

Especificação Técnica

Pedido Eletrônico Estruturado de Registro (PEER)

Parte 1 – Introdução

**Modelo de estruturação de dados em XML para
geração de títulos notariais e instrumentos particulares
a serem submetidos a registro imobiliário**

Versão 1.2.1

Julho de 2014

Membros do Grupo de Trabalho XML

Antonio Carlos Alves Braga Júnior
Juiz de Direito Assessor da Corregedoria
Coordenador do grupo de trabalho XML

Marcelo Martins Berthe
Desembargador do TJSLP

Flauzilino Araújo dos Santos
Oficial do 1º Registro de Imóveis de São Paulo

Joélcio Escobar
Oficial do 8º Registro de Imóveis de São Paulo

Daniela Rosário Rodrigues
Oficial de Registro de Imóveis de Monte Mor

Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni
Oficial do 1º Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos

Ana Paula Frontini
Tabeliã do 22º Tabelionato de Notas de São Paulo

Carlos Fernando Brasil Chaves
Tabelião do 7º Tabelionato de Notas da Comarca de Campinas

Laura Ribeiro Vissotto
Tabeliã do 1º Tabelionato de Notas da Comarca de São José dos Campos

Sérgio Ricardo Watanabe
Tabelião do 28º Tabelionato de Notas de São Paulo

Colaboradores do Grupo de Trabalho XML

Volnys Borges Bernal
Universidade de São Paulo

Rodrigo Vila Lobos
Gerente Executivo do CNB-SP

Assistentes Jurídicos do Grupo de Trabalho XML

Denis Cassetari
Tribunal de Justiça de São Paulo

Sávio Ibrahim Viana
Tribunal de Justiça de São Paulo

Autores desta edição da especificação

Volnys Borges Bernal

Marcelo Lúcio da Silva

Daniel Savoy

Clovis Hanashiro

Sumário

1	Introdução	6
1.1	Objetivo do documento	6
1.2	Contextualização.....	6
1.3	Responsáveis pela elaboração do documento	10
1.4	Principais diretrizes	10
2	Pedido Eletrônico Estruturado de Registro	11
3	A especificação PEER	12
3.1	Modelo de dados.....	12
3.2	Padrões adotados.....	12
3.2.1	<i>Extensible Markup Language (XML)</i>	12
3.2.2	<i>XML Schema / XML Schema Definition (XSD)</i>	13
3.2.3	<i>Resource Description Framework (RDF)</i>	13
3.2.4	<i>Uniform Resource Identifier (URI)</i>	14
3.2.5	<i>XML Namespaces (XMLNS)</i>	14
3.2.6	<i>RDF Schema (RDFS)</i>	15
3.2.7	<i>Extensible Stylesheet Language Transformations (XSLT)</i>	15
3.3	Listas controladas	16
3.4	Assinatura digital.....	16
3.5	Versionamento da especificação	16
3.6	Repositório de documentos de especificação	16
4	Modelo de Dados	17
4.1	Remetente	19
4.2	Apresentante.....	19
4.3	Negócios	19
4.4	Títulos	19
4.5	Representação.....	20
4.6	Objetos referenciados	20
4.6.1	Pessoa.....	20
4.6.2	Imóvel	20
4.7	Verificações	20

4.8	Declarações	20
5	Versão PEER 1.2	21
5.1	Escopo	21
5.2	Documentação da especificação	21
5.3	Exemplos	22
6	Referências	23

1 INTRODUÇÃO

1.1 Objetivo do documento

Este documento apresenta as diretrizes, as tecnologias e os documentos relacionados à definição do Pedido Eletrônico Estruturado de Registro (PEER), incluindo o modelo de estruturação de dados em XML.

1.2 Contextualização

O sistema de registro imobiliário brasileiro estabelece que as transações imobiliárias firmadas nos tabelionatos de notas e nas instituições financeiras devam ser encaminhadas ao cartório de registro de imóveis para os devidos registros legais.

Os recentes avanços na área de tecnologia da informação tornaram possível a realização de transações de forma totalmente eletrônica, aumentando a demanda da sociedade pelos serviços eletrônicos como forma de prover maior celeridade e qualidade.

Nessa linha, a **Lei n° 11.977 de 07/07/2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), estabeleceu a** instituição do Registro Eletrônico pelos serviços de registros públicos:

Lei n° 11.977 de 07/07/2009 (Programa Minha Casa, Minha Vida):

(...)

Art. 37. Os serviços de registros públicos de que trata a Lei n° 6.015, de 31 de dezembro de 1973, observados os prazos e condições previstas em regulamento, instituirão sistema de registro eletrônico.

Art. 38. Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registros públicos ou por eles expedidos deverão atender aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), conforme regulamento.

Assim, tornou-se obrigatório o oferecimento do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI). O SREI possibilitou também mais uma facilidade ao usuário: um ponto único de contato na Internet para requisição do serviço.

Em vista da necessidade eminente de estabelecimento de um novo processo de operação do serviço de registro imobiliário, da normalização da tecnologia de representação dos documentos eletrônicos e da normalização dos dados eletrônicos, foi estabelecido, em 2011, o **projeto “Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário – SREI”** entre o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e o Laboratório de Sistemas Integráveis Tecnológico (LSI-TEC).

No contexto do serviço de registro público imobiliário, o Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário (SREI) permite ao Cartório de Registro de Imóveis a geração dos livros de controle em formato eletrônico. Isso possibilita aumentar o nível de automação dos processos do cartório e, também, otimizar a troca de informações dos cartórios com outras entidades da sociedade, como o Ministério da Justiça e Prefeituras.

Oportunidade única para a otimização dos processos registrais. Além da possibilidade da inserção da Serventia de Registro Imobiliário na sociedade eletrônica, o SREI abre a possibilidade de novas formas de interação com a sociedade, tanto aos cidadãos quanto às demais entidades, além da possibilidade de aumentar a agilidade dos processos dos cartórios. Porém, para obter esta agilidade e otimização, é necessário mudar a forma de alguns processos estabelecidos atualmente.

O projeto SREI propiciou discussões importantes sobre os desafios e alternativas para o estabelecimento do registro eletrônico imobiliário. As discussões tiveram a participação de representantes do extrajudicial do CNJ e de representantes dos registradores, da USP e do LSI-TEC.

Um dos resultados do projeto foi a proposição de um novo modelo de processo operacional e a necessidade da utilização de documentos eletrônicos de conteúdo estruturado para propiciar a automatização efetiva dos processos. O resultado incluiu, também, a recomendação da utilização do padrão XML e de alguns de seus padrões derivados, relacionados no Quadro 1.

Quadro 1 – Padrões recomendados no projeto SREI para documento eletrônico de conteúdo estruturado

Necessidade	Padrão
<i>Formato básico de representação</i>	XML
<i>Definição da estrutura</i>	XML Schema Definition (XSD)
<i>Representação semântica</i>	Resource Description Framework (RDF)
<i>Definição de vocabulários</i>	RDF Schema (RDFS)
<i>Transformação dos dados para visualização</i>	Extensible Stylesheet Language (XSL) com transformação para HTML ou XHTML e visualização em navegador WEB.
<i>Assinatura digital</i>	XML Digital Signature (XML DSig)

Em atendimento à Lei nº 11.977 de 07/07/2009, o **provimento da Corregedoria Geral (CG) Nº 42/2012 do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP)** estabeleceu as primeiras regras rumo à implantação do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) no Estado de São Paulo e operação da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis.

O provimento definiu que a Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados, plataforma desenvolvida, operada e administrada pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP), assumisse o papel de ponto de contato com os usuários solicitantes de serviços.

No ano seguinte, o **provimento CG nº 37/2013 do TJSP** atualizou as normas dos Registros de Imóveis, modificando todo o Capítulo XX – Registro de Imóveis, do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Provimento CG nº 37/2013 do TJSP:

(...)

SEÇÃO XI - DO REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS (SREI)

Subseção I - Das Disposições Gerais

314. Os Oficiais de Registro de Imóveis disponibilizarão serviços de recepção de títulos e de fornecimento de informações e certidões, em meio eletrônico, na forma prevista nestas normas.

315. O Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) será prestado aos usuários externos por meio de plataforma única na Internet que funcionará no Portal Eletrônico da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis (Central Registradores de Imóveis), desenvolvido, operado e administrado pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP).

(...)

Subseção VII - Do Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo)

354. A postagem e o tráfego de traslados e certidões notariais e de outros títulos, públicos ou particulares, elaborados sob a forma de documento eletrônico, para remessa às serventias registrais para prenotação (Livro nº 1 – Protocolo) ou exame e cálculo (Livro de Recepção de Títulos), bem como destas para os usuários, serão efetivados por intermédio da Central Registradores de Imóveis.

355. Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registro de imóveis deverão atender aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico) e serão gerados, preferencialmente, no padrão XML (Extensible Markup Language), padrão primário de intercâmbio de dados com usuários públicos ou privados, podendo ser adotado o padrão PDF/A (Portable Document Format/Archive), vedada a utilização de outros padrões, sem prévia autorização da Corregedoria Geral da Justiça.

355.1. Os títulos em documento eletrônico deverão conter metadados em conformidade com o padrão e-PMG (derivado do Padrão Dublin Core elaborado pela DCMI – Dublin Core Metadata Initiative, definido pelo e-PING – Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico Brasileiro), e com o conjunto semântico que venha a ser definido em Portaria da Corregedoria Geral da Justiça.

355.2. Até que o conjunto semântico seja definido pela Corregedoria Geral da Justiça, fica autorizada a recepção de documentos eletrônicos sem atribuição de metadados.

355.3. A recepção de documentos eletrônicos em XML fica condicionada à observância de modelos de estruturação que venham a ser definidos em portaria da Corregedoria Geral da Justiça.

(...)

A realização de transações eletrônicas envolvendo diferentes entidades exige o estabelecimento de especificações técnicas que devem ser seguidas por todas as partes envolvidas a fim de garantir a segurança do processo e a interoperabilidade dos dados. Uma especificação técnica clara é fundamental para garantir a interoperabilidade e a integridade das informações.

Para conduzir as atividades de normalização técnica de definição de processos, padrões e modelagem dos dados eletrônicos nos serviços eletrônicos, foi estabelecido pela **Portaria CGJ Nº 156/2013** o Grupo de Trabalho XML

Portaria CGJ Nº 156/2013:

Art. 1º - Fica criado, no âmbito desta Corregedoria-Geral da Justiça, Grupo de Trabalho Interdisciplinar formado por Tabeliães de Notas e Registradores Imobiliários, denominado GRUPO DE TRABALHO DO XML, incumbido das seguintes tarefas:

(...)

b) desenvolvimento de modelo de estruturação de dados para a geração de títulos notariais, a serem submetidos a registro, em XML (**eXtensible Markup Language**), com certificado digital;

(...)

Art. 2º - O Grupo de Trabalho funcionará sob a direção e coordenação da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, com o apoio da Universidade de São Paulo – USP, do Colégio Notarial do Brasil-Seção São Paulo e da ARISP – Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo.

(...)

Para atender à necessidade da normalização técnica, a Corregedoria Geral do TJSP publicou a **Portaria DICOGE Nº 207/2013**, que trata da definição de modelo de estruturação de dados em XML para geração de títulos notariais e instrumentos particulares a serem submetidos a registro do repositório oficial, do versionamento e das atualizações:

Portaria DICOGE Nº 207/2013:

Art. 1º. A geração de títulos notariais e particulares, sob a forma de dados estruturados, com utilização do XML (**eXtensible Markup Language**), com certificado digital, deverá obedecer os modelos oficiais e instruções armazenados no repositório digital encontrável em “www.registradores.org.br/interoperabilidade”

Art. 2º. Os modelos de estruturação de dados em XML poderão ser substituídos por novas versões, mediante uso de numeração sequencial do versionamento (v.1.0, v1.1, v.2...) e armazenamento no repositório indicado no art. 1º.

Art. 3º. A aprovação de novos modelos de dados em XML ou de novas versões para o modelo atual fica incumbida ao Grupo de Trabalho criado pela Portaria CGJ 156/2013, denominada “Grupo de Trabalho do XML”.

Essas regulamentações impõem, também, a necessidade de propiciar a interoperabilidade dos documentos e dos dados no governo eletrônico através do atendimento aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) no tocante à assinatura digital de documentos eletrônicos e, de forma geral, aos Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico (e-PING).

1.3 Responsáveis pela elaboração do documento

Esta especificação técnica foi elaborada pelo LSI-TEC a partir do resultado das reuniões estabelecidas pelo grupo de trabalho XML sobre os dados necessários ao Pedido Eletrônico Estruturado de Registro.

1.4 Principais diretrizes

As principais diretrizes utilizadas para a elaboração desta especificação técnica foram:

- Documento eletrônico utilizando o padrão XML (art. 155 - Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça; e-PING).
- Aderência aos Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico - e-PING (art. 38 - Lei nº 11.977 de 07/07/2009 - **Programa Minha Casa, Minha Vida** e art. 155 - Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).
- Aderência aos padrões da ICP-Brasil (art. 38 - Lei nº 11.977 de 07/07/2009 - **Programa Minha Casa, Minha Vida** e art. 155 - Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).
- Utilização de padrões abertos.
- Utilização de padrões que tenham longevidade.
- Utilização de padrões que possibilitem a elaboração de documento eletrônico XML com dados estruturados, de forma a permitir que a informação possa ser recuperada de forma automática e precisa por sistemas computacionais.
- Possibilidade de definição de regras de transformação clara e segura para que os dados possam ser visualizados de forma legível por humanos.
- Padrões adotados e modelo de dados possam ser utilizados, no futuro, para compor a matrícula eletrônica, eliminando ou minimizando a necessidade de tradução.

2 PEDIDO ELETRÔNICO ESTRUTURADO DE REGISTRO

O remetente de um Pedido Eletrônico Estruturado de Registro (PEER) pode ser uma Instituição Financeira (IF) ou um Tabelião. O PEER é encaminhado à Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados que realiza sua validação e encaminha ao respectivo Ofício de Registro de Imóveis.

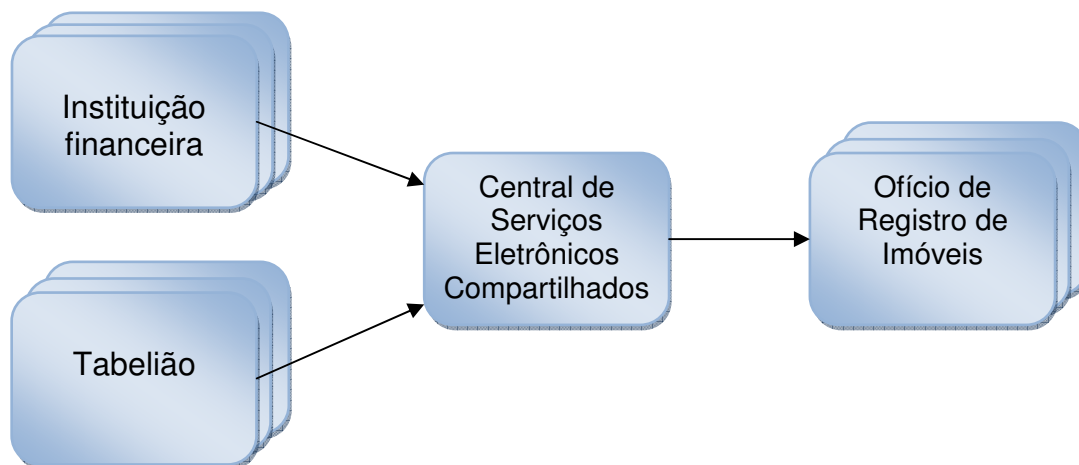


Figura 1 – Ilustração das interações de pedidos.

Para apoiar o processo, a Central mantém um repositório com as procurações eletrônicas atualizadas dos agentes das Instituições Financeiras. Este repositório pode ser consultado pelos Registradores para a verificação do pedido.

3 A ESPECIFICAÇÃO PEER

A implantação do Pedido Eletrônico Estruturado de Registro (PEER) será incremental. Cada versão da especificação informa qual é o escopo de abrangência atualmente coberto.

3.1 Modelo de dados

Esta especificação apresenta um modelo com os dados que devem estar no PEER, assim como seus relacionamentos.

3.2 Padrões adotados

Além de estabelecer um modelo de dados, a especificação também define o formato que deve ser utilizado para representar essas informações no documento que será transmitido. Para tanto, foram adotados os padrões abertos e alinhados ao e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico). O e-PING define um conjunto mínimo de premissas, políticas e especificações técnicas que regulamentam a utilização da Tecnologia de Informação e Comunicação (TIC) na interoperabilidade de serviços de Governo Eletrônico, estabelecendo as condições de interação com os demais poderes e esferas de governo e com a sociedade em geral.

Quadro 2 – Especificações definidas pelo e-PING para intercâmbio de informações

<p>9.1. Organização e Intercâmbio de informações: Políticas Técnicas</p> <p>As políticas técnicas para sistemas de organização e intercâmbio de informações e dados são:</p> <p>9.1.1 Uso de XML ou JSON para intercâmbio de dados.</p> <p>9.1.2 Uso de XML <i>Schema</i> para definição dos dados para intercâmbio.</p> <p>9.1.3 Uso de XSL para transformação de dados.</p> <p>9.1.4 Uso de Vocabulários e Ontologias do Governo Eletrônico (e-VOG) para a interoperabilidade semântica.</p> <p>9.1.5 Uso de URIs conforme definido no documento "Política de URIs para Publicação de Dados no Governo", disponível em http://www.eping.e.gov.br.</p>

Fonte: e-PING: Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico. Versão 2014.

3.2.1 Extensible Markup Language (XML)

O padrão XML 1.0 define as mais básicas regras de sintaxe de modo a estruturar dados de forma hierárquica (em formato de árvore), com o uso de marcação, em conjunto com a codificação de texto em UTF-8 (que permite o uso de caracteres latinos e acentuados), e foi adotado como formato base de serialização de todos os documentos desta especificação.

Quadro 3 – Referência à recomendação da utilização da especificação XML no e-PING

Linguagem para intercâmbio de dados	XML (Extensible Markup Language) como definido pelo W3C http://www.w3.org/XML	A	
	JSON (Javascript Object Notation) Como definido pela IETC http://www.ietf.org/rfc/rfc4627.txt	A	
	YAML A'int Markup Language, como definido em http://www.yaml.org/	F	

Fonte: Tabela 14 – Especificações para organização e intercâmbio de informações – tratamento e transferência de dados. e-PING: Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico. Versão 2014.

3.2.2 XML Schema / XML Schema Definition (XSD)

O formato XSD permite definir a estrutura do documento, definir os valores e restrições previstos para atributos, elementos obrigatórios de entidades e opções possíveis de relacionamento e, também, validar a conformidade de um documento XML às definições.

Quadro 4 – Referência à adoção da especificação XML no e-PING

Definição dos dados para intercâmbio	XML Schema como definido pelo W3C: - XML Schema Part 0: Primer http://www.w3.org/TR/2004/REC-xmlschema-0-20041028/ - XML Schema Part 1: Structures http://www.w3.org/TR/xmlschema-1/structures - XML Schema Part 2: Datatypes http://www.w3.org/TR/xmlschema-2/datatypes	A	
--------------------------------------	---	----------	--

Fonte: Tabela 14 – Especificações para organização e intercâmbio de informações – tratamento e transferência de dados. e-PING: Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico. Versão 2014.

3.2.3 Resource Description Framework (RDF)

O padrão RDF/XML é uma linguagem para representar informação baseada no XML. Ela estabelece regras sintáticas para a representação semântica de informações em XML através do uso de tríades e da identificação unívoca dos objetos de informação.

O padrão RDF/XML permite descrever a semântica de recursos para leitura por máquinas. Permite expressar o relacionamento de informações sobre entidades quaisquer, de modo que o significado destas relações não seja perdido no intercâmbio de dados entre sistemas.

As tríades são compostas por “SUJEITO”, “PREDICADO” e “OBJETO”. Tanto o “SUJEITO” como o “OBJETO” de cada tríade são “RECURSOS”, enquanto que o “PREDICADO” (também chamado de “PROPRIEDADE”) define a relação entre eles.

Os três elementos das tríades podem ser IRIs (um supergrupo de URL), sendo que os OBJETOS podem também ser primitivas (valores).

O RDF é um padrão recomendado pelo e-PING, na seção de “especificações para organização e intercâmbio de informações – vocabulários e ontologias”.

Quadro 5 – Referência à recomendação da utilização da especificação RDF no e-PING

Componente	Especificação	SIT	Observações
	A = Adotado R = Recomendado T = Em Transição E = Em Estudo F = Estudo Futuro		
Descrição de recursos	RDF (<i>Resource Description Framework</i>) Como definido pela W3C.	R	

Fonte: Tabela 15 – Especificações para organização e intercâmbio de informações – vocabulários e ontologias. e-PING: Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico. Versão 2014.

3.2.4 Uniform Resource Identifier (URI)

O padrão URI define sintaxes para identificação de recursos em um formato textual, que inclui a URL (*Uniform Resource Locator*) utilizada na localização de recursos na internet.

Este padrão foi adotado para identificação inequívoca das informações descritas em RDF/XML no documento PEER, refletindo, além dos valores, também o escopo dos dados (identificação local, identificação global ou lista controlada) e a versão da especificação utilizada (tanto do sistema como da lista controlada ou formato de identificação).

Quadro 6 - Referência à recomendação de URI no e-PING

Definição de URIs para publicação de Dados	Conforme definido nas Política de URIs para Publicação de Dados no Governo, disponível em http://governoeletronico.gov.br/biblioteca/arquivos/Politica-URIs-Publicacao-Dados-Governo	R	
--	---	---	--

Fonte: Tabela 15 – Especificações para organização e intercâmbio de informações – vocabulários e ontologias. e-PING: Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico. Versão 2014.

3.2.5 XML Namespaces (XMLNS)

O padrão de XMLNS foi utilizado para separar em módulos interdependentes o formato PEER, de maneira a evoluir a especificação de partes do formato sem comprometer outras partes já estáveis. Essas divisões estão espelhadas não apenas no documento, mas também nos recursos de apoio, como os *schemas* em XSD e os vocabulários em RDFS.

3.2.6 RDF Schema (RDFS)

Está previsto, mas atualmente não coberto pelo escopo desta versão da especificação, o uso do padrão RDFS para descrever os vocabulários semânticos utilizados no documento PEER.

A descrição dos vocabulários em RDFS tem como objetivo auxiliar a geração e consumo dos documentos PEER em RDF, esclarecendo o significado das terminologias e valores disponíveis para uso.

Estes vocabulários serão disponibilizados em arquivos separados e independentes do documento PEER, de maneira que sua ausência não impossibilita tecnicamente a geração e consumo destes.

Quadro 7 - Referência à recomendação da utilização da especificação RDF Schema no e-PING

Especificação de vocabulários para RDF	Resource Description Framework (RDF) Schema, como definido pelo W3C em http://www.w3.org/TR/rdf-schema/	R	Recomenda-se usar RDF Schema em situações em que o poder de processamento disponível for limitado ou onde não for necessária para descrever os dados toda a expressividade da linguagem OWL.
--	--	---	--

Fonte: Tabela 15 – Especificações para organização e intercâmbio de informações – vocabulários e ontologias. e-PING: Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico. Versão 2014.

3.2.7 Extensible Stylesheet Language Transformations (XSLT)

Extensible Stylesheet Language Transformations (XSLT) é uma linguagem que permite transformar documentos XML em outros documentos no formato XML, HTML ou texto. O documento XML original não é alterado, ao invés disso, um novo documento é criado baseado no seu conteúdo.

No PEER, XSLT será utilizado para transformar o documento XML em algo legível ao usuário para ser apresentado para visualização no browser.

Quadro 8 – Referência à recomendação da utilização da especificação XSLT no e-PING

Transformação de dados	XSL (<i>Extensible Stylesheet Language</i>) como definido pelo W3C http://www.w3.org/TR/xsl XSL Transformation (XSLT) como definido pelo W3C http://www.w3.org/TR/xslt	A	
------------------------	--	---	--

Fonte: Tabela 14 – Especificações para organização e intercâmbio de informações – tratamento e transferência de dados. e-PING: Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico. Versão 2014.

3.3 Listas controladas

Visando possibilitar o intercâmbio de dados entre sistemas distintos são adotadas listas controladas. As listas controladas são tabelas de conteúdos (valores) definidos e mantidos por um grupo gestor, que tem a atribuição de estabelecer um padrão para a identificação e codificação de diversos elementos de dados.

A partir do uso comum destas tabelas, torna-se possível o intercâmbio de dados entre as partes. Para isso, a adesão ao conteúdo das listas controladas deve ser rigorosa, ou seja, seus códigos e descrições devem ser seguidos de forma estrita e fiel àqueles definidos pelo grupo gestor deste processo. As listas controladas permitem também a realização de pesquisas, buscas, levantamentos e estatísticas de forma rápida e eficiente, principalmente quando abrangendo um conjunto de sistemas distintos.

3.4 Assinatura digital

Os documentos XML trocados entre as entidades são assinados digitalmente. Os detalhes e requisitos para geração da assinatura digital e formato serão detalhados futuramente em documento específico.

Quadro 9 - Referência à recomendação da utilização de assinatura XML no e-PING

Componente	Especificação	SIT	Observações
	A = Adotado R = Recomendado T = Em Transição E = Em Estudo F = Estudo Futuro		
Assinaturas XML	Sintaxe e Processamento de assinatura XML (XMLsig) conforme definido pelo W3C http://www.w3.org/TR/xmlsig-core/	A	

Fonte: Tabela 7 – Especificações para segurança – desenvolvimento de sistemas.
e-PING: Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico. Versão 2014.

3.5 Versionamento da especificação

Para possibilitar a evolução da especificação e o atendimento a outros tipos de transação, os documentos de especificação possuem controle de versão.

3.6 Repositório de documentos de especificação

Os documentos de especificação e suas atualizações serão disponibilizados em área pública no portal WEB da Central dos Registradores: ["www.registradores.org.br/interoperabilidade"](http://www.registradores.org.br/interoperabilidade).

4 MODELO DE DADOS

Com o objetivo de atender às demandas das partes envolvidas no intercâmbio do Pedido Eletrônico Estruturado de Registro (PEER), foram definidos os dados que devem ser transmitidos pelo Remetente ao registrador imobiliário.

Um Pedido PEER (Pedido Eletrônico Estruturado de Registro) contempla dados que são agrupados fundamentalmente em entidades de dados. As principais entidades de dados são:

Entidade de dado	Descrição
PEDIDO	Pedido Eletrônico Estruturado de Registro.
REMETENTE	Dados do tabelionato de notas ou da instituição financeira remetente do pedido.
APRESENTANTE	Dados de quem tem interesse no registro do título ou na prática do ato.
NEGÓCIOS	Dados relacionados aos negócios: venda e compra, alienação fiduciária etc. Inclui dados sobre o imóvel (ou imóveis) e sobre as partes.
TÍTULOS	Dados relacionados aos títulos que suportam o negócio.
REPRESENTAÇÃO	Dados relacionados à representação das partes, caso exista.
PESSOAS	Dados relacionados às pessoas físicas e jurídicas.
IMÓVEIS	Dados relacionados aos imóveis envolvidos nos negócios
VERIFICAÇÕES	Dados a respeito das verificações realizadas sobre as partes, imóveis e negócios.
DECLARAÇÃO DO REMETENTE	Declarações realizadas pelo remetente.

De forma geral, a estrutura do documento “Pedido Eletrônico Estruturado de Registro” (PEER) possui uma estrutura apresentada no Quadro 10.

Quadro 10 – Visão geral da estrutura do “Pedido Eletrônico Estruturado de Registro”

Pedido Eletrônico Estruturado de Registro (PEER)
Remetente
Apresentante
Negócios
Venda e compra
Imóveis
Imóvel (n)
Outorgantes
Outorgante (n)
Outorgados
Outorgado (n)
Intervenientes
Interveniente de pessoa (n)
Interveniente de negócio (n)
Alienação fiduciária
Imóveis
Imóvel (n)
Financiamento
Consórcio
CCI
CCI (n)
CCB
Devedores
Devedor (n)
Credor
Credor (n)
Intervenientes
Interveniente de pessoa (n)
Interveniente de negócio (n)
Hipoteca
Imóveis
Imóvel (n)
Financiamento
CCI
CCI (n)
CCB
Devedores
Devedor (n)
Credor
Credor (n)
Intervenientes
Interveniente de pessoa (n)
Interveniente de negócio (n)
Títulos
Título (n)
Representação
Representante (n)
Objetos referenciados
Pessoas
Pessoa (n)
Documentos de identificação
Documento de identificação (n)
Imóveis

Imóvel (n)
Endereços
Endereço (n)
Contatos
Contato (n)
Órgãos
Cartório (n)
Registros
Registro (n)
Verificações
Verificação da pessoa (n)
Verificação do imóvel (n)
Verificação do negócio (n)
Declaração do remetente

Os dados presentes nas entidades “negócios”, “títulos” e “imóvel”, incluindo os referenciados por estes (como “pessoa”, “endereço”, “imóvel” etc.) são aqueles que serão utilizados diretamente no registro.

4.1 Remetente

Remetente representa a entidade que encaminha os documentos. Pode ser uma Instituição Financeira (IF) ou um Tabelião.

4.2 Apresentante

Apresentante representa a entidade que solicita e encaminha os documentos para registro.

4.3 Negócios

Na atual versão, há dois tipos de negócios: “Venda e Compra” e “Alienação fiduciária”. A “Alienação fiduciária” abrange apenas financiamento, não suportando, por enquanto, consórcios.

A entidade de dados “Negócios” inclui, para cada negócio, dados sobre os imóveis, outorgantes, outorgados e intervenientes do negócio.

4.4 Títulos

A entidade de dados “Títulos” contém dados sobre os títulos que dão suporte ao negócio.

4.5 Representação

Uma representação é modelada como um objeto independente e descreve a cadeia de representação de uma pessoa, podendo existir mais de um “elo” de representação nesta cadeia.

A descrição da cadeia de representação é necessária apenas quando o remetente é uma instituição financeira.

4.6 Objetos referenciados

A seção de objetos referenciados contém objetos referenciados no conjunto de dados do pedido. Os principais objetos de dados referenciados são:

4.6.1 Pessoa

A entidade de dados “Pessoa” é utilizada para representar uma pessoa física ou jurídica. Há quatro tipos de pessoas: pessoa física (apenas com dados de nome e CPF), pessoa física qualificada (com dados completos), pessoa jurídica (apenas com dados de razão social e CNPJ) e pessoa jurídica qualificada (com dados completos).

4.6.2 Imóvel

A entidade de dados “imóvel” é utilizada para representar um imóvel urbano ou rural.

4.7 Verificações

As verificações representam as obrigações legais e fiscais necessárias em um negócio. São modeladas em três tipos de verificações: Verificação da parte, que contém informações de verificações referentes às partes do negócio (outorgante, outorgado, entre outros); Verificação do negócio, que contém as verificações de obrigações legais no caso de alienação fiduciária; e Verificação do imóvel, que contém informações de pendências fiscais do imóvel.

4.8 Declarações

Inclui algumas declarações e autorizações que devem ser realizadas pelo remetente do pedido:

- Declaração do remetente de que os dados do pedido correspondem ao instrumento particular.
- Autorização do remetente ao Oficial de Registro para obter informações adicionais.
- Autorização do remetente ao Oficial de Registro para a prática dos atos.

5 VERSÃO PEER 1.2.1

5.1 Escopo

A especificação técnica PEER versão 1.2.1 contempla as seguintes classes de pedido de registro:

- Compra e venda de imóveis.
- Alienação fiduciária decorrente de financiamento ou consórcio, com opção de CCI ou CCB.
- Hipoteca, com opção de financiamento, CCI ou CCB.

Além disso, o modelo de dados possui as seguintes restrições:

- Somente para imóveis urbanos e rurais georreferenciados que já possuam matrícula no registro de imóveis.
- Não suporta desmembramento de imóvel.
- Não suporta alienação fiduciária de empreendimento.
- Os negócios devem se referir a um único imóvel ou a imóveis relacionados (ex: apartamento e respectiva vaga de garagem)

5.2 Documentação da especificação

A versão 1.2.1 da especificação técnica para Pedido Eletrônico Estruturado de Registro (PEER) é composta por vários documentos, que estão relacionados no Quadro 11.

Quadro 11 – Relação de documentos da especificação técnica PEER

Arquivo	Documento	Versão
PEER-01-Introducao-v1.2.1.pdf	Introdução ao Pedido Eletrônico Estruturado de Registro (este documento).	1.2.1
PEER-02-VisaoGeralLayoutDados-v1.2.1.xls	Descrição geral do <i>layout</i> de dados.	1.2.1
PEER-03-DiagramaModeloDados-v1.2.1.png	Diagrama da modelagem de dados.	1.2.1
PEER-04-DescricaoDados-v1.2.1.pdf	Descrição do dicionário de dados.	1.2.1
PEER-05-RDF-v1.2.1.zip	Conjunto dos esquemas XML (<i>XML Schema Definition – XSD</i>).	1.2.1
PEER-06-OrientacoesElabolacaoRDF-XML-v1.2.1.pdf	Documento com orientações de elaboração do documento RDF/XML no padrão PEER.	1.2.1

5.3 Exemplos

Para facilitar o entendimento, foi elaborado um exemplo (exemplo 1) de pedido de registro de venda e compra, composto pelos documentos relacionados no Quadro 12.

Quadro 12 – Relação de exemplos da especificação técnica PEER

Arquivo	Descrição
PEER-Exemplo1-VendaCompra-LayoutDados-v1.2.1.xls	Exemplo do layout geral de dados instanciado com dados de um pedido de venda e compra.
PEER-Exemplo1-VendaCompra-RDF-v1.2.1.xml	Exemplo de arquivo XML (RDF) instanciado com dados de um pedido de venda e compra.
PEER-Exemplo1-VendaCompra-GrafoRDF-v1.2.1.svg	Exemplo de grafo RDF resultante do arquivo RDF relativo a um pedido de venda e compra.
PEER-Exemplo2-Alienacao-CCI-LayoutDados-v1.2.1.xls	Exemplo do layout geral de dados instanciado com dados de um pedido de venda e compra, alienação fiduciária e emissão de CCI.
PEER-Exemplo2-Alienacao-CCI-RDF-v1.2.1.xml	Exemplo de arquivo XML (RDF) instanciado com dados de um pedido de venda e compra, alienação fiduciária e emissão de CCI.
PEER-Exemplo2-Alienacao-CCI-GrafoRDF-v1.2.1.svg	Exemplo de grafo RDF resultante do arquivo RDF relativo a um pedido de venda e compra, alienação fiduciária e emissão de CCI.

6 REFERÊNCIAS

Lei nº 11.977 de 7 de julho de 2009 - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). 2009.

Provimento da Corregedoria Geral nº 37/2013 - Tribunal de Justiça de São Paulo. 2013.

e-PING: Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico - Documento de referência - versão 2014. Governo Brasileiro - Comitê Executivo de Governo Eletrônico. 2014.