



Na programação do 1º Encontro dos Registradores de Imóveis do Estado de São Paulo, ocorrida no Hotel Hilton na cidade de São Paulo, entre os dias 12 a 14 de Setembro, os registradores de imóveis do estado, representados pela ARISP e os registradores de imóveis dos estados do RJ, MG, RS, PR, BA, SC, GO, PE, CE, PA, MT, ES, MS, AM, MA, RO e TO, representados, respectivamente pelas associações ARIRJ, CORI-MG, IRIRGS, ARIPAR, ARIBA, CRI-SC, CORI-GO, ARIPE, ANOREG-CE, CRI-PA, ANOREG-MT, ARIES, CORI-MS, ANOREG-AM, ATCMA, ARIRON e ANOREG-TO aprovaram a Carta de São Paulo, com deliberações acerca dos assuntos que foram debatidos em torno da temática "O FUTURO É AGORA". A Carta de São Paulo registra o seguinte:

Os Registradores de Imóveis reafirmam sua missão constitucional de aperfeiçoar e atualizar o Registro de Imóveis e assumem o compromisso de permanentemente contribuir para o desenvolvimento do país.

Para tanto DECIDEM:

1 - Trabalhar, de modo cooperado, leal, transparente e descentralizado com os Registradores de Imóveis e demais delegados das funções extrajudiciais de todos os entes federados, para o eficiente avanço no emprego das novas tecnologias da informação, para a otimização de seus recursos e para o mais eficiente e acolhedor atendimento aos usuários públicos e privados e melhoria do ambiente de negócios do país, especialmente destacados:

a) o desenvolvimento e a implementação de soluções para os sistemas utilizados pelos Registros de Imóveis, de modo a permitir e fomentar a estruturação dos dados de seus índices e indicadores, a escrituração eletrônica de seus livros, a recepção de títulos estruturados, a implantação de matrículas e a expedição de certidões estruturadas;

b) o desenvolvimento de uma base unificada de dados dos indicadores reais que permita a construção de um localizador online de matrícula e/ou do registro, criando uma forma mais simples e rápida de identificação e obtenção do número da matrícula pelos usuários do serviço;

c) estimular o uso da nova certidão digital em todo o território nacional, em substituição à de papel, desenvolvida com assinatura Pades, com tecnologia atual, QR Code para visualização da certidão e hash de validação eletrônica;

d) o desenvolvimento de uma Central Nacional de Gravames, a partir da reformulação e maior publicidade do livro 3 e em conjunto com o livro 2, com empenho no desenvolvimento coordenado com o Registro de Títulos e Documentos, para ampliação do potencial do extrajudicial;

e) o desenvolvimento de ferramentas de fornecimento de dados para incrementar a eficiência da alocação de recursos e a liquidez, reduzir riscos, custos operacionais e as assimetrias de informações no mercado imobiliário, considerando especialmente que, resguardados os dados pessoais, em matéria de Registro de Imóveis toda a interpretação deve tender para facilitar e não para dificultar a publicidade do Registro, de modo que os benefícios do regime de Registro Imobiliário amparem a todos.

f) o desenvolvimento e implementação de uma Base Nacional de Transações Imobiliárias geocodificada ou referenciada, resguardados os dados pessoais protegidos pela Lei n. 13.709/2018;

g) a permanente publicação de estatísticas e indicadores do Registro de Imóveis, de modo a ampliar a transparência do mercado brasileiro e torná-lo mais atrativo aos investidores nacionais e estrangeiros;

h) a publicação de enunciados técnicos, voltados à padronização de interpretações legislativas, das normas regulamentares, e à compreensão do emprego das novas tecnologias aplicáveis ao Registro de Imóveis,

i) a manutenção de relações institucionais com os órgãos governamentais, de modo a compreender as necessidades da Administração Pública no âmbito do Registro de Imóveis e atendê-las;

j) a manutenção de relações institucionais com o Poder Judiciário de modo a compreender suas necessidades no âmbito do Registro de Imóveis e atendê-las.

2 - Visando melhorar a avaliação dos Registros de Imóveis no Doing Business e também contribuir para a realização de negócios no Brasil, os participantes consideram importante viabilizar uma via rápida registral para as operações especificamente avaliadas pelo DB, que envolvem atos ligados à instalação de novas empresas, e que são os seguintes:

- Registro de uma escritura de venda pura e simples de um imóvel comercial já matriculado e sem ônus numa transmissão entre 2 empresas;
- Averbação simples de uma construção comercial (depósito ou armazém), requerida por uma empresa em terreno já matriculado e que cumpre todos os requisitos legais.

Para isso os registradores procurarão criar rotinas específicas que garantam o registro ou averbação no menor tempo possível, idealmente em até 5 dias, e, se possível, com indexação que permita apurar os registros/averbações nestas hipóteses e os prazos efetivamente praticados.

3 - Desenvolver arquiteturas e projetos tecnológicos voltados a atender o quanto estipulado no item 8 da Carta de 18 de maio de 2019 extraída do 81º ENCOGE – ENCONTRO NACIONAL DO COLÉGIO PERMANENTE DE CORREGEDORES GERAIS DOS TRIBUNAIS DE JUSTIÇA DO BRASIL, do seguinte teor:

“ADOTAR medidas para que as centrais eletrônicas de serviços compartilhados dos Registros de Imóveis desenvolvam e implantem, sem custos ao Poder Judiciário, plataforma de solução e atendimento nacional aos Tribunais, e membros de outros órgãos da Administração Pública, com serviços informatizados de busca de imóveis, visualização de matrículas e trânsito eletrônico de ordens e títulos judiciais, incorporando os serviços da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens Imóveis.”

4 - Adotar como princípio o fato de que os instrumentos de Regularização Fundiária são essenciais para a garantia do direito constitucional à propriedade privada e à moradia regular, visando trazer para o âmbito de proteção do registro a integralidade dos imóveis irregulares no país, que hoje monta em aproximadamente 50% do total.

O Registro de Imóveis é peça essencial nesse processo, devendo atuar com as energias direcionadas a viabilizar as medidas jurídicas necessárias à regularização dos núcleos informais, adotando as seguintes providências:

- a) Conhecer o procedimento de Reurb e orientar os interessados para que possam alcançar seus objetivos;
- b) Atuar junto à Municipalidade, CDHU, ou outras entidades regularizadoras, a fim de remover barreiras, unificar entendimentos, padronizar documentos, simplificar práticas, com o objetivo de registrar a Reurb de maneira rápida e segura.
- c) Facilitar e não dificultar o acesso do título no Registro, de modo que toda a propriedade imobiliária e os direitos sobre ela recaídos fiquem sob o amparo do regime do registro imobiliário (Serpa Lopes).
- d) Sem descuidar do princípio da legalidade, qualificar a Reurb com certa carga de flexibilidade que a legislação e a normativa sobre a matéria permitem, evitando devoluções apegadas ao excessivo rigor formal e

buscando um equilíbrio entre a legalidade estrita e os objetivos da regularização fundiária, expressos na Lei 13.465/17.

e) Possibilitar ações preventivas para evitar novos parcelamentos irregulares, sempre no âmbito dos esclarecimentos e devidas informações, inclusive com atuação conjunta com o Ministério Público e Municípios.

f) Adotar um posicionamento ativo, por meio de suas entidades representativas, apoiando campanhas informativas e cursos voltados à capacitação dos oficiais e seus prepostos, assim como dos demais profissionais que atuam no procedimento. Além disso, fomentar o desenvolvimento de processos e encaminhamento de títulos eletrônicos resultantes de regularização fundiária urbana e rural, sem prejuízo de outras medidas institucionais que deem maior efetividade à concreta titulação dominial.

5 - Exortar as várias entidades representativas do Registro de Imóveis a preverem em seus estatutos a existência de um Conselho Deliberativo composto por membros eleitos, independente da eleição da diretoria, com o objetivo de atribuir maior legitimidade aos atos e projetos desta.

São Paulo, 14 de Setembro de 2019.

