**O SFH E O REGISTRO ELETRÔNICO IMOBILIÁRIO**

O registro eletrônico imobiliário tornou-se uma imposição legal através da Lei nº 11.977 de 2009, o mesmo dispositivo legal que criou o Programa Minha Casa Minha Vida, com o objetivo de modernizar o sistema registral imobiliário, contando com iniciativas como a que partiu dos Registradores do Estado de São Paulo do modelo que vinha sendo concebido em parceria com o próprio Poder Judiciário, viabilizando que as instituições integrantes do SFH e do SFI passassem a promover o registro eletrônico mediante extrato do contrato, emitido sob a forma de documento estruturado.

Essa iniciativa se mostrou alinhada ao princípio que norteou a autorização legal dada às instituições do SFH pela Lei nº 4.380 de 2 de agosto de 1964 e do SFI pela Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, de utilização de instrumentos particulares que formalizam a aquisição do imóvel, a concessão do financiamento ou do empréstimo e a garantia real perante os Registros Imobiliários, que nesses quase 60 anos tem sido de fundamental valia para redução dos custos de formalização em benefício do tomador do crédito.

Enfim, os textos legais mencionados, seja criando Sistemas como o SFH e o SFI, ou mesmo Programas Habitacionais, como o MCMV, convergem para algo comum a todos eles, que se convencionou denominar “o sonho da casa própria”.

Adquirir a moradia destinada ao abrigo familiar é uma prioridade para os brasileiros de todos os níveis sociais e econômicos. Representa um objetivo arraigado culturalmente em nossa população, incorporado na ordem constitucional promulgada em 1988 onde a moradia foi consagrada como um dos direitos fundamentais.

Porém, nossa realidade econômica e as desigualdades sociais impõem medidas que resultem na redução de custos e agilidade nos procedimentos destinados a concretizar o sonho da aquisição da moradia.

O setor financeiro e o mercado imobiliário reagiram positivamente ao projeto do registro eletrônico com uso do Extrato, com iniciativas de desenvolvimento de sistemas para conexão com a plataforma dos registradores de São Paulo. Muitas operações de crédito imobiliário foram e prosseguem sendo registradas por meio da utilização do Extrato.

No plano federal, a implantação do registro eletrônico imobiliário evoluiu com a edição da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que criou o Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), como órgão autônomo, vinculando todas as serventias imobiliárias do País, regulado e fiscalizado pela Corregedoria do Conselho Nacional de Justiça.

Recentemente, através da Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022 resultante da Medida Provisória nº 1.085, mantido o propósito de modernizar a atuação dos registros públicos em meio eletrônico, foram introduzidas importantes alterações legais no sentido de conferir maior segurança jurídica e agilidade na formalização dos negócios imobiliários, compreendendo a utilização de Extrato para tais finalidades e principalmente por representar a consolidação da evolução já bem sucedida no registro eletrônico imobiliário, contando com a competente normatização já editada pela Corregedoria Nacional de Justiça (CNJ).

Através Lei nº 14.382 foram promovidas significativas alterações na legislação relativa a registros públicos, especialmente para sua formalização por meio eletrônico, visando maior rapidez e menor custo, sem prejuízo da segurança jurídica. Tal como constou de seu art. 1º, essa lei tem como principal objetivo modernizar e simplificar os procedimentos relativos aos registros públicos visando atos e negócios jurídicos.

Dentre as alterações de maior impacto, está a criação do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP) para implementação do registro público eletrônico, via atendimento remoto aos usuários de todas as serventias dos registros públicos, sua interconexão para efeito de recepção, bem como o envio de documentos e títulos, expedição de certidões e a prestação de informações, em formato eletrônico.

Outra inovação constou de seu art. 6º, que trata da criação de extratos dos instrumentos contratuais celebrados, em formato eletrônico estruturado, para registro ou averbação de fatos, de atos e de negócios jurídicos, como documentos hábeis enviados aos registradores públicos para promoverem os atos que decorrerem dos respectivos instrumentos.

Para efeito de qualificação registral, o extrato substitui o contrato que, por sua vez, poderá ter sua integra facultativamente arquivada pelo registrador público por requerimento da parte interessada, quando esta for instituição financeira que atue com crédito imobiliário, autorizada a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública, que deverá arquivar o instrumento contratual em pasta própria.

À Corregedoria Nacional de Justiça foi delegada competência para regulamentar a implantação do registro eletrônico, especialmente os sistemas eletrônicos integrados ao SERP, o cronograma de sua implantação e os padrões tecnológicos para efeito de escrituração, segurança e conservação de atos registrais.

Quanto aos instrumentos contratuais, poderão ser formalizados física ou eletronicamente e ser objeto de assinaturas eletrônicas. Nesse particular, a Lei nº 14.382, alterando o art. 17 da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973 (a Lei dos Registros Públicos), atribuiu competência à Corregedoria Nacional de Justiça para disciplinar o uso de assinaturas qualificadas e avançadas previstas na Lei nº 14.063 de 23 de setembro de 2020, prevendo a possibilidade do uso de assinaturas avançadas em atos que envolvam imóveis.

Considerando que mesmo anteriormente ao advento das citadas Lei nº 14.382 e nº 13.465 criando o já citado Operador Nacional do Registro Eletrônico Imobiliário (ONR) e, através de Provimentos da Corregedoria Nacional de Justiça, foi implantado o registro eletrônico imobiliário, viabilizando o acesso às serventias através de plataforma eletrônica específica: o Sistema de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), seja de instrumentos contratuais assim como de extratos eletrônicos.

Assim, na prática, o registro eletrônico de contratos imobiliários mediante o envio de extratos eletrônicos, já vem sendo operacionalizado nos maiores centros urbanos. Especificamente no Estado de São Paulo, desde 2013 e através do Provimento nº 37/2013, enquanto vigente, a Corregedoria Geral de Justiça do TJSP regulamentou o Registro Eletrônico Imobiliário, viabilizando que os instrumentos contratuais de financiamento fossem registrados eletronicamente através de extratos, com o arquivamento facultativo da íntegra dos respectivos contratos.

Em razão da pandemia, o Provimento nº 94 da Corregedoria Nacional de Justiça determinou o atendimento remoto das serventias imobiliárias, possibilitando que o registro eletrônico fosse formalizado em âmbito nacional, através da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados das respectivas unidades da Federação.

Desde a criação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pela Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964, seu art. 60 ([[1]](#endnote-1)) evidenciou a necessidade de simplificar a contratação de financiamentos habitacionais, reduzir seus respectivos custos, visando rapidez e segurança. Assim, desde então, as instituições financeiras passaram a formalizar contratos de financiamentos mediante instrumentos particulares aos quais a lei atribuiu o caráter de escritura pública (§ 5º do art. 61), ainda com a dispensa das formalidades próprias dos instrumentos particulares previstas no Código Civil, compreendendo, no caso, o reconhecimento de firmas. Essa dispensa foi incorporada à Lei nº 6.015/73 (LRP) pela redação originalmente dada ao seu art. 221.

Ainda, no citado art. 61 ([[2]](#endnote-2)) daquela longeva disposição legal, foi prevista a possibilidade dos instrumentos de aquisição e financiamento consignarem exclusivamente as cláusulas e condições variáveis ou especificas, admitindo-se que as demais clausulas-padrão e comuns a todos os contratos poderiam compor um instrumento até impresso e em separado, entregue ao mutuário e por ele rubricado para conhecimento integral dos ajustes celebrados.

Esse mecanismo nada mais é do que prevê o art. 6º da Lei n

º 14.382 ao criar a figura do extrato contendo os elementos variáveis e essenciais aos atos a serem praticados pelo registro imobiliário. Pela regulamentação vigente, os extratos já são formalizados em documento estruturado e encaminhados eletronicamente ao registro pelas instituições financeiras que concedem os financiamentos, assinando-os eletronicamente mediante certificação digital. Nesse documento estruturado as instituições que o emitem declaram que os instrumentos a que se referem contém as cláusulas legalmente obrigatórias, bem como assumem a integral responsabilidade pela identificação das partes signatárias e pela legitimidade de sua manifestação de vontade.

Desde a criação do SFH, as instituições financeiras que promoveram o financiamento de milhões de moradias, formalizaram em meio físico os respectivos instrumentos contratuais, sem o reconhecimento da firma de seus signatários, respondendo perante os registradores imobiliários pela sua legalidade e legitimidade. E, quando legalmente possível, passaram a fazê-lo mediante o envio de extratos eletrônicos, firmados com certificação digital, com o arquivamento facultativo dos respectivos instrumentos contratuais, mantendo-se igualmente responsáveis pela identificação das partes e pela legitimidade de sua manifestação de vontade.

As instituições financeiras são entidades fiscalizadas e reguladas pela autoridade monetária, capacitadas financeiramente a responder pelos atos que praticam no exercício de sua atividade empresarial. E, considerando que atuam desde a criação do SFH, ao qual se acresceram as operações de crédito de que trata o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), invariavelmente formalizando suas operações por instrumentos particulares e respondendo pela sua legalidade e legitimidade, para fiel observância dos princípios que inspiraram a criação do SFH e a própria Lei nº 14.382, de simplificar, agilizar e reduzir custos das transações imobiliárias, sendo assim natural que pretendam prosseguir operando de forma a ver cumpridos os mencionados objetivos, com absoluta segurança jurídica e em total benefício dos mutuários-consumidores, adquirentes da moradia própria.

Assim, improcedem as críticas de que os dispositivos da Lei nº 14.382 relativamente ao registro eletrônico e sua formalização através de extratos, com a regulação e fiscalização a cargo da Corregedoria Nacional de Justiça (CNJ), seja um procedimento que permita ou facilite a prática de atos fraudulentos, supostamente gerando insegurança jurídica e expondo a riscos consumidores vulneráveis. Ao contrário, a atuação legalmente estabelecida para registradores atuarem em meio eletrônico, incluindo a prática de registros através de extratos como já previsto pelos regulamentos vigentes da CNJ, nada mais é do que o cumprimento da imposição legal estabelecida desde 2009, através da Lei nº 11.977.

Por outro lado, cabe lembrar que os dispositivos da Lei nº 14.382, resultante da conversão da Medida Provisório nº 1.085 foram amplamente debatidos, não apenas no Parlamento, mas pela própria sociedade organizada, representada pelas entidades que compõem os setores produtivo e financeiro, além dos órgãos reguladores e registradores públicos, em um grupo de estudos organizado e coordenado à época pela Secretaria de Política Econômica do Ministério da Fazenda. Esse grupo, ao longo de mais de dois anos, estabeleceu consenso sobre as alterações introduzidas na legislação de registros públicos que resultaram na legislação mencionada.

Assim, diante do avanço dos meios eletrônicos, tornou-se inevitável a modernização dos registros públicos prevista na Lei nº 14.382, para que as serventias atuem com maior agilidade e menor custo, com a indispensável segurança jurídica através do controle e regulação do Judiciário.

1. () Art. 60. A aplicação da presente lei, pelo seu sentido social, far-se-á de modo a que sejam simplificados todos os processo e métodos pertinentes às respectivas transações, objetivando principalmente:

   I - o maior rendimento dos serviços e a segurança e rapidez na tramitação dos processos e papéis;

   II - economia de tempo e de emolumentos devidos aos Cartórios;

   III - simplificação das escrituras e dos critérios para efeito do Registro de Imóveis [↑](#endnote-ref-1)
2. () Art. 61. Para plena consecução do disposto no artigo anterior, as escrituras deverão consignar exclusivamente as cláusulas, têrmos ou condições variáveis ou específicas.

   § 1° As cláusulas legais, regulamentares, regimentais ou, ainda, quaisquer normas administrativas ou técnicas e, portanto, comuns a todos os mutuários não figurarão expressamente nas respectivas escrituras.

   § 2° As escrituras, no entanto, consignarão obrigatòriamente que as partes contratantes adotam e se comprometem a cumprir as cláusulas, têrmos e condições a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, verbum ad verbum, no respectivo Cartório ou Ofício, mencionado inclusive o número do Livro e das fôlhas do competente registro.

   § 3° Aos mutuários, ao receberem os respectivos traslados de escritura, será obrigatòriamente entregue cópia, impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato padrão constante das cláusulas, têrmos e condições referidas no parágrafo 1° dêste artigo.

   § 4° Os Cartórios de Registro de Imóveis, obrigatòriamente, para os devidos efeitos legais e jurídicos, receberão, autenticadamente, das pessoas jurídicas mencionadas na presente Lei, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior, tudo de modo a facilitar os competentes registros. [↑](#endnote-ref-2)