compatibilização e interoperabilidade de todos os sistemas de registro eletrônico de imóveis (ainda que autônomos); • Intercâmbio de informações e documentos entre os CRIs e os demais interessados (Administração Pública, Judiciário, instituições privadas e o público em geral); • Facilitação do procedimento de análise e qualificação registrária dos documentos pelo registrador, otimizando o seu tempo; • Maior publicidade aos atos registrais; • Aumento na demanda por serviços registrais em razão da facilidade de seu acesso; • Extração e acompanhamento de dados estatísticos sobre os serviços registrais em âmbito nacional; • Manutenção da autonomia dos registradores e das CGJs estaduais; • Implantação adequada e eficiente dos sistemas estaduais de registro eletrônico de imóveis; • Realização de correição <i>online</i> pelo CNJ; • Redução dos custos de transação nas operações imobiliárias; • Implantação mais célere do registro eletrônico de imóveis, em nível nacional; • Processo evolutivo mais eficaz em termos de aperfeiçoamento de ferramentas de segurança eletrônica; • Facilitação e ampliação no acesso ao crédito imobiliário; • Fomento ao mercado imobiliário e à economia em geral, com notável melhora no fluxo de caixa das incorporadoras; e • Maior segurança jurídica aos negócios imobiliários. | <ul style="list-style-type: none"> • Maior dificuldade de acesso aos sistemas eletrônicos pela sociedade em geral; • Insegurança jurídica na operação de diversos sistemas de registro eletrônico de imóveis com padrões diferentes; • Necessidade de os Notários e os bancos precisarem desenvolver inúmeras interfaces para interação com os diferentes sistemas de registro eletrônico de imóveis existentes no país; • Maior custo e burocratização para as operações imobiliárias; • Possibilidade de sucessivas alterações nos softwares e sistemas envolvidos para eventuais adequações e padronização futuras; • Ineficiência operacional; • Dificuldades – e até mesmo impossibilidade - no intercâmbio de documentos e informações entre os CRIs e os demais interessados (Administração Pública, Judiciário, instituições privadas e o público em geral); • Dificuldades – e até mesmo impossibilidade - no levantamento de dados estatísticos, em âmbito nacional; • Maiores custos de transação nas operações imobiliárias; • Impossibilidade de compatibilização e interoperabilidade entre sistemas autônomos; e • “Curva de aprendizado” dos usuários para utilização do sistema será multiplicada pelo número de sistemas de registro eletrônico de imóveis existentes. |