

Crédito Imobiliário no Brasil : ***Panorama, Soluções e Agenda Positiva***



Registro Eletrônico

importância e impacto sobre o
Crédito Imobiliário

*Sérgio Jacomino – Presidente do Irib – Instituto
de Registro Imobiliário do Brasil*



A necessidade de um claro diagnóstico

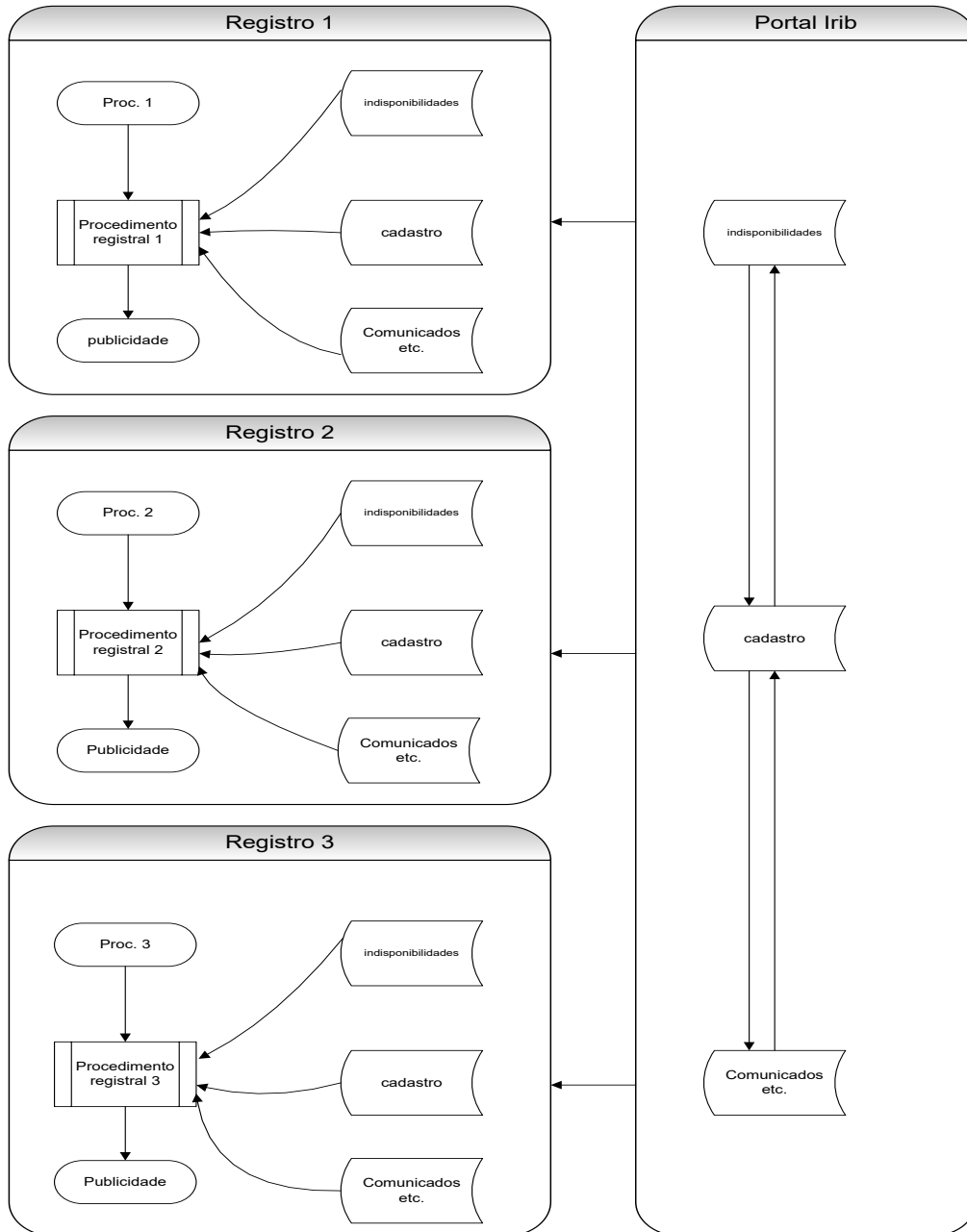
-
- ✓ Atomização dos serviços registrais
 - ✓ Regulação difusa: as assimetrias informativas do sistema registral. Estadualização do registro
 - ✓ Modelagem institucional deficiente (concursos, estatização etc.)
 - ✓ Direito formal: marco legal precário (suportes físicos inadequados, estruturação sem uniformidade etc.)
 - ✓ Direito material: insegurança jurídica
-



Atomização dos serviços registrais

- ✓ Competência territorial
 - ✓ Circunscrições imobiliárias
 - ✓ Falta de coordenação entre os registros
 - ✓ Falta de coordenação cadastro/registo
 - ✓ Suporte da informação em livros e papel
 - ✓ Falta de estrutura e sistema
-

Atomização do registro





Regulação difusa: as assimetrias informativas do sistema registral

Art. 236 da CF/88: Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

- § 1º - Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.
 - § 2º - Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.
 - § 3º - O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.
-



Regulação difusa: as assimetrias informativas do sistema registral

Lei regulará:

- a) Atividades e responsabilidades;
- b) Fiscalização pelo judiciário
- c) Emolumentos
- d) Concursos

Lei: 8.935/94.



Regulação difusa: as assimetrias informativas do sistema registral

Lei 8.935/94, art. 30, inc. XIV: São deveres dos notários e dos oficiais de registro: ...

XIV - observar as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente.

X

CF/88: Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre:

XXV - registros públicos;

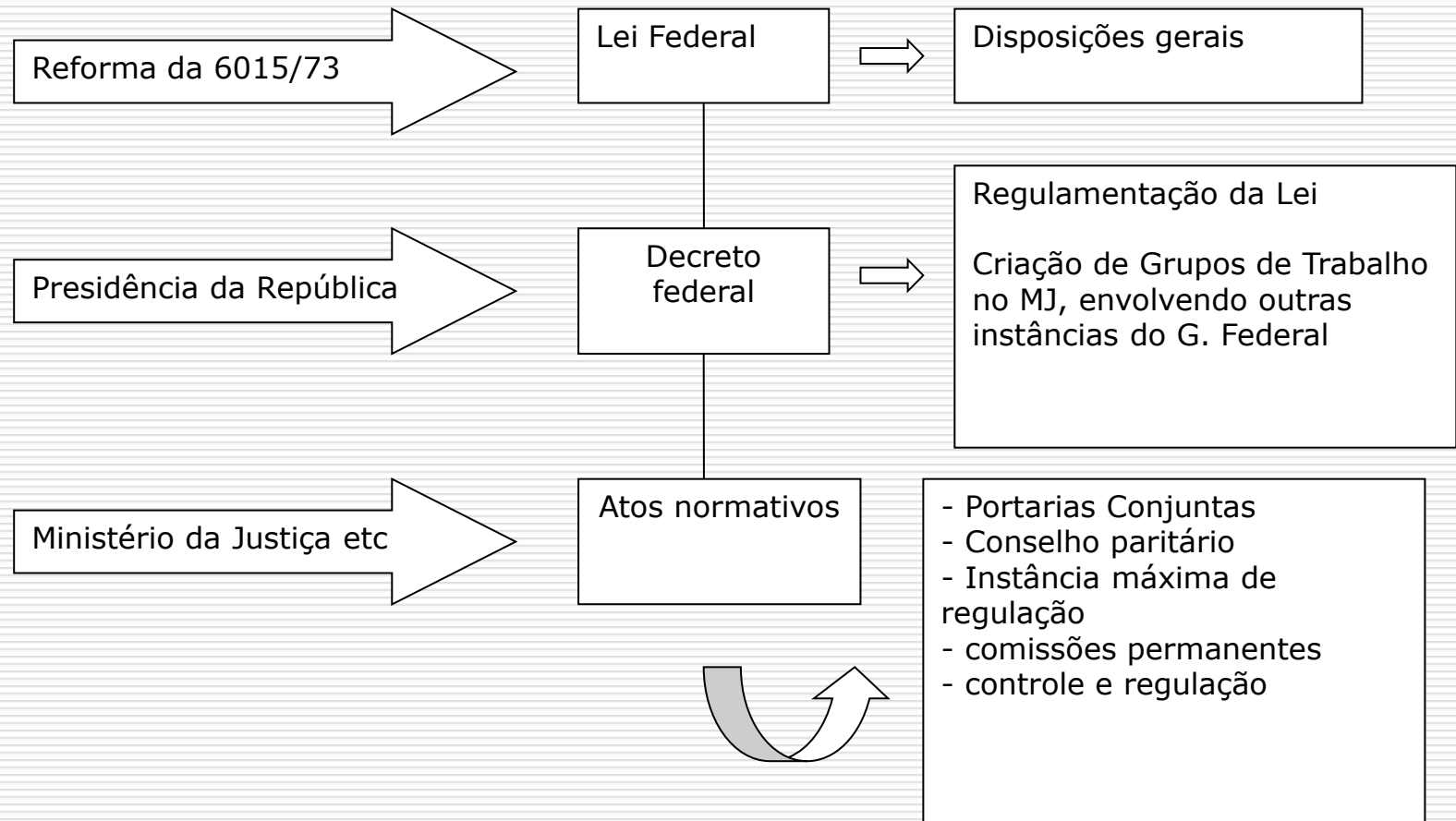


Regulação uniforme: as assimetrias informativas do sistema registral

Modelos organizativos aventados:

- a) Agências regulatórias
 - b) Instâncias regulatórias federais instaladas no Conselho de Justiça
 - c) Instâncias regulatórias no âmbito do Colégio de Corregedores-Gerais
 - d) Conselho Federal de Notários e Registradores
 - e) Conselho de Notários e Registradores no âmbito do MJ
-

Regulação uniforme: as assimetrias informativas do sistema registral



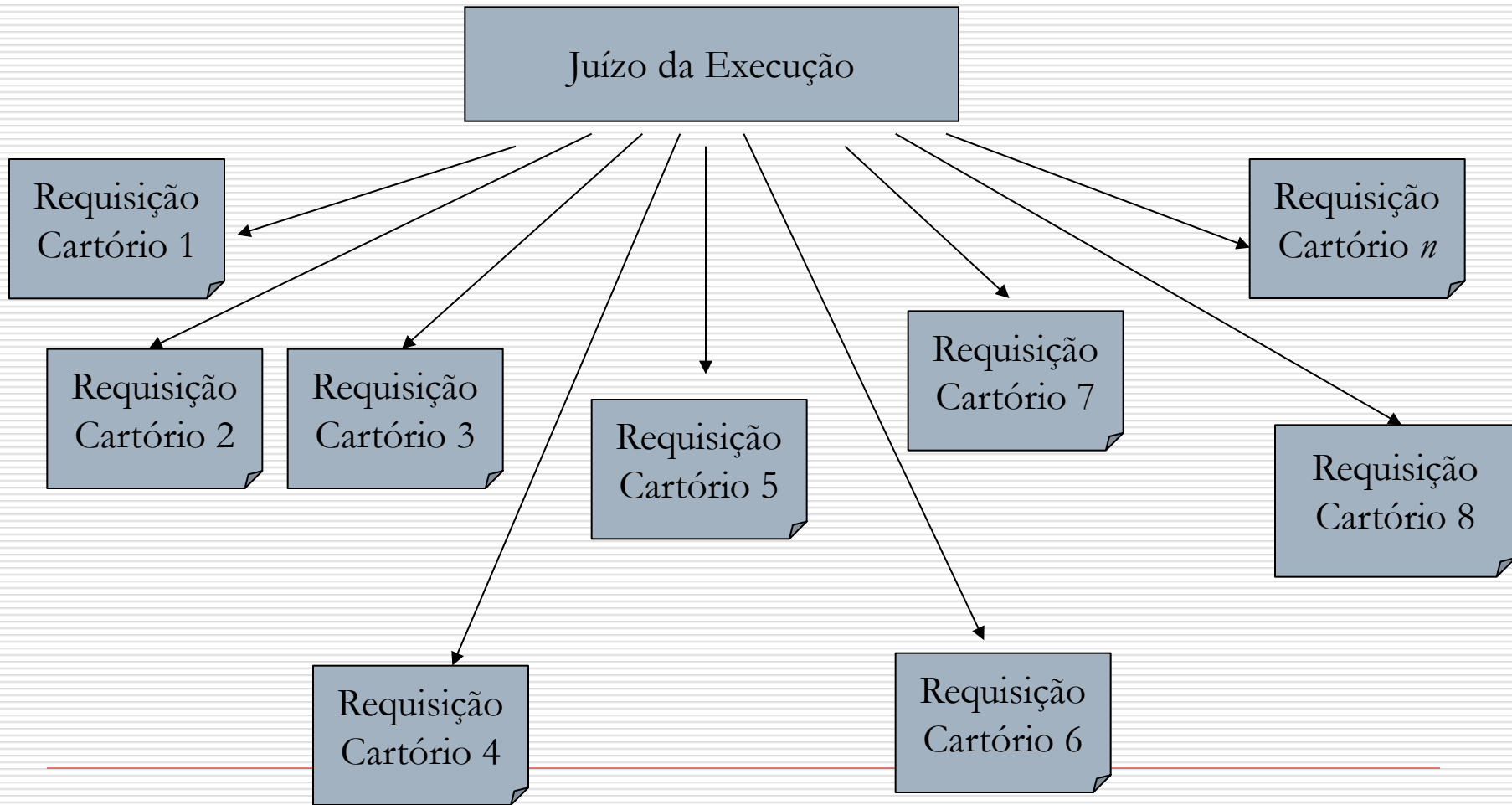
cartórios: Reforma da Lei de Registros Públicos

<i>Visão tradicional</i>	<i>Fólio eletrônico</i>
Especialidade: modelo descritivo	Georreferenciamento
Títulos: modelo descritivo	Variáveis e parametrização
Indicadores pessoal e real	Conceito de informação global
Fichas e livros indicadores	Bases de dados
Arquivos de papel	Digitalização de documentos
Certidão reprográfica	Internet
Registros de autoria	Registros standard

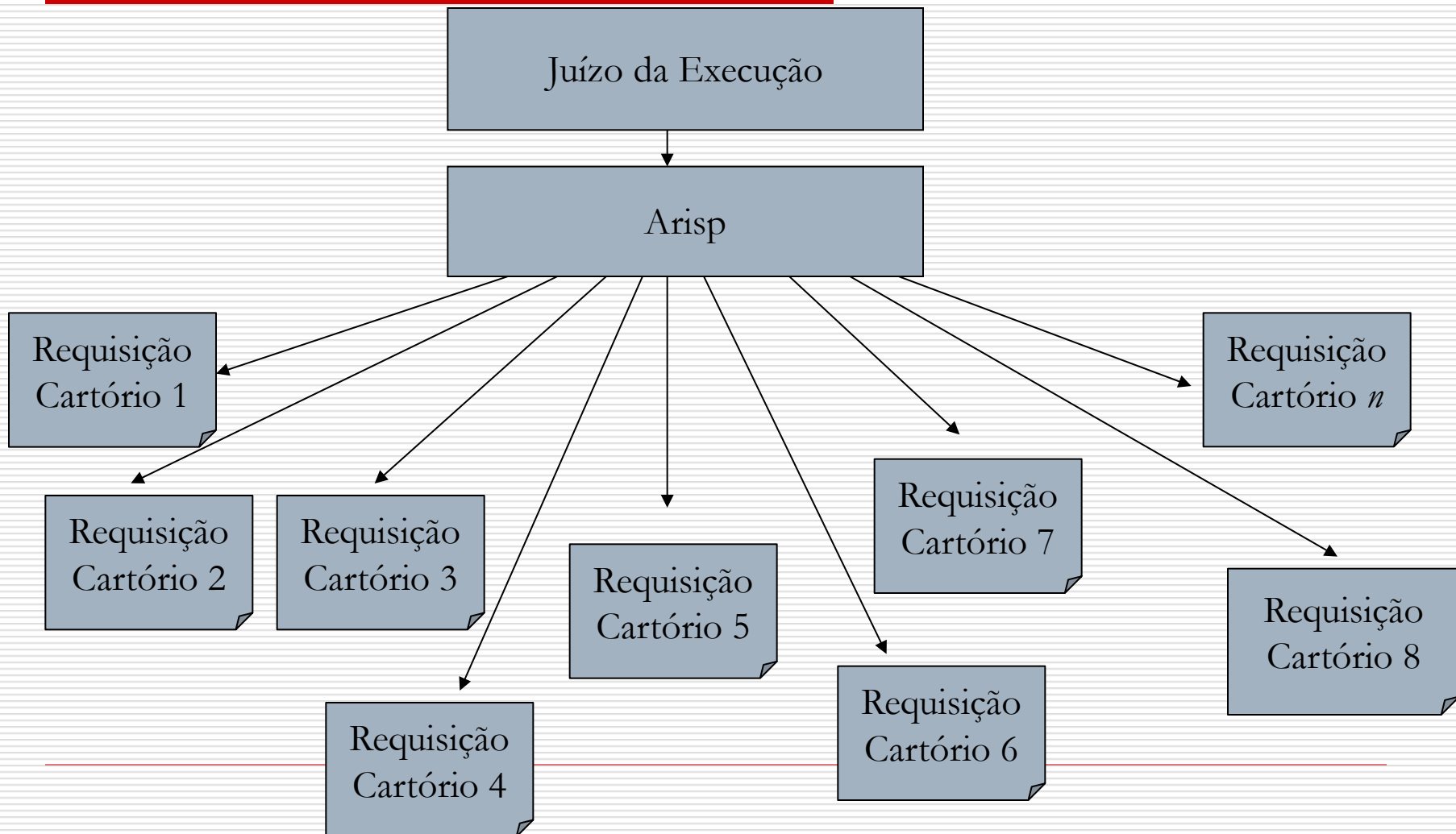
cartórios: Reforma da Lei de Registros Públicos

<i>Visão tradicional</i>	<i>Fólio eletrônico</i>
Recebimento de títulos em papel	Recebimento em forma eletrônica
Bases de dados auxiliares local	Bases exógenas
Visão parcelar da informação	Visão integrada
Canais difusos	Canais parametrizados
Descrição	Variáveis
Output difuso	Output concentrado
Reprografia: tradução da situação jurídica do imóveis	Sistemas de deputação da informação

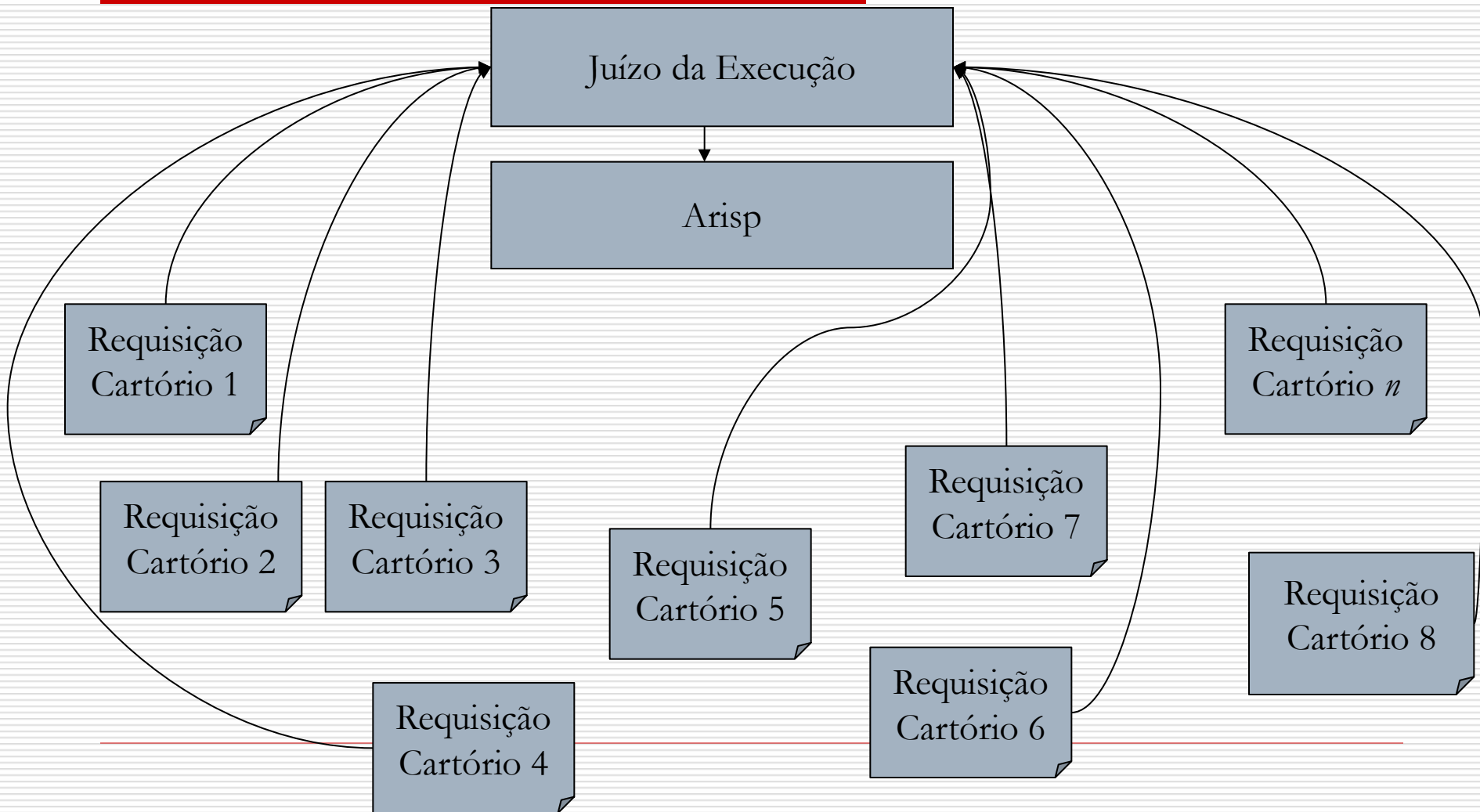
Penhora imobiliária *on line* modelo tradicional



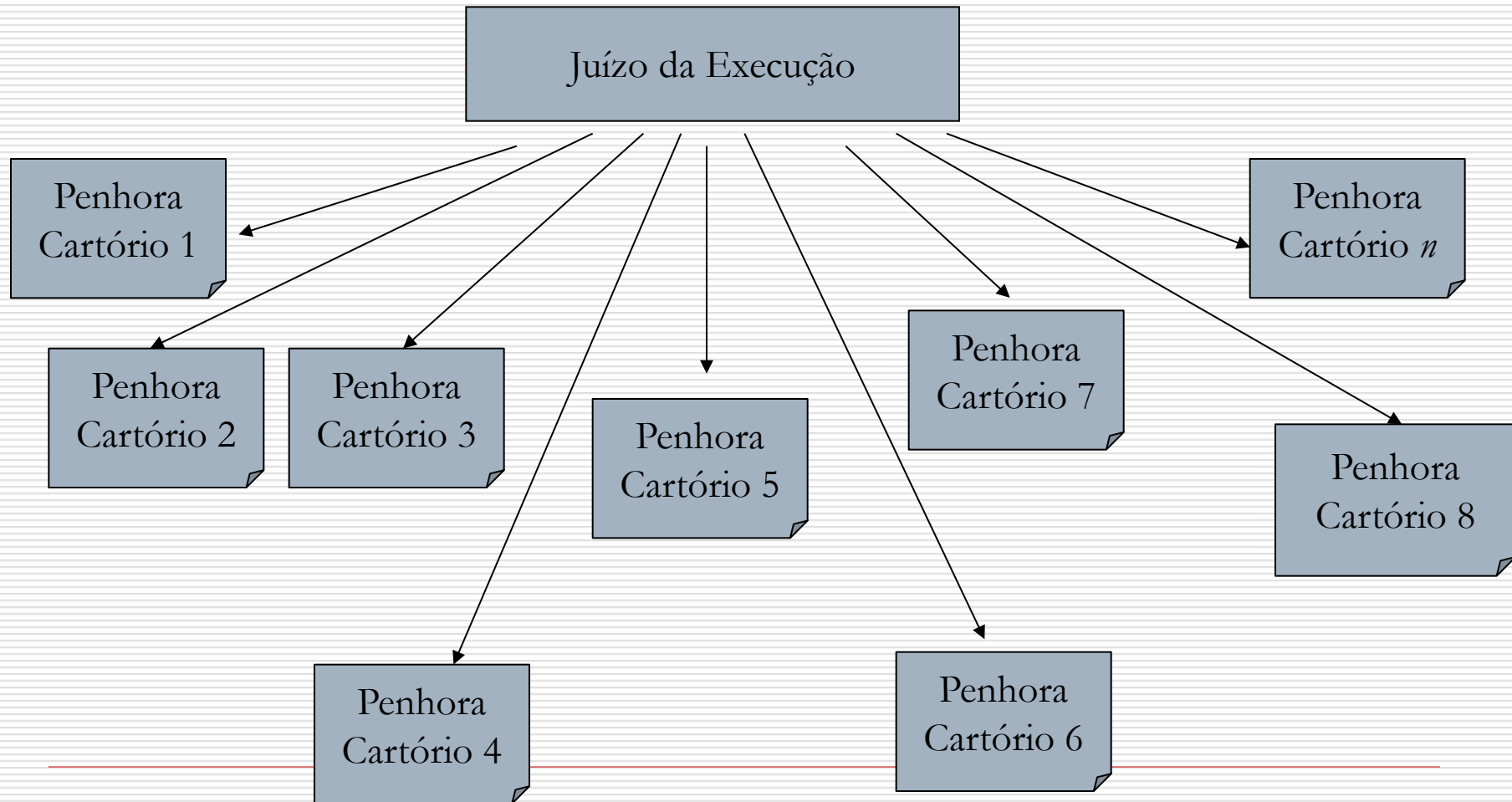
Penhora imobiliária *on line* modelo tradicional



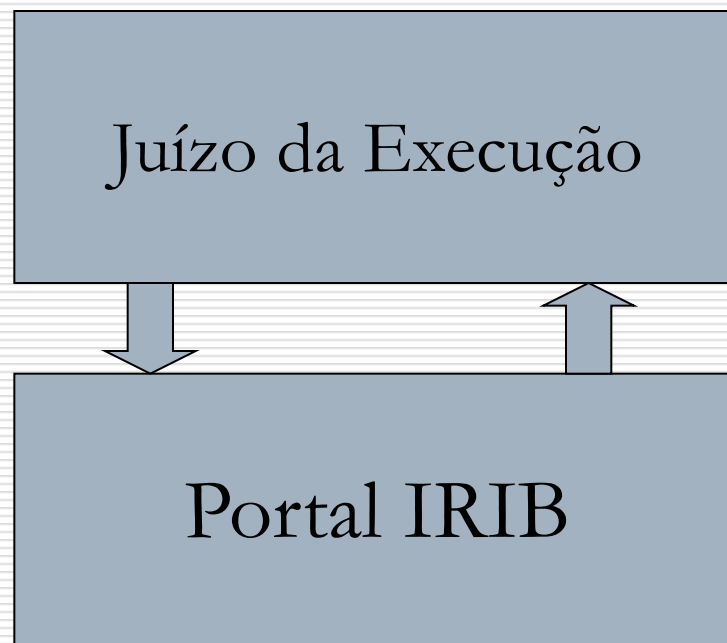
Penhora imobiliária *on line* modelo tradicional



Penhora imobiliária *on line* modelo tradicional



Penhora imobiliária *on line* *modelo proposto*



cartórios: penhora *on line* e indisponibilidade de bens FEITOS EM ANDAMENTO

Anos	2001	2002	2003	2004
Execução fiscal	5.619.950	5.355.542	5.967.490	6.461.413
Cível	2.954.047	3.216.137	3.667.899	4.109.726

Fonte: Tribunal de Justiça de São Paulo



Modelagem institucional deficiente

-
- ✓ Estatização dos serviços
 - ✓ “Estatização branca” – não realização de concursos
 - ✓ Falta de atrativos econômicos para investimento na carreira
 - ✓ Falta de um plano de carreira
 - ✓ Criação de cartórios (fins políticos)
 - ✓ Falta de independência dos registradores
 - ✓ Falta de um sistema de responsabilidades
 - ✓ Falta de organização corporativa
-



Direito formal: marco legal precário

- ✓ Suportes físicos em papel (livros, fichas, papéis etc.)
 - ✓ Informatização tópica e não sistemática
 - ✓ Informação registral inconsistente
 - ✓ Procedimentos de registro burocráticos
 - ✓ Falta de uniformidade na execução dos serviços
-



cartórios: GT Irib/Abecip: a nova infra-estrutura do registro público

-
- ✓ Em 6/12/2002, convênio entre Irib/Abecip.
 - ✓ Fins: Estudos, conferências, atividades coordenadas para aperfeiçoamento do sistema de crédito imobiliário
 - ✓ Participação em eventos nacionais e internacionais
 - ✓ GT Abecip/Irib para modernização da infra-estrutura do sistema registral brasileiro.
-



cartórios: GT Irib/Abecip: a nova infra-estrutura do registro público

- ✓ Reforma do marco legal dos registros – alteração da LRP
 - ✓ Padronização de contratos e instrumentos de garantia do crédito imobiliário
 - ✓ Padronização de procedimentos de registro
 - ✓ Padronização da informação registral (publicidade parametrizada)
 - ✓ Documentos eletrônicos – firmas digitais
 - ✓ Portal dos cartórios – intercâmbio de informações
 - ✓ Alarme eletrônico: tramitação de títulos contraditórios
-



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br

Sérgio Jacomino

Presidente

sergiojacomino@uol.com.br

2005
