

2) NOMENCLATURA DO PROJETO:

Sistema de Informação Geográfica do Registro de Imóveis (SIG-RI) - Mapa do Registro de Imóveis do Brasil

3) RESUMO DAS BOAS PRÁTICAS:

Um Sistema de Informações Geográficas (SIG) pode ser entendido como um sistema capaz de coletar, armazenar, gerenciar e analisar dados espacialmente referenciados e associar a cada objeto uma lista de atributos alfanuméricos, organizada em banco de dados, bem como agrupar em uma mesma camada objetos de um mesmo tipo, permitindo que se faça uma análise geográfica ao se observar a disposição espacial dos diferentes objetos, presentes nos diferentes planos de informação de cada mapa (Corregedoria Nacional de Justiça, Recomendação Nº 14 de 02/07/2014, SREI Parte 5 D4 - Alternativas para organização do SIG).

Nesse sentido, foram georreferenciados os registros do Registro de Imóveis de parcela expressiva do território nacional e sobreposto em um mapa que contém atualmente 77 camadas registrais e cadastrais.

Dentre estas, todas as reservas indígenas, unidades de conservação, comunidades quilombolas, assentamentos de reforma agrária, áreas com embargo ambiental, imóveis federais cadastrados na SPU, sítios arqueológicos, áreas de fronteira, biomas brasileiros, assim como todos os imóveis privados cadastrados no SIGEF, SNCI e CAR - Cadastro Ambiental Rural, em todo o país, conforme as informações publicadas pelos respectivos órgãos e publicadas no Mapa do Registro de Imóveis do Brasil.

Os dados cadastrais são públicos, foram interpretados e disponibilizados em suas respectivas camadas.

Os dados registrais, ausentes quaisquer dados pessoais, foram georreferenciados a partir da tecnologia de geocoding, que utiliza inteligência artificial para interpretar endereços em texto, corrigi-los quando viciados ou incompletos, estruturá-los adequadamente em campos pertinentes e atribuir latitude e longitude.

O Registro de Imóveis do Brasil desenvolveu metodologias proprietárias para balizar os resultados apresentados pela inteligência artificial e aprimorar a precisão da inserção das informações no Mapa do Registro de Imóveis do Brasil.

É possível localizar a matrícula e o cartório competente através da navegação direta no mapa, para os imóveis urbanos e rurais. São possíveis também buscas pelo endereço ou números dos diversos cadastros.

Foram realizadas estatísticas inéditas sobre o estatuto jurídico território nacional e dos estados brasileiros, podendo-se saber qual a área exata do país e de cada unidade federativa sujeita a regimes especiais e visualizá-las graficamente.

Desenvolveu-se metodologia proprietária para elaborar automaticamente o polígono de competência registral de todos o cartórios do país, inclusive criando polígonos que correspondam às circunscrições que abrangem vários municípios, de forma a se determinar em todo o território nacional qual é a serventia competente.

No ambiente intranet, os Oficiais de Registro de Imóveis ou o profissional competente podem enviar o memorial descritivo pelo Sistema de Informação Geográfica (SIG-RI) do Registro de Imóveis do Brasil, elaborar o polígono em ferramenta gráfica, enviar os arquivos técnicos ou o memorial com as coordenadas, os quais passarão a integrar o repositório eletrônico do respectivo registro de imóveis.

O Oficial pode controlar a publicidade das informações georreferenciadas em três níveis, serventia, para qualificação registral e estudos, intranet, disponível aos demais oficiais, ou público, após o registro, para visualização por todos os cidadãos.

Os mais de 3.700 registros de imóveis foram identificados no mapa com o símbolo do registro de imóveis,

informações da serventia e um site institucional gratuito que pode ser configurado pelo oficial.

Atualmente, o mapa processa mais de 47 milhões de polígonos e registros georreferenciados, todos com informações imobiliárias (47.717.995). Evidência em vídeo: [youtube.com/watch?v=ZG7hpBnkMEc&t=92s](https://www.youtube.com/watch?v=ZG7hpBnkMEc&t=92s)

4) LINK DE ACESSO PELA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES, QUANDO CABÍVEL;

<https://www.registrodeimoveis.org.br/mapa>

5) JUSTIFICATIVA

Os serviços de registro de imóveis são destinados a garantir a publicidade dos atos jurídicos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade (art. 1º, Lei Federal 8.935/94, Lei Orgânica dos Notários e Registradores e art. 172, Lei Federal nº 6.015/73, Lei de Registros Públicos - LRP).

Há vastos efeitos positivos da maior transparência do registro imobiliário para a economia brasileira, para a regularização fundiária, no combate ao crime organizado, à corrupção e à lavagem de dinheiro, para a formulação de políticas públicas, fomento do crédito e à habitação.

É necessário o controle da disponibilidade dos imóveis e da unicidade matricial e que é atribuição dos Oficiais de Registro de Imóveis fazer o controle da malha imobiliária das respectivas circunscrições, observando estritamente a sua competência territorial e evitando a existência de duplicidade de registros e/ ou sobreposição entre os imóveis registrados na serventia predial.

É dever do Oficial de Registro Imóveis exigir que os atos registrais contenham os elementos mínimos de determinação, imprimindo segurança jurídica e cumprindo o princípio da especialidade (arts. 176, § 1º, inc. II, item 3 e 4, art. 222 e art. 225, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, Lei de Registros Públicos - LRP).

A descrição dos imóveis rurais deve conter coordenadas dos vértices definidores dos limites, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo Incra, na forma e nos prazos fixados em regulamento (art. 176, §§ 3º a 5º, e art. 225, § 3º, da Lei Federal nº 6.015/1973 e Decreto Federal nº 4.449, de 30 de outubro de 2002).

A descrição dos imóveis urbanos deve conter elementos mínimos de segurança, sendo recomendável que contenham a descrição com coordenadas geodésicas, observando-se os padrões de precisão posicional absoluta.

A Portaria MCid nº 511, de 07/12/2009 ("Estabelece diretrizes para a criação, instituição e atualização do cadastro territorial multifinalitário nos municípios brasileiros"); na NBR nº 13.133, de 30/06/1994 ("Dispõe sobre a execução de levantamento topográfico"); na NBR nº 14.166, de 30/09/1998 ("Dispõe sobre a rede de referência cadastral municipal"); na NBR nº 14.645, de 30/12/2005 ("Dispõe sobre levantamento planimétrico para registro público, para retificação de imóvel urbano"); e no Decreto Federal nº 8.764, de 10/05/2016 ("Institui o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais - SINTER e estabelece cadastro multifinalitário de imóveis").

Os imóveis objeto de regularização fundiária urbana (REURB), em regra, devem conter descrição das coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites (art. 19, § 1º, inc. I, e art. 76, inc. I, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e art. 12 § 1º, inc. I, alínea d, e art. 28 e 29 do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018).

É necessário sobrepor as informações registrais com informações cadastrais e de integração dos cadastros com o Registro de Imóveis, estabelecendo o vínculo dos respectivos cadastros com o Código Nacional de Matrículas (CNM).

Objetiva-se estabelecer maior segurança jurídica nos registros públicos, atuando na resolução voluntária do direito e evitando litígios, especialmente em regiões mais sensíveis a conflitos fundiários.

O Conselho Nacional de Justiça estabeleceu como meta de padronização das serventias extrajudiciais "Determinar e fiscalizar o encerramento das transcrições com a consequente abertura da matrícula de imóveis" (Meta 19).

É necessário se levantarem os dados a respeito da existência de duplicidade de registros, de sobreposição de área, de registros parcial ou totalmente extraviados ou danificados e de outras situações que possam inviabilizar o cumprimento da Meta 19 do CNJ.

No regime do Decreto Federal nº 4.857, de 09 de novembro de 1939, o cancelamento das transcrições ocorria de forma automática, razão pela qual em muitas serventias não há anotações referente à abertura das matrículas, sendo, pois, necessária a criação de um procedimento padrão para a análise da disponibilidade dos imóveis registrados no sistema de transcrição das transmissões, bem como para a realização da anotação de encerramento e abertura das respectivas matrículas com segurança jurídica, viabilizando o adequado cumprimento da Meta 19 do CNJ.

É preciso assegurar a correta comunicação da abertura de matrículas ao serviço anterior, impedindo a duplicidade de registros em circunscrições diversas.

É necessário desburocratizar e simplificar os procedimentos registrais no âmbito do Registro de Imóveis, conforme a legislação em vigor, observado, inclusive, o disposto na Lei Federal nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, Lei de Liberdade Econômica.

Os Oficiais de Registro de Imóveis são profissionais do direito que atuam na resolução voluntária do direito, sendo instrumentos essenciais na busca da desjudicialização de procedimentos não litigiosos.

A atuação dos Oficiais de Registro de Imóveis deve ser pautada pela legalidade e segurança jurídica, devendo observar, inclusive, os princípios norteadores da liberdade econômica como garantia no exercício de atividades econômicas, da boa-fé do particular perante o poder público e da intervenção subsidiária e excepcional do Estado sobre o exercício de atividades econômicas.

O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) será implementado e operado pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), tendo por finalidade viabilizar a implantação do registro imobiliário eletrônico e demais serviços dispostos em regulamento (art. 76 da Lei Federal nº 13.465/17 e art. 9º do Provimento CNJ nº 89, de 18 de dezembro de 2019).

O Banco Mundial (The World Bank) estabelece os indicadores doing business para a melhoria do ambiente de negócios, levando em consideração o tópico "registro de propriedades", que mede, analisa e compara as regulamentações e o cumprimento do índice da qualidade do sistema de administração fundiária, que possui cinco componentes: a qualidade da infraestrutura, a transparência das informações, a cobertura geográfica, a resolução de disputas fundiárias e a igualdade dos direitos de propriedade; bem como a eficiência do processo de transferência de propriedades, a qual leva em conta aspectos relacionados às partes, à propriedade, ao procedimento, ao tempo e ao custo do registro predial.

A incorporação da dimensão geográfica ao registro eletrônico de imóveis permitirá considerável melhoria da classificação do Brasil dentre as 190 economias do mundo participantes do Business Enabling Environment (BEE), novo estudo do Banco Mundial.

É preciso simplificar os procedimentos registrais quanto a realização de operações de crédito e constituição de garantias reais, de modo a facilitar a circulação de riquezas, o fortalecimento do mercado, a liberação de créditos,

a liberdade econômica, a autonomia privada, a modernização e a tecnologia, bem como a expansão do sistema habitacional, do agronegócio e da atividade empresarial.

O sistema registral imobiliário é importante para o fornecimento de estatísticas que permitam a criação de uma base nacional de dados sobre os imóveis públicos e privados, para fins de consulta e criação de estratégias voltadas à regularização fundiária e à demarcação e regularização de terras públicas.

As E. Corregedoria-Geral da Justiça e Corregedoria-Geral das Comarcas do Interior do Poder Judiciário da Bahia, publicaram o Provimento Conjunto CGJ/CCI n. 08/2021, que instituiu, naquela unidade federativa, o Inventário Estatístico dos Registros Imobiliários por Município (IERI).

A Recomendação Nº 14 de 02/07/2014 desta Corregedoria Nacional de Justiça, ao dispor sobre a divulgação do resultado de estudos realizados para a especificação do modelo de sistema digital para implantação de Sistemas de Registro de Imóveis Eletrônico - S-REI, previu a organização de um Sistema de Informações Geográficas (SIG) para os cartórios de registro de imóveis (Corregedoria Nacional de Justiça, Recomendação Nº 14 de 02/07/2014, SREI Parte 5 D4 - Alternativas para organização do SIG).

Os oficiais de registro de imóveis devem desenvolver oferecer serviço de localização de números de matrículas, a partir de consulta do endereço do imóvel no Indicador Real - Livro 4 (Art. 1o, Provimento Nº 94 de 28/03/2020).

Os oficiais de registro de imóveis disponibilizarão os dados estruturados do Livro n. 4 - Indicador Real para acesso remoto por intermédio do ONR (art. 15, Provimento Nº 143 de 26/04/2023).

6) OBJETIVOS:

Fornecer publicidade registral georreferenciada e estruturada.
Fomentar e possibilitar a regularização fundiária.
Fornecer elementos para formulação de políticas públicas.
Combater o crime organizado, a corrupção e a lavagem de dinheiro.
Integrar cadastro e registro imobiliários.
Controle da aquisição de imóveis rurais por estrangeiros e em áreas de fronteira.
Contribuir com o ambiente de negócios, com a circulação de crédito e o desenvolvimento econômico brasileiro.
Agregar dimensão geográfica à qualificação registral.
Padronizar procedimentos registrais e auxiliar as serventias de menor porte com Sistema de Informações Geográficas institucional e gratuito.
Contribuir para a segurança jurídica através das análises de sobreposição de imóveis.
Exercer o papel do Registro de Imóveis na defesa de bens e interesses tutelados pelo ordenamento que gravitam em torno da atividade imobiliária (meio ambiente, patrimônio histórico, comunidades tradicionais, imóveis públicos e outros).
Tornar o registro imobiliário brasileiro líder mundial em agilidade, simplicidade e transparência.

7) PRAZO DE VIGÊNCIA:

08/05/2019

8) DEMAIS PARCEIROS/PARTICIPANTES, QUANDO CABÍVEL:

O Registro de Imóveis do Brasil (RIB), marca registrada adotada pelo Colégio de Registradores de Imóveis do Brasil (CORI BR) congrega as associações estaduais de registro de imóveis para fomentar, aprimorar e modernizar os serviços prestados pelos oficiais de registro, a quem incumbe garantir e proteger o direito à propriedade imobiliária em todo o país.

Com isso, o RIB atua de forma a contribuir para o melhor ambiente de negócios, para a circulação do crédito e para o desenvolvimento econômico brasileiro. Isso porque é por meio do Registro de Imóveis que indivíduos e empresas

podem realizar investimentos e adquirir empréstimos usando suas propriedades imobiliárias como garantia, bem como os governos podem seguramente arrecadar impostos, viabilizando o fornecimento de infraestrutura e demais serviços públicos aos cidadãos.

Composto por 21 associações estaduais representantes de mais de 3.700 registradores de imóveis em 21 estados, o RIB tem consciência das diferenças regionais que caracterizam o Brasil, e, portanto, busca levar as melhores iniciativas e soluções aos registradores dos quatro cantos do país.

Importante observar que praticamente todos os serviços disponibilizados à sociedade, via Portal, são gratuitos e sem custos intermediários, sendo cobrados tão somente os emolumentos devidos aos oficiais registradores. São feitos investimentos constantes em soluções tecnológicas, e oferecidas orientações técnicas sobre assuntos que envolvem o Direito Registral Imobiliário. Além disso, são disponibilizados dados estatísticos confiáveis sobre o mercado imobiliário brasileiro. Esses são esforços conjuntos para desburocratizar os serviços e tornar o registro cada vez mais simples, rápido e seguro no país.

Com isso, o RIB atua de forma a contribuir para o melhor ambiente de negócios, para a circulação do crédito e para o desenvolvimento econômico brasileiro. Isso porque é por meio do Registro de Imóveis que indivíduos e empresas podem realizar investimentos e adquirir empréstimos usando suas propriedades imobiliárias como garantia, bem como os governos podem seguramente arrecadar impostos, viabilizando o fornecimento de infraestrutura e demais serviços públicos aos cidadãos.

Composto por 21 associações estaduais representantes de mais de 3.500 registradores de imóveis em 21 estados, o RIB tem consciência das diferenças regionais que caracterizam o Brasil, e, portanto, busca levar as melhores iniciativas e soluções aos registradores dos quatro cantos do país.

Importante observar que praticamente todos os serviços disponibilizados à sociedade, via Portal, são gratuitos e sem custos intermediários, sendo cobrados tão somente os emolumentos devidos aos oficiais registradores. São feitos investimentos constantes em soluções tecnológicas, e oferecidas orientações técnicas sobre assuntos que envolvem o Direito Registral Imobiliário. Somado a isso, são disponibilizados dados confiáveis sobre o mercado imobiliário brasileiro. Esses são esforços conjuntos para desburocratizar os serviços e tornar o registro cada vez mais simples, rápido e seguro no país.

Buscaram as 21 associações que participaram da fundação do RIB onjugar esforços para a diluição de custos por meio de ganhos de escala e supressão de gastos, esforços e projetos redundantes, seja para os associados, seja para os usuários, almejando à modicidade dos emolumentos e ao equilíbrio econômico financeiro das delegações dos registros de imóveis, sob a ótica do princípio constitucional da eficiência (objetivo estatutário).

Assim, são os PARCEIROS no projeto todas as associações que fundaram ou compõe atualmente o RIB:

ANOREG-AC
ANOREG-AM
ANOREG-CE
ANOREG-MT
ANOREG-RN
ANOREG-SE
ARIBA
ARIES
ARIPA
ARIPAR
ARIFE
ARIRJ

ARIRON
ARISP
ATC-MA
CORI-MG
CORI-MS
CORI-SC
CRI-GO
CRI-Pará
IRIRGS

Os PARCEIROS no desenvolvimento da tecnologia de informação foram a DYNAMIC SYSTEM E VISH! INTERNET E SISTEMAS LTDA, CNPJ 74.226.259/0001-91, com sede em São José dos Campos - SP.

A empresa é apenas contratada, sendo a propriedade intelectual 100% do Registro de Imóveis do Brasil, nos termos do objetivo estatutário: "Impedir a mercantilização das atividades fim do registro de imóveis pelo uso de plataformas eletrônicas em que remuneração de desenvolvedores de sistemas ocorra por meio de percentuais ou taxas aplicáveis sobre a atividade registral".

9) INDICAÇÃO DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO ELENCADOS NO ART. 4º DO PROVIMENTO CNJ Nº 145/2023;

I - impacto territorial e/ou social;

Territorial: maior eficiência do registro de imóveis em nível nacional. Publicidade registral georreferenciada e estruturada, sobreposta a camadas registrais.

Social: incentivo ao mercado habitacional e de crédito, proteção do meio ambiente, das comunidades tradicionais e do patrimônio histórico e cultural. Ferramenta disponibilizada gratuitamente pelo Registro de Imóveis do Brasil à sociedade brasileira.

II - eficiência e celeridade;

Conjugação de milhões de pontos de informação georreferenciada do registro de imóveis a milhões de polígonos registrais e cadastrais.

Disponibilização em mapa público, facilmente acessível por celular ou computador, através da rede mundial de computadores.

III - inovação e criatividade;

Inexistência no Brasil de mapa com alcance igual. Iniciativa que embora em estágio inicial de evolução já se compara às melhores práticas existentes no mundo. Uso de tecnologias inovadoras: geocoding, inteligência artificial e geoprocessamento.

IV - avanço no georreferenciamento de áreas urbanas e rurais;

Milhões de pontos e polígonos cadastrais e registrais georreferenciados reunidos em um só mapa e disponibilizados publicamente.

V - articulação com órgãos e entidades encarregados da regularização fundiária urbana e rural;

Conjugação inédita de forças entre 21 associações de registradores. Realização de convênio com o Instituto de Terras do Pará para publicação de informações georreferenciadas sobre terras públicas e comunidades tradicionais.

Colaboração com a rede MapBiomass. Cooperação com o ONR. Convênio com a Companhia de Habitação do Estado do Rio de Janeiro - disponibilização dos polígonos de milhares de lotes do conjunto Manguariba, em Santa Cruz.

Colaboração com o Município de Itagimirim-BA para publicação da regularização de 100% dos imóveis urbanos do Município. Interlocação através do Fala.BR com a SPU para publicação dos dados dos imóveis federais.

VI - replicabilidade.

O projeto iniciou-se no Rio de Janeiro em 2019 e foi replicado a todo território nacional.