(219/2022-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Pesquisa de Bens – Defeito no serviço – Parecer pelo encaminhamento à Corregedoria Nacional de Justiça, para conhecimento e providências tendentes ao aperfeiçoamento do sistema, e pela ciência à interessada, para o exercício de seus eventuais direitos.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Iniciou-se este procedimento porque a Doutora Elina G. Schiavo, segundo alega, detectou que a Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados do Registro de Imóveis, antes mantida pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp), estaria apresentando falsas ocorrências na pesquisa prévia de bens, para induzir à aquisição de certidões junto aos cartórios filiados: pelo que foi dito na representação (fls. 02), a pesquisa prévia de bens indica ocorrências, o que leva o interessado a solicitar e a pagar certidão, a qual, entretanto, vem com resultado negativo. Acrescenta que a reclamação foi apresentada à Arisp, que deu explicação que contradiz o que está dito na própria página de seu *site*.

A Arisp manifestou-se (fls. 19/24) alegando que o resultado da busca, pelo sistema "Pesquisa Prévia", pode ser apresentado de quatro maneiras distintas: *(a)* ocorrência encontrada sem número de matrícula, de maneira que se abre a opção "Pesquisa de Bens"; *(b)* ocorrência encontrada com número de matrícula, com o que se abrem as opções "Matrícula Online" ou "Certidão Digital"; *(c)* base de dados desatualizada, levando à "Pesquisa de Bens" específica nesse cartório; e *(d)* indisponibilidade, por qualquer razão, de um cartório de registro de imóveis. No caso

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (02/06/22).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00031678 e o código VN945O4N.

em discussão, a interessada solicitou, em 18 de março de 2021, uma "Pesquisa Prévia", e disso vieram duas ocorrências: uma, no 1º Registro de Imóveis de Guarujá; outra, no 1º Registro de Imóveis de Conchas. Porém, os bancos de dados desses cartórios só tinham sido atualizados três dias antes (= 15.03.2021), pelo que foi dada a informação "Base desatualizada na consulta". Conforme esclarecido na própria plataforma, se a resposta está desatualizada e não há vinculação de número de matrícula, o usuário poderá, facultativamente, solicitar uma "Pesquisa de Bens". Contudo, a interessada não fez uma "Pesquisa de Bens", como sugerido, mas usou o serviço "Certidão Digital", na modalidade "Propriedade/Negativa de Propriedade". Não houve, portanto, nenhuma indução à aquisição de um serviço, nem a Arisp obteve enriquecimento ilícito.

Sobre essa resposta manifestou-se a autora da representação (fls. 38/40), e a Arisp tornou a falar (fls. 56/57).

É o relatório

Opino.

De início, saliente-se que a Arisp é associação civil que não se insere na estrutura jurídica que a Constituição prevê para a organização dos registros públicos; por conseguinte, o Poder Judiciário não detém direto poder de fiscalização sobre tal entidade. Contudo, fato é que, de forma absolutamente anômala, essa associação civil desempenhou certas atividades que, tipicamente, cabem aos oficiais de registro de imóveis, dentre eles a busca unificada de bens em todos os cartórios do Estado, e isso justifica que esta Corregedoria Geral da Justiça conheça das reclamações dos usuários, a bem da regularidade dos serviços.

Note-se ainda que, à época dos fatos, o serviço eletrônico era prestado pela Arisp, de maneira que não se pode concordar com a alegação (fls. 56/57) de que não tenha mais legitimidade para manifestar-se.

Postas essas premissas, verifica-se que, em que pese às manifestações da Arisp, realmente houve falha do serviço. Não se conseguiu ou não se conseguiu justificar porque, afinal, o sistema indicou ocorrências na base de dados

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (02/06/22).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00031678 e o código VN945O4N.

dos dois cartórios (Guarujá e Conchas), mas, depois, as certidões solicitadas vieram negativas.

Assim, constatada a irregularidade, sem justificativa plausível para o defeito, razão assiste a interessada, à qual, entretanto, cumpre buscar a esfera cível para a reparação de eventual lesão.

No mais, convém remeter-se cópia das principais peças deste procedimento à Corregedoria Nacional de Justiça, para aperfeiçoamento do sistema, a fim de que o serviço, agora prestado por outra entidade, não torne a apresentar semelhante falha.

O parecer, deste modo, é pela remessa de cópia de fls. 02/03, 19/24, 38/40 e 56/57, deste parecer e da decisão de Vossa Excelência à Corregedoria Nacional de Justiça, para conhecimento e providências, e pela ciência não só à interessada, para o exercício de seus eventuais direitos, como também à Arisp, para o que for de direito.

Sub censura.

São Paulo, 31 de maio de 2022.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (02/06/22).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00031678 e o código VN945O4N.

CONCLUSÃO

Em 01 de junho de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA,** Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, Fabiana Oller Radianti, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 2021/31678

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria por seus fundamentos, ora adotados.

Oficie-se à Corregedoria Nacional de Justiça, com cópia de fls. 02/03, 19/24, 38/40 e 56/57, do parecer e desta decisão, para conhecimento e providências.

Dê-se ciência desta decisão e do parecer à interessada e à Arisp.

São Paulo, 01 de junho de 2022.

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 (02/06/22).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00031678 e o código M2M0TY38.