



CENTRO UNIVERSITÁRIO UNIFAMETRO
CURSO DE DIREITO

RAFAEL GUIMARÃES DE SOUSA

**A RELEVÂNCIA DO SERVIÇO DIGITAL NAS ATIVIDADES CARTORÁRIAS EM
TEMPOS DE PANDEMIA (COVID – 19)**

FORTALEZA

2021

RAFAEL GUIMARÃES DE SOUSA

**A RELEVÂNCIA DO SERVIÇO DIGITAL NAS ATIVIDADES CARTORÁRIAS EM
TEMPOS DE PANDEMIA (COVID – 19)**

Artigo apresentado à banca examinadora e à Coordenação do Curso de Direito do Centro Universitário Fametro (Unifametro) como requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito sob a orientação do Prof. Esp. Flavio Ribeiro Brilhante Junior.

FORTALEZA

2021

RAFAEL GUIMARÃES DE SOUSA

**A RELEVÂNCIA DO SERVIÇO DIGITAL NAS ATIVIDADES CARTORÁRIAS EM
TEMPOS DE PANDEMIA (COVID – 19)**

Este artigo científico foi apresentado no dia 16 de junho de 2021, como requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito do Centro Universitário Fametro (Unifametro), tendo sido aprovado pela banca examinadora composta pelos professores:

BANCA EXAMINADORA

Prof. Esp. Flavio Ribeiro Brilhante Junior
Orientador. Unifametro - Centro Universitário Fametro

Prof. M.e Milena Britto Felizola
Membro. Unifametro - Centro Universitário Fametro

Prof. M.e Luís Augusto Bezerra Mattos
Membro. Unifametro - Centro Universitário Fametro

RESUMO

O presente artigo tem por finalidade analisar a evolução das atividades cartorárias, tendo como foco principal a importância do serviço digital em tempos de pandemia. As metodologias aplicadas neste estudo foram a exploratória e a bibliográfica, divididas didaticamente em três capítulos. Inicialmente foi levantado um breve histórico do serviço de Registro de Imóveis no Brasil e a sua natureza jurídica. No segundo capítulo foi apresentado o papel do direito imobiliário na sociedade e como ele reagiu a esse cenário pandêmico, bem como aborda a força de tal mercado para a recuperação da economia. Por fim, o terceiro capítulo explanou sobre a evolução da atividade cartorária na pandemia (COVID-19), discorrendo, ainda, a respeito de quais alternativas digitais foram utilizadas. Mediante o uso da tecnologia na automação dos serviços cartorários, pontuamos no presente estudo que de fato o procedimento em questão garante um melhor atendimento aos usuários e agilidade aos serviços.

Palavras-chave: Registro de Imóveis. Serviço Digital. Direito Imobiliário. COVID-19.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	5
2 REGISTRO DE IMÓVEIS: EVOLUÇÃO HISTÓRICA NO BRASIL	7
2.1 Concepção de Registro de Imóveis	9
2.2 Da natureza jurídica	10
3 O PAPEL DO DIREITO IMOBILIÁRIO NA SOCIEDADE	11
3.1 Mercado imobiliário no tempo de pandemia (Covid-19)	12
3.2 Direito imobiliário na recuperação da economia em tempos de pandemia (Covid-19)	15
4 A EVOLUÇÃO DA ATIVIDADE CARTORÁRIA NA PANDEMIA (COVID-19)	17
4.1 Alternativas digitais para a atividade cartorária em tempos de pandemia da Covid-19	19
5 CONCLUSÃO	21
REFERÊNCIAS	22

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho apresentará um breve histórico sobre a evolução do Registro de Imóveis brasileiro e a importância do uso da tecnologia na atividade do Registro de Imóveis perante a pandemia do novo coronavírus (Covid-19), decretada pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em 11 de março de 2020. A doença trouxe consigo mudanças inesperadas, algumas até inimagináveis na vida de milhões de pessoas em todo o mundo.

Por causa do aumento significativo de infectados, líderes de diversos países, estados e cidades decretaram situação de emergência e calamidade pública, o que ocasionou a adoção de múltiplas medidas com o objetivo de conter a doença. Dentre as práticas adotadas, estão o isolamento e distanciamento social, e uma das medidas mais rígidas, o *lockdown* (bloqueio total ou confinamento), cuja finalidade é evitar aglomeração de pessoas, tendo em vista que tal situação cria um ambiente favorável para a transmissão do vírus.

Com essas medidas, atividades de diversos setores tiveram que ser paralisadas, um exemplo foi o comércio, que precisou ser fechado por conta do aumento de infectados, permitindo o funcionamento somente no caso de serviços essenciais. No estado do Ceará, o governador Camilo Santana anunciou por meio do portal do Governo do Estado do Ceará (HERCULANO, 2020), um decreto com medidas que visam conter a propagação da doença, dentre as quais estavam o fechamento de comércios, igrejas, barracas de praia, todo e qualquer espaço que possa aglomerar pessoas, entre demais determinações.

Um dos segmentos afetados por essa determinação diz respeito aos serviços de cartório de Registro de Imóveis, um setor importantíssimo quando se fala de transações imobiliárias. Os serviços cartorários e notariais, por sua natureza indispensável ao referido setor, tiveram que ser readequados, pois são atividades que atraem um número grande de pessoas dentro dos estabelecimentos.

Por meio dos poderes constitucionais disponibilizados no Decreto nº 33.722, de 22 de agosto de 2020 (CEARÁ, 2020), foram direcionadas a garantia e a funcionalidade da prestação dos serviços com as devidas adequações que o momento exige: uso obrigatório de equipamento de proteção individual (EPI), disponibilização de itens para higienização das mãos e antebraços, distanciamento entre os membros da equipe, limitação de quantidade de clientes dentro do estabelecimento e adesão a meios digitais e eletrônicos, a fim de evitar o contato. Assim, como apresenta Fiuza e Motta (2020, p. 205-206), o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) expediu normas para adaptação do funcionamento presencial em regime de plantão e atendimento remoto pelas vias eletrônicas, funcionamento dos serviços notariais e de registro

durante o período da pandemia.

Em virtude disso, a atividade, que é praticada há anos em nossa sociedade, vem se aperfeiçoando a cada dia, adotando ações digitais na dinâmica de suas ações e fortalecendo os processos de segurança jurídica nos negócios realizados. A utilização do serviço digital nas atividades cartorárias tem sido de grande importância, pois tem contribuído como forma de prevenção da disseminação do vírus ao evitar aglomerações e vem alcançando os objetivos dos clientes da serventia imobiliária, visto que para ele a solicitação de algum tipo de serviço por meios eletrônicos, ficou bem mais fácil e mais eficiente. Então, essa tecnologia que estava disponível e até então não era utilizada, ganhou um aumento significativo com a chegada da COVID-19.

Portanto, devido ao novo modelo de atuação, esta pesquisa busca estudar como o serviço digital pode ser eficaz na atuação da atividade cartorária, garantindo, assim, a saúde dos membros da equipe, como também a dos clientes. Por isso levantamos o seguinte questionamento: Como o serviço digital pode contribuir para a execução das atividades notariais e de registro dos cartórios? Este é ponto de partida da pesquisa, que surgiu após acompanhar as notícias e decretos referentes aos cartórios, como também a execução das atividades do Cartório do 3º Ofício de Imóveis, do qual faço parte como funcionário cartorário.

O objetivo é mostrar como a digitalização das operações pode contribuir para a execução mais eficiente e ágil das atividades cartorárias. A presente pesquisa visa apresentar como a transformação digital do setor trará benefícios para os clientes, exemplos disso são a redução de custos e a geração de mais eficiência e agilidade nas operações da instituição. Além disso, trata-se de uma tendência que já vinha ganhando espaço em diversos mercados do país e não foi diferente no mercado imobiliário. Em 18 de dezembro de 2019, a Corregedoria Nacional de Justiça editou o Provimento nº 89, após sua prévia aprovação pelo plenário do Conselho Nacional de Justiça, regulamentando o registro eletrônico de imóveis.

Segundo o Art. 8º o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI, tem o objetivo de universalizar as atividades de registro público imobiliário, a adoção de governança corporativa das serventias de registros de imóveis e a instituição do sistema de registro eletrônico de imóveis previsto no art. 37 da Lei nº 11.977/2009 (BRASIL, 2019b, p. 6).

Este provimento entrou em vigor no dia 1º de janeiro de 2020 e a partir desse dia a prática das atividades notariais e de registros dos cartórios passou a adotar aos poucos meios eletrônicos e digitais, como exemplo, a utilização de certificação digital. Com o surgimento da pandemia da COVID-19, outros processos também tiveram que ser implementados, quase de

modo imediato, para evitar a contaminação. Por ter acompanhado toda essa transição de perto, pelo convívio laboral de quase 10 anos no 3º Ofício de Registro de Imóveis e pela afinidade com o assunto, foi que decidimos escolher o tema do presente estudo.

Para dar segmento à pesquisa, será utilizada a metodologia exploratória, tendo em vista a familiaridade que o autor deste estudo tem com o tema, por fazer parte do seu cotidiano. Traz também uma consulta bibliográfica de estudiosos sobre o assunto. De acordo com Gil (2002), ambas as técnicas se complementam, pois o planejamento da pesquisa exploratória na maioria dos casos assume a forma de pesquisa bibliográfica.

Além disso, esta pesquisa terá uma abordagem qualitativa, haja vista que a partir da coleta dos dados bibliográficos, será feita uma análise para explanar como a transformação das operações para os meios eletrônicos e digitais pode contribuir para a execução mais eficiente e ágil das atividades notariais e de registro.

2 REGISTRO DE IMÓVEIS: EVOLUÇÃO HISTÓRICA NO BRASIL

A evolução histórica do mercado imobiliário ocorreu de forma muito lenta e achavascada, pois a quantidade de território no país dificultou muito todo o processo de organização dessas terras. De acordo com Carvalho (1998), logo após o descobrimento do Brasil pelo rei de Portugal, ele adquiriu o título de posse do território. Depois, em 1864, com a criação da Lei nº 1.237, surgiu o Registro de Imóveis no Brasil, o que deu origem ao registro geral, que fazia menção a todos os direitos reais imobiliários.

Quando o Brasil foi descoberto, o rei de Portugal, como descobridor, adquiriu sobre o território o título originário de posse. Investido desse senhorio, o descobridor, por meio de doações, feitas em cartas de sesmarias, primeiro pelos donatários das capitanias, depois pelos governadores e capitães-generais, começou a destacar do domínio público os tratos de terras que viriam a constituir o domínio privado (CARVALHO, 1998, p. 1).

Após a descoberta, o rei de Portugal dividiu o Brasil em capitanias hereditárias, uma divisão administrativa e territorial na qual era concedido o poder de posse sobre cada pedaço de terra a uma pessoa que recebia o nome de donatário. Esse poder era concedido por meio de cartas de sesmarias. A sesmaria era um lote de terra distribuído a um beneficiário em nome do rei de Portugal com o objetivo de cultivar essa terra.

Conforme explica Diniz (1992), na época não havia debate sobre a inexistência do instituto da propriedade nem os direitos reais que existem nos dias atuais e muito menos sobre

a importância que a posse detinha naquele tempo de colonização.

Com o descobrimento do Brasil, em 1500, inicia-se a história da propriedade imobiliária brasileira, uma vez que todas as terras passaram ao domínio público. A Coroa portuguesa instituiu a propriedade privada mediante doações, reguladas pelas Ordenações do reino, àqueles que aqui aportarem, estimulando-os dessa forma a ocupar a terra descoberta, embora não lhes transferisse o domínio pleno das Capitânicas. Os capitães recebiam da Coroa como patrimônio uma área de dez léguas, chamada sesmaria, isenta de qualquer tributo, e as cinquenta léguas restantes seriam do Reino [...] (DINIZ, 1992, p. 14).

A maneira como eram transferidas as propriedades se configurava em algo devastador, pois não tinha um determinado local ou órgão especializado para cuidar dessas transferências. A documentação que existia na época não dispunha de nenhum tipo de organização e os gravames eram incertos nos imóveis. “Hipotecas ocultas e gerais sobre bens presentes e futuros, em virtude do que não se podia saber ao certo se determinado imóvel estava ou não livre de ônus” (CARVALHO, 1998, p. 3).

Em 1864, o registro de imobiliário teve um grande avanço com a Lei nº 1.237. A partir dessa regulamentação, passou-se a realizar a transcrição das negociações de transmissão de direitos reais, possibilitando aos credores o conhecimento sobre a situação das terras adquiridas, determinando assim a especialização das hipotecas legais e contratuais.

O registro da propriedade imobiliária, como função do estado, foi instituído, no Brasil, pela Lei nº 1237, de 24 de setembro de 1864. Antes era ele praticado pelos vigários, dentro das respectivas paróquias, com finalidades meramente declaratórias, para discriminar o domínio público do particular (LOUREIRO, 1959, p. 25).

Ainda de acordo com o autor, no ano de 1890, o Brasil começou a utilizar o termo Registro Torrens, inicialmente utilizado pela Austrália para se referir à atividade de registro de propriedade imobiliária, e somente em 1916, com o Código Civil veio o nome Registro de Imóveis, que manteve a necessidade da transcrição para a transmissão da propriedade.

Em 2002, por meio do Código Civil e com as devidas alterações da Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), o Registro de Imóveis passou a ser essencial para o direito brasileiro (BRASIL, 1973). Isso porque toda relação imobiliária tem que ser vista e averiguada por ele, pois é o principal responsável pela regularização de propriedade.

Com isso, é possível verificar que inúmeras foram as mudanças ocorridas no processo de registro imobiliário brasileiro para garantir a segurança jurídica entre as partes interessadas.

2.1 Concepção de Registro de Imóveis

Antes mesmo de começarmos a entender o que é um Registro de Imóveis, torna-se fundamental que antes se aborde o que de fato significa propriedade ou direito de propriedade. Desde 1988, a propriedade se encontra assegurada pelo art. 5º, inciso XXII, da Constituição Brasileira (BRASIL, 1988), e com o passar do tempo tem sofrido várias transformações até chegar ao que realmente é hoje.

Segundo Venosa (2007), o conceito e a compreensão acerca da propriedade privada sofreram muitas influências na história. A sua evolução foi ocorrendo mediante as mudanças da sociedade, dos aspectos econômicos e de regimes políticos. Dentre essas modificações está a forma de aquisição. A obtenção da propriedade está associada ao Código Civil, tendo em vista que o direito real do imóvel somente ocorrerá após a averbação no referido Cartório de Registro de Imóveis.

Ainda de acordo com o autor, há três formas de aquisição de uma propriedade, são elas: a usucapião, que consiste na aquisição da propriedade em razão da posse ininterrupta e prolongada; o direito hereditário, no qual há a transmissão de posse por meio de herança a herdeiros; e a acessão nos termos dos artigos 1.227, 1.238 a 1.259 e 1.784, todos do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2020). Esta consiste no modo originário de aquisição de coisa que pertence a outrem.

Portanto, a partir dessa explanação sobre o direito de propriedade, é possível notar a relação direta com a atividade de registro imobiliário, que consiste em garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, conforme a Lei nº 8.935/94 no art. 1 (BRASIL, 1994).

De acordo com Borges (2009), o registro de imóveis é essencial para realizar, estabilizar e assegurar as negociações jurídicas que envolvem imóveis. Entre as suas atribuições estão a de averiguar e a de determinar o direito real a partir da apresentação do título. O autor apresenta a seguinte definição:

O Registro de Imóveis é o ato de ofício praticado pelo oficial do Cartório de Imóveis, o qual é revestido de fé pública e faz constar no assento registral permanente, os atos de aquisição e transmissão da propriedade imóvel, assegurando, assim o direito de propriedade de seu titular, ou adquirente, além de assegurar a publicidade dos direitos reais perante terceiros (BORGES, 2009, p. 116).

O Registro de Imóveis poderá ser considerado como auxiliar do Direito Civil, visto que ele tem a função de averiguar títulos públicos e privados, sendo esses títulos disponibilizados a outras pessoas, garantindo-lhes prova da propriedade. Esses registros são abertos ao público. Qualquer indivíduo pode solicitar algum tipo de documento referente aos imóveis registrados na serventia.

Cada instituição de Registro de Imóveis tem toda a sua documentação arquivada dos imóveis que fazem parte de sua circunscrição, portanto, é possível por meio das certidões emitidas pela serventia conter todo o histórico do referido imóvel, ou seja, a matrícula do imóvel, que é a certidão de nascimento. Com os documentos em mãos, o indivíduo pode tomar a melhor decisão a respeito do negócio jurídico imobiliário pretendido.

2.2 Da natureza jurídica

Os cartórios de registro de imóveis possuem a natureza jurídica pública. Apesar de exercerem em caráter privado, eles são delegados por meio do poder público, conforme o art. 236, da Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988), regulamentada pelas leis complementares Lei nº 6.015/73 (BRASIL, 1973) e Lei nº 8.935/94 (BRASIL, 1994). Analisando esse sistema, o autor Ávila (2008, p. 128) configura a atividade registral imobiliária como uma atividade de caráter híbrido.

A atividade registral imobiliária, após o advento da CF/88, é exercida por pessoa física que gere a atividade de forma privada, com liberdade administrativa e financeira, contratando seus empregados, pagando seus salários e demais despesas necessárias ao exercício da atividade. Entretanto, a atividade registral é e continua a pertencer ao Estado, ou seja, possui regime jurídico público enquanto que o seu exercício possui regime jurídico privado, sendo um sistema híbrido.

Ainda de acordo com o art. 236, inciso III, da Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988), o ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga sem abertura de concurso de provimento ou de remoção por mais de seis meses. A partir disso, Machado (2010) pontua que os profissionais notariais, tabelião, oficial de registro ou registrador são dotados de fé pública para delegar o exercício das atividades notariais e de registro. “A partir dessa premissa, pode-se dizer que, tais atividades são públicas por excelência, pois, exercidas em caráter privado por particulares mediante delegação” (MACHADO, 2010, p. 22).

Por sua vez, os delegados à frente dessa atividade podem realizar contratação no

regime Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) de profissionais para executar de forma privada a atividade notarial. Porém, a autora pontua que a atividade requer alguns valores para a segurança jurídica nas relações imobiliárias, como: imparcialidade, igualdade, legalidade, moralidade, publicidade, isonomia e eficiência.

3 O PAPEL DO DIREITO IMOBILIÁRIO NA SOCIEDADE

O mercado imobiliário é um setor muito importante para a economia do país. Além de promover uma grande movimentação financeira, ele é um segmento gerador de empregos, renda, impostos, vetor de desenvolvimento de espaços urbanos e provedor de relações entre pessoas físicas e jurídicas para além dos limites geográficos. Todas essas transações necessitam de orientações jurídicas para seguirem adiante. Assim é que entram as atividades do Direito Imobiliário.

Nesse campo, temos as atividades notariais e de registro de propriedades, que fazem parte de um amplo sistema de reconhecimento e defesa da propriedade. Ele surgiu segundo o autor Burtet (2007) após a Revolução Francesa, período no qual a sociedade passou a dar importância ao direito sobre propriedade. De acordo com o autor, esse interesse surgiu na época, logo após a burguesia, detentora do poder econômico no período, passar a titular o direito sobre propriedade, que até então era concedido apenas pela realeza.

Em 1988, a Constituição Brasileira outorgou no art. 236 (BRASIL, 1988) que a função notarial e de registro imobiliário é uma atividade pública e detentora de fé pública. Tais atividades, ainda segundo Burtet (2007), servem para proteger a propriedade, tendo em vista a importância que é dada a elas pelo ser humano. Dessa forma, o serviço de registro e imóveis se tornou um repositório de informações do indivíduo que se relacionam com a propriedade imobiliária, como previsto na Lei nº 6.015/73 (BRASIL, 1973).

O serviço de Registro de Imóveis é um sistema específico de publicidade, pois somente o registro feito no órgão competente gera direito. Se alguém pretende obter informações sobre a propriedade de um bem imóvel, não será em outro local que não Registro de Imóveis. Existem outros órgãos que se relacionam com os bens imóveis, mas não com a propriedade deles. É ele que outorga publicidade, autenticidade, segurança e eficácia aos fatos e atos jurídicos que estão relacionados aos imóveis (BURTET, 2007, p. 45).

O autor Baptistela (2017) acredita que a atividade registral é o mais importante ato jurídico, quando se fala de Direito Imobiliário brasileiro, devido à segurança que esse ato concede ao proprietário, o qual consiste no domínio pleno da propriedade, direito real contra

terceiros. E completa que além de promover o direito de propriedade sobre o imóvel, o registro arquiva o histórico da edificação, dando conhecimento a todas as modificações com relação à titularidade e aos possíveis encargos que possam pesar sobre ele.

A partir disso, é possível destacar uma das maiores vantagens do registro de imóveis: a organização. A atividade de registrar todas as mudanças realizadas no imóvel, seja ela estrutural ou documental, permite obter com facilidade informações relacionadas a qualquer imóvel registrado na serventia imobiliária. Isso beneficia diretamente a sociedade, pois cada cidadão poderá ir à serventia imobiliária e solicitar qualquer tipo de esclarecimento sobre algum título de propriedade de forma mais rápida. O autor Santos (2008, p. 41) destaca outro papel da atividade registral:

O sistema de registro de imóveis desenvolve importante papel institucional como âncora da cidadania e da estabilidade jurídica e socioeconômica do país, no que tange ao tráfego de imóveis, às suas onerações e outras mutações de direitos imobiliários, e constitui-se em instrumento de fomento ao desenvolvimento da política habitacional e do crédito imobiliário (SANTOS, 2008, p. 41).

A atividade de registro de imóveis é de fundamental importância para a segurança jurídica das relações imobiliárias, como também para a proteção da propriedade. E como isso acontece? Quando é praticado algum ato na matrícula, o direito de propriedade sobre qualquer imóvel torna-se de conhecimento perante a sociedade, com isso é preservado o direito e afastados possíveis atos de má conduta. “O exercício da atividade de registrador imobiliário é de organização técnica e administrativa destinada a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, não só aos proprietários, singularmente, mas de toda a sociedade” (ÁVILA, 2008, p. 58).

Portanto, pode-se perceber que os cartórios de imóveis são responsáveis por todo o tráfego de atividades relacionadas à propriedade, seja ela pública ou privada, pois eles regulam e limitam diversos segmentos do setor, como: o aluguel; a compra e venda de imóveis na planta, de imóveis novos ou usados; usucapião; financiamento de casa própria; escritura e registro de imóvel, entre outras demandas que têm prazos a serem cumpridos.

3.1 Mercado imobiliário no tempo de pandemia (COVID-19)

Com a chegada da pandemia em 2020, o mercado imobiliário veio acarretado de muitas incertezas e preocupações, pois para o ano supracitado, era esperado uma recuperação do setor, segundo Lewgoy e Goeking (2020). Contudo, o que aconteceu foi uma paralisação

das atividades. Com a adesão da quarentena, medida preventiva de isolamento social, as relações de compra e venda de imóveis tiveram uma grande queda, pois as pessoas não podiam mais visitar de forma física o local do imóvel e nem podiam ir a um cartório para efetuar o negócio jurídico. Isso foi pontuado no início da crise sanitária no Brasil, no mês de março de 2020.

Diante do cenário causado pela pandemia, as empresas de venda de imóveis precisaram se reinventar e oferecer alternativas de visitação para que os clientes pudessem conhecer os empreendimentos; uma prática essencial para a realização de compra e venda. Esse processo foi possível a partir da adesão da tecnologia, um importante mecanismo que proporcionou às empresas retomarem o trabalho de apresentação de seus imóveis, para assim concluírem as transações de compra e venda.

Com a tecnologia, o segmento começou a proporcionar aos clientes uma nova forma de visitação dos imóveis. As visitas passaram a ser realizadas por meio de chamadas de vídeo e por meio de um *tour* virtual no modelo 3D, possibilitando que os clientes pudessem conhecer o ambiente sem sair de casa. Além disso, um outro processo foi a transação de compra e venda, que passou a ser realizada de forma digital por meio de assinatura eletrônica. Isso se tornou possível por conta do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020 (BRASIL, 2020), que regulamenta parte do art. 3º da Lei nº 13.874/2019 (BRASIL, 2019a) e no art. 2º-A da Lei nº 12.682, de 9 de julho de 2012 (BRASIL, 2012), a qual estabeleceu que os documentos digitalizados passassem a produzir os mesmos efeitos legais dos documentos físicos ou originais, também conhecida como a Lei da Liberdade Econômica (BRASIL, 2019a).

Além disso, para evitar a disseminação do vírus, as pessoas passaram a ficar mais tempo em casa, adotaram o *home office* e com isso começaram a perceber que era preciso adequar a sua moradia à nova realidade. Como exemplo, o quarto de hóspedes que virou o escritório, o quarto que virou o *playground* das crianças, para aqueles que possuem filhos, entre outras mudanças. Em virtude desse cenário, iniciou-se uma busca por materiais de construção para reformar espaços da residência, como também a busca por moradias maiores, que proporcionassem mais conforto e lazer.

Devido a esse novo comportamento do consumidor, empreendimentos imobiliários começaram a desenvolver seus projetos de acordo com a nova realidade dos seus clientes. Essa nova realidade apresentada no parágrafo anterior é apontada na pesquisa da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) apresentada no portal Terra (PESQUISA..., 2021). De acordo com o estudo, a pandemia acelerou algumas tendências no mundo todo, como

o *home office*, imóveis conectados, espaços de *coworking* em condomínios, modificação das portarias em terminais de logística e uma maior valorização de espaços verdes (PESQUISA..., 2021).

Ainda de acordo com a publicação, os novos empreendimentos estão adotando em seus condomínios modelos de lavanderias compartilhadas e espaços de lazer para *pets*, proporcionando, assim, mais comodidade aos moradores e fazendo com que eles fiquem mais tempo nos espaços que são vistos como uma extensão da sua residência.

Além dos avanços e das adaptações realizadas pelo setor, houve também impactos negativos. Ao abordar sobre a construção de novos empreendimentos, não podemos deixar de citar o impacto da pandemia nas incorporações imobiliárias da construção civil. Por conta da pandemia e do isolamento social, como reflexo da crise sanitária para evitar a disseminação do vírus, as incorporações tiveram as suas atividades paralisadas por um período de tempo, o que ocasionou o atraso de empreendimentos.

De acordo com a autora Santos (2020), a crise sanitária também trouxe a inadimplência na compra e venda de imóveis, salientando que incorporações tiveram suas atividades afetadas, impossibilitando os cumprimentos de prazos de execução da obra e entrega dos imóveis, como também acontecendo inadimplência por parte dos consumidores, que não conseguiram arcar com as prestações financeiras assumidas no contrato.

No que se refere aos contratos de natureza imobiliária, especialmente os que envolvem as incorporações, e, tendo em vista a situação atual, surgem diversas alegações e discussões com base em argumentos de caso fortuito ou força maior ou mesmo onerosidade excessiva, para pleitear a rescisão, suspensão ou mesmo para justificar possíveis inadimplementos (SANTOS, 2020, p. 95).

Como os efeitos da pandemia são ainda imensuráveis, a autora traz ainda que situações como essa, fruto de um evento que foge do controle humano, pode ser tratado com diálogo e apoiado em revisões contratuais, para que se possa chegar a um entendimento entre as partes, sempre pautado pela boa-fé e confiança que regem o ramo do Direito.

Essa alta na inadimplência foi concentrada nos primeiros meses com o surgimento da pandemia, mas aos poucos foi diminuindo com as condições especiais e de renegociações que os bancos foram promovendo durante o período. Essas condições, inclusive, ajudaram na recuperação da economia, como será citado no item seguinte.

De forma geral, algumas das mudanças citadas, como exemplo, a tecnologia 3D, já vinham sendo planejadas para uma aplicação futura, mas com o advento da pandemia, elas tiveram que ser implementadas quase de forma imediata, para que o setor continuasse a fazer a

economia girar. Podemos dizer que a tecnologia, como também o serviço digital começou a ganhar evidência nas relações imobiliárias, sejam elas para reformulação de um ambiente e/ou para as transações de compra e venda.

3.2 Direito Imobiliário na recuperação da economia em tempos de pandemia (COVID-19)

Como havíamos apresentado no início deste trabalho, o mercado imobiliário é um dos segmentos que mais provoca movimentações econômicas no país. Podemos dizer que ele é uma “locomotiva” da economia. O setor estava em crescimento no Brasil até a chegada da pandemia da COVID-19. O segmento, assim como diversos outros sofreram o impacto da crise sanitária e tiveram que se adequar de acordo com as medidas preventivas lançadas pelos governos federal, estaduais e municipais para conter a disseminação da doença. Com a paralisação econômica, um reflexo da medida de isolamento rígido foi marcado pela redução das compras de imóveis e pessoas tendo que negociar o pagamento de aluguéis, prestações, entre outras tomadas de decisão.

Porém, mesmo com o cenário negativo, segundo informações do Jornal Folha de São Paulo que foram divulgadas pelo *site* da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), o segmento imobiliário não foi tão atingido como os demais, pelo contrário, o setor sofreu um aumento no financiamento imobiliário. De acordo com a (Abecip), em outubro de 2020, o financiamento imobiliário bateu o recorde da série histórica iniciada em 1994 (ABECIP..., 2021).

Esse crescimento no segmento já vinha sendo apontado pela Abecip há meses atrás. Em agosto de 2020, a instituição informou ao jornal Diário do Nordeste (MERCADO..., 2020) que o crescimento do financiamento imobiliário vinha subindo já há três meses consecutivos. De acordo com a publicação, isso aconteceu por conta da redução das taxas de juros dos bancos e lançamento do Programa Casa Verde e Amarela, substituto do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Além das facilidades apontadas que fizeram o mercado se recuperar, mesmo em meio às incertezas, o setor precisou se reinventar para que a curva de crescimento continuasse positiva. E a reinvenção que antes andava a passos lentos teve que acelerar, como no caso da adequação da tecnologia e dos espaços digitais para a execução das transações.

Essa adequação foi importante porque nesse momento em que o contato físico

precisava ser evitado por conta da alta transmissão que a COVID-19 proporcionava e ainda proporciona, os recursos tecnológicos tornaram-se grandes aliados das transações comerciais e sociais. No Direito Imobiliário, mais precisamente na execução das atividades cartorárias, a utilização desse meio tem ajudado a dar continuidade às relações jurídicas, assim fazendo com que o setor continue em crescimento. Conforme citado no capítulo anterior, isso se tornou ainda mais possível por conta do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, o qual estabeleceu que os documentos digitalizados podiam ter os mesmos efeitos legais dos documentos físicos ou originais (BRASIL, 2020).

Outro fator que podemos apontar que gerou um aquecimento no setor imobiliário nesse momento de pandemia, foi a população ter ressignificado a sua relação com a casa. Com a adoção do isolamento social, as pessoas tiveram que trazer para o lar o seu trabalho, adotando o sistema de teletrabalho, passando, assim, a ficarem mais tempo dentro de casa. Isso fez com que essas pessoas reavaliassem a sua necessidade com relação ao espaço residencial, o que gerou busca por novos imóveis para alugar ou comprar.

A mudança no mercado imobiliário resultante da pandemia foi apresentada na matéria do *site* da Revista Consumidor Moderno (BRAVO, 2021), o qual mostra um levantamento feito pela plataforma Quinto Andar sobre a busca por apartamentos e casas mais amplos:

A busca por imóveis para alugar de três quartos aumentou 9% com a pandemia, e o interesse por apartamentos com quatro quartos cresceu nada menos que 58%. A procura por imóveis menores, por sua vez, recuou: para os de dois quartos, a queda foi de 22%, e para os de um quarto, 37% (BRAVO, 2021).

Os dados acima mostram que a busca por lugares com mais espaço e conforto faz parte de uma nova tendência no mercado imobiliário, impulsionada por novos costumes, como exemplo, a adesão do trabalho *home office*. E isso aliado à taxa de juros que teve uma queda, conforme apresentamos neste item, nos faz entender que o sonho da casa própria dos brasileiros foi reativado.

O crescimento do setor foi pontuado pelo estudo econômico realizado pelo Banco do Brasil, disponibilizado em maio de 2021. De acordo com o documento, embora a taxa Selic eleve este ano, as taxas de juros do financiamento imobiliário deverão continuar baixas, mantendo o mercado aquecido. “Projetamos crescimento de 9,3% para a carteira total de crédito PF em 2021, ante projeção de 6,0%” (BANCO DO BRASIL, 2021).

Essa projeção do cenário imobiliário em meio à pandemia para 2021 foi apresentada

também no portal O Globo, em matéria publicada no mês de fevereiro de 2021, o qual informa que novas linhas de financiamento e juros baixos devem levar o setor a bater um novo recorde. “A Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) projeta alta de 27% na concessão de crédito para a casa própria este ano” (BRÊTAS; RIBAS, 2021).

Com base nos dados apresentados neste item é possível afirmar que o mercado imobiliário deve continuar em ascensão e que as medidas adotadas, como diminuição das taxas e adoção de sistemas eletrônicos devem continuar contribuindo para a recuperação da economia nesse momento de pandemia.

4 A EVOLUÇÃO DAS ATIVIDADES CARTORÁRIAS NA PANDEMIA (COVID-19)

Com o avanço do mercado imobiliário e o aumento das relações jurídicas nesse meio, tornou-se necessário que as atividades notariais e de registro de propriedades passassem por aperfeiçoamentos. Para se ter uma ideia de como foi esse processo de evolução, faremos um resgate da história com Monteiro (2012). Segundo a autora, o registro de propriedade imobiliária no Brasil pela Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864 era praticado por vigários em paróquias com o intuito de declarar domínio público sobre o território. Posteriormente, por conta dos princípios constitucionais, foi promulgada a Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, com o fim de discriminar o domínio público do particular e regularizar a situação das terras, mandando legitimar as posses e revalidar as sesmarias.

Ainda de acordo com a autora, em 1824, a Constituição Imperial aboliu o confisco e instituiu a Lei nº 1.237/1864, conhecida como Lei das Hipotecas, que tinha o objetivo de conferir segurança aos negócios imobiliários da época. Desse período até os dias atuais muitas outras leis foram implementadas a fim de regulamentar o exercício da atividade notarial e de registro, e a autora descreve:

O registro da propriedade imóvel que, assim aparece pela primeira vez na nossa legislação, era feito pelo possuidor que escrevia, ele mesmo, as suas declarações, ou as fazia escrever por outrem [...]. Em tais declarações deveria constar, além do nome do possuidor, a designação da freguesia em que estava situado o imóvel, o nome particular da situação, caso houvesse, sua área, se conhecida, e, seus limites e confrontantes (art. 100). Os documentos, assim organizados, eram apresentados ao vigário da paróquia onde estavam situadas as terras a registrar, e, esse, depois de conferi-los, se os achasse iguais e em regra, fazia, em ambos, nota indicativa da data da entrega. Depois, devolvia uma das vias ao apresentante, para prova do cumprimento da formalidade, guardando a outra para registro (art. 101). Interessante é que, ainda hoje, o processo é o mesmo, apenas mais complicado (MONTEIRO, 2012, p. 162).

Mesmo que a atividade siga a mesma sistemática operacional ao longo dos anos, conforme afirma a autora, a prática aos poucos vem se aperfeiçoando e tornando-se mais ágil e eficiente à medida que a sociedade evolui. Tendo isso em vista, Monteiro (2012) aponta como uma das evoluções primordiais desse sistema a implantação do registro eletrônico, que proporciona efetuar transações imobiliárias de forma segura e rápida.

Esse sistema só foi possível após a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, cuja Medida diz:

Art. 1º fica instituída a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras - ICP-Brasil, para garantir a autenticidade, a integridade e a validade jurídica de documentos em forma eletrônica, das aplicações de suporte e das aplicações habilitadas que utilizem certificados digitais, bem como a realização de transações eletrônicas seguras (BRASIL, 2001).

A certificação digital, comumente conhecida como identidade digital, é vista então como uma nova forma de identificação utilizada em meios eletrônicos. “O certificado digital contém uma relação única, exclusiva e intransferível entre um par de chaves e o seu proprietário. Nele constam os dados do dono, como nome, número do registro civil, assinatura da autoridade certificadora, etc.” (ANDRADE; BARBOSA, 2016, p. 97).

Com o decorrer dos anos, a certificação digital passou a ficar cada vez mais presente nas atividades da sociedade, passando a ser utilizada na área da Saúde, do setor bancário, em escolas, atividades jurídicas, como também em cartórios de imóveis, como afirmam Andrade e Barbosa (2016, p. 102):

O novo Código Processo Civil, art. 193, possibilita a prática dos atos processuais, incluindo os notariais e de registro, na forma digital, total ou parcialmente, com possibilidade de validação por meio eletrônico, obedecendo aos requisitos, conforme art. 195, CPC, da autenticidade, da integridade, da temporalidade, do não repúdio, da conservação e, quando cabível, da confidencialidade, para aqueles submetidos ao segredo de justiça, sendo obrigatória a utilização da ICP-Brasil.

As atividades realizadas por meio eletrônico avançaram ainda mais. Em Fortaleza, foi implantada uma Central Eletrônica de Registros Imobiliários do Ceará (CERICE) para operacionalizar o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), previsto pela Lei nº 11.977/2009 (BRASIL, 2009) e regulamentado pelo Provimento nº 47, de 19 de junho de 2015, da Corregedoria Nacional de Justiça. A CERICE é administrada pela Associação dos Notários e Registradores do Ceará (ANOREG-CE), principal entidade representativa dos registradores imobiliários fortalezenses.

Segundo consta no portal da Central Eletrônica de Registros Imobiliários do Ceará (CERICE), no sistema é possível realizar diversos serviços, tais como: pesquisa eletrônica na base de dados dos cartórios do Ceará; obtenção de certidões digitalmente assinadas de qualquer serventia extrajudicial existente no Ceará; realização de tráfego de certidões e outros títulos públicos ou particulares elaborados sob a forma de documento eletrônico a serem remetidos aos serviços de registro de imóveis para exame; acesso ao serviço eletrônico de intimações e consolidações da propriedade fiduciária para execução de extrajudicial de contrato de alienação fiduciária, entre outros serviços (CENTRAL ELETRÔNICA DE REGISTROS IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ, 2021).

Observa-se que, com passar dos anos, o registro de imóveis evoluiu consideravelmente com o objetivo de deixar mais acessível a informação à sociedade e dar mais agilidade aos trâmites imobiliários. Ou seja, com o auxílio da tecnologia é possível a cada dia tornar o serviço ainda mais eficiente e até promover o autoatendimento, onde o usuário pode solicitar e receber o serviço por meio das centrais de atendimento que são oferecidas a eles.

4.1 Alternativas digitais para a atividade cartorária em tempos de pandemia da COVID-19

Em março de 2020 eclodiu no Brasil a pandemia provocada pelo Sars-CoV-2, o novo coronavírus, mais conhecido como COVID-19, e desde então a OMS vem tomando medidas para conter o avanço da doença. Dentre as medidas adotadas pelo órgão estão o distanciamento e o isolamento social, como também o fechamento de serviços não-essenciais, com intuito de manter o cumprimento desse isolamento e evitar aglomerações. Além disso, foi adotado o uso de adereços que pudessem impedir ou pelo menos dificultar a transmissão entre as pessoas, como o uso de máscaras, luvas, álcool em gel 70%.

As atividades notariais e de registro dos cartórios foram uns dos serviços afetados pelas medidas de contenção da doença, tendo que se readequarem à nova realidade. Segundo o portal do Governo do Estado do Ceará (HERCULANO, 2020), em Fortaleza, a atividade cartorária pôde ser retomada de acordo com o Protocolo de Reabertura Setorial - 13. Conforme as normas estaduais, os cartórios de imóveis puderam realizar o agendamento prévio do atendimento presencial com o uso obrigatório de EPI pelos funcionários e clientes; higienização das mãos e antebraços dos funcionários ou o uso de álcool 70% na chegada ao estabelecimento; distanciamento de 2 metros, entre outras medidas.

Além dessas medidas, foram adotadas também, tanto durante os momentos de quarentena como depois da abertura gradual das atividades, o atendimento remoto, por meio do qual os cartorários utilizavam recursos eletrônicos para garantir o atendimento à população. Para Fiuza e Motta (2020, p. 206-207): “o atendimento presencial poderá ser substituído pela via remota através de meios eletrônico, por aplicativo multiplataforma de mensagens instantâneas e chamadas de voz ou outro meio eletrônico disponível”.

Os autores destacam ainda dentre as alternativas ao atendimento presencial em meio ao cenário pandêmico, o protocolo de títulos, por meio do qual o usuário pode fazer de forma remota pedidos de certidões. Outra plataforma já adotada nas atividades cartorárias antes da pandemia e já citada neste trabalho é o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), em que o usuário pode realizar de forma eletrônica serviços, como pagamentos de taxas e envios de documentos.

O pesquisador Machado (2020) pontua que tais ferramentas otimizam os serviços notariais e de registros eletrônicos, tornando-os desburocratizantes e afins ao cenário de pandemia em que a sociedade está passando.

A relevância do sistema notarial e registral na busca de tutelar direitos, bem como na necessidade atual de incentivar e aperfeiçoar soluções tecnológicas por parte do indigitado setor enquanto estratégia para trazer mais benefícios econômicos e sociais para a coletividade, sobretudo no contexto de crise acarretada pela COVID-19 (MACHADO, 2020, p. 183).

Dessa maneira, pode-se perceber que as atividades notariais e de registro de imóveis já estavam sofrendo transformações a passos lentos e com o advento da pandemia, tais práticas tiveram que ser aceleradas, para que assim se garantisse a manutenção do atendimento ao público. O aperfeiçoamento do trabalho a partir de soluções tecnológicas são estratégias que têm proporcionado benefícios econômicos e sociais para a sociedade.

Como exemplo da inserção das alternativas digitais na atividade cartorária, apresentamos aqui um pouco da nossa experiência. Conforme mencionado no início deste trabalho, o autor deste estudo é funcionário de um Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza e o serviço digital trouxe uma melhoria significativa tanto para os usuários quanto para as serventias imobiliárias.

Uma plataforma que contribuiu para isso foi a CERICE, que trouxe uma maior comodidade para o usuário, o qual não precisou mais se deslocar até a serventia imobiliária, ocasionando, portanto, a redução de pessoas no espaço físico do cartório, o que tem evitado aglomeração, como também redução de custo de deslocamento para o cliente, tendo em vista

que há situações de usuários de outros estados e/ou municípios que vão até a serventia em busca de documentação.

Essa central digital tem sido fundamental para usuários que vivem em outras localidades. Com ela é possível realizar a solicitação de registro de imóveis por via digital, fazendo com que uma escritura seja lavrada digitalmente e encaminhada via central para a serventia imobiliária, como prevê o art. 2º, §3 do Provimento nº 03/2019/CGJ-CE (CEARÁ, 2019). Assim, o negócio jurídico ou pretendido é realizado sem ao menos o usuário comparecer ao balcão do cartório. Além desse serviço, a CERICE permite realizar consulta de bens, emissão de matrículas, expedição de certidões e realização de pesquisa de imóveis, entre outros.

Ademais, a serventia da qual o autor do presente artigo faz parte presta também atendimento por meio de ligação telefônica para esclarecer dúvidas com relação a algum documento. Para melhorar o entendimento do cliente concernente à demanda solicitada, que por vezes não fica tão claro devido à especificidade dos termos jurídicos, a serventia tem estudado a implementação do atendimento por videoconferência, ou seja, o usuário poderá marcar uma reunião via vídeo com um analista, que poderá tirar todas as suas dúvidas.

Antes da pandemia, um representante do cliente comparecia na serventia para se comunicar com um analista, mas com a crise sanitária isso não foi mais possível. Com o auxílio da tecnologia, a serventia vai poder atender demandas de usuários que estão em outra cidade, estado ou país. Acredito que esse seja só o começo da implementação de alternativas digitais na atividade cartorária. Novas tecnologias surgiram para facilitar o trabalho e gerar maior comodidade para o usuário, como também benefícios para a serventia, tendo em vista às mudanças que já foram implementadas, quase de imediato com o surgimento da pandemia.

5 CONCLUSÃO

Por meio desta pesquisa, objetivou-se atender à problemática quanto à contribuição do serviço digital nas atividades cartorárias, pois com a chegada da pandemia esse processo de modernização precisou ser acelerado. De fato, tal processo vinha ocorrendo de maneira mais lenta, mas devido às circunstâncias, precisou ser implementado de imediato.

No estudo foram apresentadas algumas mudanças que o mercado imobiliário sofreu nos últimos anos e mais outras devido à pandemia que ele enfrentou há pouco mais de um ano. A exemplo disso, estão os decretos do governador do estado do Ceará com as medidas que tiveram como objetivo conter a propagação do vírus. Os referidos documentos foram

disponibilizados no Diário Oficial do Estado do Ceará por meio do Decreto nº33.722, de 22 de agosto de 2020 (CEARÁ, 2020), a fim de garantir a prestação dos serviços seguindo todos os cuidados para evitar a propagação do vírus, como a obrigatoriedade do uso de EPI e de álcool em gel, e recomendação para o cumprimento do distanciamento social entre os membros da equipe. Além da limitação da quantidade de clientes dentro do estabelecimento e da adesão de meios digitais e eletrônicos com o objetivo de evitar o contato.

Essas medidas eletrônicas só foram possíveis, como foi citado no início desta pesquisa, a partir do momento em que a Corregedoria Nacional de Justiça no dia 18 de dezembro de 2019 editou o Provimento nº 89 com a finalidade de regulamentar o registro eletrônico de imóveis, o citado Provimento entrou em vigor no dia 1º de janeiro de 2020, fazendo com que as atividades notariais e de registros dos cartórios passassem a adotar aos poucos meios eletrônicos e digitais, como exemplo, a utilização de certificação digital.

Tais mudanças trouxeram benefícios para o mercado imobiliário que prosperou e para o nosso objeto de estudo, o serviço cartorário. Os benefícios vieram tanto para os usuários quanto para as serventias imobiliárias, tendo em vista que as transações puderam ser continuadas mesmo sem a presença física. Elas se tornaram mais ágeis devido à comodidade que ferramentas como a CERICE proporcionam.

Diante do exposto, o presente trabalho atende ao seu objetivo de pontuar a importância e os benefícios dos meios digitais nas serventias imobiliárias. Por meio das vivências do autor deste artigo na execução das atividades cartorárias foi possível apresentar como a tecnologia tem agregado ao trabalho e atingido a necessidade dos usuários e das serventias imobiliárias, colaborando, assim, para um melhor conhecimento sobre o tema abordado.

REFERÊNCIAS

ABECIP aponta que os financiamentos imobiliários em ano de pandemia cresceram 57,5% e superaram período do boom. São Paulo: Abecip, 2021. Disponível em: <https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/abecip-aponta-que-os-financiamento-imobiliarios-em-ano-de-pandemia-cresceram-57-5-e-superaram-periodo-do-boom>. Acesso em: 4 jun. 2021.

ANDRADE, Henrique dos Santos; BARBOSA, Marco Antônio. Cartório digital na sociedade da informação. **Revista do Direito Público**, Londrina, v. 11, n. 1, p. 85-112, jan./abr. 2016.

ÁVILA, Paulo Ricardo. **A natureza jurídica da atividade registral imobiliária na Constituição de 1988**. 2008. 152 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade de Santa Cruz do Sul, Santa Cruz do Sul, 2008.

BANCO DO BRASIL. Persistência da pandemia ainda mantém a visibilidade reduzida para a economia. **Estudo Econômico: Assessoramento Econômico**, [Brasília, DF], 10 maio 2021. Disponível em: <https://www.bb.com.br/docs/portal/utg/EstudoEconomico.pdf>. Acesso em: 22 maio 2021.

BAPTISTELA, Tiago. **O registro das transações imobiliárias: segurança jurídica e proteção da propriedade em benefício da sociedade**. [S.l.]: Âmbito Jurídico, 2017. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/o-registro-das-transacoes-imobiliaris-seguranca-juridica-e-protecao-da-propriedade-em-beneficio-da-sociedade/#:~:text=O%20registro%20das%20transa%C3%A7%C3%B5es%20imobili%C3%A1rias%3A%20seguran%C3%A7a%20jur%C3%ADica%20e%20prote%C3%A7%C3%A3o,propriedade%20em%20benef%C3%ADcio%20da%20sociedade&text=A%20propriedade%20do%20im%C3%B3vel%20n%C3%A3o,que%20ter%C3%A1%20a%20propriedade%20p%20lena>. Acesso em: 17 maio 2021.

BORGES, Antônio Moura. **O registro de imóveis no direito brasileiro**. São Paulo: CL Edijur, 2007.

BOLZANI, Isabela. **Financiamentos imobiliários somam R\$ 12,9 bilhões em setembro e batem recorde**. Folha de S.Paulo, São Paulo, 27 out. 2020. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2020/10/financiamentos-imobiliaris-somam-r-129-bilhoes-em-setembro-e-batem-recorde.shtml>. Acesso em: 15 mar. 2021.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 15 maio 2021.

BRASIL. Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020. Regulamenta o disposto no inciso X do caput do art. 3º da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, e no art. 2º-A da Lei nº 12.682, de 9 de julho de 2012, para estabelecer a técnica e os requisitos para a digitalização de documentos públicos ou privados, a fim de que os documentos digitalizados produzam os mesmos efeitos legais dos documentos originais. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 19 mar. 2020. Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/decreto-n-10.278-de-18-de-marco-de-2020-248810105>. Acesso em: 3 jun. 2021.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6216.htm#art1. Acesso em: 3 jun. 2021.

BRASIL. Lei nº 3.071, de 1 de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 5 jan. 1916. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071.htm. Acesso em: 12 mar. 2021.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 3 jun. 2021.

BRASIL. Lei nº 12.682, de 9 de julho de 2012. Dispõe sobre a elaboração e o arquivamento de documentos em meios eletromagnéticos. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 9 jul. 2012. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2011-2014/2012/lei/112682.htm. Acesso em: 3 jun. 2021.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 8 jul. 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2009/lei/11977.htm. Acesso em: 3 jun. 2021.

BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 18 nov. 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18935.htm#:~:text=L8935&text=LEI%20N%C2%BA%208.935%2C%20DE%2018%20DE%20NOVEMBRO%20DE%201994.&text=Natureza%20e%20Fins-,Art.,e%20efic%C3%A1cia%20dos%20atos%20jur%C3%ADdicos. Acesso em: 3 jun. 2021.

BRASIL. Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019. Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica; estabelece garantias de livre mercado; altera as Leis nºs 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 6.404, de 15 de dezembro de 1976, 11.598, de 3 de dezembro de 2007, 12.682, de 9 de julho de 2012, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 10.522, de 19 de julho de 2002, 8.934, de 18 de novembro 1994, o Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946 e a Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943; revoga a Lei Delegada nº 4, de 26 de setembro de 1962, a Lei nº 11.887, de 24 de dezembro de 2008, e dispositivos do Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 20 set. 2019a. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm. Acesso em: 4 jun. 2021.

BRASIL. Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864. Reforma a legislação hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de crédito real. **CLBR**, 1865. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM1237.htm. Acesso em: 2 abr. 2021.

BRASIL. Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Institui a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, transforma o Instituto Nacional de Tecnologia da Informação em autarquia, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 21 ago. 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/antigas_2001/2200-2.htm. Acesso em: 3 jun. 2021.

BRASIL. Pedido de Providências nº 0000665-50.2017.2.00.0000, de 18 de maio de 2020. **Pedido de Providências. Provimento da Corregedoria Nacional de Justiça. Código Nacional de Matrículas – CNM. Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI. Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC. Acesso da Administração Pública Federal as Informações Do SREI. Diretrizes para o Estatuto do Operador Nacional do Sistema De Registro Eletrônico – ONR.** [S.l.]: Portal do RI, 2020. Disponível em: <https://www.portaldori.com.br/2020/05/28/pedido-de-providencias-provimento-da-corregedoria-nacional-de-justica-codigo-nacional-de-matriculas-cnm-sistema-de-registro-eletronico-de-imoveis-srei/#:~:text=8%C2%BA%20O%20Sistema%20de%20Registro,11.977%2F2009>. Acesso em: 15 mar. 2021.

BRASIL. Provimento nº 89, de 18 de dezembro de 2019. Regulamenta o Código Nacional de Matrículas – CNM, o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI, o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC, o acesso da Administração Pública Federal às informações do SREI e estabelece diretrizes para o estatuto do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico – ONR. **Diário Eletrônico de Justiça**, Brasília, DF, n. 263, p. 65-71, dez. 2019b. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original173255201912195dfbb44718170.pdf>. Acesso em: 15 mar. 2021.

BRASIL. Provimento nº 47, de 15 de junho de 2015. Estabelece diretrizes gerais para o sistema de registro eletrônico de imóveis. **Diário Eletrônico de Justiça**, Brasília, DF, n. 107, p.7-8, jun. 2015. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files//provimento/provimento_47_18062015_16032018111716.pdf. Acesso em: 15 mar. 2021.

BRAVO, Luiza. Veja as mudanças provocadas pela pandemia no mercado imobiliário. **Consumidor Moderno**, 8 jan. 2021. Disponível em: <https://www.consumidormoderno.com.br/2021/01/08/mudancas-provocadas-pela-pandemia-no-mercado-imobiliario/>. Acesso em: 22 maio 2021.

BRÊTAS, Pollyanna; RIBAS, Raphaella. Novas linhas de financiamento e juros baixos ampliam crédito imobiliário, que deve bater novo recorde em 2021. **O Globo**, Rio de Janeiro, 14 fev. 2021. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/economia/novas-linhas-de-financiamento-juros-baixos-ampliam-credito-imobiliario-que-deve-bater-novo-recorde-em-2021-24882740>. Acesso em: 23 maio 2021.

BURTET, Tiago Machado. **Noções gerais sobre direito imobiliário**. Curitiba: IESDE Brasil, 2007.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

CEARÁ. Decreto nº33.722, de 22 de agosto de 2020. Prorroga o isolamento social no Estado do Ceará, renova a política de regionalização das medidas de isolamento social, e dá outras providências. **Diário Oficial do Estado**, Fortaleza, 22 ago. 2020. Disponível em: <https://coronavirus.ceara.gov.br/project/decreto-n33-722-de-22-de-agosto-de-2020/>. Acesso em: 3 jun. 2021.

CEARÁ. Provimento nº 03/2019/CGJCE. Institui o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), constitui a Central Eletrônica de Registros Imobiliários do Ceará (CERICE), revoga o Provimento CGJCE nº 15/2017 que acrescentou o Capítulo XVII, ao Título VIII, ao Código de Normas do Serviço Notarial e Registral do Estado do Ceará e dispõe acerca da regência pertinente à espécie. Fortaleza: Tribunal de Justiça: Corregedoria-Geral da Justiça, 2019. Disponível em: <https://corregedoria.tjce.jus.br/wp-content/uploads/2019/01/Prov.-03-2019-VERSAO-ATUALIZADA-ULTIMA-VERSAO-18.12.2020.pdf>. Acesso em: 23 maio 2021.

CENTRAL ELETRÔNICA DE REGISTROS IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ. Fortaleza: CERICE, 2021. Disponível em: <https://www.cerice.org.br/>. Acesso em: 4 maio 2021.

DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. [S.l.]: Saraiva, 1992.

FIUZA, Karoline de Souza Andrade; MOTTA, Vítor Luís Vieira. O uso da tecnologia na atividade do registro de imóveis em face da pandemia da covid-19 causada pelo novo coronavírus. *In*: ISMAEL, Luciana; VITALE, Olivar. **Impactos da covid-19 no direito imobiliário**. Porto Alegre: Paixão, 2020. p. 205-206. (Coletânea Ibradim).

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

HERCULANO, Daniel. **Governo do Ceará determina novas medidas de enfrentamento ao coronavírus**. Fortaleza: Secretaria da Saúde do Ceará, 2020. Disponível em: <https://www.saude.ce.gov.br/2020/03/20/governo-do-ceara-determina-novas-medidas-de-enfrentamento-ao-coronavirus/>. Acesso em: 15 mar. 2021.

LEWGOY, Júlia; GOEKING, Weruska. Mercado imobiliário espera expansão em 2021 mesmo que juros aumentem. **Valor Investe**, São Paulo, 17 abr. 2020. Hora de Investir. Disponível em: <https://valorinveste.globo.com/objetivo/hora-de-investir/noticia/2020/04/17/coronavirus-frustra-recuperacao-do-mercado-imobiliario-vale-investir-no-setor.ghtml>. Acesso em: 22 maio 2021.

LOUREIRO, Waldemar. **Registro da propriedade imóvel**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1959.

MACHADO, Eliane Teresinha de Oliveira. **O registro de imóveis e os princípios da disponibilidade e da continuidade**. Porto Alegre: Escola Superior de Administração, Direito e Economia, 2010.

MACHADO, Ítalo Tiago Farias. A atividade cartorária e notarial em tempos de pandemia (covid-19): a importância dos serviços eletrônicos. *In*: ISMAEL, Luciana; VITALE, Olivar. **Impactos da covid-19 no direito imobiliário**. Porto Alegre: Paixão, 2020. p. 180-183. (Coletânea Ibrandim).

MERCADO imobiliário deve retomar ritmo de alta pré-pandemia em 2021. **Diário do Nordeste**, Fortaleza, 26 ago. 2020. Negócios. Disponível em: <https://diarionordeste.verdesmares.com.br/negocios/mercado-imobiliario-deve-retomar-ritmo-de-alta-pre-pandemia-em-2021-1.2981938>. Acesso em: 21 maio 2021.

MONTEIRO, Maria Darlene Braga Araújo. **Sistema de cadastro imobiliário? Mecanismo de crescimento econômico do país e instrumento de concretização do princípio econômico da propriedade privada, do direito fundamental de propriedade e da função social.** 2012. 162 p. Tese (Doutorado em Direito) - Universidade de Fortaleza, Fortaleza, 2012.

PESQUISA analisa mudanças no comportamento de compra de imóvel no Maranhão. **Terra**, São Paulo, 10 maio 2021. Dino. Disponível em: <https://www.terra.com.br/noticias/dino/pesquisa-analisa-mudancas-no-comportamento-de-compra-de-imovel-no-maranhao,8ceabcf3863214a1370aedd9dcf1964bccmlu71a.html>. Acesso em: 23 maio 2021.

SANTOS, Carolina Maragini dos. Dos impactos da covid-19 nas incorporações imobiliárias: da responsabilidade das incorporações por atrasos, da resolução contratual e do dever de negociar. *In*: ISMAEL, Luciana; VITALE, Olivar. **Impactos da covid-19 no Direito Imobiliário.** Porto Alegre: Paixão, 2020. P. 93-100. (Coletânea Ibradim).

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Registro de imóveis:** sua contribuição para o desenvolvimento jurídico, econômico e social do Brasil. São Paulo: IRIB, 2008.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil:** direitos reais. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2007.