



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA

Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 – 12º andar, Centro Histórico, CEP 90.010-050, Porto Alegre - RS.

<http://www.lamanapaiva.com.br>

e-mail: cartorio@lamanapaiva.com.br, tel./fax (51) 3221-8747

O REGISTRO ELETRÔNICO COMO FERRAMENTA FUNDAMENTAL PARA O ENFRENTAMENTO E PREVENÇÃO DA COVID-19

*João Pedro Lamana Paiva**

1. INTRODUÇÃO

A Declaração de Pandemia de COVID-19 pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020 propôs aos Serviços Extrajudiciais um grande desafio: como dar continuidade à atividade, essencial para o desenvolvimento do país, reduzindo ao máximo os riscos envolvidos?

O momento atual impõe cautela e comprometimento. A vida é o nosso bem mais valioso e, como tal, deve ser resguardada. Ao mesmo tempo, os serviços extrajudiciais fazem parte da construção do bem-estar de cada indivíduo e da sociedade como um todo. Portanto, os titulares desses serviços devem assegurar a sua continuidade sem olvidar do necessário zelo com a saúde de seus colaboradores e dos usuários.

Os Provimentos n.ºs 94, 95 de 2020 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, prorrogados pelos Provimentos n.ºs 96, 99, 101, 105 e 114 de 2020 – CNJ, anteciparam uma realidade que há muito os Oficiais Titulares e a sociedade ansiavam por ver implementada: o Registro Eletrônico. Além de assegurar a continuidade da prestação dos serviços extrajudiciais, reafirmando o caráter de essencialidade que lhes é inerente, autorizou o atendimento à distância e o teletrabalho sem limitação, orientando que essa forma deve ser privilegiada em relação às outras.

* Presidente da Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul – ANOREG-RS e Oficial Titular do Registro de Imóveis da Primeira Zona de Porto Alegre



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA**

Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 – 12º andar, Centro Histórico, CEP 90.010-050, Porto Alegre - RS.

<http://www.lamanapaiva.com.br>

e-mail: cartorio@lamanapaiva.com.br, tel./fax (51) 3221-8747

A Corregedoria-Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul– CGJRS não tardou a seguir o mesmo caminho mediante a expedição dos Provimentos n.ºs 8, 9, 11, 12, 17, 18, 21 e 25 de 2020 e as entidades de classe do Estado lançaram a Nota Conjunta de Diretoria n.º 1/2020 do Colégio Registral do Rio Grande do Sul e do Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul – IRIRGS, orientando seus associados sobre como proceder.

A Presidência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul no dia 22 de março de 2020 (<https://www.tjrs.jus.br/site/imprensa/noticias/?idNoticia=499255>) expediu uma Conclamação asseverando que *“O momento é de seguirmos as orientações traçadas pelas autoridades sanitárias e as normativas estabelecidas pelo Poder Público, como condições necessárias para superarmos, em curto prazo, as dificuldades que todos nós estamos enfrentando”*.

Em sintonia com esse pensamento e seguindo as orientações do Conselho Nacional de Justiça e da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado, o Registro de Imóveis da Primeira Zona de Porto Alegre está primando pelo exercício de suas atribuições de forma REMOTA por TELETRABALHO, mas mantendo o plantão presencial. Estamos trabalhando com comprometimento e aperfeiçoamento contínuo visando a inovação e a segurança jurídica dos negócios imobiliários.

Essa, aliás, é a marca desta Circunscrição Registral. Desde o início do exercício da titularidade, implantou-se o serviço de Matrículas On-line, serviço já oferecido na serventia em que antes atuava, a qual possibilita que o usuário consulte a situação da matrícula do imóvel e faça o pedido da certidão sem precisar ir ao Cartório. Com o passar dos anos implementaram-se outras facilidades tecnológicas, tais como o *toten* de autoatendimento no cartório e o monitoramento de matrículas



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA**

Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 – 12º andar, Centro Histórico, CEP 90.010-050, Porto Alegre - RS.

<http://www.lamanapaiva.com.br>

e-mail: cartorio@lamanapaiva.com.br, tel./fax (51) 3221-8747

O autoatendimento funciona desde 2013 e permite que os cidadãos retirem as suas certidões em até 15 minutos. Os usuários devem preencher seus dados de identificação no terminal, após a retirada de senha, e incluir os números das matrículas desejadas. É possível solicitar até cinco certidões de matrícula atualizadas de uma só vez. Ao término do pedido, o solicitante recebe um talão impresso com o total a pagar e a senha para retirada dos documentos e pagamento no caixa.

Já o monitoramento de matrícula, facilidade oferecida dentro do sistema de matrículas online desde março de 2018, proporciona que o usuário receba notificações, por e-mail e SMS, de quaisquer alterações em relação à matrícula de um imóvel. O contratante recebe avisos de ocorrências e não-ocorrências de alterações durante o período monitorado. No caso de alterações, o usuário é informado da natureza do ato registral solicitado, relativo à matrícula monitorada, e também recebe o número do protocolo. O serviço funciona por 30 dias de monitoramento, podendo ser renovado, e a cobrança é realizada de acordo com a tabela de emolumentos vigente na data de início.

Neste período de grandes dificuldades para o mundo inteiro, onde muitos ao redor estão perdendo as esperanças, nossa equipe se reinventa e torna realidade um sonho de todos: o Registro de Imóveis Eletrônico 100% virtual.

Além do plantão presencial no Cartório, também foi disponibilizado um plantão por telefone, e-mail e whatsapp. O pedido de certidões e o protocolo de títulos estão sendo recebidos e efetivados de forma virtual mediante a Central de Registro de Imóveis – CRI-RS.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA**

Travessa Francisco de Leonardo Truda n° 98 – 12° andar, Centro Histórico, CEP 90.010-050, Porto Alegre - RS.

<http://www.lamanapaiva.com.br>

e-mail: cartorio@lamanapaiva.com.br, tel./fax (51) 3221-8747

Para utilizar o E-Protocolo da CRI-RS o usuário poderá DESMATERIALIZAR os documentos, ou seja, torná-los virtuais, nos Tabelionatos de Notas e nos Registros de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas, nos termos do artigo 4º do Provimento 94/2020 e artigo 6º do Provimento n.º 95/2020, ambos do CNJ.

Em 26 de março de 2020 ingressou na Central de Registro Imobiliário (CRI-RS) o primeiro Título recebido via E-PROTOCOLO no Estado do Rio Grande do Sul. Os colaboradores da 1º Zona já estavam, a essa altura, procedendo a **TODAS as etapas do fluxo de registro virtualmente** utilizando o **home office (teletrabalho)**. Este Serviço Registral foi também precursor ao efetuar o **PRIMEIRO REGISTRO REMOTO** de um título que havia sido protocolado na forma física antes do dia 20 de março.

2. BREVE ANÁLISE DA NOVEL LEGISLAÇÃO CONCERNENTE AOS SERVIÇOS EXTRAJUDICIAIS

O Prov. 8/2020 da CGJRS (18 de março) estabeleceu a suspensão dos prazos para a prática de atos notariais e registrais. Por força de normas posteriores, tal suspensão já não se aplica mais, tendo vigorado entre os dias 19 até o dia 1º de abril por força do Prov. 11/2020 da CGJRS c/c Prov. 94/2020 do CNJ, mas continua gerando efeitos quanto aos prazos decorrentes dos atos que estavam em andamento, pois, quando da retomada dos serviços os prazos voltaram a correr de onde pararam e com a contagem do prazo em dobro nos termos do Prov. n.º 94/2020-CNJ (art. 11) e do Prov. n.º 11/2020-CGJRS, exceto para as emissões de certidões e para os registros de contratos de garantias reais sobre bens móveis e imóveis que sejam condição para a liberação de financiamentos concedidos por instituições de crédito.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA**

Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 – 12º andar, Centro Histórico, CEP 90.010-050, Porto Alegre - RS.

<http://www.lamanapaiva.com.br>

e-mail: cartorio@lamanapaiva.com.br, tel./fax (51) 3221-8747

O Prov. 9/2020 da CGJRS (de 19 de março) determinou o fechamento dos serviços notariais e registrais durante o período de 20/03/2020 a 31/03/2020, inclusive, mantendo-se o regime de plantão do Registro Civil das Pessoas Naturais (RCPN). Por tal norma permitiu-se que casos de urgência, aferidos por Magistrado, fossem atendidos. Dias depois o Prov. 91/2020 do CNJ (22 de março) remeteu o funcionamento dos serviços notariais e registrais ao que determinarem as autoridades de saúde pública, podendo ocorrer a suspensão do atendimento presencial, substituindo-o por atendimento remoto. A suspensão do atendimento presencial não ocorreu para o RCPN.

O Prov. 94/2020 do CNJ (28 de março) manteve a continuidade e o funcionamento obrigatório dos Serviços de Registro de Imóveis com atendimento presencial nos locais onde não fosse possível a imediata implantação do atendimento à distância. Os demais serviços notariais e registrais, exceto o Registro Civil das Pessoas Naturais, deveriam continuar fechados. Nessa esteira, o Prov. 11/2020 da CGJRS (30 de março) especificou que o plantão presencial, onde poderão ser recepcionados os títulos físicos normalmente, será de no mínimo duas e no máximo quatro horas, a critério do responsável pela serventia, desde que compreendido no horário entre as 12h e as 16h dos dias úteis.

Em virtude da extensão dos efeitos **Provimentos n.ºs 94, 95 de 2020 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ pelos Provimentos n.ºs 96, 99, 101, 105 e 110 de 2020 e 114 de 2021 – CNJ**, sobrevieram novas regulamentações da CGJRS adequando-os à realidade local.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA**

Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 – 12º andar, Centro Histórico, CEP 90.010-050, Porto Alegre - RS.

<http://www.lamanapaiva.com.br>

e-mail: cartorio@lamanapaiva.com.br, tel./fax (51) 3221-8747

Assim, os Prov. 12/2020 da CGJRS (1º de abril) e Prov. 17/2020 da CGJRS (29 de abril), cuja vigência foi prorrogada pelo Prov. 18/2020 da CGJRS (15 de maio), especificaram novos horários do plantão presencial, bem como o percentual de colaboradores que poderiam exercer suas funções *in loco*, de modo que os Oficiais permanecesse priorizando o trabalho remoto como forma de contribuição ao controle da propagação do COVID-19.

Em 10 de maio o Governador do Estado criou pelo Decreto n.º 55.240/20 o Sistema de Distanciamento Controlado para fins de prevenção e de enfrentamento à epidemia causada pelo novo coronavírus (COVID-19) no âmbito do Estado do Rio Grande do Sul, o qual, com base em critérios de saúde e de atividade econômica, estabeleceu diferentes protocolos para situações caracterizadas por bandeiras cuja catalogação está atrelada à capacidade dos leitos e ao número de novos casos. Semanalmente são analisadas as realidades das regiões e a elas é designada uma bandeira específica.

Com o objetivo de entrar em sintonia com o novo Sistema de Distanciamento Controlado e evitar a múltipla edição de provimentos regulamentadores, a Corregedoria-Geral da Justiça do Estado editou em 28 de maio o Prov. 21/2020, o qual estabelece um cenário de funcionamento dos serviços extrajudiciais no território gaúcho de acordo com a bandeira da região onde estão inseridos.

Além disso, o Prov. 21/2020 da CGJRS, cuja vigência prorrogada até 31 de dezembro de 2020 pelo Prov. 25/2020 da CGJRS (12 de junho), retomou o curso normal dos prazos nos Cartórios do Estado, em especial aqueles decorrentes da publicação de editais (loteamento, purgação da mora em alienação fiduciária, anuência em retificação consensual, instituição de bem de família, entre outros) decorrentes de intimação pessoal.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA**

Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 – 12º andar, Centro Histórico, CEP 90.010-050, Porto Alegre - RS.

<http://www.lamanapaiva.com.br>

e-mail: cartorio@lamanapaiva.com.br, tel./fax (51) 3221-8747

Importa aqui consignar que para a área notarial o Conselho Nacional de Justiça - CNJ editou o Prov.100/2020 (26 de maio de 2020), o qual dispõe sobre a prática de atos notariais eletrônicos utilizando o sistema e-Notariado, trazendo, assim, uma grande inovação que muito valorizou e impulsionou a atividade em tempos de pandemia. Por meio da plataforma e-Notariado, desenvolvida e administrada pelo Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal (CNB/CF), é possível a realização por videoconferência de quaisquer escrituras, sejam elas de compra e venda, doações, inventários, partilhas de bens imóveis urbanos e rurais, uniões estáveis e divórcios.

Em qualquer cartório de notas ou pela plataforma do e-Notariado, habilitada para funcionar em todos os Tabelionatos do território nacional, o usuário poderá obter um certificado digital e, assim, o procedimento poderá ser realizado de forma 100% digital, ou seja, com todas as partes envolvidas assinando na plataforma digital. Eis aqui mais uma louvável iniciativa do Conselho em regulamentar e modernizar um sistema que não terá volta e que em muito contribuirá para o desenvolvimento dos negócios.

Posteriormente, no dia 24 de junho, sobreveio o Prov. 107/2020 do CNJ, o qual estabeleceu a proibição de cobrança de quaisquer valores dos usuários finais dos serviços prestados pelas centrais eletrônicas extrajudiciais em todo o país. Assim, os custos de manutenção, gestão e aprimoramento dos serviços prestados pelas centrais deverão ser custeados pelos delegatários, interinos e interventores vinculados às entidades associativas coordenadoras.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA**

Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 – 12º andar, Centro Histórico, CEP 90.010-050, Porto Alegre - RS.

<http://www.lamanapaiva.com.br>

e-mail: cartorio@lamanapaiva.com.br, tel./fax (51) 3221-8747

Cumpra aqui tecer uma crítica não à norma em si, mas ao período no qual foi publicada, sem oportunizar aos Registradores/Notários e entidades tempo para qualquer debate e/ou para a criação de uma estratégia para implementá-la sem sobressaltos. O que está funcionando bem e a pleno vapor poderá ser prejudicado caso a situação atual perdurar.

A decisão do CNJ claramente confundiu valores de emolumentos, cobrados pela prática dos atos, com valores dos serviços eletrônicos prestados pelo uso das centrais, o qual é facultativo e representa uma comodidade para o usuário que não quer ou não pode se deslocar, uma vez que poderá solicitar com toda segurança e tranquilidade o serviço de onde estiver, desde que tenha disponibilidade de internet. E mais: essa faculdade é mais barata do que o valor de um estacionamento ou, até mesmo, do transporte público.

Muitos foram os investimentos das classes notarial registral para criação das centrais e sua estruturação e tal alteração, neste momento, prejudica em muito a gestão, pois compromete a viabilidade dos serviços eletrônicos, cuja manutenção é muito onerosa. Como se não fosse o bastante, ainda resta o agravante: a decisão foi tomada durante a pandemia de Covid-19, momento no qual houve queda do volume de serviço de trinta (30) a quarenta (40) por cento e, como consequência, diminuição na receita. Por essa razão espera-se do CNJ a sensibilidade de suspender os efeitos do Prov. 107/2020 durante a pandemia.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA**

Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 – 12º andar, Centro Histórico, CEP 90.010-050, Porto Alegre - RS.

<http://www.lamanapaiva.com.br>

e-mail: cartorio@lamanapaiva.com.br, tel./fax (51) 3221-8747

A última norma editada sobre a questão pelo CNJ expediu o Provimento Nº 115 de 24 de março de 2021, o qual institui a receita do fundo para implementação e custeio do SREI – **FIC/SREI**, estabeleceu a forma do seu recolhimento pelas serventias do serviço de registro de imóveis, e deu outras providências. O **FIC/SREI** será gerido pelo Operador Nacional do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis – **ONR** e subvencionado pelas serventias do serviço de registro de imóveis dos Estados e do Distrito Federal, sendo que a cota de participação corresponde a 0,8% (oito décimos por cento) tomados por base exclusivamente os emolumentos brutos de registro de imóveis destinados ao Oficial de Registro de cada serventia.

3. O E-PROTOCOLO

Como antes observado, o E-Protocolo estava para ser implementado com o primeiro módulo exclusivo para Tabelionatos. A ideia era a adequação do sistema para gradualmente possibilitar a recepção de todas as espécies de títulos. O advento da Declaração de Pandemia do COVID-19 e as orientações dos órgãos de correição nacional e estadual, impuseram que se colocasse em funcionamento o E-Protocolo antes do previsto e para todos os tipos de documentos.

Assim, considerando a grande quantidade de títulos físicos que aguardavam o ingresso no protocolo dos Registros de Imóveis e a mobilização de alguns setores da economia na elaboração de títulos nato digitais, a fim de facilitar o acesso ao E-Protocolo, publicamos em nosso site um passo-a-passo sobre a forma de cada título nato digital e a desmaterialização dos títulos físicos, conforme será demonstrado no capítulo a seguir.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA**

Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 – 12º andar, Centro Histórico, CEP 90.010-050, Porto Alegre - RS.

<http://www.lamanapaiva.com.br>

e-mail: cartorio@lamanapaiva.com.br, tel./fax (51) 3221-8747

4. OS TÍTULOS NATIVAMENTE DIGITAIS E

OS TÍTULOS DIGITALIZADOS COM PADRÕES TÉCNICOS (DESMATERIALIZADOS) ANÁLISE PRÁTICA DOS §§ 1º E 2º DO ART. 4º DO PROVIMENTO 94/2020 DO CNJ

I - Para a Escritura pública já elaborada e assinada no papel há TRÊS alternativas:

A) Entrar em contato com o Tabelião que lavrou a escritura pública e solicitar uma certidão da escritura só que gerada eletronicamente em PDF/A ou XML, assinada eletronicamente por ele, seu substituto ou preposto. Em princípio pode ser feito à distância, sem comparecer presencialmente no Tabelionato.

B) Comparecer em qualquer Tabelionato de Notas ou Registro de Títulos e Documentos e solicitar a desmaterialização da escritura. O Tabelionato digitalizará o documento e assinará eletronicamente com Certificado Digital ICP-Brasil.

C) Digitalizar o documento e fazer o protocolo virtual na CRI-RS. Por não ter a assinatura eletrônica de umas das autoridades dos itens “A” e “B”, após o protocolo virtual na CRI-RS, o documento deverá ser entregue no Registro de Imóveis, no horário de plantão presencial ou por envio via Correios, em um envelope lacrado devidamente identificado (nome do solicitante, número de celular, e-mail, o número de solicitação na CRI-RS e Protocolo, caso já tenha).



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA**

Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 – 12º andar, Centro Histórico, CEP 90.010-050, Porto Alegre - RS.

<http://www.lamanapaiva.com.br>

e-mail: cartorio@lamanapaiva.com.br, tel./fax (51) 3221-8747

II – Para o contrato de compra e venda com alienação fiduciária, cédula de crédito bancário ou um instrumento de alienação fiduciária já elaborado e assinado fisicamente por todos, há TRÊS alternativas:

A) Entrar em contato com o Banco e solicitar o resumo de instrumento particular com força de escritura pública, celebrado por agentes financeiros autorizados a funcionar no âmbito do SFH/SFI, pelo Banco Central do Brasil, referido no art. 61, “caput” e parágrafo 4º da Lei nº 4.380/1964, assinado de forma eletrônica pelo representante legal do agente financeiro.

B) Comparecer em qualquer Tabelionato de Notas ou Registro de Títulos e Documentos e solicitar a desmaterialização da escritura. O Tabelionato digitalizará o documento e assinar eletronicamente com Certificado Digital ICP-Brasil.

C) Digitalizar o documento e fazer o protocolo virtual na CRI-RS. Por não ter a assinatura eletrônica de umas das autoridades dos itens “A” e “B”, após o protocolo virtual na CRI-RS, o documento deverá ser entregue no Registro de Imóveis, no horário de plantão presencial ou por envio via Correios, em um envelope lacrado devidamente identificado (nome do solicitante, número de celular, e-mail, o número de solicitação na CRI-RS e Protocolo, caso já tenha).



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA**

Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 – 12º andar, Centro Histórico, CEP 90.010-050, Porto Alegre - RS.

<http://www.lamanapaiva.com.br>

e-mail: cartorio@lamanapaiva.com.br, tel./fax (51) 3221-8747

III – Para cédulas de crédito emitidas sob a forma escritural (forma eletrônica).

Fazer contato com o Banco e solicitar a cédula de crédito emitida na forma virtual, assinada eletronicamente pelo representante legal do agente financeiro.

IV – Para requerimentos de alteração nos dados da pessoa de alteração nos dados do imóvel há TRÊS alternativas:

A) Requerimento gerado eletronicamente em PDF/A e assinado com Certificado Digital ICP-Brasil pela parte interessada. Os documentos anexos (provas) têm de possibilitar a confirmação da autenticidade de forma eletrônica. Caso contrário, terá de seguir uma das alternativas abaixo.

B) Comparecer em qualquer Tabelionato de Notas ou Registro de Títulos e Documentos e solicitar a desmaterialização do requerimento e documentos anexos. Eles vão digitalizar tudo e assinar eletronicamente com Certificado Digital ICP-Brasil.

C) Digitalizar o documento e fazer o protocolo virtual na CRI-RS. Por não ter a assinatura eletrônica de umas das autoridades dos itens “A” e “B”, após o protocolo virtual na CRI-RS, o documento deverá ser entregue no Registro de Imóveis, no horário de plantão presencial ou por envio via Correios, em um envelope lacrado devidamente identificado (nome do solicitante, número de celular, e-mail, o número de solicitação na CRI-RS e Protocolo, caso já tenha).



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA**

Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 – 12º andar, Centro Histórico, CEP 90.010-050, Porto Alegre - RS.

<http://www.lamanapaiva.com.br>

e-mail: cartorio@lamanapaiva.com.br, tel./fax (51) 3221-8747

V – Para os requerimentos de Cancelamento de Pacto Comissório, Cancelamento de Forma Pagamento ou Cancelamento de Cláusula Resolutiva Expressa, há TRÊS alternativas:

A) Requerimento gerado eletronicamente em PDF/A e assinado com Certificado Digital ICP-Brasil pela parte interessada. Os documentos anexos (provas) têm de possibilitar a confirmação da autenticidade de forma eletrônica. Caso contrário, terá de seguir uma das alternativas abaixo.

B) Comparecer em qualquer Tabelionato de Notas ou Registro de Títulos e Documentos e solicitar a desmaterialização do requerimento e documentos anexos. Eles vão digitalizar tudo e assinar eletronicamente com Certificado Digital ICP-Brasil.

C) Digitalizar o documento e fazer o protocolo virtual na CRI-RS. Por não ter a assinatura eletrônica de umas das autoridades dos itens “A” e “B”, após o protocolo virtual na CRI-RS, o documento deverá ser entregue no Registro de Imóveis, no horário de plantão presencial ou por envio via Correios, em um envelope lacrado devidamente identificado (nome do solicitante, número de celular, e-mail, o número de solicitação na CRI-RS e Protocolo, caso já tenha).

VI – Para o requerimento de Renúncia ao Título Torrens há TRÊS alternativas:

A) Requerimento gerado eletronicamente em PDF/A e assinado com Certificado Digital ICP-Brasil pela parte interessada.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA**

Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 – 12º andar, Centro Histórico, CEP 90.010-050, Porto Alegre - RS.

<http://www.lamanapaiva.com.br>

e-mail: cartorio@lamanapaiva.com.br, tel./fax (51) 3221-8747

B) Comparecer em qualquer Tabelionato de Notas ou Registro de Títulos e Documentos e solicitar a desmaterialização do requerimento. Eles vão digitalizar tudo e assinar eletronicamente com Certificado Digital ICP-Brasil.

C) Digitalizar o documento e fazer o protocolo virtual na CRI-RS. Por não ter a assinatura eletrônica de umas das autoridades dos itens “A” e “B”, após o protocolo virtual na CRI-RS, o documento deverá ser entregue no Registro de Imóveis no horário de plantão presencial ou por envio via Correios, em um envelope lacrado devidamente identificado (nome do solicitante, número de celular, e-mail, o número de solicitação na CRI-RS e Protocolo, caso já tenha).

VII – Para outro documento já elaborado e assinado de forma física (formal de partilha, carta de arrematação, termo de quitação, promessa de compra e venda etc) há DUAS alternativas:

A) Comparecer em qualquer Tabelionato de Notas ou Registro de Títulos e Documentos e solicitar a desmaterialização do documento. Eles vão digitalizar tudo e assinar eletronicamente com Certificado Digital ICP-Brasil.

B) Digitalizar o documento e fazer o protocolo virtual na CRI-RS. Por não ter a assinatura eletrônica de umas das autoridades dos itens “A” e “B”, após o protocolo virtual na CRI-RS, o documento deverá ser entregue no Registro de Imóveis, no horário de plantão presencial ou por envio via Correios, em um envelope lacrado devidamente identificado (nome do solicitante, número de celular, e-mail, o número de solicitação na CRI-RS e Protocolo, caso já tenha).



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA**

Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 – 12º andar, Centro Histórico, CEP 90.010-050, Porto Alegre - RS.

<http://www.lamanapaiva.com.br>

e-mail: cartorio@lamanapaiva.com.br, tel./fax (51) 3221-8747

OBS.: o documento físico tem de conter todos os requisitos legais, incluindo o reconhecimento de firma quando exigido por lei. A virtualização do documento físico não dispensa o reconhecimento de firma.

VIII – Para a ordem judicial (Mandado ou Ofício) com assinatura eletrônica do Juiz.

O arquivo com a ordem judicial poderá ser protocolado na CRI-RS, pois a autenticidade do documento será conferida no site do Poder Judiciário, através da assinatura eletrônica que consta no documento.

IX - Para a ordem judicial (Mandado ou Ofício) com assinatura física do Juiz, ou cópia autenticada do processo há DUAS alternativas:

A) Compareça em qualquer Tabelionato de Notas ou Registro de Títulos e Documentos e solicite a desmaterialização do documento. Eles vão digitalizar tudo e assinar eletronicamente com Certificado Digital ICP-Brasil.

B) Digitalizar o documento e fazer o protocolo virtual na CRI-RS. Por não ter a assinatura eletrônica de umas das autoridades dos itens “A” e “B”, após o protocolo virtual na CRI-RS, o documento deverá ser entregue no Registro de Imóveis, no horário de plantão presencial ou por envio via Correios, em um envelope lacrado devidamente identificado (nome do solicitante, número de celular, e-mail, o número de solicitação na CRI-RS e Protocolo, caso já tenha).



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA**

Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 – 12º andar, Centro Histórico, CEP 90.010-050, Porto Alegre - RS.

<http://www.lamanapaiva.com.br>

e-mail: cartorio@lamanapaiva.com.br, tel./fax (51) 3221-8747

X – Para um título eletrônico judicial (formal de partilha, carta de adjudicação, carta de arrematação, mandado de registro etc) extraído de processo judicial eletrônico:

O interessado deverá apresentar na CRI-RS um requerimento solicitando o registro do título, indicando o número do processo e a chave para acesso do Registrador Imobiliário a fim de possibilitar a qualificação e o registro.

Além das opções acima, cumpre consignar que é possível elaborar um documento todo virtual para protocolar na CRI-RS. Para tanto o documento público ou particular tem de ser gerado eletronicamente em PDF/A e assinado com Certificado Digital ICP-Brasil por todos os signatários e testemunhas. Depois, pode protocolar o arquivo na CRI-RS. Isto se aplica para escritura pública, termos de quitação, requerimentos, promessa de compra e venda etc.

5. CONCLUSÕES FINAIS

No ano de comemoração de seus 155 anos de serviços prestados à comunidade rio-grandense, o Registro de Imóveis da Primeira Zona de Porto Alegre está contribuindo positivamente com as autoridades no sentido de zelar pela saúde da população em geral e de seus colaboradores ao possibilitar o regular andamento das atividades registrais de forma **100% virtual**.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA**

Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 – 12º andar, Centro Histórico, CEP 90.010-050, Porto Alegre - RS.

<http://www.lamanapaiva.com.br>

e-mail: cartorio@lamanapaiva.com.br, tel./fax (51) 3221-8747

Estamos trabalhando com comprometimento e aperfeiçoamento contínuo visando a inovação e a segurança jurídica dos negócios imobiliários. Com o empenho conjunto de uma equipe de excelência, estamos fazendo o possível para tornar o ano de 2020 mais leve e próspero: **é uma conquista para hoje e, principalmente, para o futuro.**

Não estão sendo medidos esforços para dar total apoio e suporte aos usuários mediante a divulgação do E-Protocolo e a orientação sobre suas funcionalidades e vantagens.

Cumpre-me aqui ressaltar que os advogados têm especial facilidade em lidar com o registro eletrônico, uma vez que já transitam pelo meio virtual nos processos judiciais eletrônicos e estão habituados com as peculiaridades dos atos praticados neste ambiente. Aliás, a crescente ampliação das espécies de atos extrajudicializados somada à agilidade do procedimento registral são ferramentas que facilitarão sem igual a atuação dos operadores do Direito e isto deve ser valorizado e difundido pela classe.

O avanço e aprimoramento dos registros eletrônicos é um ato de preservação da vida humana e manutenção de sua dignidade: preservar a saúde do indivíduo proporcionando a segurança dos negócios jurídicos e, principalmente, a sua continuidade sem expor ao risco os seus partícipes e os colaboradores responsáveis pelo processo de registro.

É o Registro de Imóveis da Primeira Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865, destacando-se no aprimoramento, na INOVAÇÃO TECNOLÓGICA e de PROCESSOS garantindo a segurança jurídica, a paz e o bem estar social.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA**

Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 – 12º andar, Centro Histórico, CEP 90.010-050, Porto Alegre - RS.

<http://www.lamanapaiva.com.br>

e-mail: cartorio@lamanapaiva.com.br, tel./fax (51) 3221-8747

"Sirvam nossas façanhas de modelo a toda a terra!"

Porto Alegre/RS/ABRIL/2021