

# IMOBILIÁRIO



CAMPOS MELLO ADVOGADOS  
IN COOPERATION WITH DLA PIPER

## CONTATO/CONTACT:



**Cristiano O. S. B. Schiller**  
Associado | Associate  
T: +55 21 2217-2014  
E: [cristiano.schiller@cmalaw.com](mailto:cristiano.schiller@cmalaw.com)



**Bernardo Buarque Schiller**  
Sócio | Partner  
T: +55 21 3262-3004  
E: [bschiller@cmalaw.com](mailto:bschiller@cmalaw.com)



**Theo Keiserman de Abreu**  
Sócio | Partner  
T: +55 21 3262-3021  
E: [theo.abreu@cmalaw.com](mailto:theo.abreu@cmalaw.com)



**Ivandro Ristum Trevelim**  
Sócio | Partner  
T: +55 11 3077-3561  
E: [ivandro.trevelim@cmalaw.com](mailto:ivandro.trevelim@cmalaw.com)

## PROVIMENTO 89/2019 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ)

## ENACTMENT 89/2019 OF THE NATIONAL COUNCIL OF JUSTICE (CNJ)

Entrou em vigor, em janeiro de 2020, o Provimento 89/2019 do CNJ, visando regulamentar a implantação do registro eletrônico de bens imóveis no Brasil, de forma a tornar mais eficaz a gestão dos registros de imóveis e elevar o nível de automação dos processos.

In January 2020, Enactment 89/2019 of CNJ came into force, aiming to regulate the implantation of the electronic registry of real estate in Brazil, in order to make the management of property registration more effective and increase the level of automation of procedures.

Após participação ativa do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), da Associação de Notários e Registradores do Brasil (ANOREG) e das Corregedorias Gerais de Justiça dos Estados, foi editado, no final ano passado, o Provimento 89/2019 do CNJ, tendo entrado em vigor em janeiro de 2020.

O provimento objetiva regulamentar 5 matérias, as quais serão analisadas ao longo do presente informativo: (i) o Código Nacional de Matrícula (CNM); (ii) o Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI); (iii) o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC); (iv) o acesso da Administração Pública às informações disponibilizadas pelo SREI, mediante o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER); e (v) as diretrizes para o estatuto do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).

(i) CNM

O Código Nacional de Matrícula (CNM) já havia sido instituído pelo art. 235-A da Lei de Registros Públicos (nº. 6.015/73), mas ainda restava pendente sua regulamentação posterior por ato do CNJ, a fim de definir suas características e forma de implementação.

Nesse sentido, pelo art. 2º do provimento, o CNM será composto por 15 dígitos, organizado em 4 campos obrigatórios, de forma que seja observada a seguinte estrutura: “CCCCC.L.NNNNNNN-DD”.

O campo “C”, preenchido por 5 dígitos, corresponderá ao Código Nacional da Serventia (CNS) atribuído pelo CNJ. Determinará, assim, o cartório de registro de imóveis (RGI) no qual o imóvel está cadastrado.

O campo “L”, por sua vez, será composto por 1 único dígito, correspondente ao algarismo 2, indicando tratar-se de matrícula presente no Livro 2 (Registro Geral).

Já o campo “N” será composto por 7 dígitos, indicando o número de ordem da matrícula no Livro 2, anteriormente mencionado. Em caso de o número contar com menos de 7 dígitos, serão adicionados zeros à esquerda, de modo que se complete o número de dígitos indicado.

After active participation of the Institute of Real Estate Registry of Brazil (IRIB), the Association of Notaries and Registrars of Brazil (ANOREG) and State Internal Affairs Offices, it has entered into force, in January 2020, Enactment 89/2019 of CNJ.

The enactment aims to regulate 5 matters, which will be duly analyzed in the course of this newsletter: (i) the National Enrollment Code (CNM); (ii) the Electronic Real Estate Registry Service (SREI); (iii) the Shared Electronic Assistance Service (SAEC); (iv) the Public Administration's access to the information made available by SREI, using the National Territorial Information Management System (SINTER); and (v) the guidelines for the statute of the National Operator of the Electronic Property Registry System (ONR).

(i) CNM

The National Enrollment Code (CNM) had already been instituted by article 235-A of the Public Records Law (No. 6.015/73), but it was still pending its subsequent regulation by act of the CNJ, in order to define its characteristics and form of implementation.

In this sense, by article 2nd of the enactment, the CNM will be composed of 15 digits, organized in 4 mandatory fields, so that the following structure is observed: “CCCCC.L.NNNNNNN-DD”.

The field “C”, filled by 5 digits, will correspond to the Registries’ National Code (CNS) assigned by CNJ. Thus, it will determine the real estate registry office (RGI) in which the property is enrolled.

The field “L”, in turn, will consist of a single digit, corresponding to the number 2, indicating that it is the enrollment contained in Book 2 (General Registry).

The field “N” will consist of 7 digits, indicating the registration number in Book 2, previously mentioned. If the number contains less than 7 digits, zeros will be added to the left, so that the indicated number of digits is completed.



Por fim, o campo D apresentará 2 dígitos verificadores, gerados por meio de aplicação de um algoritmo específico.

O CNM será implantado pelos oficiais dos registros a partir da introdução do SREI no país, o qual tem previsão estipulada para o dia 02 de março de 2020. Portanto, estas numerações únicas deverão ser implementadas nas matrículas que forem abertas e renumeradas aquelas já existentes, na medida em que novos atos sejam praticados.

Cumpra mencionar que os atos de renumeração e abertura de nova matrícula serão gratuitos.

(ii) SREI

O Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) consistirá em uma ferramenta que possibilitará a conexão entre os escritórios de registro de imóveis, o Poder Judiciário, a administração pública e o público em geral. Em linhas gerais, conforme atesta o art. 8º do provimento, seu objetivo será a universalização das atividades de registro público imobiliário.

Projetado para ser um repositório eletrônico de dados relativos aos serviços de registro imobiliário de âmbito nacional, o SREI terá a aplicação de integrar os cartórios de registro de imóveis e suas bases de dados, sob o acompanhamento, regulação normativa e fiscalização da corregedoria nacional.

Isso será possível, por exemplo, por meio de pedidos eletrônicos de certidões em tempo real, pesquisa de bens por CPF ou CNPJ, visualização eletrônica de matrícula de imóveis e troca de informações entre os escritórios dos registros de imóveis.

Neste sentido, tanto os documentos eletrônicos concedidos aos escritórios de registro de imóveis, como expedidos por estes, serão assinados com uso de certificado digital, conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP), e observarão a arquitetura dos Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico (e-Ping).

Implementado e operado pelo ONR, adiante descrito, o SREI será composto pelos (i) oficiais dos registros de imóveis de cada estado e Distrito Federal; (ii) pelo SAEC; e pelas (iii) centrais de serviços eletrônicos compartilhados, criadas pelos oficiais de RGI em cada

Finally, the field D will have 2 check digits, generated by applying a specific algorithm.

The CNM will be implemented by the registry officers as of the introduction of SREI in the country, which is scheduled for March 2, 2020. Therefore, such unique numbering must be implemented in enrollments that are opened, and those that already exist must be renumbered, as new acts are practiced.

It should be mentioned that the acts of renumbering and opening of a new enrollment will be free of cost.

(ii) SREI

The Electronic Real Estate Registry Service (SREI) will consist of a tool that will allow the connection among real estate registry offices, Judiciary, Public Administration and users. In general, as attested by article 8 of the Enactment, its objective will be the universalization of public real estate registration activities.

Designed to be an electronic repository of data related to real estate registration services nationwide, SREI will have the application of integrating the real estate registry offices and their databases, under the supervision, normative regulation and inspection of the national internal affairs department.

This will be possible, for instance, through electronic requests for certificates in real time, search for goods by CPF or CNPJ, electronic visualization of property certificates and exchange of information between the real estate registry offices.

In this sense, both electronic documents submitted to the real estate registry offices, and issued by them, will be signed using a digital certificate, according to the Brazilian Public Key Infrastructure (ICP), and will observe the architecture of the Electronic Government Interoperability Standards (e-Ping).

Implemented and operated by ONR, described below, SREI will be composed of (i) real estate registry officers from each state and the Federal District; (ii) by SAEC; and by (iii) shared electronic service centers, created by RGI officers in each state and Federal District – for example,



estado e Distrito Federal – a título de exemplo, a Associação dos Registradores Imobiliários do Rio de Janeiro permite acesso a essas centrais de serviços no site <https://www.registradores.org.br/rj/index.aspx>.

(iii) SAEC

O Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), por sua vez, consistirá em um ponto único de contato para a solicitação de serviços na forma eletrônica para qualquer cartório do Brasil.

Trata-se de uma plataforma eletrônica destinada ao atendimento à distância dos usuários de todas as serventias do RGI por meio da internet, permitindo a realização de pedidos, bem como seus acompanhamentos, cancelamentos, regularização e obtenção de seus resultados (art. 18 do provimento). Recebe, portanto, as solicitações de serviços e as distribui para as serventias competentes.

Ademais, o serviço de atendimento impulsionará o desenvolvimento de sistemas de apoio e comunicação com outros sistemas e promoverá a reunião de dados estatísticos acerca da operação das serventias.

Assim como o SREI, o SAEC será implementado e gerido pelo ONR, nos termos do art. 16 do provimento.

(iv) SINTER

O Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER) receberá do SREI as informações eletrônicas dos imóveis e repassará aos órgãos da Administração Pública quando requisitado em ocasiões específicas. A mencionada interconexão do SREI com o SINTER será realizada através do SAEC, em uma estruturação feita pelo ONR.

(v) ONR

O Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) será pessoa jurídica sem fins lucrativos, constituída tão somente por oficiais dos registros públicos de imóveis, mantida e administrada conforme deliberação de assembleia geral, visando implementar o SREI.

A entidade, que não se destina a praticar atos de registro, é criada por registradores, para registradores e gerida e administrada por registradores. Por esse

the Rio de Janeiro Association of Real Estate Registrars allows access to these service centers on the website <https://www.registradores.org.br/rj/index.aspx>.

(iii) SAEC

The Shared Electronic Assistance Service (SAEC), in its turn, will consist of a single point of contact for requesting services in electronic form for any office in Brazil.

It is an electronic platform aimed to provide remote service for all RGI users through the internet, allowing requests, as well as its follow up, cancellation, regularization and its result (article 18 of the enactment). Therefore, it receives services requests and distributes them to the applicable real estate registry office.

In addition, the customer service will encourage the development of support systems and communication with other systems and will promote the gathering of statistical data about the operation of the offices.

Like the SREI, SAEC will be implemented and managed by ONR, under the terms of article 16 of the enactment.

(iv) SINTER

The National Territorial Information Management System (SINTER) will receive electronic property information from SREI and pass it on to Public Administration bodies when requested on specific occasions. Such interconnection of SREI with SINTER will be carried out through SAEC, in a structure made by ONR.

(v) ONR

The National Operator of the Electronic Property Registry System (ONR) will be a non-profit legal entity, constituted only by officers of real estate registry offices, maintained and managed according to the deliberation of the general meeting, aiming to implement SREI.

The entity, which is not intended to perform acts of registration, is created by registrars, for registrars and managed and administered by registrars. For this

motivo, seu estatuto deverá ser aprovado pelos oficiais dos registros públicos de imóveis e, posteriormente, homologado pela CNJ, consoante positiva o art. 32 do provimento.

(vi) Conclusão

Em que pese não ter criado nenhuma das entidades antes mencionadas, o Provimento 89/2019 do CNJ estabeleceu diretrizes, regras e delimitou, de forma organizada, como as mudanças no processo de digitalização e modernização das serventias dos registros de imóveis no Brasil serão implementadas na prática.

No entanto, ainda existem muitas dúvidas a respeito, como aquelas referentes às plataformas a serem utilizadas pelo SAEC e SREI: serão atualizadas, ou substituídas, as plataformas atualmente existentes, disponibilizadas por associações de cartórios de registro de imóveis, como aquela mencionada acima?

Resta aguardar, por ora, para saber quando, se e como serão efetivamente implementadas todas as metas estabelecidas no Provimento 89.

reason, its statute must be approved by the real estate registry officers and, subsequently, approved by the CNJ, pursuant to article 32 of the enactment.

(vi) Conclusion

Despite not having created any of the mentioned entities, Enactment 89/2019 established guidelines, rules and defined, in an organized way, how the changes in the process of digitalization and modernization of real estate registry services in Brazil will be implemented in practice.

However, there are still many doubts over that matter, such as those regarding the platforms to be used by SAEC and SREI: Will it update or substitute the current platforms made available by associations of real estate registry offices, as the one mentioned above?

It remains to wait, for the time being, to find out when, if and how it will be effectively implemented all the goals established in in Enactment 89.

## MATERIAIS

### MATERIALS

**Inteiro teor do provimento/ Full content of the enactment (In portuguese):**

<https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2019/12/Provimento-n%C2%BA89.pdf>

