

A inteligência artificial e o Registro de Imóveis



Buscamos neste IX Encontro do CeNoR introduzir um tema que ainda não circula com a atenção devida entre os profissionais que atuam nos Registros de Imóveis brasileiros. Quais os impactos que as novas tecnologias de inteligência artificial (IA) terão nas atividades registrais? A máquina poderá substituir o ser humano na qualificação registral? Qual a distinção entre automação de tarefas repetitivas (algoritimização e robôs) em comparação com a IA? Como a IA pode se constituir em uma camada de suporte (assistente virtual) com apoio de agentes dedicados a tarefas críticas do processo registral? Como os cartórios darão respostas a demandas da sociedade digital? A IA pode ser uma ferramenta útil e eficaz para dar suporte a tais necessidades? Enfim, ela pode representar um novo ciclo de renovação do sistema registral pátrio?

Na apresentação oferecida aos atentos participantes do Encontro, buscamos apresentar uma POC (prova de conceito) da aplicação da IA em algumas rotinas ordinárias de uma típica serventia registral. Buscamos distinguir o que seja IA propriamente dita e algoritimização ou automação de processos. Nas serventias já encontramos muitos exemplos de algoritmos (ou BOTs) – programas que executam tarefas específicas, pré-programadas, e que funcionam de modo automatizado e sem necessidade de intervenção humana contínua. Essas ferramentas são extremamente úteis para automatizar tarefas repetitivas, com melhoria da eficiência operacional e diminuição de custos, alguns sem a direta intervenção humana. Eis alguns exemplos:

- Pesquisa automática de selos furtados.
- Obtenção de dados cadastrais diretamente da administração pública (apuração de valor venal, de referência etc.).
- Alarme de atualização da CNIB – Central Nacional de Indisponibilidade de bens.
- Prenotação de títulos a partir de dados estruturados.
- Geração automática de certidões e visualização de matrículas (CNS + CNM + contraditório).
- Distribuição automática de títulos (natureza, complexidade, prazos etc.).
- Geração de indicadores de desempenho e fluxo interno de rotinas para gestão de processos registrais.

- Aproveitamento dos dados georreferenciados de imóveis urbanos e rurais para locação em plantas cadastrais por sistemas geodésicos de gestão territorial etc. Interconexão com sistema de cadastro de imóveis rurais.

Já a IA envolve tomada de decisões baseada em aprendizado de máquina e adaptação a partir de novos dados hauridos dos variados ambientes (alguns naturais, com estímulos percebidos por dispositivos de IoT (Internet das Coisas). Os modelos de IA podem nos levar a um estágio mais complexo de operações nas serventias, constituindo-se numa camada de assistência virtual que pode proporcionar maior agilidade, velocidade, eficiência, precisão e segurança nas rotinas do processo registral. Podemos citar alguns exemplos:

- Geração da situação jurídica atualizada de matrículas. Algumas matrículas são bastante extensas e complexas – com obtenção de padrões que podem revelar fatos relevantes somente detectáveis pelo uso da máquina. Analisando-se o caudal de informações que se acham no corpo das matrículas, em cotejo com outros dados das serventias, pode-se apurar padrões que nos levem, por exemplo, à suspeita de lavagem de dinheiro, financiamento do terrorismo etc.
- Jurisprudência registral, notarial e imobiliária. É possível, também, a aferição de tendências dominantes da jurisprudência em relação a determinado tema; pode-se promover a combinação de decisões e repositórios legais, regulamentares e normativos para obtenção de informações precisas para dar suporte a exames de títulos e para redigir automaticamente, quando for o caso, de notas devolutivas;
- Auditoria interna e controle de selos. Agentes para realizar tarefas relacionadas à contabilidade da serventia, aferindo a regularidade de lançamentos e recolhimento de tributos devidos pela prática dos atos.
- Suscitação de dúvida. Processos de irresignação em relação à denegação de prática de atos de registro ou de averbação. Elaboração das peças a partir de dados que se acham na matrícula, no título e nas notas devolutivas, servindo-se de bases de dados de jurisprudência registral, normas de serviços, leis etc.
- Reconhecimento de fala. Transcrição de audiências relativas a processos registrares (usucapião, adjudicação, retificação de registros extrajudiciais).
- ChatBots. Interação com os usuários para prestar informações personalizadas hauridas de bases de conhecimento do cartório.

Além disso, a partir das matrículas (um imenso oceano de informações desestruturadas formado pela técnica narrativa (inc. I do art. 231 da LRP) podem ser gerados dados que, combinados, revelam tendências do mercado imobiliário, estatísticas relativas a aquisições, alienações, valores, onerações, pessoas envolvidas, nacionalidades, estados civis e uma coleção imensa de informações que podem servir para o planejamento e gestão territorial, sinalizar o comportamento do mercado imobiliário brasileiro com precisão inaudita, fomentar novos negócios.

NEAR-lab

No âmbito do NEAR-lab – Núcleo de Estudos Avançados do Registro de Imóveis eletrônico criamos uma área de trabalho (*workspace*) na qual interagem alguns pesquisadores para desenvolvimento e especialização da ferramenta, aplicando seus recursos em tarefas próprias dos cartórios de Registro de Imóveis.

A maior precisão da resposta da máquina está vinculada à qualidade da pergunta, vale dizer: o *prompt* da máquina deve receber demandas bem estruturadas e afinadas para obtenção de respostas qualificadas. Assim, para cada espécie de título, há um *script* específico que é convertido pela máquina para interagir com a plataforma de modo interativo – como preenchimento de requisitos legais, qualificação, aplicação da tabela de custas etc.

Uma ruptura paradigmática do sistema registral?

A efetiva constituição de um verdadeiro Registro de Imóveis eletrônico no país está longe de se concretizar. Progressivamente, os meios eletrônicos foram se insinuando no processo registral, transformando-o profundamente. Na era digital, deparamo-nos com um ambiente totalmente novo, interdependente, interconectado, interligado *full time*, gerando impulsos que são percebidos e assimilados por sofisticados sistemas de processamento de dados, gerando padrões estatísticos que nos revelam, por exemplo, distorções que possam ocorrer no processo registral.

As novas ferramentas capturam detalhes que os humanos já não podem perceber – especialmente no contexto de avulsão de dados em que já não podemos assimilar, interpretar e processar. Podemos diagnosticar, de modo automatizado, desconformidades com padrões normativos, legais ou até mesmo com a praxe consolidada nos cartórios com maior rapidez, segurança e agilidade. Além disso, é possível identificar certos padrões anormais no processo (COAF, indisponibilidades etc.), robustecendo a segurança do sistema e das transações .

Curiosamente, no caso dos cartórios, o “conteúdo” dos novos meios digitais é, ainda, o velho ambiente representado por sistemas computacionais originados de padrões da década de 1970 – projeção homóloga de antigos livros de registro, indicadores acessórios (pessoal, real, protocolo, livros auxiliares etc.). O uso de tecnologias há de modificar o ecossistema dos cartórios de modo disruptural, nos levando a uma nova configuração de todo o processo registral.

Conclusões

A partir da especialização de ferramentas de IA, é possível obter resultados mais consistentes com o intuito de acelerar a assimilação de conhecimento sobre matérias complexas e extensas, incluindo temas exigidos para análise e qualificação de títulos apresentados para registro.

Entretanto, a resposta da máquina depende diretamente da instrução que lhe é fornecida (*prompt*). Um *prompt* cuidadosamente elaborado orienta o modelo com mais eficiência na produção da resposta ou do conteúdo almejado, elevando tanto a pertinência quanto a exatidão do resultado.

A engenharia de *prompts* aplicáveis ao Registro de Imóveis fornecerá uma interação mais eficiente com as aplicações de IA. A partir da uniformização e padronização de termos aplicáveis ao registro de imóveis é possível “ensinar” a máquina a assimilar com maior precisão os significados das informações e fornecer resultados muito mais consistentes e adequados.

Enfim, são inúmeras as possibilidades de aplicação da IA aos processos de registros. A ferramenta deverá operar como uma espécie de assistente virtual registral (AVR), oferecendo ao registrador apoio em atividades práticas como exame e qualificação do título ou, ainda, na consolidação da situação jurídica atual do imóvel.