(435/2023-E)

CONSULTA FORMULADA POR REGISTRADOR DE IMÓVES – OFÍCIOS ORIUNDOS DE VARAS JUDICIAIS COM ENCAMINHAMENTO DE SENHA DE ACESSO AO PROCESSO PARA QUE SEJAM PRESTADAS INFORMAÇÕES SOBRE A TITULARIDADE DE IMÓVEIS USUCAPIENDOS E SEUS CONFRONTANTES – INAPLICABILIDADE, NA ESPÉCIE, DO DISPOSTO NO ARTIGO 234 DO CAPÍTULO IV DO TOMO I E NO ITEM 204 DO CAPÍTULO XVI DO TOMO II DAS NSCGJ – PROVIMENTO 89/2019 DA E. CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA QUE NÃO IMPÕE O USO DE MEIO ELETRÔNICO PARA O TRÁFEGO DE DOCUMENTOS – PARECER NO SENTIDO DE SER NEGADO PROVIMENTO À SOLICITAÇÃO DO REGISTRADOR E A SENTENÇA REFORMADA, COM DETERMINAÇÃO DE CIÊNCIA AOS JUÍZOS ENVOLVIDOS.

Trata-se de consulta formulada por **Elbert Jacinto Pedro Cervantes**, Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Itanhaém, em razão de determinações emanadas pelas Varas Judiciais da Comarca de Peruíbe, via *e-mail* com anexo, contendo ofício e senha de acesso ao processo, solicitando informações sobre a titularidade de imóveis usucapiendos e seus confrontantes, bem como a emissão das certidões das

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (23/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00031323 e o código H3KR259X.

correspondentes matrículas a serem encaminhadas por *e-mail* ao juízo solicitante.

Narra, o Registrador, que os pedidos eram processados, atendidos e, na devolução, solicitava-se o uso do sistema *"penhora on-line",* para esta finalidade. Tendo em vista o crescimento dos golpes cibernéticos, impelindo o usuário a baixar arquivos maliciosos, permitindo o acesso remoto ou interceptação do *e-mail* da Serventia ou da Vara, propiciando alteração de conteúdo e possibilitando acesso a dados sensíveis, as determinações passaram a ser devolvidas sem o cumprimento, com solicitação para uso do sistema de penhora *on-line,* nos termos das normas da Corregedoria Geral da Justiça. Isso, todavia, ensejou a expedição de alvarás, autorizando a parte interessada a pedir diretamente à Serventia as pesquisas e certidões, cujas respostas deveriam ser encaminhadas para os *e-mails* institucionais das Varas, da mesma forma como solicitado nos anteriores ofícios.

Como as partes interessadas exigem que os pedidos sejam aceitos por *e-mail,* trazendo como anexo Alvará e senha de acesso ao processo, o Registrador diz que houve considerável aumento do risco, haja vista que terceiros não possuem ferramentas avançadas de controle.

Em razão disso, solicitou-se que os pedidos fossem feitos diretamente na recepção da Serventia, o que não foi aceito por alguns advogados, gerando, inclusive, reclamação junto ao portal *www.registro.org.br*.

Diante da insegurança quanto ao pretendido tráfego de documentos e por entender que não está obrigado ao recebimento de

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (23/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00031323 e o código H3KR259X.

solicitações por *e-mail,* referindo-se ao artigo 234 do Capítulo IV do Tomo I das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que impõe a obrigatoriedade do uso do sistema da penhora *on-line* para fins de requisição de pesquisa de titularidade de imóvel e de certidões imobiliárias que provenham de juízos do Tribunal de Justiça de São Paulo, e, por fim, ao Provimento 89/2019 da Corregedoria Nacional de Justiça, que estabeleceu as diretrizes do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) como ferramenta para intercâmbio de informações entre os ofícios de registro de imóveis e o Poder Judiciário (art. 8º, V), é que o Oficial consultou a Corregedoria Permanente, aduzindo a existência de conflito entre as situações relatadas e os dispositivos normativos suscitados, postulando esclarecimento sobre como proceder nas demandas oriundas do Foro de Peruíbe.

Em resposta à consulta, o MM. Juiz Corregedor Permanente invocou o Provimento nº 30/2011, que tornou obrigatório o uso do sistema da *"penhora on-line*" no âmbito do Tribunal de Justiça de São Paulo, assim como o Provimento 89/2019 da Corregedoria Nacional de Justiça e o item 204 do Capítulo XVI do Tomo II das NSCGJ, que veda o envio de certidões e traslados digitais aos solicitantes ou aos registros de imóveis por correio eletrônico (*e-mail*), por meios diretos de transmissão como *FTP – File Transfer Protocol* ou *VPN – Virtual Private Network*, acolhendo o pedido formulado pelo Registrador de Imóveis de Itanhaém para o fim de, *"esclarecendo a consulta realizada,* ***VEDAR*** *o protocolo de documentos por correio eletrônico (e-mail), cabendo ao interessado se valer dos meios eletrônicos disponíveis (ARISP, SREI e ONR), conforme diretrizes da Corregedoria Nacional de Justiça e Corregedoria Geral do Estado de São Paulo, pessoalmente ou, então, via ferramenta Webservice".*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (23/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00031323 e o código H3KR259X.

Consignou-se, ainda, determinação de ofício aos Juízes da Comarca de Peruíbe para ciência da decisão e sua submissão à Corregedoria Geral da Justiça.

É o relato do necessário.

Opino.

A decisão da Corregedoria Permanente, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, deve ser modificada.

O Oficial alega que não está obrigado a receber solicitações por *e-mail* primeiramente porque o artigo 234 do Capítulo IV, do Tomo I das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça tornou obrigatório o sistema da penhora *on-line* para fins de requisição de pesquisa de titularidade de imóvel e de certidões imobiliárias que provenham dos juízos do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Mas não tem razão.

O artigo 234 do Capítulo IV do Tomo I das NSCGJ está inserido em subseção relativa à penhora de imóvel, dentro de seção que cuida dos atos processuais gerais e específicos.

De se ver que o artigo diz respeito especificamente à penhora de imóvel em ação judicial, e a hipótese vertente não se refere à penhora judicial de bem imóvel. As solicitações enviadas ao Oficial destinam-se à obtenção de informações sobre a titularidade de imóveis usucapiendos e seus confrontantes, com pedido para encaminhamento das certidões das correspondentes matrículas para instruir ação de

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (23/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00031323 e o código H3KR259X.

usucapião.

Não há pertinência, portanto, na invocação do artigo referido para a hipótese dos autos.

Na sequência, o Oficial invoca o Provimento 89/2019 da Corregedoria Nacional de Justiça para, novamente, justificar sua pretensão de não recebimento dos *e-mails* oriundos das Varas Judiciais de Peruíbe, os quais contém encaminhamento de senha de acesso ao processo para a realização de pesquisas de titularidade de imóveis usucapiendos e seus confrontantes.

Mais uma vez o Oficial está sem razão.

O Provimento 89/2019 da Corregedoria Nacional de Justiça foi editado para regulamentar o Código Nacional de Matrículas – CNM, o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI, o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC, o acesso da Administração Pública Federal às informações do SREI, estabelecendo diretrizes para o estatuto do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico – ONR.

O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI, apesar de ter como objetivo a universalização das atividades de registro público imobiliário, a adoção corporativa das serventias de registros de imóveis e a instituição do sistema de registro eletrônico de imóveis previsto no art. 37 da Lei nº 11.977/2009 (art. 8º, inciso V, do Provimento 89/2019 da Corregedoria Nacional de Justiça), e de considerar como elementos do SREI, entre outros, o intercâmbio de documentos eletrônicos e de informações entre os ofícios de registro de

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (23/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00031323 e o código H3KR259X.

imóveis, o Poder Judiciário e a administração pública, não impõe a obrigatoriedade de que o tráfico de documentos, tais como certidões de propriedade de imóveis, seja feito exclusivamente por meio do SREI.

E, por fim, o item 204 do Capítulo XVI do Tomo II das NSCGJ, invocado na sentença, não tem aplicação no caso. A regra está inserida na Seção que trata dos Serviços Notariais Eletrônicos, especificamente na Subseção II, relativa às certidões e traslados notariais digitais, e a hipótese em julgamento refere-se aos Serviços do Registro de Imóveis, porquanto envolve o encaminhamento de certidões de propriedade e de confrontantes de imóveis usucapiendos aos juízos solicitantes.

Então, a pretensão do Registrador, na verdade, é a de que seja criada regra nova para que as ordens judiciais solicitando a apresentação de certidões de propriedade e de confrontantes de imóveis usucapiendos sejam encaminhadas eletronicamente.

A sentença, portanto, não subsiste porque aplica regra não incidente na espécie. Na verdade, a r. decisão cria regra nova, determinando o não recebimento, pelo Registrador, dos *e-mails* recebidos de outros Juízos, interferindo, em certa medida, nas decisões proferidas por outros magistrados e no âmbito de ações judiciais.

De outra parte, o Oficial deve fornecer certidões não só da propriedade dos imóveis objetos da usucapião, mas também de seus confrontantes, o que demanda análise detida do delegatário do serviço, a que não pode se recusar.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (23/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00031323 e o código H3KR259X.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente apresento a Vossa Excelência é no sentido de reforma da sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Itanhaém, negando-se provimento à consulta formulada, com determinação para a expedição, na origem, de ofício aos Juízes da Comarca de Peruíbe para ciência desse parecer, caso seja aprovado, acompanhado da correspondente decisão.

Sub censura.

São Paulo, 19 de outubro de 2023.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (23/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00031323 e o código H3KR259X.

CONCLUSÃO

Em 19 de outubro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Processo 2023/31323.

Vistos.

Aprovo o parecer da MMª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **reformo** a sentença proferida pelo Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Itanhaém, para **negar provimento** à consulta formulada, e **determinar** que seja expedido, na origem, ofício aos Juízes da Comarca de Peruíbe para ciência do parecer e da presente decisão.

São Paulo, 19 de outubro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (23/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00031323 e o código 9LW48BO4.