

Nataly Cruz – entrevista IRIB sobre evento

IX Encontro de Direitos Reais, de Direito Registral Imobiliário e de Direito Notarial

1. Como avaliou esta edição do encontro?

O IX Encontro de Direitos Reais de Direito Registral Imobiliário e de Direito Notarial foi consagrado pelo alto nível dos debates, destacando-se pela participação ativa de profissionais renomados e acadêmicos, além da troca de conhecimentos e experiências valiosas. A celebração dos 20 anos de colaboração entre o Centro de Estudos Notariais e Registrais (CENoR) e instituições brasileiras trouxe uma atmosfera de comemoração e reflexão sobre os avanços alcançados ao longo dessas duas décadas.

2. Quais foram os pontos culminantes? O que despertou o maior interesse?

Além das importantes discussões sobre o anteprojeto do Novo Código Civil, apresentado ao senado em abril deste ano, o evento representou uma oportunidade de reflexão sobre o futuro do Direito Registral e Notarial à luz das novas tecnologias e como estas podem ser integradas de forma segura e eficiente para melhorar os serviços oferecidos à sociedade.

3. Fale sobre o tema do IA e o RI. O que chamou sua atenção?

No âmbito do NEAR-lab – Núcleo de Estudos Avançados do Registro de Imóveis eletrônico desenvolvemos nos últimos três meses uma prova de conceito que buscou simular a execução das rotinas mais complexas e trabalhosas do processo de registro, considerando a aplicação da IA para ganho de eficiência e desempenho. O objetivo foi testar o uso de agentes virtuais especializados para automatizar tarefas repetitivas e complexas do processo de registro de imóveis, como a recepção e pré-qualificação de títulos, bem como a qualificação registral. Apresentamos no evento os principais resultados e lições aprendidas colhidos no projeto denominado “POC SREI-GEN” ou “Prova de Conceito do SREI Generativo”.

POC SREI-GEN – PROVA DE CONCEITO DO SREI GENERATIVO

Visão geral do Processo de Registro



O processo de registro atual possui alguns desafios importantes:

- Título em conteúdo desestruturado, em papel e em forma narrativa.
- Matrícula e atos escriturados em papel em forma narrativa.
- Exame de grande volume de documentos acessórios dos títulos.
- Exame de requisitos complexos (ex. comunicações ao SISCOAF).
- Necessidade de coordenação de dados entre as diversas fontes e etapas.

Durante o projeto, desenvolvemos alguns *chats* de IA, denominados agentes virtuais especialistas, para desempenhar e automatizar tarefas específicas em cada etapa do processo. A esses agentes demos o nome de Agentes Registrais.

AGENTES VIRTUAIS (IA)

- **Agentes virtuais:** são chats que utilizam a IA para interagir com os usuários de forma natural e intuitiva. Podem ser especializados para desempenhar uma variedade de funções: desde responder a perguntas simples até executar tarefas mais complexas e fornecer resultado específicos para cada necessidade.
- No contexto do projeto vamos denominá-los “**Agentes registrais**”.

LINGUAGEM NATURAL

Contexto
Intenções
Respostas

APRENDIZADO DE MÁQUINA

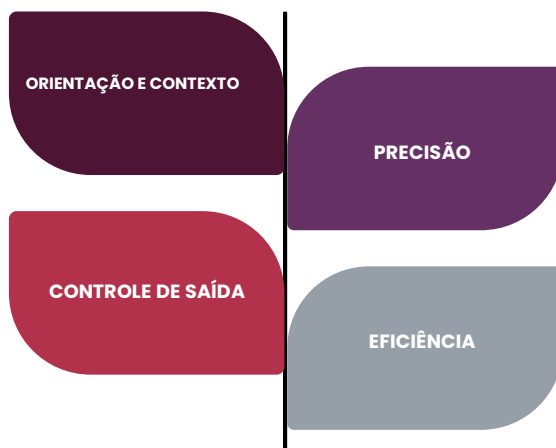
Desempenho
Adaptação

AUTOMAÇÃO DE TAREFAS

PERSONALIZAÇÃO

Considerando a aplicação de técnicas de engenharia de *prompts*, especializamos os agentes registrais para receber o título e os documentos comprobatórios apresentados para registro, bem como a matrícula do imóvel, fornecendo como saída resultados específicos esperados em cada interação do processo.

PROMPTS



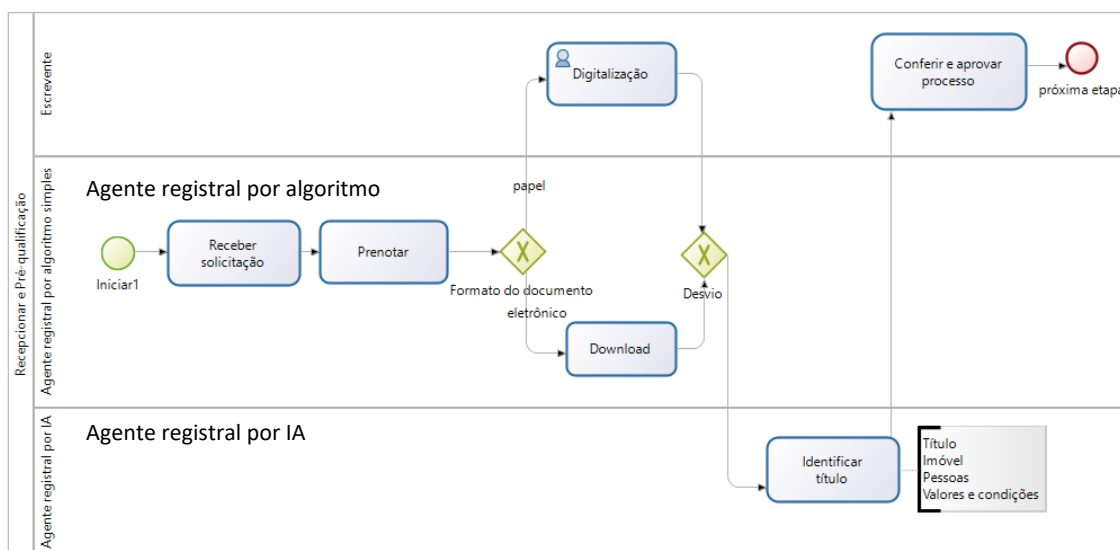
Prompts são instruções fornecidas ao sistema de IA, incluindo chats, especialmente em modelos de linguagem natural e ajudam a guiar as respostas e fornecer resultados mais precisos e específicos.

O projeto buscou testar o uso do modelo de linguagem natural para leitura e compreensão dos conteúdos dos títulos e da matrícula do imóvel utilizando o ChatGPT-4, um modelo de linguagem desenvolvido pela OpenAI baseado na arquitetura GPT-4 (*Generative Pre-trained Transformer 4*). Esse modelo foi treinado usando uma grande quantidade de dados textuais, permitindo que ele compreenda e gere texto de forma coerente e contextual.

Durante o evento, apresentamos alguns vídeos práticos da atuação dos agentes registraes especialistas em cada etapa do processo. Por exemplo, as etapas iniciais de recepção e pré-qualificação do título exigem atualmente um enorme esforço de leitura e identificação das informações do título. O primeiro agente registral demonstrado visou fornecer os dados estruturados do título, considerando:

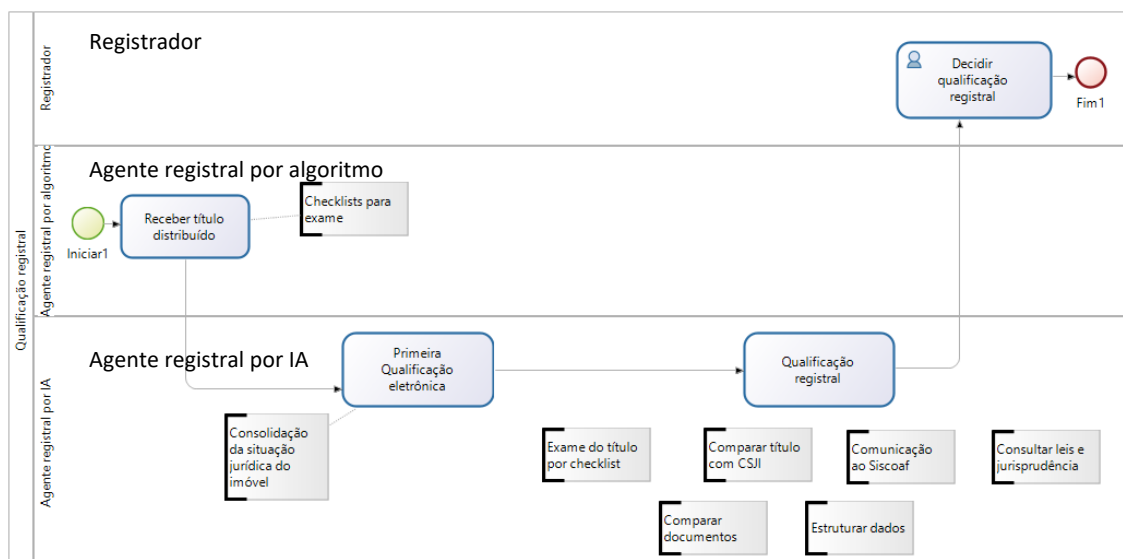
1. Título e negócio jurídico
2. Imóvel
3. Pessoas envolvidas
4. Valores e condições de pagamento

Exemplo de atividades dos processos “Recepcionar solicitação” e “Pré-qualificar título”



Além dos desafios atuais do processo, a implantação do SREI – Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis exigirá dos registradores a adoção de novos parâmetros e rotinas operacionais estabelecidos principalmente no art. 10 do Provimento CNJ 89/2019¹. Dentre as novas práticas, será necessário realizar a atividade de “primeira qualificação eletrônica” com o objetivo de permitir a migração de um registro de imóvel existente efetuado no livro em papel, seja transcrição ou matrícula, para o formato de registro eletrônico denominado matrícula eletrônica.

Exemplo de atividades do processo de “Qualificação Registral”:



¹ Provimento CNJ 89/2019. Disponível em:

<<https://atos.cnj.jus.br/files/original173255201912195dfbb44718170.pdf>>. Acesso em 11/06/2024.

No âmbito do projeto, apresentamos o agente virtual que realiza a atividade e fornece a consolidação da situação jurídica para validação pelo registrador. Também foi possível integrar os agentes registrais em um único processo de registro, sendo necessário fazer o *upload* do título e da matrícula em papel apenas uma vez.

Os principais resultados do projeto foram:

1. A eficiência da automação de tarefas complexas ou trabalhosas.
2. Especialização de agentes registrais especialistas por etapa do processo.
3. Maior coordenação entre as etapas dos processos.
4. Precisão e controle de saída.
5. Instruções e base de conhecimento aprovadas pelo registrador.
6. Verificação de integridade dos resultados.

Pontos de atenção ao uso da IA no RI:

1. Privacidade e segurança de dados.
2. Dependência tecnológica.
3. Responsabilidade legal.
4. Decisão final será sempre do registrador.

Uma das importantes conclusões do projeto é a necessidade essencial do registrador realizar a devida conferência, revisão e aprovação final dos resultados gerados pelos agentes registrais de IA. A assimilação das novas tecnologias nos processos de registro é essencial. As ferramentas de IA, como os agentes registrais desenvolvidos, proporcionam agilidade e precisão, permitindo que os registradores se concentrem em aspectos mais complexos e subjetivos do registro, garantindo assim um serviço mais eficiente e confiável à sociedade.

4. Outros temas que gostaria de comentar.

Gostaria de destacar a importância de desenvolver o tema sobre privacidade e segurança de dados no uso da IA, além das responsabilidades legais e éticas que implicam o uso da IA nos processos de registro. A questão da transparência e da não discriminação nos sistemas de IA é crucial para garantir que a tecnologia seja utilizada de maneira justa e ética. Outro tema relevante é a necessidade de regulamentação específica para a IA, especialmente em áreas que envolvem direitos de personalidade.

É necessária e urgente a regulamentação sobre o uso da inteligência artificial no Brasil. O projeto do Novo Código Civil² inaugura o Livro VI sobre o Direito Civil Digital e, em seu capítulo III, define como “situação jurídica digital toda interação no ambiente digital de que resulte responsabilidade por vantagens ou desvantagens, direitos e deveres entre: entidades digitais como robôs, assistentes virtuais, inteligências artificiais, sistemas automatizados e outros.” O capítulo VII dedica-se especificamente a temas relativos à inteligência artificial.

² Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil. Disponível em: <<https://legis.senado.leg.br/comissoes/comissao?codcol=2630>>. Acesso em 11/06/2024.

Também estão em tramitação o Projeto de Lei nº 6.119/2023³, que trata da alteração do Código Penal para punir fraudes publicitárias utilizando IA, e o Projeto de Lei nº 2.338/2023⁴, que estabelece normas gerais para o desenvolvimento, implementação e uso responsável da IA com foco na proteção de direitos fundamentais, transparência e mitigação de riscos.

São Paulo, 11 de junho de 2024.

³ Projeto de Lei nº 6.119/2023. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2415560#:~:text=PL%206119%2F2023%20Inteiro%20teor,Projeto%20de%20Lei&text=Alterar%20o%20Decreto%2DLei%20n%C2%BA,uso%20fraudulento%20de%20intelig%C3%AAncia%20artificial>>. Acesso em 11/06/2024.

⁴ Projeto de Lei nº 2.338/2023. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/157233>>. Acesso em: 11/06/2024.