



## **PROJETO SREI**

### **Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário**

#### **Levantamento das restrições existentes no Estado do Pará**

<b>Título</b>	PROJETO SREI: Levantamento das restrições existentes no Estado do Pará
<b>Versão</b>	Versão 1.0 release 5
<b>Data da liberação</b>	11/04/2011
<b>Classificação</b>	LSI-TEC:Restrito
<b>Autores</b>	Volnys Bernal, Juliana Zavata
<b>Propriedade</b>	LSI-TEC
<b>Restrições de acesso</b>	LSI-TEC e CNJ

## Sumário

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>3</b>
1.1	OBJETIVO DAS VISITAS TÉCNICAS .....	3
<b>2</b>	<b>VISITAS TÉCNICAS .....</b>	<b>5</b>
2.1	1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E NOTAS DE ALTAMIRA.....	5
2.1.1	Visão geral.....	5
2.1.2	Infraestrutura .....	6
2.2	ÚNICO OFÍCIO DE BRASIL NOVO.....	7
2.2.1	Município de Brasil Novo .....	7
2.2.2	Visão geral.....	7
2.2.3	Infraestrutura .....	8
2.3	OUTRAS OBSERVAÇÕES.....	9
<b>3</b>	<b>PRINCIPAIS RESTRIÇÕES IDENTIFICADAS.....</b>	<b>10</b>
3.1	FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA.....	10
3.2	ACESSO À INTERNET .....	10
3.3	SUORTE TÉCNICO NA ÁREA DE TI.....	10
3.4	DEFICIÊNCIA NA CAPACITAÇÃO TÉCNICA .....	11
3.5	ORGANIZAÇÃO DOS LIVROS.....	11
3.6	CONSERVAÇÃO DOS LIVROS ANTIGOS.....	11
<b>4</b>	<b>CONCLUSÕES .....</b>	<b>12</b>

Título	Versão	Classificação	Página
PROJETO SREI: Levantamento das restrições existentes no Estado do Pará	v1.0.r.5	LSI-TEC:Restrito	2 / 13

## 1 Introdução

Este documento apresenta um resumo das restrições identificadas no Estado do Pará em relação às facilidades de comunicação, instalações físicas dos cartórios, fornecimento de energia elétrica e equipes técnicas de TI observadas durante as visitas técnicas realizadas entre os dias 28 e 29 de março de 2011 ao 1º Cartório de Registro de Imóveis e Notas de Altamira e ao Único Ofício de Brasil Novo, ambos no Estado do Pará.

### 1.1 Objetivo das visitas técnicas

As visitas técnicas realizadas entre os dias 28 e 29 de março de 2011 ao 1º Cartório de Registro de Imóveis e Notas de Altamira e ao Único Ofício de Brasil Novo, ambos no Estado do Pará, tiveram como objetivo principal:

- a) Entendimento das peculiaridades relacionadas à operação de um cartório de registro imobiliário no Estado do Pará; (para subsidiar as atividades de modelagem dos processos);
- b) Verificação das principais restrições existentes à operação, principalmente as relacionadas à infraestrutura (para subsidiar as atividades de definição de arquitetura e especificação do SREI):
  - Observar a infraestrutura física disponível, a fim de verificar as alternativas para a implantação de equipamentos para suporte ao registro eletrônico. Além disso, também observar qualquer outra restrição existente;
  - Entendimento da realidade da disponibilidade e qualidade do fornecimento de energia elétrica
  - Verificação das diferentes alternativas para enlaces de comunicação de dados (ex: SIPAM, Concessionárias de Energia, etc.) para os cartórios do Estado do Pará para os próximos quatro anos em relação à capacidade do enlace, requisitos de disponibilidade, custo e estimativa de prazo de implantação na região.

Título	Versão	Classificação	Página
PROJETO SREI: Levantamento das restrições existentes no Estado do Pará	v1.0.r.5	LSI-TEC:Restrito	3 / 13

- Verificar como é realizado o suporte técnico na área de TI.

A verificação das diferentes alternativas para enlaces de comunicação de dados (ex: SIPAM, Concessionárias de Energia, etc.) para os cartórios do Estado do Pará não foi contemplada nestas visitas técnicas, sendo necessários outros estudos e visitas.

Título	Versão	Classificação	Página
PROJETO SREI: Levantamento das restrições existentes no Estado do Pará	v1.0.r.5	LSI-TEC:Restrito	4 / 13

## 2 Visitas técnicas

Entre os dias 28/03 e 29/03 de 2011 foram realizadas visitas técnicas ao 1º Cartório de Registro de Imóveis e Notas de Altamira (Oficial Milton Áves da Silveira) e ao Único Ofício de Brasil Novo, ambos no Estado do Pará. Dentre os objetivos destas visitas técnicas estava o levantamento das restrições que poderiam impactar uma eventual operação do Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário.

### 2.1 1º Cartório de Registro de Imóveis e Notas de Altamira

A visita ao 1º Cartório de Registro de Imóveis e Notas de Altamira teve como participantes, da parte do CNJ, o Dr. Marcelo Berthe e Davi Silva, da parte do Tribunal de Justiça do Pará, a Dra. Kátia Parente e Dr. Silvio e, da parte do LSI-TEC, Volnys Bernal e Juliana Zavata. Da parte do cartório, participou o Dr. Milton Alves e Sra. Fânia.

#### 2.1.1 Visão geral

Este cartório é o único de Altamira e acumula, também, o registro de imóveis da cidade de Vitória do Xingu. Também acumula a serventia de registro de notas.

O município Altamira é o maior município do país e 2º do mundo em extensão territorial, com grandes dificuldades de comunicação pelas grandes distâncias e deficiência de infra-estrutura de transportes, dificultando o avanço do crescimento. O Rio Xingu que banha a região não é navegável.

Grande parte de seus lotes são originados de terras públicas, gerando um cenário de conflitos sobre terras indígenas e grilagem. Os loteamentos de colonização doados pela União (INCRA) não foram devidamente registrados gerando um acervo de livros de transcrição e matrículas com informações insuficientes ou inválidas, geralmente quanto à dimensão da área ou de sua localização.

Outro ponto a destacar é a definição da circunscrição do município, que muitas vezes é incerta (pela imprecisão da localização) ou variada (um imóvel pode ter

Título	Versão	Classificação	Página
PROJETO SREI: Levantamento das restrições existentes no Estado do Pará	v1.0.r.5	LSI-TEC:Restrito	5 / 13



pertencido a mais que um ofício em diversos períodos), dificultando a obtenção e controle de sua filiação.

Percebe-se que tanto para os registradores da atualidade como para os seus antecessores, há falta de conhecimento dos procedimentos e regras básicas para o controle do registro de imóveis, Isso aumenta o índice de erros e favorece a ocorrência de fraudes no registro da propriedade, principalmente quanto ao desmembramento de terras e o controle de sobreposição de áreas.

Em 2010, por conta desta situação o CNJ determinou o cancelamento de um grande volume de registros que apresentavam estas irregularidades. No momento está em discussão a "requalificação" destes registros cancelados. Os oficiais e juízo local estão tentando compreender como proceder para a reanálise para regularização destes registros.

Além disso, recentemente iniciou-se a preparação para a construção da Usina Hidroelétrica de Belo Monte (no Rio Xingu) que está provocando grande movimentação política nas cidades da região, principalmente em Altamira e Vitória do Xingu que terão, inclusive, parte de suas terras desapropriadas pelo alagamento da usina. Porém, tanto para a realização da desapropriação quanto para o estabelecimento dos loteamentos para a construção é necessária a regularização dos títulos destas áreas o que traz uma sinergia de interesses deste projeto às iniciativas do CNJ.

Por fim, apesar de este cartório ter cinco computadores em rede, não é utilizado sistema automatizado para os processos de registro de imóveis, bem como não é utilizada digitalização ou microfilmagem.

### 2.1.2 Infraestrutura

A recepção e operação do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Notas de Altamira ficam na região central no andar superior de uma casa. O acesso é prejudicado por uma escada estreita. A entrada do cartório é restrita por grades.

A sala de recepção fica na sala de entrada e existe uma sala para o oficial, outra para a escrevente e reuniões, outras duas para a operação e acervo de livros mais

Título	Versão	Classificação	Página
PROJETO SREI: Levantamento das restrições existentes no Estado do Pará	v1.0.r.5	LSI-TEC:Restrito	6 / 13

utilizados e uma última para o acervo de livros e documentos menos utilizados. Todas as salas têm ar-condicionado, exceto a última do acervo que inclusive tem o ar bastante úmido podendo comprometer a conservação dos livros.

O cartório possui cinco computadores novos em rede (um na recepção e quatro na operação), uma impressora e um scanner. O cartório também possui conexão à Internet.

O fornecimento de energia elétrica em Altamira é realizado em 220 v.

## **2.2 Único Ofício de Brasil Novo**

A visita ao Único Ofício de Brasil Novo teve como participantes, da parte do CNJ, o Dr. Marcelo Berthe e Davi Silva, da parte do Tribunal de Justiça do Pará, a Dra. Kátia Parente e Dr. Silvio e, da parte do LSI-TEC, Volnys Bernal e Juliana Zavata. Da parte do cartório participaram a Dra. Aglaice Campostrini Bissi Lorenzoni e a escrevente Sra. Iolanda.

### **2.2.1 Município de Brasil Novo**

O Município de Brasil Novo (PA) nasceu em 1991 a partir de uma área desmembrada dos municípios de Medicilândia, Altamira e Porto de Moz; possui uma área territorial de 6.368,25 km<sup>2</sup>. Foi criado pela Lei Estadual n.º 5.962 de 13/12/1991, está situado no sudoeste do Estado. Sua sede está localizada às margens da Rodovia Transamazônica, (BR-230) km 46.

### **2.2.2 Visão geral**

Este cartório é único existente na cidade, acumulando todas as 5 serventias.

O registro imobiliário não possui livros de transcrição e possui baixo volume de atividades.

O processo mais comum é o de registro de imóveis rurais, onde é exigido o título de propriedade do Incra, termo de quitação ou de doação, o comprovante de ITR pago e o CCIR.

<b>Título</b>	<b>Versão</b>	<b>Classificação</b>	<b>Página</b>
PROJETO SREI: Levantamento das restrições existentes no Estado do Pará	v1.0.r.5	LSI-TEC:Restrito	7 / 13

A colonização da cidade originou-se de terras da União que sofreram processos de assentamento (PÁS) registrados em cartório pelo Incra, no início dos anos 70. Brasil Novo foi emancipado de Altamira em 1991 e logo em seguida foi aberto o cartório em 1994.

Assim, muitas matrículas de Brasil Novo são originadas de títulos do Incra ou de matrículas de comarcas vizinhas. Assim, o ofício de Brasil Novo deveria solicitar certidão a outro cartório para a abertura de uma matrícula, o que não é feito pressupondo-se que a origem foi o título público. Assim as matrículas de origem estão em outros cartórios mantendo as terras ainda disponíveis (duplicidade).

### 2.2.3 Infraestrutura

O cartório está localizado em uma casa térrea, de imóvel próprio, mas ainda não registrado. Possui um balcão de recepção na sua sala de atendimento, uma sala da oficial (com 1 computador, impressora e scanner), uma sala da escrevente com um computador e impressora e uma sala de arquivo do acervo. O acervo também apresentar alta umidade.

Todas as instalações estão em ótimo estado de conservação, causando uma ótima impressão aos visitantes e conforto ao público.

Dois computadores possuem serviço de Internet via rádio, relatada muito lenta e instável. Existe a intenção de troca-la por GPRS (banda larga) Vivo.

Os arquivos eletrônicos armazenados no HD dos computadores tem backup em 2 pen drives.

O fornecimento de energia elétrica em Altamira é realizado em 110V e foi apontado como estável. As faltas para manutenção são sempre informadas e realizadas de final de semana. É raro faltar energia durante o expediente. São utilizados no-breaks nos equipamentos.

Há serviço local de suporte à problemas corriqueiros de informática. A assistência técnica de computadores é realizado em Altamira.

Título	Versão	Classificação	Página
PROJETO SREI: Levantamento das restrições existentes no Estado do Pará	v1.0.r.5	LSI-TEC:Restrito	8 / 13



### 2.3 Outras observações

Durante o período que estimos em Altamira, ocoreu uma falta de energia de aproximadamente duas horas.

Título	Versão	Classificação	Página
PROJETO SREI: Levantamento das restrições existentes no Estado do Pará	v1.0.r.5	LSI-TEC:Restrito	9 / 13

### 3 Principais restrições identificadas

As principais restrições identificadas na visita técnica foram:

- Fornecimento de energia elétrica;
- Acesso à Internet;
- Suporte técnico na área de TI;
- Deficiência na capacitação técnica;
- Organização dos livros;
- Conservação dos livros antigos.

#### 3.1 Fornecimento de energia elétrica

Nestas cidades visitadas, existe interrupção do fornecimento de energia elétrica, porém pode ser considerado como um problema crítico.

#### 3.2 Acesso à Internet

Este é o principal problema de infraestrutura existente nestas regiões. As cidades possuem provedores que fornecem serviços de acesso à Internet via rádio, porém de qualidade precária. Nas cidades visitadas existe serviço de modens via celular (GPRS).

#### 3.3 Suporte técnico na área de TI

Nas pequenas cidades, o suporte é básico, relacionado a configurações do sistema operacional e de aplicativos de computadores.

Assistência técnica de hardware é realizada em Altamira. Suporte e assistência técnica para servidores e outros sistemas especializados é encontrado em Belém.

Título	Versão	Classificação	Página
PROJETO SREI: Levantamento das restrições existentes no Estado do Pará	v1.0.r.5	LSI-TEC:Restrito	10 / 13

### 3.4 Deficiência na capacitação técnica

Na área de operações, esta foi o principal problema identificado foi a deficiência na capacitação técnica dos oficiais e escrevente.

### 3.5 Organização dos livros

Foi observado que no Estado do Pará, a organização do livro 2 (matricula, folha) é diferente em relação ao encontrado na maioria dos outros estados. Além disso, os livros de indicadores, da forma como estão organizados, não são úteis.

### 3.6 Conservação dos livros antigos

Foi também observado a precariedade de conservação dos livros mais antigos, que irá dificultar o processo de digitalização do acervo existente

Título	Versão	Classificação	Página
PROJETO SREI: Levantamento das restrições existentes no Estado do Pará	v1.0.r.5	LSI-TEC:Restrito	11 / 13

## 4 Conclusões

O principal problema de infraestrutura identificado nas visitas técnicas foi o acesso à Internet. Considerando que o CNJ adote uma estratégia para implantação de SRES nos cartórios do Estado do Pará de forma gradativa, no prazo de 1 a 4 anos, possivelmente, neste período estarão disponíveis outras alternativas de acesso à Internet devido principalmente a:

- Difusão de acesso via modem celular (GPRS);
- Resultados do Plano Nacional de Banda Larga<sup>1</sup>.

Além disso, para as localidades ainda sem serviço adequado de acesso à Internet existe a possibilidade de negociação com:

- SIPAN<sup>2</sup>;
- Outras redes de acesso: Vale, distribuidoras de energia, etc

Atualmente está em andamento uma expansão do oferecimento de serviços de Internet Móvel GPRS pelas operadoras de telefonia celular.

Outra restrição observada está relacionada aos profissionais para operação e suporte em Tecnologia da Informação (TI). Isso ressalta a importância de que o SREI esteja adequado a esta realidade. Uma alternativa para isto é fazer uso de

---

<sup>1</sup> O Ministério das Comunicações divulgou uma proposta para o estabelecimento do Plano Nacional de Banda Larga, com o objetivo de massificar, até 2014, a oferta de acessos banda larga e promover o crescimento da capacidade da infraestrutura de telecomunicações do país

<sup>2</sup> O Sistema de Proteção da Amazônia (SIPAM) é vinculado ao Ministério da Defesa, gerenciado pelo Centro Gestor e Operacional do Sistema de Proteção da Amazônia (Censipam). O SIPAM é uma organização sistêmica de produção e veiculação de informações técnicas, formado por uma complexa base tecnológica e uma rede institucional, encarregado de integrar e gerar informações atualizadas para articulação e planejamento e a coordenação de ações globais de governo na Amazônia Legal, visando a proteção, a inclusão e o desenvolvimento sustentável da região.

Título	Versão	Classificação	Página
PROJETO SREI: Levantamento das restrições existentes no Estado do Pará	v1.0.r.5	LSI-TEC:Restrito	12 / 13



uma organização descentralizada, na qual os sistemas centrais estariam em um Data Center, ficando no cartório somente os equipamentos estritamente necessários.

Porém, o que mais chamou atenção foi a carência de capacitação técnica nos processo de registro de imóveis. Disso decorre formas de organização diferentes às praticadas em outros estados e inconsistências nos livros. Isso irá dificultar a migração dos dados existentes até o momento para o sistema atual, necessitando a definição de exceções.

Porém, neste processo de cadastro dos dados mantidos em papel para o sistema eletrônico, o próprio sistema irá identificar inconsistências e erros que irão exigir ações corretivas imediatas.

Título	Versão	Classificação	Página
PROJETO SREI: Levantamento das restrições existentes no Estado do Pará	v1.0.r.5	LSI-TEC:Restrito	13 / 13