

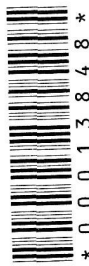


PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo n. 2016/195.461 – Dicoge 5.1

Corregedoria Geral da Justiça	
222	~

(Parecer n.º 559/2019-E)

CGJ



REGISTRO DE IMÓVEIS – Pedido de providências – Pesquisa eletrônica de bens via Central de Registradores de Imóveis – Banco de Dados Light e Web Services a ele interligados – Pesquisa *on line* – Revisão dos dados do fólio real e atualização da qualificação das pessoas que figurarem em cada registro imobiliário, distinguindo-se com exatidão titulares de domínio e as demais pessoas que forem credoras ou devedoras – Requerimento de revogação da determinação.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

A Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP requereu a revogação das rr. decisões, prolatadas no presente procedimento, para que os responsáveis pelas delegações correspondentes aos Registros de Imóveis do Estado de São Paulo promovam a alteração das informações encaminhadas ao Banco de Dados Light e Web Services a ele interligados, de maneira que reflitam com absoluta precisão a qualidade de cada pessoa que figure no fólio real (se titular de domínio, ou se credor ou devedor) nas pesquisas feitas *on line* por meio da Central de Registradores de Imóveis (fls. 59/60 e 128/129).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo n. 2016/195.461 – Dicoge 5.1

Corregedoria Geral da Justiça	
223	

Alega a inviabilidade material de atendimento da determinação que demanda o reexame de todas as matrículas mantidas em cada delegação do serviço extrajudicial de Registro de Imóveis para que sejam identificados os direitos incidentes sobre os imóveis e a qualidade de seus titulares. Esclarece que essa identificação não se mostra possível a partir da leitura das imagens das matrículas que não foram digitalizadas com tecnologia OCR – *Optical Character Recognition*, nem pela transposição dos dados dos indicadores pessoais porque, ao longo do tempo, foram mantidos pelos responsáveis pelas delegações em livros físicos, sem padrão uniforme. Informa, por fim, que a separação ocorrerá a partir da implantação do Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico, cujos estatutos são objeto de análise pelo Conselho Nacional de Justiça (fls. 211/219).

Opino.

Como indicado no parecer de fls. 180/183, com a implantação da Central Registradores de Imóveis, administrada pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP, viabilizou-se a instituição dos módulos de “Penhora *on line*”, “Pesquisa de bens *on line*” e visualização de matrículas por meio do sistema “Matrícula *on line*”.

A “Pesquisa de bens *on line*” é realizada mediante acesso aos bancos de dados das respectivas unidades do serviço de Registro de Imóveis, sejam esses dados mantidos em Banco de Dados Light ou em Web Services interligados ao Sistema de Registro Eletrônico.

Feita a pesquisa sobre a existência de direito real em favor de determinada pessoa e obtido resultado positivo, pode o interessado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo n. 2016/195.461 – Dicoge 5.1

Corregedoria Geral da Justiça	
224	~

visualizar a respectiva matrícula pelo módulo “Matrícula *on line*” e, assim, identificar a natureza do direito real ostentado pela pessoa pesquisada.

Porém, a pesquisa *on line* não permite, de forma autônoma, a identificação da natureza do direito real existente em nome da pessoa pesquisada, podendo esse direito ser de propriedade, ou direito real sobre coisa alheia ou de garantia, ou decorrer de eventual medida constritiva ou de averbação premonitória promovida pelo autor de execução, ou de registro de citação em ação real ou pessoal reipersecutória visando possibilitar o exercício do direito de sequência.

Em razão disso, determinou-se, pela r. decisão de fls. 59/60, a revisão de todos os dados do fôlio pessoal e a atualização das informações encaminhadas ao Banco de Dados Light e Web Services a ele interligados, de maneira a refletir com precisão absoluta a qualidade de cada pessoa que figurar como titular de direito de propriedade, ou de crédito, ou como devedora (fls. 56/57).

Para isso foi concedido prazo de um ano com início em 05 de julho de 2017 (fls. 59/60), posteriormente prorrogado por 180 dias (fls. 128/129) e, a seguir, novamente suspenso (fls. 184).

Para efeito de escrituração, a Lei nº 6.015/73 distingue os titulares dos direitos sobre bens alheios e os titulares dos direitos atingidos como credores e devedores, prevendo seu art. 220:

“Art. 220 - São considerados, para fins de escrituração, credores e devedores, respectivamente:

I - nas servidões, o dono do prédio dominante e dono do prédio serviente;

II - no uso, o usuário e o proprietário;

III - na habitação, o habitante e proprietário;

IV - na anticrese, o mutuante e mutuário;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo n. 2016/195.461 – Dicoge 5.1

Corregedoria Geral da Justiça	
225	6

- V - no usufruto, o usufrutuário e nu-proprietário;*
- VI - na enfiteuse, o senhorio e o enfiteuta;*
- VII - na constituição de renda, o beneficiário e o rendeiro censuário;*
- VIII - na locação, o locatário e o locador;*
- IX - nas promessas de compra e venda, o promitente comprador e o promitente vendedor;*
- X - nas penhoras e ações, o autor e o réu;*
- XI - nas cessões de direitos, o cessionário e o cedente;*
- XII - nas promessas de cessão de direitos, o promitente cessionário e o promitente cedente”.*

A complexidade e os custos da medida determinada, que ao final abrange a revisão do Livro nº 5 – Indicador Pessoal mediante sua confrontação e atualização com o que constar nas respectivas matrículas, ensejaram sucessivas prorrogações do prazo fixado para a revisão de todos os dados do fólio pessoal e a atualização das informações encaminhadas ao Banco de Dados Light e Web Services a ele interligados (fls. 128/129 e 184).

Porém, segundo informado pela ARISP, ao final dos prazos concedidos foi constatado que a atualização das informações encaminhadas ao Banco de Dados Light e Web Services, para identificar titulares do domínio, credores e devedores, não se mostrou materialmente viável (fls. 211/219).

É sabido, porque constatado nas correições realizadas diretamente pela Corregedoria Geral da Justiça, que os responsáveis pelas delegações de Registro de Imóveis adotaram, ao longo do tempo, diferentes medidas para a revisão e atualização dos indicadores real e pessoal que originalmente eram escriturados somente por meio físico, o que ocorreu por ser também distinta a situação de cada serventia.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo n. 2016/195.461 – Dicoge 5.1

Corregedoria Geral da Justiça	
226	

Contudo, e ainda que em sua maioria transpostas para sistemas informatizados, as informações dos indicadores pessoais continuaram não identificando como credores e devedores os titulares de direitos sobre coisa alheia e os titulares dos direitos reais atingidos.

Essa distinção, ademais, não era necessária antes da implantação das buscas informatizadas, que permitem consultas abrangentes e em bloco, englobando todas as unidades de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, porque na busca solicitada fisicamente, no balcão da serventia, basta a consulta ao indicador pessoal e, na sequência, a consulta direta às matrículas dos imóveis.

Entretanto, a nova realidade, decorrente dos avanços tecnológicos, não foi imediatamente seguida pela substituição dos livros físicos por sistema de registro eletrônico.

Ao contrário, apesar do decurso do prazo de cinco anos previsto na Lei nº 11.977/2009 (art. 39), não foi, até o momento, definido o sistema a ser utilizado para o registro eletrônico a que se refere o seu art. 37:

“Art. 37. Os serviços de registros públicos de que trata a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, observados os prazos e condições previstas em regulamento, instituirão sistema de registro eletrônico”.

A definição desse sistema, por seu turno, não compete isoladamente às Corregedorias Gerais da Justiça porque o art. 76 da Lei nº 13.465/2017 prevê que seguirá o padrão a ser adotado pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico (ONR), mediante autorização pelo Conselho Nacional de Justiça, ao passo que o Decreto nº 8.764/2016 dispõe sobre a adoção de sistema de registro eletrônico que permita o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo n. 2016/195.461 – Dicoge 5.1

Corregedoria Geral da Justiça	
224	

fornecimento de informações estruturadas para a alimentação do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais – SINTER, visando a utilização pelas entidades nele relacionadas.

A partir da formação de banco de dados eletrônico, alimentado por informações obtidas de forma estruturada, serão possíveis buscas automatizadas pelas qualidades de titular do domínio, credor e devedor, com consultas abrangendo simultaneamente todas as unidades do Registro de Imóveis instaladas no país.

Desse modo, assiste razão à requerente ao afirmar que a implantação da Central Eletrônica dos Registradores, que permite a solicitação de informações abrangendo, simultaneamente, todas as delegações do Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, não foi acompanhada da revisão e reestruturação do indicador pessoal que em razão do formato originalmente previsto na Lei nº 6.015/73 não era mantido, em cada unidade, com distinção das pessoas entre titulares de domínio, credores e devedores.

Por seu lado, as diferentes rendas das delegações, proporcionadas pela efetiva demanda do serviço existente em cada comarca, não torna materialmente viável, atualmente, fixar prazo para que as informações encaminhadas ao Banco de Dados Light e Web Services a ele interligados passem a conter essas distinções.

Ademais, a futura definição do sistema de registro eletrônico que será adotado em âmbito nacional repercutirá diretamente na escrituração do Livro nº 5 – Indicador Pessoal, porque todos os dados escriturados anteriormente deverão ser transpostos para o novo sistema, como previsto no art. 39 da Lei nº 11.977/2009:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo n. 2016/195.461 – Dicoge 5.1

Corregedoria Geral da Justiça	
228	

“Art. 39. Os atos registrares praticados a partir da vigência da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, serão inseridos no sistema de registro eletrônico, no prazo de até 5 (cinco) anos a contar da publicação desta Lei. Parágrafo único. Os atos praticados e os documentos arquivados anteriormente à vigência da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, deverão ser inseridos no sistema eletrônico”.

Dessa forma analisada a questão, mostra-se pertinente a solicitação formulada pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP no que tange à atualização das informações encaminhadas ao Banco de Dados Light e Web Services a ele interligados.

Essa medida não impede que os responsáveis pelas delegações de Registro de Imóveis, desde logo, atualizem os indicadores pessoais para que contenham distinção entre titulares de domínio, credores e devedores, nem prejudica a identificação dessas diferentes qualidades mediante buscas individualizadas nas matrículas que são feitas a partir das solicitações dos usuários.

Ressalva-se, porém, que a matéria poderá ser objeto de futuros estudos, em especial se mantida a indefinição relativa à instituição do sistema de registro eletrônico nacional, para adequação dos serviços prestados às novas demandas decorrentes da informatização das serventias e das disponibilidades aos usuários proporcionadas pelas Centrais Eletrônicas dos Registradores de Imóveis, observada, na normatização, a adequação dos serviços prestados pelas referidas Centrais à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais que terá vigência a partir do final do ano de 2020.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo n. 2016/195.461 – Dicoge 5.1

Corregedoria
Geral da Justiça

229

Ante o exposto, o parecer que apresento à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de revogar as rr. decisões de fls. 59/60, 128/129 e 184 **somente** no que diz respeito à imediata revisão de todos os dados do fólio pessoal e atualização das informações encaminhadas ao Banco de Dados Light e Web Services a ele interligados visando possibilitar a distinção entre titulares de direitos reais, credores e devedores.

Sub censura.

São Paulo, 11 de outubro de 2019.

José Marcelo Tossi Silva

Juiz Assessor da Corregedoria

