

Plano de Continuidade de Negócios e a Enchente do RS

João Pedro Lamana Paiva
Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre
Presidente do Conselho Deliberativo do ONR

Sumário

1. Preparação do Cartório para Calamidades
2. Enchente no RS
3. Primeiras Ações
4. Retomada do Serviço Mínimo durante a enchente
5. Retorno a Sede do Ofício
6. Pós-Enchente

1. Preparação do Cartório para Calamidades

As calamidades e situações emergenciais, em geral, não tem data e hora para ocorrer.

Incêndios, inundações, falta de energia, pandemias... são riscos reais a nossa atividade.

Por isso, a importância da preparação e organização do Ofício para a manutenção e retomada da prestação do serviço essencial na ocorrência destes eventos.

Aqui trarei a experiência vivida pelo Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre-RS na Enchente do RS e o que foi necessário para enfrentar a Calamidade.

O primeiro passo é a preparação antes que aconteça a Calamidade. Para isto, são requisitos mínimos:

a) O Acervo do Ofício de forma virtual

A virtualização do Ofício não é novidade. A primeira lei que trouxe o tema já tem 15 anos (Lei n. 11.977/2009).

Em 2018, o Provimento nº 74 do CNJ impôs requisitos técnicos a serem cumpridos. Foi o propulsor do salto tecnológico das atividades extrajudiciais.

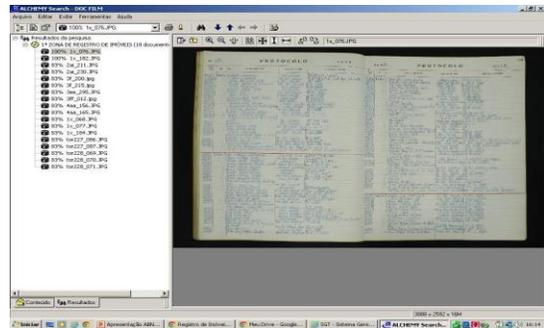
No mesmo período, a Legislação específica e as normas do CNJ trouxeram a obrigação da indexação dos dados dos atos registrais, em consonância com o Registro Eletrônico.

A virtualização passa por ações concretas!!

Digitalização integral dos livros e documentos

836 Livros digitalizados folha por folha.

- ✓ Transcrições
- ✓ Incrições
- ✓ Loteamentos
- ✓ Protocolo
- ✓ Emissão de Debênture
- ✓ Torrens



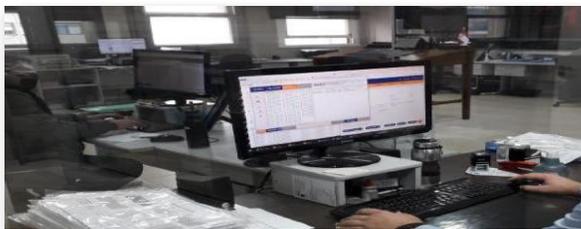
Digitalização dos documentos arquivados desde 1976

Acervo de documentos arquivados nos últimos 50 anos disponível em forma digital.

Criação do Banco de Dados virtualizado com os atos lançados nas Matrículas desde 1976

Contratação de empresa específica para indexação dos dados dos atos registraes das matrículas em banco de dados estruturado.

- ✓ Sistema 100% informatizado;
- ✓ Arquivos de trabalho em rede interna certificada;



Gestão da Informatização e Controle de Dados

- ✓ Servidor Principal;
- ✓ Servidor de Redundância;
- ✓ Câmeras de Segurança;
- ✓ Controle de acesso dos softwares;

- ✓ Extintores de incêndio;
- ✓ Backup Mensal
- ✓ Backup Semanal
- ✓ Backup diário
- ✓ 05 HDs externos (Backup diário)
- ✓ Salvamento na Nuvem em dois locais.
- ✓ Nobreaks em áreas críticas



b) O Plano de Contingência e Continuidade de Negócio

O Provimento nº 74/2018, prevê em seu Art. 2º, inciso primeiro, o DEVER de existência do Plano:

“I – Ter um plano de continuidade de negócios que preveja ocorrências nocivas ao regular funcionamento dos serviços;”

Como está estruturado o Plano?



O plano documentado é desenvolvido para a organização e atuação em situações emergenciais ou eventos disruptivos que venham a impactar na prestação do serviço.

Passo-a-passo:

1º - Análise de Riscos: verificar tudo que pode impactar o serviço.

2º - Comitê de Crise: grupo acionado para atuar na Crise

(Titular, Substitutos, Gestor, Coordenadores).

3º - Serviços mínimos a serem garantidos: o que é prioridade e essencial aos usuários.

4º - Procedimentos/Plano de Ação: já definido o que fazer se acontecer a catástrofe.

2. Enchente no RS

A Enchente de 2024 foi o maior desastre natural da história Estado do RS.

Foram mais de 400 municípios atingidos, dos quais muitos tiveram bairros inteiros engolidos pelas águas.

O lago Guaíba, o principal cartão postal de Alegre, atingiu o nível recorde de 5,37 metros, superando a marca das inundações de 1941.

2 de maio (quinta-feira), turno manhã

Havia NOTÍCIA da possibilidade de elevação da água, mas a cidade permanecia em PLENO FUNCIONAMENTO.

Direção do Foro de Porto Alegre, às 11h. –

Portaria nº 43/2024

Determinou a suspensão do expediente presencial das serventias extrajudiciais de Porto Alegre, nos dias 2 e 3 de maio.

O Cartório estava em funcionamento.

3. Primeiras ações

2 de maio (quinta-feira), turno manhã

1º.. Acionado o COMITÊ DE CRISE

2º.. Encaminhada equipe para Tele trabalho no mesmo dia

3º Retirada de Backup (HD), com dados até 30 de abril.

4º Sistema de contenção barrando às águas, à exemplo da enchente de 2023.

5º A cidade segue em funcionamento.

3 de maio (sexta-feira)

1º O Nível do Guaíba começa a subir rapidamente.

2º. Às 10h, na Sede do Ofício, Gestor e TI desligam a energia elétrica e retiram os Backups (HD) dos dados trabalhados em 2 de maio.

3º. Às 10h30min, o TI busca o Servidor (Nuvem) localizado em outro bairro que poderia vir a alagar.

4º. Às 14h, a rua da Sede do Ofício é tomada pelas águas.

5º. Às 18h, as ruas do Centro Histórico e de outros bairros estão inundadas.

4 a 10 de maio

1º O Nível do Guaíba permanece subindo e invade mais bairros de Porto Alegre e Região metropolitana.

2º Comitê de Crise atua no apoio aos colaboradores atingidos pelas águas.

Mais da metade da equipe teve de sair de casa.

3º A Equipe de TI começa a fazer os testes de restauro dos 6 Terabyte's de dados em Backup.

4º Os dados restaurados são analisados, testados e conferidos pelo TI, o Fornecedor do Sistema e o Gestor.

5º Corregedoria-Geral de Justiça emite provimentos de suspensão do expediente presencial e prorrogação dos prazos (Prov. nº 28, 30 e 32/2024- CGJ, 6 a 31 de maio).

Responsabilidade Social

A equipe de colaboradores, por atividades do Cartório e iniciativas particulares, esteve atuante durante e após a enchente ajudando quem precisava com alimentos, transporte, itens básicos, tutoria de animais, limpezas...





4. Retomada do Serviço Mínimo durante a enchente.

Sede Tecnológica em Coworking

Em razão do prazo indeterminado para retorno a Sede, foi colocada em prática a ação de instalação da Sede Tecnológica do Ofício em local seguro, utilizando os Backups de HD e nuvem com todos os dados do Cartório até o dia da enchente.

Sede Tecnológica com 7 conexões:

- 3 Notebooks
- 4 Máquinas Virtuais

Servidor e Backups diários em HD e Nuvem.

Passos para a Retomada

1º Organização da Equipe pelo Gestor, com Revezamento de turnos de trabalho (7h às 23h).

2º Protocolo e busca das mais de 26mil ordens de CNIB.

3º Protocolo dos Títulos recebidos pelas Plataformas Eletrônicas (SAEC, E-PROC, CORI, E-mail, Malote Digital...)

4º Emissão dos pedidos de certidão.

5º Qualificação e Conferência dos Títulos eletrônicos.

6º Acompanhamento Diário da Alta Direção

Atendimento Virtual



Divulgação pelas Redes

Plataforma da SAEC/ONR

Diante da tragédia que assolou o Estado do RS a Plataforma do SAEC/ONR foi fundamental para o Registro de Imóveis manter o recebimento de pedidos de certidão e protocolos de títulos.



Resultado da operação durante a Enchente - (Mês de maio)

Visualizações de Matrícula: 1637

Certidões Expedidas: 2.077

Protocolos: 388

Títulos Qualificados: 735

5. Retorno a Sede do Ofício

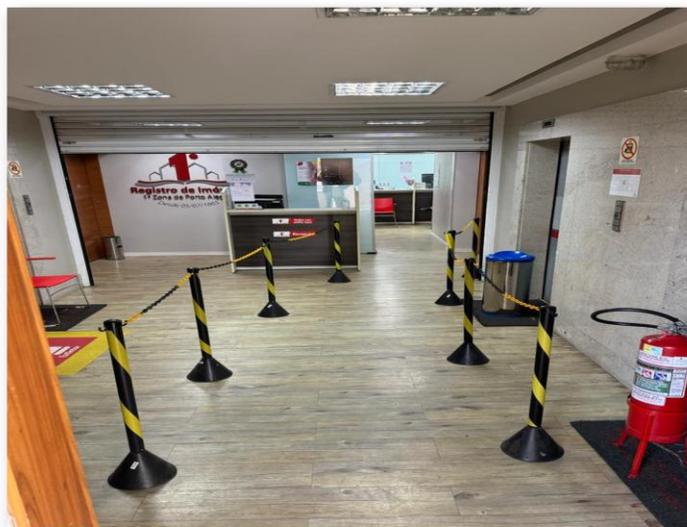
Planejamento e Organização

Após o recuo das águas em frente à Sede, o Comitê de Crise se reuniu em 1º de junho, para definir o plano necessário para o retorno a Sede.

- Higienização do Prédio
- Avaliação de instalações elétricas
- Retomada da Energia
- Avaliação dos equipamentos
- Transmissão dos dados do Servidor Provisório para o Servidor Principal
- Teste e análise dos dados.
- Disponibilidade da equipe

Planejamento e Organização

Após concluídas as ações planejadas, foi possível o retorno a Sede, garantida a segurança da equipe, dos usuários e o controle e confiabilidade dos dados de todos os atos praticados antes e durante a enchente.



Atendimento Acessível

O prédio ficou, no mês de junho, sem elevadores, em razão de manutenção em peças que ficaram submersas.

O Cartório está localizado no 12º andar, para melhor atender aos usuários e garantir a sua satisfação, foi feita a locação de um Conjunto, no 2º Andar, para atender os usuários.

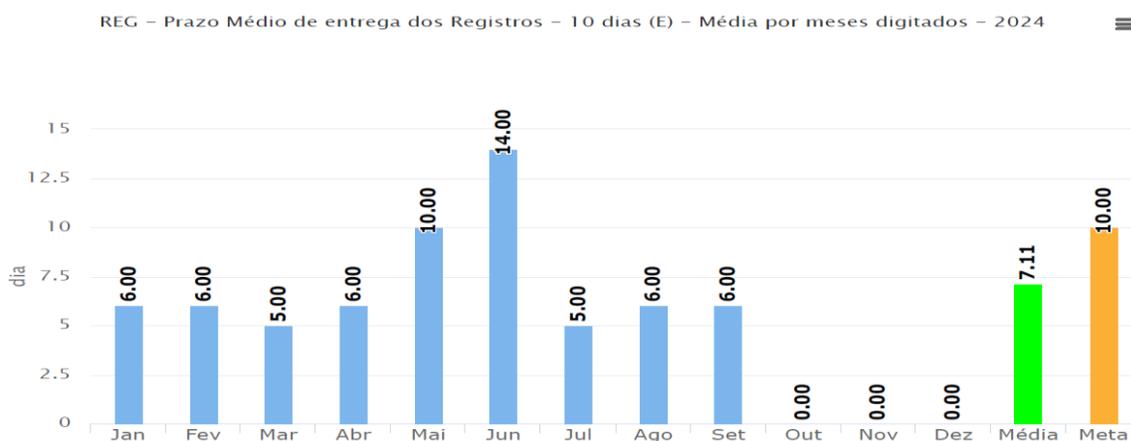
O Setor de Atendimento foi deslocado para o 2º andar, para facilitar o acesso de todos.



Força Tarefa para baixar os prazos

Os prazos do Registro de Imóveis ficaram suspensos por 36 dias (2 de maio a 8 de junho), por ordem/autorização judicial.

A EQUIPE DIAMANTE do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre se dedicou e empenhou para em curto espaço de tempo retomar a conclusão dos atos em prazo abaixo do legal.



6. Pós-Enchente

Modernização da Plataforma de Comunicação

Uma das situações verificadas na enchente foi a indisponibilidade da telefonia.

Como melhoria contínua foi realizada a pesquisa, análise e avaliação de uma Plataforma mais tecnológica, o que resultou na troca de fornecedor.

Atualmente, estamos operando pela Plataforma 3CX, que possibilita a manutenção do atendimento telefônico mesmo estando fora da Sede do Ofício.

Plano de Continuidade com servidor de replicação fora do Ofício.

Está em estudo a aquisição de servidor para replicação de dados em local *fora da sede do Cartório* para funcionamento imediato, ou o Tratamento de Dados eletrônicos por meio de Nuvem do Sistema.

Esta mudança envolve análise de:

- Riscos
- Segurança dos dados
- Retoma da Prestação do Serviço.

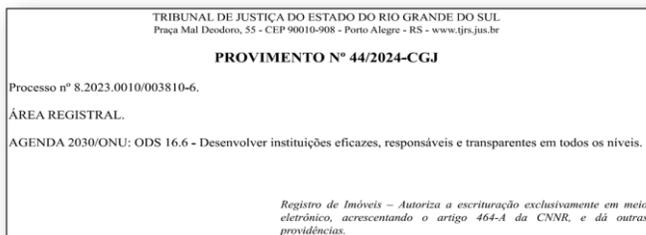
Assinatura eletrônica de atos registrais (Registro 100% Eletrônico)

Desde 1º de outubro de 2024 todos os atos (Matrículas, Registros e Averbações) do 1º RI são assinados 100% eletronicamente.

Esta mudança passou por análise prévia e implantação inicial no Livro 3 – Registro Auxiliar, que iniciou em outubro de 2023.

RESULTADO:

- Agilidade no processo de registro
- Possibilidade de CONCLUSÃO DE ATOS mesmo não estando na Sede.



Regularização de Imóveis atingidos por Catástrofes

A Legislação tem de estar adequada ao fato da sociedade.

As catástrofes não são mais casos isolados. Ocorrem em todo o país.

Como fica a situação registral de casas levadas pelas águas?

E os terrenos que não existem mais?

E os condomínios edifícios que foram demolidos no desastre?

PL 3463/2024

(Dep. Luciano Azevedo)

Justificativa:

“Não pode o registro anunciar a existência de uma casa que não mais existe”

“A correspondência do registro com a realidade interessa não só aos terceiros que buscam informações sobre a situação jurídica do imóvel como também ao proprietário, pois a destruição da acessão terá consequências na tributação sobre a propriedade territorial”.

CONCLUSÃO

Estamos trabalhando com comprometimento, aperfeiçoamento contínuo e absoluto visando a inovação e a segurança jurídica dos negócios imobiliários.

Com o empenho conjunto de uma equipe Diamante e de excelência, temos feito o possível e o inimaginável para tornar o ano de 2024 mais esperançoso para as Gaúchas e Gaúchos.

Trabalhamos com afinco para o Registro de Imóveis, que já é o maior em número, seja também o melhor do mundo em qualidade da prestação de serviços.

“Sirvam nossas façanhas de modelo a toda terra”.

Porto Alegre/outubro/2024.