

## O SINTER é um divisor de águas

*Sérgio Jacomino*

Dando seguimento às notícias do *front*, hoje vamos enfrentar o tema do SINTER e do conjunto regulamentar representados pelos decretos [8.764/2016](#), [8.777/2016](#) e [8.789/2016](#).

Este grupo de decretos formam um plexo significativo e devem ser tomados como um novo paradigma do Registro de Imóveis brasileiro.

Não será possível detalhar as razões pelas quais se formou este diagnóstico. É nosso dever, contudo, apresentar a todos os registradores brasileiros um quadro crítico relativamente ao tema do Registro Eletrônico e de como esse tema foi conduzido até aqui pelo Instituto.

### A captura do Registro de Imóveis

Como todos sabem, deu-se a captura do Registro Eletrônico pelo Poder Executivo federal. Sem que se promovesse uma ampla consulta ou audiência pública envolvendo os principais protagonistas, que são os próprios registradores imobiliários brasileiros, o Decreto do SINTER foi baixado depois de um breve período em que o projeto original foi discutido e sucessivamente modificado em razão de críticas que recebeu desde o nascedouro.

O IRIB alinhou-se à Receita Federal desde a primeira hora. Elegeu o SINTER como a via oblíqua, lateral, para a regulação do Registro Eletrônico no país, declarando-se frontalmente contrário à regulamentação da [Lei 11.977/2009](#) pelo Poder Judiciário.

### O desenho da democracia totalitária

Convidado a participar do 1º Seminário Nacional da Rede de Gestão Integrada de Informações Territoriais, (Brasília - dias 7 a 9 de outubro de 2013), fui um crítico do projeto, como se pode ver no texto [“O SINTER e o desenho da democracia totalitária”](#) de 16.10.2013 enviado aos organizadores do Seminário e aos registradores.

Logo em seguida, entre os dias 28 e 29 de novembro de 2013, realizou-se, no Rio de Janeiro, o VIII Seminário Luso-Brasileiro-Espanhol de Direito Registral Imobiliário, ocasião em que, debruçado sobre a [minuta do decreto regulamentar do Executivo, de 18/11/2013](#), encetamos críticas à redação defectiva do regulamento, apontando não só erronias técnicas, mas manifestando claramente a nossa preocupação com os rumos das discussões. O núcleo das críticas centrou-se no art. 8º e seguintes da minuta, que representava, na prática, a criação de uma instância superior e supervisora da atividade registral. Tratava-se da criação de um **super registro** aos qual se subordinariam todos os oficiais, convertendo-os em meros amanuenses laborando em etapas intermediárias do processo de registro.

Mais adiante, tendo sido aperfeiçoada a redação, agora debruçando-me sobre a [minuta de 6/2/2014](#), enviei um alerta para os colegas registradores: [SINTER – um sequestro de dados](#), datado de 7/2/2014. Nele deixava assentado que uma ampla discussão seria necessária entre todos os colegas: “se este modelo for sufragado pela categoria de registradores, sujeito-me, com críticas. Mas que não se consume uma mudança tão substancial sem ao menos uma ampla discussão da categoria!”. Dali a alguns dias retornaria ao mesmo tema, conclamando os registradores a uma reflexão sobre a tal minuta: “causa-me espécie que este tema esteja tão mal discutido entre nós” ([Sequestro de dados – bis](#)).

## **Os registradores dizem “não”.**

No mesmo diapasão manifestou-se Flauzilino Araújo dos Santos: “como presidente da ARISP, participei de duas reuniões em Brasília, e minha posição foi e é contrária à remessa de dados para formação de outros ambientes para prestação de informações registrais. Não é um sentir isolado e pessoal do presidente, mas a Diretoria da ARISP entende que esse tema deve, primeiramente, passar por ampla discussão com toda a classe de registradores” (Comunicado 2/2014, de 14/2/2014).

A crítica mais contundente viria, contudo, com a publicação da **Carta de São Paulo**, tirada na assembleia de registradores, reunidos no dia 15/2/2014 na cidade de Campinas. Depois de um longo arrazoado, os colegas declararam a sua discordância em relação ao encaminhamento das discussões travadas no âmbito do GT-SINTER. Desaprovando os termos da minuta de decreto regulamentador, postularam a convocação de um fórum nacional de registro de imóveis que envolvesse todos os registradores, suas entidades representativas, autoridades do judiciário, executivo e legislativo e sociedade civil para debater, de modo aprofundado, o tema do SINTER. Este Fórum jamais se realizou (Carta de Campinas – 15/2/2014).

## **A competência regulamentar é do Judiciário**

Por fim, em 2/4/2014, o registrador Emanuel Costa Santos tocava na ferida ao alertar que a competência para regulamentar a Lei 11.977/2009 era do Poder Judiciário, não do Executivo federal. (SINTER: a Federação, o Judiciário e os Registros Públicos). Aderimos à tese que desbordava aspecto não enfrentado em aulas e debates por mim proferidos na EPM – Escola Paulista da Magistratura, ocasião em que sustentava a mesma posição (cf. Ata nº 04 – 26.10.2012). A tese da competência judiciária seria afinal consubstanciada no artigo Registro de Imóveis Eletrônico - Competência Regulamentar do Poder Judiciário (DIP. Ricardo et alii. Registros Públicos e Notas - Conselho Nacional de Justiça: Atos Normativos Apontados Gestão Min. Nancy Andrighi. São Paulo: Quinta Editorial, 2015, p. 27).

## **O que poderia ter sido feito e não foi?**

O Instituto foi seduzido pelo convite de uma Secretaria de Estado e acabou fazendo tábula rasa de nossas advertências e do comando legal incutido na redação do art. 37 da Lei 11.977/2009 que previu que os próprios serviços de registros públicos – e não o Executivo! – Instituiriam o sistema de registro eletrônico.

É sempre bom bater na tecla: a responsabilidade de instituir o Registro Eletrônico havia sido cometida a nós e a sua regulamentação pelo Judiciário.

Por que não se guerreou a iniciativa governamental de carrear para o âmago da administração pública os dados registrais?

Qual resposta efetiva foi dada às nossas críticas – entre outras, de que caberia a nós, registradores, a tarefa de instituir o RE e ao Poder Judiciário a missão de regulamentar o Registro Eletrônico?

O IRIB abraçou a proposta do Governo Federal cuja defesa entusiasmada figurou no Comunicado IRIB de 19.5.2014. Neste documento, após várias críticas, que acabaram por ser assimiladas, o então presidente acabou manifestando o seu apoio ao projeto SINTER: “São visíveis os avanços resultantes da nossa

intervenção. A Receita Federal do Brasil acatou nossos pleitos e hoje temos uma minuta de Decreto-Lei [sic] que – se aprovada na forma como está – representa um avanço para o Registro de Imóveis brasileiro". (Comunicado de 19.5.2014).

Ato culminante dessa escalada seria a ereção do SINTER como lema da campanha eleitoral da última gestão (Irib – chapa – propostas 2015-2016).

### **Conclusões**

Nós criticamos leal, direta, convictamente, a iniciativa política das gestões anteriores.

Reconhecemos, por outro lado, a dificuldade para se posicionar criticamente em face das investidas governamentais. Isso não exime a liderança, contudo, da responsabilidade de ter conduzido esse assunto de maneira tão imperita e imprudente.

A estruturação dos dados, para formação de um Registro de Imóveis Eletrônico, talvez se torne possível pela via compulsória do decreto que regulamentou a Lei 11.977/2009. Isto não deixa de ser um triste paradoxo: a criação do Registro de Imóveis Eletrônico, a nós confiado, talvez se concretize por órgão exógeno à função registral.

Não podemos permitir. Não haveremos de fracassar neste desafio. Somos uma corporação respeitável. A nós foi conferida, pela lei, a tarefa de dar consistência e concretude ao Registro de Imóveis Eletrônico. Não se pode deixar vago um espaço que está sendo ocupado pelo Executivo Federal.

Até breve.

Sérgio Jacomino

### **Consulte também:**

1. A microfilmagem, a informática e os serviços notariais e registrares brasileiros. 1996. Sérgio Jacomino. Neste texto, de 1996, os temas centrais do Registro Eletrônico eram focalizados e criticados.
2. Algumas linhas sobre a informatização do Registro Imobiliário. 1996. Sérgio Jacomino, Kioitsi Chicuta e Ary José de Lima. Trabalho apresentado no transcurso do XXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis realizado na cidade de Fortaleza, Ceará, 1996.
3. Ofício Eletrônico e Banco de Dados Light. 2008. Conheça como nasceu a ideia que foi adotada em 2008 em São Paulo e depois aproveitada por outros estados.
4. Registro Eletrônico – a perspectiva da atividade registral imobiliária diante dos desafios dos novos tempos. 2010. Sérgio Jacomino. Palestra apresentada no 25º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis do IRIB em Tiradentes-MG, 13 de março de 2010.
5. Registro Eletrônico: a nova fronteira do Registro Público Imobiliário. 2010. Sérgio Jacomino. Parecer sobre o anteprojeto de regulamentação encaminhado pelo Ministério da Justiça. Sugestões colhidas na reunião de Diretoria do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Maio de 2010.

6. O impacto de novas tecnologias no Registro de Imóveis. A informatização do Registro transformará o próprio Registro? 2014. – Sérgio Jacomino.
7. Registro de imóveis eletrônico – uma reflexão tardia? 2016. Flauzilino Araújo dos Santos. O Registro de Imóveis eletrônico é uma realidade presente no Brasil. Em que medida o sistema registral será afetado? Os registradores estão preparados para as mudanças? Uma reflexão sobre o desenvolvimento de novas tecnologias aplicadas ao Registro de Imóveis brasileiro.
8. Registro de Imóveis Eletrônico Nacional. 2016. Sérgio Jacomino. Comentário sobre o advento do SINTER.
9. OBSERVATÓRIO DO REGISTRO. Consulte aqui coletânea de artigos sobre o tema registro eletrônico.