



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

SENTENÇA

Processo nº: **0043851-46.2024.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Pedido de Providências - Reclamação do extrajudicial (formulada por usuários do serviço)**
Requerente: **Juízo da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital**
Requerido: **(...) Oficial Registro de Imóveis da Capital**

Juíza de Direito: Dra. **Renata Pinto Lima Zanetta**

Vistos.

Trata-se de processo preliminar instaurado em face do (...) **Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo** para averiguação de falta disciplinar (qualificação equivocada de requerimento de unificação de imóveis e escrituração eletrônica do Livro n. 2 - Registro Geral com os atos assinados digitalmente pelo escrevente autorizado que os praticou, mediante utilização de certificado digital, não constando das fichas do Livro n. 2 autenticação pelo Oficial ou seu Substituto), conforme analisado nos autos do pedido de providências n. 1041035-74.2024.8.26.0100.

Naquele feito, foram identificadas evidências de qualificação positiva equivocada de pedido de unificação de nove imóveis formulado pela proprietária e promitente vendedora Cia. Brasileira de Distribuição, sem obter a prévia anuência do titular de direito real de aquisição Banco Ourinvest S.A. e, ainda, por inobservar que a descrição lacunosa e imprecisa de áreas, medidas, características e confrontações dos imóveis objeto das matrículas antecessoras não permitia a unificação dos imóveis sem o prévio procedimento de retificação dos registros envolvidos, de conformidade com os artigos 212 e 213, inciso II, da Lei n. 6.015/1973, e item 75 e seguintes, do Cap. XX, das NSCGJ.

Foram identificadas, ainda, pelas certidões de inteiro teor das matrículas extraídas por reprografia, que os atos constantes das matrículas são assinados digitalmente pelo escrevente autorizado que os praticou, mediante utilização de certificado digital, não constando das fichas do Livro n. 2 autenticação pelo Oficial ou seu Substituto, em aparente desconformidade com as disposições previstas nos itens 14.1 a 15, do Cap. XX, das NSCGJ.

Documentos vieram às fls. 308/599.

0043851-46.2024.8.26.0100 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

O Oficial manifestou-se às fls. 602/622, esclarecendo, em síntese, que houvera a anuência tácita do compromissário comprador/locador Banco Ourinvest S.A. à unificação dos imóveis levada a efeito pela compromitente vendedora/locatária, haja vista que esta, ao requerer a unificação, declarou expressamente que as partes acordaram que a unificação, eventuais demolições e a construção da loja mencionada no contrato de locação serão regularizadas pela locatária; que traz a lume, nesta oportunidade, o termo de aditamento do contrato de locação datado de 02.07.2021, que foi apresentado a registro e prenotado sob n. 1.379.852, em 25.10.2021, tendo sido devolvido com exigências meramente formais que não foram cumpridas, sendo que, vencido o prazo de validade da prenotação, o título não foi reapresentado a registro; que, pelos termos do referido aditamento, as partes resolvem aditar o contrato de locação para passar a constar, dentre outras questões, que o imóvel objeto da locação era o da matrícula n. 451.812 (unificada), descrito no Anexo I e nas plantas do Anexo II; que, como se vê do aludido aditamento, houvera a anuência tácita do titular do direito real de aquisição dos imóveis e, portanto, a proprietária estava legitimada para requerer a averbação de unificação dos imóveis contíguos; que, por conseguinte, não havia óbices que pudessem justificar o indeferimento do ato registrário; que, em verdade, nesse pedido de providências com fundamento no artigo 214 da LRP, as partes, ao desconsiderarem a anuência tácita, traçaram uma linha de argumentação que buscou recobrar uma situação registrária ultrapassada para reconstituir de forma oblíqua o desmembramento do imóvel sem submetê-lo ao crivo da Municipalidade; que, para esgotar todas as provas hábeis a descaracterizar qualquer falha, cabe apresentar nos autos o relatório dos auditores sobre as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Península em atendimento à Instrução CVM n. 381, relativo ao exercício findo em 31.12.2015, no qual, em relação a propriedades para investimento no fundo, dentre outros, consta o "*imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 56.917,10 m² (...) registrado no (...) Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP*".

No tocante à unificação dos imóveis sem a necessidade da prévia retificação de área, aduziu que, no caso, em observância aos princípios registrais, quando da qualificação registral, positivou-se a comprovação da regularização do imóvel em todos os seus aspectos, sendo que a confrontação da gleba se dá com áreas municipais já perfilhadas no cadastro municipal e, portanto, dispensada a anuência municipal; que, tendo sido o requerimento instruído com memorial e planta do todo resultante da unificação dos imóveis, retratando todas as medidas perimetrais de contorno e a área de superfície total, verificou-se que se delineava a contiguidade dos terrenos e se delimitava toda a conjunção dos mesmos formando a área resultante da unificação; que, quando realizada a qualificação registrária, com base na planta



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

retratada e de todos os demais elementos contidos nos livros indicadores e assentos registrários correlatos, foi possível formar a convicção da admissibilidade da unificação dos imóveis; que, realizado o estudo da cadeia filiatória, verificou-se que todos os imóveis são rigorosamente contíguos, posto que originados da mesma área maior.

Por fim, quanto às assinaturas eletrônicas dos atos lançados nas matrículas, o Oficial esclareceu que, atendendo aos padrões de nomenclatura do arquivo, utiliza o sistema EXTRATOW como ferramenta para gerar o PDF/A referente ao documento do Word e assina-lo digitalmente; que, ao final desse processo, os arquivos ".doc" (Word) e ".pdf" (PDF/A) são armazenados em repositório seguro: o certificado utilizado é o mesmo do processo de selos digitais configurados no Tribunal de Justiça de São Paulo; o cadastro no Pannel administrativo da serventia – Plataforma do TJSP; a Chave Pública ativada atualmente é: Nome 11risp, tendo a Descrição 11risp 2024; a data de expiração ocorrerá em 13/05/2025, às 10:43:21; a data de cadastro em 18/05/2024, às 12:07:15; com status ativo, sendo certo que esse certificado é renovado anualmente; que, após a conclusão da assinatura digital, as seguintes informações são relacionadas em banco de dados: número da prenotação, HASH da assinatura digital, e nome do escrevente; que, após o efetivo registro do ato, as seguintes informações somam-se às informações citadas acima: selo digital do ato (ou dos atos), número do Livro, e descrição dos atos; que para a impressão do ato na ficha de matrícula, a serventia utiliza o sistema de impressão de fichas (ECK Sistemas) como ferramenta; que, através do número da prenotação, o arquivo assinado digitalmente é identificado, sendo que o sistema lê os dados chaves contidos no arquivo e compara com os dados lançados no registro (sendo que as informações precisam ser idênticas, senão é gerado um alerta de inconsistência); que, por todos os esclarecimentos prestados, requer seja descaracterizada a imputada falha funcional atribuída pelos requerentes. Juntou documentos (fls. 623/672).

Pela decisão de fls. 678, solicitou-se a complementação de informações pelo Oficial, a fim de justificar e apontar os dispositivos legais e normativos – ou mesmo IT do ONR – que eventualmente tenham disciplinado o procedimento permitindo a utilização de assinatura digital na folha da matrícula.

Em complemento às informações já prestadas, o Oficial esclareceu que, conforme disposto no artigo 28 da Lei n. 8.935/1994 e no item 7, Cap. XX, das NSCGJ, os Oficiais de Registro gozam de independência no exercício de suas atribuições, havendo expressa autorização para a adoção de soluções tecnológicas atualizadas e em uso, visando atender ao interesse dos usuários; que, assim, a utilização de assinatura digital na folha da matrícula e autenticação nas fichas do Livro n. 2 ocorrem no âmbito da implementação de métodos,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

instalações e equipamentos que correspondam a padrões de modernidade e de avanço tecnológico, na medida das necessidades dos usuários e em apoio ao labor jurídico do registrador e seus prepostos, conforme itens 1 a 8.2, Cap. XX, das NSCGJ, especialmente tendo em conta o elevado volume de atos registrários praticados na serventia; que, apenas para elucidar esse elevado volume, solicitou ao gerente de informática que levantasse no sistema informatizado da serventia o total de atos praticados no período de 01.06.2024 a 01.12.2024, sendo apurado o total de 198.380 atos registrários com respectivos selos digitais gerados para o portal do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; que o procedimento adotado atende completamente as disposições traçadas nos itens 1 a 8.2, Cap. XX, das NSCGJ; que, além disso, o item 25.1, Cap. XIII, das NSCGJ autoriza que os atos deixem de ser escriturados e assinados com tinta azul ou preta, e passem a ser escriturados digitalmente, mediante assinatura digital; que, no encerramento dos atos, são identificados os escreventes que os praticaram e os assinaram digitalmente; que, de conformidade com tais disposições, foram adotadas na serventia soluções tecnológicas voltadas à segurança no sistema de assinatura digital; que, neste tocante, foram adotadas na informatização soluções tecnológicas modernas desenvolvidas e implementadas por sua equipe de Tecnologia da Informação (TI) em parceria com o desenvolvedor do software para gestão administrativa, financeira e dos livros Protocolo Geral e Indicadores Real e Pessoal; que para acessar não só o sistema de impressão de fichas e todos os demais sistemas da serventia, é necessário, primeiramente, obter a autenticação de rede, utilizando-se o Active Directory (AD) - Microsoft - que verifica credenciais como senha e ID de usuário para garantir que cada usuário; que a segurança do Active Directory (AD) na autenticação da rede é o processo de garantir que apenas usuários legítimos possam acessar os dados e aplicações de uma organização, e, no presente caso, acessar os aplicativos que assinam digitalmente (com padrão ICP-Brasil) o ato registral praticado e, com a informação gerada nesta assinatura (identificação do escrevente autorizado a praticar atos de registro, selo digital e HASH) apostas nos atos lançados nas fichas do Livro n. 2 e do Livro n. 3 da serventia; que, incluída a máquina no domínio da serventia, o segundo passo de segurança é a criação de conta e configuração de direito de acesso para o sistema; que, dessa forma, tanto para a assinatura digital do ato praticado pelo escrevente, quanto para a impressão destes atos nas fichas do Livro n. 2 e do Livro n. 3, os escreventes passam, obrigatoriamente, por dois tipos de autenticação: "REDE" e "SISTEMAS", sendo certo, ainda, que cada um deles possui mecanismos de gerenciamento de direitos de acessos de acordo com os processos de trabalho de cada usuário autorizado pelo Oficial; que, para fortalecer a segurança da autenticação, a serventia disponibiliza aos seus escreventes autorizados o Certificado Digital A3 - Token, para ser utilizado em recursos críticos dentro do processo do registro; que, como esta solução tecnológica identifica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

o usuário por seu login/senha pessoal e intransferível, somente os escreventes que foram designados pelo Oficial e expressamente autorizados a praticar os atos podem realizar o registro utilizando o seu certificado padrão ICP-Brasil e, subsequentemente, estando recolhidos os emolumentos devidos, os atos são lançados na ficha de matrícula já existente ou, quando da habilitação do registro, com rígido controle dos números sequenciais, é aberta matrícula nova, onde são praticados os atos de registro/averbação inaugurais.

Por fim, o Oficial asseverou que a assinatura digital é validada através dos sistemas XolidoSign e ITI; que, além destas providências, recentemente foi atualizado o software de impressão para conter a indicação do número do Cadastro Nacional de Matrículas – CNM; que, quando da prática de ato para a abertura de matrícula ou quando do lançamento de ato de registro em nova ficha de matrícula, considerando o efetivo controle sobre os atos praticados, posto que integralmente assegurados por programas criados na serventia, também é realizada a autenticação das fichas do Livro n. 2 e do Livro n. 3 pelo escrevente que praticou o ato; que, como somente se abre matrícula ou se lança ato na ficha de matrícula em setor específico do cartório que tem acesso exclusivo ao fichário de matrícula (guardado em sala com acesso controlado por fechadura digital), e ante o efetivo controle de todo o processo pelo software criado para assegurar a impossibilidade de lançamento não autorizado ou de adulteração do conteúdo do ato pelo Hash criado pela assinatura digital, existe um nível de segurança muito superior ao que se conseguia anteriormente com a assinatura física na ficha de matrícula; que, com estas providências tomadas, e considerando o elevado volume de atos praticados na serventia, pretende-se manter a prestação de serviço em alto nível de satisfação ao usuário, promovendo a celeridade e rapidez no trâmite na documentação reduzindo os prazos para registro (fls. 682/696).

O Ministério Público ofertou parecer, opinando pela instauração de processo administrativo disciplinar (fls. 676/677 e 700).

É o relatório.

FUNDAMENTO e DECIDO.

No mérito, é cediço que o Registrador e o Notário, por desempenhar função de interesse público, estão submetidos às regras do Direito Administrativo, com aplicação, no âmbito disciplinar, subsidiariamente à Lei n. 8.935/1994, Lei dos Notários e dos Registradores; da Lei n. 8.112/1990, que dispõe sobre o regime jurídico dos servidores públicos civis da União, das autarquias e das fundações públicas federais; e da Lei Estadual n. 10.261/1968, o Estatuto dos Funcionários Públicos Civis do Estado de São Paulo.

Neste contexto, o objetivo do procedimento preliminar de natureza



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

investigativa é propiciar a produção de provas ou de indícios suficientes dos elementos caracterizadores de infração disciplinar e sua autoria, que são requisitos para a instauração de processo administrativo disciplinar (artigo 265 da Lei Estadual n. 10.261/1968).

No desempenho da função pública delegada, compete ao Oficial de Registro cumprir os deveres elencados nos incisos do artigo 30 da Lei n. 8.935/1994, destacando-se o dever de observar as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente.

O descumprimento de tais deveres, como a inobservância das prescrições legais ou normativas, configura infração disciplinar que sujeita o delegatário às penalidades previstas em lei, consoante artigo 31, incisos I e V, da Lei n. 8.935/1994.

O presente procedimento preliminar foi instaurado para averiguação de eventuais faltas disciplinares em virtude de: a) qualificação positiva equivocada de pedido de unificação de nove imóveis formulado pela proprietária e promitente vendedora Cia. Brasileira de Distribuição, sem obter a prévia anuência do titular de direito real de aquisição Banco Ourinvest S.A. - que foi quem requereu a instauração do pedido de providências que antecedeu o presente - sob alegação de que se surpreendeu, em dezembro de 2023, ao se deparar com a unificação dos nove imóveis prometidos à venda, o que ensejou a alteração da propriedade que lhe foi prometida sem a sua devida anuência, e requerendo o cancelamento dos atos registrares, por serem nulos de pleno direito; b) inobservância de que a descrição lacunosa e imprecisa de áreas, medidas, características e confrontações dos nove imóveis objeto das matrículas antecessoras não permitia a unificação sem o prévio procedimento de retificação dos registros envolvidos, de conformidade com os artigos 212 e 213, inciso II, da Lei n. 6.015/1973, e item 75 e seguintes, Cap. XX, das NSCGJ; c) escrituração totalmente eletrônica do Livro n. 2 - Registro Geral com os atos digitais assinados digitalmente pelo escrevente autorizado que os praticou, mediante utilização de certificado digital, não constando das fichas do Livro n. 2 autenticação pelo Oficial ou seu Substituto, em desacordo com o disposto nos itens 14.1 a 15, Cap. XX, das NSCGJ.

Inicialmente, impende contextualizar que o pedido de providências n. 1041035-74.2024.8.26.0100 teve início por provocação do Banco Ourinvest S.A., administrador de Fundo de Investimento Imobiliário – FII Península, titular de direito real de aquisição dos imóveis, que alegou que, em abril de 2019, a Companhia Brasileira de Distribuição, proprietária tabular e promitente vendedora, de forma unilateral, sem obter a sua prévia e expressa anuência, apresentou requerimento visando a unificação dos imóveis das matrículas ns. 25.147, 25.148, 25.149, 25.152, 213.967, 245.616, 245.618, 245.619 e 245.620, ato que resultou no cancelamento das referidas matrículas e na consequente abertura da nova matrícula n. 451.812 resultante da fusão. Ressaltou que a CBD não detinha a totalidade de direitos sobre as matrículas antecessoras,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

em virtude do direito real de aquisição conferido ao requerido.

Nas informações prestadas nos autos, o Oficial aduz, em síntese, que houvera a anuência tácita do compromissário comprador/locador à unificação levada a efeito, haja vista que a promitente vendedora/locatária, quando requereu a unificação dos imóveis, declarou expressamente que: *"Com relação ao contrato de locação (elaboração concomitantemente com o instrumento particular...) ...a locação se refere à totalidade dos imóveisque, conforme o pactuado entre as partes, ambas "acordaram que a unificação dos imóveis, eventuais demolições e construção da Loja mencionada no Contrato de Locação serão realizadas pela Locatária."* (fls. 603).

Para corroborar o alegado, o Oficial revela, nesta oportunidade, o aditamento ao contrato de locação datado de 02 de julho de 2021, informando que o mesmo foi apresentado a registro e prenotado sob n. 1.379.852, em 25 de outubro de 2021, tendo sido devolvido com exigências que não foram cumpridas e, vencido o prazo de validade da prenotação, o título não foi reapresentado a registro.

Destaca que, pelo referido aditamento, as partes, em conjunto, resolveram aditar o contrato, passando a constar a locação do imóvel descrito e caracterizado no Anexo I (matrícula n. 451.812 – com área construída de 49.216,19 m²) e nas plantas do Anexo II (loja na Avenida João Dias, n. 1.310, nesta Capital). Afirma que, consoante o aditamento, a compromissária vendedora e locatária (Companhia Brasileira de Distribuição) obteve a anuência tácita do titular do direito real de aquisição e locador (Banco Ourinvest S.A., administrador do Fundo Península), e, portanto, estava legitimada para requerer a unificação dos nove imóveis prometidos, não havendo, portanto, qualquer óbice que pudesse justificar o indeferimento do ato registrário.

De fato, pelo aditamento ao contrato de locação datado de 02 de julho de 2021 (fls. 623/663), as partes ajustaram que o imóvel objeto da locação seria o definido e caracterizado no Anexo I (matrícula unificada - fls. 628).

Nesse contexto, verifica-se que, pelo menos desde 2021, o compromissário comprador tinha ciência da unificação dos imóveis e, portanto, não poderia ter sido surpreendido posteriormente, conforme alegou no pedido de providências autuado sob n. 1041035-74.2024.8.26.0100 (fls. 02/15).

De todo modo, não se pode desconsiderar o fato de que o aditamento ao contrato de locação foi firmado em 2021 (fls. 623/663), ao passo que a unificação dos imóveis e o encerramento das matrículas ns. 25.147, 25.148, 25.149, 25.152, 213.967, 245.616, 245.618, 245.619 e 245.620 foram praticados em 20 de maio de 2019, à vista do requerimento apresentado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

em 26 de abril de 2019, sob prenotação n. 1.262.862 (fls. 346, 352, 358, 363, 369, 374, 380, 386 e 391).

No mais, o Oficial também apresenta, às fls. 665/666, o relatório dos auditores sobre as Demonstrações Financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Península em atendimento à Instrução CVM n. 381, relativo a demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015, no qual consta o *"imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 56.917,10 m², e área construída de 48.458,64 m², localizado na Avenida Guido Caloi, 25, Loja 1.310, Bairro Jarim São Luiz, Cidade e Estado de São Paulo. O imóvel encontra-se registrado no (...) Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP"*. Nota-se, porém, que os dados se assemelham ao contido na certidão de dados cadastrais do contribuinte municipal n. 103.025.3395-7, para fins de IPTU, ano de 2005 (fls. 312).

Ou seja, respeitados os argumentos apresentados pelo nobre Oficial, não se identificam nos autos elementos documentais aptos a demonstrar que o titular de direito real de aquisição dos imóveis, Banco Ourinvest S.A. na condição de administrador do Fundo, tenha manifestado anuência com o requerimento de unificação dos imóveis compromissados à venda pela proprietária pela Companhia Brasileira de Distribuição, em abril de 2019.

É importante ressaltar que o contrato de locação originalmente celebrado entre as partes, em 03 de outubro de 2005, reproduzido às fls. 575/594, descrevia os imóveis objeto da locação em seu Anexo I, com indicação individualizada de cada uma das matrículas primitivas, sem qual qualquer margem para dúvida de interpretação (fls. 594).

Do mesmo modo, o compromisso irrevogável e irretratável de compra e venda pactuado entre as partes, na mesma data (fls. 562/574), também contemplou cada um dos nove imóveis individualizados nas respectivas matrículas originais.

Como se sabe, com o registro do contrato de compromisso irretratável de venda e compra de imóvel, constitui-se um direito real de aquisição, passando a existir dois titulares sobre a coisa: o promitente vendedor, que conserva o direito de dispor, e o compromissário comprador, que adquire o direito de usar, fruir, ceder e, depois de quitar o preço ajustado, de adjudicar compulsoriamente a coisa.

Assim, o domínio remanesce em poder do promitente vendedor, mas afetado ao recebimento integral do preço, como explica a doutrina: *"(...) 'O domínio perdeu sua posição de relevo, ficando apenas como garantia de crédito. E, à medida que o crédito vai sendo recebido, aquele pouco que restava do direito de propriedade junto ao promitente vendedor como que vai desaparecendo até se apagar de todo', pontifica com sabedoria José Osório de Azevedo Júnior."* (RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos*. 15ª. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 423/424).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Logo, é evidente que a promitente vendedora, Companhia Brasileira de Distribuição (CBD), tinha legitimidade para requerer a unificação dos imóveis que titulariza.

No entanto, diante do registro do compromisso de compra e venda em todas as matrículas envolvidas (em 2007), era de rigor a anuência, expressa ou tácita, do titular de direito real de aquisição, que também detém legitimidade para anuir, ou não, com a unificação dos nove imóveis prometidos.

Em termos diversos, tanto a proprietária tabular como o titular de direito real de aquisição têm interesse jurídico e legitimidade para anuir com a unificação dos imóveis, haja vista que a mutação pretendida implicaria cancelamento das matrículas primitivas e modificação substancial na identificação e nas características individuais dos nove imóveis objetivados no compromisso de compra e venda, devidamente registrado, atingindo, à evidência, o plexo jurídico dos direitos de ambos os titulares de direitos reais que figuram nas matrículas.

Nesse sentido: "(...) o Registro de Imóveis deve garantir o titular de direito contra eventuais alterações indevidas, o que atrai a noção de que somente se pode introduzir uma modificação no direito com o consentimento de seu titular ou de acordo com a forma legal que considere suprida essa necessidade. Isso atende, inclusive, a importante exigência do devido processo legal (art. 5º, LIV, da Constituição Federal). A essa ideia corresponde o que Ricardo Dip denomina de 'certeza jurídica'. Nesse ponto, o referido jurista esclarece que o Registrador é a 'sentinela dos direitos de toda a comunidade', 'um zeloso militante do bem comum, um defensor das liberdades pessoais concretas'. Ao impedir mudanças arbitrárias no direito inscrito, o Registro de Imóveis permite resguardar o ideal de confiabilidade da segurança jurídica." (KERN, Marinho Dembinski. *Princípios do Registro de Imóveis brasileiro*. 2ª ed., São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022, p. 51).

De outro giro, os esclarecimentos prestados pelo Oficial de que, ao analisar os cadastros municipais desde o exercício fiscal de 1995, constatou que a situação fática da área já revelava a edificação do hipermercado e respectivo estacionamento nos imóveis pela proprietária, e que esta realidade fática não mudara no ano de 2005 (fls. 667/672), quando o imóvel foi prometido à venda, não se mostram de acordo com o princípio da segurança jurídica que ilumina e norteia os registros de imóveis. Os assentos foram cancelados e modificados sem a observância do devido processo legal.

No sistema registral, como sabemos, vigora o princípio da legalidade estrita, pelo qual somente se admite o ingresso de título que atenda os princípios registraes e normas do sistema jurídico (aspectos formais), de modo que o não preenchimento dos requisitos formais do registro pode ser causa de nulidade.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Destarte, pela falta de anuência do titular de direito real inscrito com a unificação dos imóveis das matrículas ns. 25.147, 25.148, 25.149, 25.152, 213.967, 245.616, 245.618, 245.619, 245.620, confirma-se a falha no procedimento de unificação dos imóveis.

Quanto ao segundo tópico objeto deste expediente, concernente à necessidade da prévia retificação de área para a unificação dos imóveis, em virtude da descrição lacunosa e imprecisa de áreas, medidas e confrontações dos nove imóveis objeto das matrículas antecessoras, o Oficial apresentou esclarecimentos detalhados sobre o procedimento da qualificação registrária realizada, demonstrando que examinou não apenas a planta apresentada, como também todos os demais elementos contidos nos Livros Indicadores e assentos registrários correspondentes, com estudo da cadeia filiatória de todos os imóveis contíguos oriundos da mesma área maior, foi possível formar a convicção da admissibilidade da unificação dos imóveis

Neste aspecto, os minuciosos esclarecimentos trazidos nos autos pelo Oficial, no sentido de que realizou o estudo da cadeia filiatória dos imóveis atingidos (contíguos originados da mesma área maior), com certeza da contiguidade e de estar todo o perímetro de contorno confrontante com próprios municipais (sistema viário), tendo verificado que as medidas são idênticas e asseguraram a unificação sem qualquer falha da especialidade, e tendo concluído que não se mostrava necessária a recomendável autorização municipal e a anuência de confrontantes, acolho as justificativas apresentadas pelo Oficial.

Nada obstante, entendo pertinente orientar o Oficial para que os próximos requerimentos de fusão ou unificação de matrículas, transcrições e/ou imóveis sejam analisados com a máxima cautela, não se podendo dispensar nenhum documento ou procedimento necessário previsto nos itens 75 a 75.6¹, Cap. XX, das NSCGJ.

De todo modo, apesar da falha constatada pela falta de prévia anuência da titular de direito real de aquisição dos imóveis prometidos à venda com a unificação e descumprimento do item 75.6, Cap. XX, das NSCGJ, trata-se de episódio isolado do bom histórico funcional do Oficial e, ademais, não se identifica nenhum indício de dolo ou má-fé na hipótese.

Assim, bem como tendo em vista os bons antecedentes funcionais do Oficial, não vislumbro providência a ser tomada no âmbito disciplinar a não ser a de advertência para rigorosa observação das normas vigentes na análise dos requerimentos de unificação ou de fusão de diversas matrículas apresentados, observando-se que todos os titulares de domínio e de direitos reais de aquisição constantes no fôlio real deverão anuir, aplicando-se, por analogia, o

¹ 75.6. Os documentos apresentados para a fusão de matrículas, incluídos o memorial e a planta, que deverão permitir a identificação das áreas originais e sua correspondência com a formada pela unificação, deverão ser arquivados em classificador próprio, ou por meio eletrônico seguro.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

disposto no item 75.2, Cap. XX, das NSCGJ, bem como observando-se e exigindo-se os documentos e/ou procedimentos necessários previstos nos itens 75 a 75.6, Cap. XX, das NSCGJ.

Finalmente, passo a examinar o último ponto, referente à escrituração eletrônica do Livro n. 2 - Registro Geral com os atos registrais da matrícula assinados digitalmente pelo escrevente autorizado que os praticou, mediante utilização de certificado digital, não constando das fichas do Livro n. 2 autenticação pelo Oficial ou seu Substituto, em desacordo com o disposto nos itens 14.1 a 15, Cap. XX, das NSCGJ.

Nas informações prestadas, o Oficial aduziu que, conforme dispõe o artigo 28 da Lei n. 8.935/1994, item 1 a 8.2, Cap. XX, e itens 17 e 25.1, Cap. XIII, das NSCGJ, os Oficiais de Registro gozam de independência no exercício de suas atribuições, havendo expressa autorização para a adoção de soluções tecnológicas modernas que foram desenvolvidas e implementadas por sua equipe de Tecnologia da Informação (TI) em parceria com o desenvolvedor do software para gestão administrativa, financeira e dos livros Protocolo, Geral e Indicadores, para viabilizar a escrituração dos atos nos livros em meio eletrônico na serventia, com a utilização de assinatura eletrônica (padrão ICP-Brasil). Esclareceu que, no caso do Livro n. 2, é utilizado o sistema Extratow como ferramenta para gerar o PDF/A referente ao documento do Word e assina-lo digitalmente; que, ao final desse processo, os arquivos ".doc" (Word) e ".pdf" (PDF/A) são armazenados em repositório seguro: cadastro no Painel administrativo da serventia – Plataforma do TJSP, com a Chave Pública ativada atualmente em nome de 11risp, Descrição 11risp 2024, etc., sendo que, após a assinatura digital do arquivo, outras informações são relacionadas em banco de dados, e, após o registro do ato, outras informações somam-se às citadas acima: selo digital do ato (ou dos atos), número do Livro, e descrição dos atos. Ultimadas essas etapas, o arquivo assinado digitalmente é encaminhado para a impressão na ficha de matrícula. Salientou que, através do número da prenotação, o arquivo assinado digitalmente é identificado, sendo que o sistema lê os dados chaves contidos no arquivo e compara com os dados lançados no registro. Acrescentou que, para acessar todos os sistemas de domínio da serventia, a autenticação é feita pelo sistema Active Directory (AD), que verifica as credenciais como senha e ID do usuário, sendo que tanto para assinatura digital do arquivo digital PDF/A quanto para a impressão dos arquivos assinados com certificado digital, os escreventes passam pela autenticação de rede e sistemas.

Pelas explicações trazidas pelo Oficial, resta confirmado que a serventia desenvolveu solução tecnológica e metodologia próprias para proceder à escrituração eletrônica dos atos registrais eletronicamente das fichas que compõem o Livro n. 2, em mídia totalmente eletrônica, podendo-se extrair, com clareza, que tal metodologia compreende basicamente as



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

seguintes etapas: (i) o texto do ato é redigido no programa Word, (ii) em seguida, utiliza-se o sistema Extratow como ferramenta para conversão do arquivo Word para o arquivo digital em PDF/A, (iii) na sequência, o arquivo digital PDF/A é assinado eletronicamente pelo escrevente autorizado, utilizando o seu certificado digital (no padrão ICP-Brasil), (iv) "esse ato é praticado após a validação do sistema interno da serventia", conforme mostra a imagem de fls. 691, portanto, não resta a menor dúvida acerca da escrituração eletrônica do ato (na ficha do Livro n. 2) praticada integralmente em mídia eletrônica, mais ainda, que o original do ato (eletrônico) é exatamente o arquivo digital em PDF/A assinado digitalmente pelo escrevente autorizado que o praticou; (v) a validação da assinatura digital é feita atualmente pelos sistemas XolidoSign e ITI, conforme mostram as imagens de fls. 692/694; (vi) finda a escrituração eletrônica, o arquivo digital em PDF/A assinado eletronicamente pelo escrevente autorizado é encaminhado para a impressão, ocasião em que o documento natodigital é convertido para o formato em papel de ficha de matrícula; (vii) a seguir, tal documento natodigital já materializado é encaminhado para setor fichário de matrícula, para fins de arquivamento junto às fichas físicas das matrículas, (viii) quanto aos arquivos ".doc" (Word) e ".pdf" (PDF/A), referentes aos atos de registro eletrônico originais que foram escriturados eletronicamente, segundo o próprio Oficial, ficam armazenados "em repositório seguro" na base de dados desenvolvida pelo TI da serventia, que tem Chave Pública ativada atualmente em nome de 11risp, etc.

Como fica evidente, a serventia extrajudicial vem realizando a escrituração eletrônica dos atos registrais eletrônicos concernentes ao Livro n. 2, como bem elucidam as cópias das fichas da matrícula n. 451.812, aberta em 20 de maio de 2019 (fls. 333/340): todos os atos praticados, cada um deles, são oriundos de processo de escrituração eletrônica, em mídia totalmente eletrônica, tanto que o arquivo digital foi assinado digitalmente com o certificado digital (padrão ICP-Brasil) utilizado pelos respectivos escreventes autorizados responsáveis.

Em outras palavras, tais atos registrais concernentes ao Livro n. 2 são eletrônicos, posto que foram constituídos sob a forma de arquivos digitais que receberam assinaturas digitais com o uso dos certificados digitais dos escreventes autorizados que os praticaram eletronicamente e, somente então, o documento natodigital foi convertido de fato para o formato em papel de ficha de matrícula.

Por primeiro, vale destacar que a escrituração é a essência do Registro de Imóveis e o meio pelo qual se confere à publicidade registral constitutiva e declaratória dos direitos reais sobre imóveis. Não sucede de forma aleatória, mas sim atrelada ao atendimento dos requisitos e da forma legal e normativa, integrando, assim, uma sistematização procedimental



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

estabelecida em lei, processando-se em livro próprio e seguindo uma ordem cronológica, pelo registrador competente ².

Nos termos do que dispõe o artigo 172 da Lei n. 6.015/1973, no Registro de Imóveis, a transmutação jurídico-real efetiva-se pela publicidade registral, a qual decorre exatamente da escrituração sistematizada nos livros próprios.

Como sabemos, o livro mais importante do sistema de Registro de Imóveis é o previsto no inciso II do artigo 173 da Lei n. 6.015/1973, o Livro n. 2 – Registro Geral, que é formado pelo conjunto das matrículas dos imóveis, na forma de fichas, em cumprimento das Normas de Serviço³ e consoante o parágrafo único do artigo 173 da LRP, observando-se o disposto no § 2º, do artigo 3º da mesma Lei, que dispõe: *"para facilidade do serviço podem os livros ser escriturados mecanicamente, em folhas soltas, obedecidos os modelos aprovados pela autoridade judiciária competente."*

Neste aspecto, a técnica de escrituração clássica, feita de forma manuscrita nos livros, distingue-se da técnica de escrituração realizada mecanicamente em folhas soltas ou fichas, inclusive por computadores (com a marca da tecnologia), o que garante maior eficiência ao serviço e segurança às informações.

A implementação gradativa da escrituração eletrônica foi instituída pela Lei n. 11.977/2009, posteriormente complementada e derogada pela Lei n. 13.465/2017 e pela Lei n. 14.382/2022, que estabeleceu a obrigatoriedade de implantação do registro eletrônico dos registros públicos nos seus artigos 37 e 41, sobre a qual se assentou as bases legais do SREI, e determinou que os serviços de registros públicos previstos na Lei n. 6.015/1973 deviam instituir o sistema de registro eletrônico, nas condições previstas em regulamento e no prazo fixado de cinco anos.

É sabido que há muito já se discutia sobre o efetivo significado da expressão registro eletrônico ⁴, e sobre as maneiras de implantação, de modo que após a edição da Lei n. 11.977/2009, o desenvolvimento do Projeto do SREI passou por diversas etapas. No âmbito do Conselho Nacional de Justiça, foram realizados estudos e medidas, com o objetivo de orientar a efetivação de um modelo para o desenvolvimento do sistema de registro eletrônico de imóveis, valendo destacar o seguinte:

Pela Resolução n. 110/2010, o CNJ havia institucionalizado o Fórum de Assuntos Fundiários, constituído para "o estudo, a regulação, a organização, a modernização e o

² MARIA HELENA DINIZ, *Sistemas de Registros de Imóveis*, 8.ed., São Paulo, Saraiva, 2009, p. 588.

³ Item 51, Cap. XX, das NSCGJ/SP, e artigo 336 do Provimento CNJ n. 149/2023.

⁴ JACOMINO, Sérgio. *A Microfilmagem, a Informática e os Serviços Notariais e Registrais Brasileiro*. São Paulo: Anoreg/SP, 1996, p. 77. JACOMINO, Sérgio. *Dos Livros de Registro ao Fólio Real Eletrônico. Palestra proferida no XXIV Encontro Nacional do IRIB*, 1997.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

monitoramento da atividade dos cartórios de Registro de Imóveis de questões relacionadas à ocupação do solo rural e urbano, inclusive a proposição de medidas e de normatização da atividade de registro sujeita à fiscalização do Poder Judiciário"⁵, em prol do aprimoramento e para assegurar a segurança jurídica.

Pela Portaria CNJ n. 19, de 23.02.2010, o CNJ criou um Grupo de Trabalho para planejamento e execução das ações necessárias à modernização dos registros de imóveis do Estado do Pará, composto por nove integrantes, dentre eles o MM. Juiz Auxiliar da Presidência do Conselho Nacional de Justiça, Doutor Marcelo Martins Berthe, hoje Desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; o Doutor Flauzilino Araújo dos Santos, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; o Doutor Sérgio Jacomino, 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; e outros Oficiais Registradores, inclusive da Capital⁶.

O mesmo Egrégio Conselho, em abril de 2011, instituiria o Projeto de Modernização dos Cartórios de Imóveis da Amazônia Legal, projeto-piloto de concretização do SREI, que tinha por objetivo a "modernização dos processos dos cartórios de registro de imóveis da Amazônia Legal, abrangendo todo o ciclo, desde o ingresso do título até a manutenção e guarda permanente das informações, com a utilização de processos exclusivamente eletrônicos, a ser utilizado pelos vários cartórios da região, visando garantir a segurança, padronização e confiabilidade do registro de imóveis, com intercâmbio de informações para identificação de situações jurisdicionalmente relevantes."⁷.

Em 2010, o CNJ firmou Acordo de Cooperação Técnica com o Conselho Nacional de Arquivos, que criou a Comissão Especial para Gestão Documental do Foro Extrajudicial (constituída pela Portaria CONArq n. 94, de 21.12.2010)⁸ e, ainda, contratou o LSITEC – Laboratório de Sistemas Integráveis Tecnológico (Instituição de renome internacional vinculada a Escola Politécnica da USP) – Contrato CNJ n. 01/2011⁹.

Segundo Flauzilino Araújo dos Santos, os estudos da referida Comissão Especial para Gestão Documental do Extrajudicial se concentraram sobre a necessidade de uma política de preservação da informação digital, *"ante a fragilidade dos elementos que compõem os acervos das serventias, agravada pela obsolescência de hardwares e de softwares, e o aumento do poder computacional, que facilita a quebra de algoritmos criptográficos, outrora*

⁵ JACOMINO, Sérgio. *O SREI – o Projeto Original do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e o ONR*, disponível in <https://irib.org.br/institucional/presidente/mensagens/28> [13/05/2025].

⁶ ARAÚJO DOS SANTOS, Flauzilino. *Panorama atual do ONR – Operador Nacional do Sistema Registro de Imóveis Eletrônico*, Material apresentado no XLV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, Florianópolis, 2018, in <https://irib.org.br/files/palestra/xlv-02pdf.Pdf> [07/05/2025].

⁷ S. Jacomino, *O SREI cit.* (nota 4 supra).

⁸ F. Araújo dos Santos, *Panorama cit.* (nota 6 supra).

⁹ F. Araújo dos Santos, *Panorama cit.* (nota 8 supra).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

considerados seguros"¹⁰.

Toda a documentação técnica do projeto, que já não se limitava única e exclusivamente à Amazônia Legal, mas irradiava-se e alcançava todo o sistema registral brasileiro, posto que serviria de base para definição de regras gerais para a informatização dos Registro de Imóveis do país, como para a implementação do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), atendendo ao padrão ICP-Brasil e a arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), foi recebida e assimilada pela Corregedoria Nacional de Justiça, órgão do CNJ que, por meio da Recomendação n. 14/2014 de 02.07.2014 (DJ 07.07.2014), a definiu como padrão e a recomendou para as corregedorias de todos os estados¹¹, nos seguintes termos:

"Art. 1º - Recomendar às Corregedorias Gerais da Justiça que na regulamentação ou na autorização de adoção de sistema de registro eletrônico por responsável por delegação de Registro de Imóveis, inclusive quando prestados com uso de centrais eletrônicas, sejam adotados os parâmetros e requisitos constantes do modelo de sistema digital para implantação de Sistemas de Registro de Imóveis Eletrônico – SREI elaborado pela Associação do Laboratório de Sistemas Integráveis Tecnológicos – LSI-TEC em cumprimento ao contrato CNJ nº 01/2011."

Juntamente com a Recomendação n. 14/2014 de 02.07.2014 (DJ 07.07.2014), que definiu como padrão o citado modelo de sistema digital elaborado pela Associação do Laboratório de Sistemas Integráveis Tecnológicos (LSI-TEC), houve a divulgação completa do referido estudo, notadamente de conjuntos estruturados de documentos que forneceram o passo a passo da especificação do SREI – Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico, segundo as seguintes etapas do modelo: "*Parte 1 – Introdução*", "*Parte 2 – Requisitos Técnicos*", "*Parte 3 – Processo de certificação – software*", "*Parte 4 – Processo de Auditoria Operacional – TIC*", "*Parte 5 – Documentos Auxiliares para Referência*"¹², também divulgados via CNJ 342.891 – Estruturação de documentos.

No rol destes documentos técnicos assim aprovados, autorizados e divulgados, abrangendo todo o ciclo, desde o ingresso do título até a manutenção e guarda permanente das informações, com a utilização de processos exclusivamente eletrônicos, há especificação técnica do modelo de sistema digital para implantação de sistemas de registro de imóveis eletrônico, tais como: formato de documento natodigital com conteúdo estruturado; dados e metadados; além de explicações sobre as principais alterações propostas pelo processo automatizado em relação ao processo atual (em papel); dentre outros, cuja leitura deixa evidente

¹⁰ F. Araújo dos Santos, Panorama cit. (nota 9 supra).

¹¹ S. Jacomino, O SREI cit. (nota 7 supra).

¹² <https://folivm.com.br/srei/> [acesso em 14.05.2025].



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

as etapas de transição até a última delas, qual seja, a futura implantação, pela Corregedoria Nacional, da escrituração eletrônica no livro eletrônico dos registros públicos.

No ano seguinte, a Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ editou o Provimento n. 47/2015, para regulamentar as diretrizes gerais para o sistema de registro eletrônico de imóveis em âmbito nacional.

E, como bem recordado pelo Oficial Registrador, antes do referido Provimento CNJ n. 47/2015, a E. Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por meio dos Provimentos CG ns. 42/2012 e 11/2013, já havia regulamentado regras para padronização dos procedimentos eletrônicos impostas aos Registros de Imóveis do Estado de São Paulo, e utilização de plataforma central única, a Central de Registradores de Imóveis, gerida pela ARISP, com cooperação do IRIB.

Com o advento da Lei Federal n. 13.465/2017, que dispõe sobre regularização fundiária rural e urbana e outros institutos importantes, instituiu-se, em seu artigo 76, que o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) será implementado e operado, em âmbito nacional, pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), atribuindo à Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça a função de agente regulador do ONR e de zelar pelo cumprimento de seu estatuto (artigo 76, § 4º).

Para atender ao preconizado na referida Lei em relação ao SREI e ONR, a Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ editou o Provimento n. 89, de 18 de dezembro de 2019, que revogou o Provimento n. 47/2015, regulamentando 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 e estabelecendo diretrizes para o estatuto do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico - ONR.

No tocante aos aspectos operacionais do SREI, o artigo 10 do Provimento n. 89 do CNJ traça uma sequência de parâmetros e rotinas operacionais a serem adotados e seguidos pelos órgãos de registros de imóveis com o objetivo de viabilizar a implantação do registro imobiliário eletrônico, destacando-se, para o que interessa ao presente feito, o seguinte:

"Art.10. (...)

III – estabelecimento da “primeira qualificação eletrônica” com o objetivo de permitir a migração de um registro de imóvel existente efetuado no livro em papel, seja transcrição ou matrícula, para o formato de registro eletrônico denominado matrícula eletrônica;

IV – anotação, na matrícula eletrônica, da situação jurídica atualizada do imóvel (descrição do imóvel, direitos reais sobre o imóvel e restrições existentes) após cada



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

registro e averbação;

V – utilização de objetos que representam a pessoa física ou jurídica e o imóvel envolvido na transação imobiliária como alternativa aos indicadores pessoal e real;

VI – registrar os eventos relevantes da operação interna do cartório, considerando como evento cada interação realizada em decorrência de um pedido, tais como, a entrada do pedido, entrada do título de suporte, recebimento e devolução de valores, comunicação de exigências, entrega da certidão, dentre outros;

VII – **a matrícula eletrônica deve conter dados estruturados que podem ser extraídos de forma automatizada**, contendo seções relativas aos controles, atos e situação jurídica do imóvel, **constituindo-se em um documento natodigital de conteúdo estruturado**.

Parágrafo Único. O Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico – ONR disponibilizará aos oficiais de registro de imóveis mecanismos de geração da numeração única de identificação do pedido."

"Art. 13. Para a criação, atualização, manutenção e guarda permanente dos repositórios registrais eletrônicos deverão ser observados:

I – a especificação técnica do modelo de sistema digital para implantação de sistemas de registro de imóveis eletrônico, segundo a Recomendação n. 14, de 2 de julho de 2014, da Corregedoria Nacional de Justiça;

II – as Recomendações para Digitalização de Documentos Arquivísticos Permanentes de 2010, baixadas pelo Conselho Nacional de Arquivos – Conarq, ou outras que a sucederem; e

III – os atos normativos editados pela Corregedoria Nacional de Justiça e pelas Corregedorias-Gerais de Justiça dos estados e do Distrito Federal."

Desta feita, com o Provimento n. 89/2019, a normativa cogente elaborada pela Corregedoria Nacional voltada à implantação do SREI no cenário nacional determinou observância à especificação técnica do modelo de sistema digital para implantação de sistemas de registro de imóveis eletrônico elaborado pela Associação do Laboratório de Sistemas Integráveis Tecnológicos - LSI-TEC, em cumprimento ao contrato CNJ n. 01/2011, segundo a Recomendação n. 14/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça.¹³

A propósito do tema e suas complexidades desafiadoras, cabe menção a trechos do artigo jurídico: "Registro de Imóveis eletrônico – perspectivas e desafios", da lavra do eminente Desembargador Antônio Carlos Alves Braga Júnior ¹⁴ (nossos destaques):

"A definição do conceito de registro eletrônico há de se dar a partir da perspectiva do usuário do serviço, que compreende de particulares a órgãos privados e governamentais.(...) Deste modo, o atendimento da lei não exige, necessariamente, a virtualização dos livros e da escrituração, ou seja, o registro pode continuar a ser escriturado no sistema de fichas de matrícula (em papel), desde que a interação com o solicitante se faça por meios eletrônicos. A escrituração eletrônica (matrícula

¹³<https://www.kollemata.com.br/recomendacao-cnj-14-2014-srei-registro-eletronico-registro-de-imoveis-eletronico.html>

¹⁴ Desembargador Antônio Carlos Alves Braga Júnior, Magistrado expert nos estudos de tecnologia, de registros públicos, tendo atuado como Juiz Auxiliar da Presidência do Conselho Nacional de Justiça (2010/2012) e Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (1996/1997 e 2012/2013). Integrante da Comissão para Assuntos de Informática da Presidência do Tribunal de Justiça de São Paulo desde janeiro de 2014. Desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, desde 2.021, membro da ABDRI-Academia Brasileira de Direito Registral Imobiliário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

eletrônica) é uma evolução, não um requisito, do registro eletrônico.

Por várias razões, não é caso de cada registrador de imóveis construir seu portal de atendimento na internet. Isso obrigaria o solicitante a percorrer inúmeros portais, se não dispuser de informações precisas sobre o que está buscando. Além disso, a dispersão de portais individuais favoreceria os falsos serviços: “cartórios digitais” que assim se apresentam na internet e que, de fato, são meros despachantes, serviços privados, sem fiscalização do poder público, e sem regulação dos valores que cobra pelo serviço.

Caráter nacional do SREI – serviços compartilhados

Ao dizer que deveria ser implantado, pelos próprios registradores, sistema de registro eletrônico, no singular, a lei 11.977 impôs a integração nacional. Não se disse que poderiam ser criados sistemas de registro eletrônico ou que o cartório deveria operar de modo eletrônico, do que decorreria a possibilidade de cada unidade modernizar-se de forma isolada. (...)

Descentralização versus Ecentralização

Embora, em termos tecnológicos, nada impeça a integração em um sistema descentralizado, de múltiplas centrais sem um órgão central, em termos práticos, ela é de difícil concretização. Sem uma instância nacional, o atendimento das questões técnicas locais sempre terão atenção preferencial sobre as questões técnicas nacionais, e a integração acaba inviabilizada.(...)

ONR – Operador Nacional do SREI

A lei [Lei n. 13.465/2017] trouxe a figura do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis, o ONR. (...)

Estabelece o art. 76, da [Lei 13.465/2017](#), que “O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) será implementado e operado, em âmbito nacional, pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).” A relevância para a regularização fundiária está expressa no § 1: “O procedimento administrativo e os atos de registro decorrentes da Reurb serão feitos preferencialmente por meio eletrônico, na forma dos arts. 37 e 41 da [Lei 11.977, de 7 de julho de 2009](#).”

Registro eletrônico – implantação, gestão e manutenção

O registro eletrônico deve ser implantado, gerenciado e mantido pelos próprios registradores de imóveis, e por ninguém mais. Deve-se entender que a operação do registro eletrônico se inclui nas atividades delegadas pelo art. 236 da Constituição Federal. (...)

ONR – normalização não é normatização

O ONR é a entidade de onde partirá a normalização do registro eletrônico, ou seja, as normas técnicas afetas a aspectos operacionais. Tais normas técnicas, como não poderia deixar de ser, estarão obrigatoriamente submetidas às normas e decisões administrativas, provenientes das Corregedorias Gerais de Justiça (órgãos dos Tribunais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal) e do Conselho Nacional de Justiça, assim como submetidas a todo o sistema de normas da Constituição Federal e da legislação federal, estadual e municipal. A atividade normativa do ONR, em relação aos registradores de imóveis, posiciona-se na base da pirâmide do sistema jurídico brasileiro. (...)" (Antônio Carlos Alves Braga Júnior, "Registro de Imóveis eletrônico-perspectivas e desafios", in: Observatório do Registro, 17-01-2019, disponível em <https://cartorios.org/2019/01/17/registro-de-imoveis-eletronico-perspectivas-e-desafios/#more-8671> [07.05.2025]).

Finalmente, sobreveio a Lei Federal n. 14.382, de 27.06.2022, que dispõe sobre o Sistema de Registro Eletrônico (SERP), promovendo alterações em diversas leis, precipuamente na Lei n. 6.015/1973. Com a nova lei, o § 3º do artigo 1º da Lei n. 6.015/1973, passou a dispor (nossos destaques), introduzindo-se o artigo 7º-A:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

"Art. 1º (...)

§ 3º Os registros serão **escriturados**, publicizados e **conservados em meio eletrônico**, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, em especial quanto aos: (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

I - **padrões tecnológicos de escrituração**, indexação, publicidade, segurança, redundância e **conservação**; e (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

II - prazos de implantação nos registros públicos de que trata este artigo".

"Art. 7º-A O disposto nos arts. 3º, 4º, 5º, 6º e 7º não se aplica à escrituração por meio eletrônico de que trata o § 3º do art. 1º desta Lei."

Como se vê, a norma disposta no artigo 7º-A da LRP, que trata da escrituração por meio eletrônico, tem eficácia contida, já que remete sua aplicação ao disposto no § 3º do artigo 1º da mesma lei, de modo que, no âmbito do registro eletrônico (SREI), tudo será feito "nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça".

O Registro de Imóveis eletrônico tem como princípio a utilização da Tecnologia de Informação e de Comunicação (TIC) com a finalidade de converter o cenário material do registro para o meio eletrônico¹⁵. Tal conversão opera pela desmaterialização de procedimentos registrais internos das serventias, com a interconexão de dados com o Poder Judiciário, órgãos da Administração Pública e usuários, e com a interoperabilidade das bases de dados entre as serventias dos registros públicos e entre as serventias dos registros públicos e o Serp, em relação ao protocolo eletrônico de títulos, ao pedido de certidões registrais, no acesso às informações e outros serviços eletrônicos, de forma a aprimorar a qualidade e a eficiência do serviço público prestado por delegação.

Forte na prerrogativa constitucional reconhecida ao CNJ como ente fiscalizador dos serviços notariais e de registro (artigos 103-B, § 4º, I e III, e 236, ambos da Constituição Federal), o legislador reservou à Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ o poder de expedir atos destinados ao aperfeiçoamento destes serviços e, assim, quanto ao marco regulatório do SREI, com poderes amplos, no âmbito da sua competência, para regulamentar as normas de direito formal do SREI (como, por exemplo, definir a norma que definirá as regras do livro e registro eletrônicos), que repercutem justamente na expressão jurídico-formal (artigo 1º, da LRP, e artigo 1º, da LNR) dos atos e registros eletrônicos.

A esse respeito, cabe menção a texto jurídico da lavra do professor André Ramos Tavares, em que realiza uma leitura constitucionalmente conforme do artigo 76 da Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017, e, ademais, expõe com clareza a dimensão normativa

¹⁵ ARAÚJO DOS SANTOS, Flauzilino. *Registro de Imóveis Eletrônico - uma reflexão tardia*: in Registradores, s. d, disponível in <https://cartorios.org/2016/07/09/registro-de-imoveis-eletronico-uma-reflexao-tardia/> [13.05.2025]



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

tecnológica específica que compõe o direito formal registral (nossos destaques):

"(...)A se pensar desta maneira, não há como concluir por um padrão normativo para o SREI em que não se considere, em termos conceituais, a correta dimensão jurídica da já referida distinção entre as normas de direito formal do SREI e as normas técnicas da interoperabilidade do SREI. A implementação de um sistema de codificação eletrônica de atos concernentes aos Registros Públicos de Imóveis (especialmente os de abertura de matrícula, de registro e averbação dos atos indicados no art. 167 da Lei n. 6.015/73), que promova a recepção de títulos e fornecimento de informações e certidões em meio eletrônico demanda uma dupla dimensão normativa. Uma para promover a interoperabilidade do sistema, e a outra para a adaptação eletrônica dos requisitos jurídico-formais implicados nos serviços a serem ofertados por meio do SREI (como, por exemplo, as regras dos requisitos formais de estruturação e integridade do Livro de controle e de registros em formato eletrônico, como também da certificação do software e fornecimento das informações, além da definição das regras dos serviços registrais eletrônicos a serem oferecidos aos usuários e o dimensionamento dos seus efeitos jurídicos). Ou seja, é necessário que se faça a correta conciliação entre uma específica linguagem jurídica com a correspondente linguagem tecnológico-operacional.

Sobre esta última linguagem, realço-a por dimensionar nela exatamente a normalização do SREI, o que envolve “tanto os requisitos técnicos aplicáveis à operação dos sistemas de software quanto à forma de operação desse software”, cuja fundamentalidade está em “propiciar a operação segura do sistema, a interoperabilidade de dados e documentos e a longevidade dos documentos”⁶³. Constitui-se segundo os elementos da tecnologia a concretização eficaz dos parâmetros jurídicos registrais. Não são, pois, normas de direito, mas pressupostos da interoperabilidade do SREI.

Em termos conceituais, são consideradas atividades típicas de normalização a imputação de “especificações que tenham como objetivo estabelecer critérios unificados, que permitam garantir o conteúdo de um documento”⁶⁴. A normalização visa a garantir a autenticidade e segurança das operações realizadas com documentos informáticos. Essa autenticidade e segurança, princípios da atividade, referem-se ao conteúdo, como já pude assinalar acima. Nesse sentido DAVARA RODRÍGUEZ assume que a segurança se proporciona “a respeito da originalidade do conteúdo, com a mesma fiabilidade – se não mais – de um documento público”⁶⁵

Condicionante desta dimensão normativa tecnológica está a indispensável linguagem jurídica, para repercutir justamente a expressão jurídico-formal dos atos e registros eletrônicos. Esta dimensão específica comporá, como tal, o já vasto direito formal registral, endereçado não só aos registradores, como também a todo universo de usuários/utentes (cidadãos e Administração Pública). Logo, nesta dimensão, o que se produz são justamente normas jurídicas (como, por exemplo, norma que definirá as regras do livro e registro eletrônicos). Essa condição é suficiente para reconhecer não haver delegação de sua produção de maneira que ficasse a cargo do ONR, dada a elementar falta de competência constitucional deste último.

A criação das regras jurídicas do SREI está, por certo, no âmbito de competência do CNJ, o qual deverá atuar para disciplinar o assunto, concretizando o âmago do referido sistema registral eletrônico, que é propiciar interoperabilidade do tradicional sistema de registros de imóveis. Isso faz com que a modelagem proposta pelo art. 76 da Lei 13.645/2017 ou qualquer alteração ou aprofundamento que venha a ser promovido por lei não possa pelo CNJ ser alterado, suprimido ou ampliado. (...)" (TAVARES, André Ramos. ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico – Opinião Jurídica, in Revista IRIB, s.d., p.33).

Portanto, cabe ao CNJ, no exercício de sua competência, expedir atos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

destinados à regulação do SREI, com poderes para regulamentar as normas de direito formal do SREI, para repercutir justamente na expressão jurídico-formal dos atos e registros eletrônicos.

Nesta senda, para regulamentação do Código Nacional de Matrícula previsto no artigo 235-A da Lei n. 6.015/1973, na redação dada aos atos praticados de forma digital e assinados com o uso do certificado digital pelo escrevente autorizado que os praticou, urge ressaltar o teor do disposto no artigo 16 do citado Provimento CNJ n. 143/2023, o qual não deixa a menor dúvida de que ainda não existe qualquer disposição normativa de direito formal que tenha regulado a implantação da matrícula escriturada em forma digital, confira-se:

"Art. 16. Os arquivos dos dados estruturados, não estruturados e semiestruturados, obtidos por ocasião da digitação de texto de matrícula, serão mantidos na serventia para futuro aproveitamento na implantação da matrícula escriturada em forma digital."

No mais, em 04 de setembro de 2023, a Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ publicou o Provimento n. 149, instituindo o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro.

Na exposição de motivos que integra o CNN/CN/CNJ-Extra, o Excelentíssimo Ministro Corregedor Nacional de Justiça teceu esclarecimentos relevantes sobre a não inclusão no CNN de "Recomendação" expedidas pela Corregedoria Nacional, inclusive a Recomendação n. 14/2014; bem como sobre a preservação total ou parcial de alguns provimentos anteriores, dentre eles o Provimento n. 50/2015 (Tabela de Temporalidade de Documentos); o Provimento n. 89/2019 (Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI).

Recentemente, a Recomendação n. 14/2014 foi revogada pelo inciso I do artigo 4º do Provimento CNJ n. 180, de 16 de agosto de 2024¹⁶.

Por tudo quanto já exposto, conclui-se que o SREI foi concebido a partir dos estudos realizados pelo Conselho Nacional de Justiça, os quais orientaram a modelagem do SREI para ser um repositório eletrônico, um serviço de interconexão de dados, de estruturação e segurança de dados, com interoperabilidade das bases de dados entre as serventias dos registros públicos e entre as serventias e o Serp, em caráter nacional. A criação de um sistema desta ordem, legal (artigos 37 a 45, da Lei n. 11.977/2009; artigo 76, §§, da Lei n. 13.465/2017; artigos 7º e 8º, da Lei n. 14.382/2022) e tecnicamente, pressupõe um sistema único de integração.

Sem embargo, a despeito dos enormes avanços legais e da edição de

¹⁶ <https://www.kollemata.com.br/provimento-cnj-180-2024-codigo-nacional-de-normas-alteracao-sistema-eletronico-dos-registros-publico.html>



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

resoluções, provimentos e recomendações pelo Conselho Nacional de Justiça, é certo que somente uma fração do sistema foi colocado em prática, remanescendo pendente de implementação o núcleo do SREI, aqui analisado sob a perspectiva de que ainda não houve a regulamentação, normalização ou definição em regulamento acerca da implantação efetiva da escrituração por meio eletrônico dos atos registrais da matrícula (artigo 7º-A da LRP c.c. § 3º do artigo 1º da mesma lei), tal como vem sendo praticada pelo (...) Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Conforme já transcrito alhures, a implementação de um sistema de codificação eletrônica de atos concernentes aos Registros de Imóveis em meio eletrônico demanda uma dimensão normativa para promover a interoperabilidade do sistema, e outra dimensão normativa para a adaptação eletrônica dos requisitos jurídico-formais implicados nos serviços do SREI, sendo certo que tanto os requisitos técnicos relacionados aos sistemas de software quanto os requisitos operacionais de software são fundamentais para "propiciar a operação segura do sistema, a interoperabilidade de dados e documentos e a longevidade dos documentos".¹⁷

Sob este prisma, cumpre enfatizar que no "SREI Parte 1 - Introdução ao Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário" elaborado pelo LSITEC – Laboratório de Sistemas Integráveis Tecnológico em cumprimento do Contrato CNJ n. 01/2011, e divulgado pela Recomendação CNJ n. 14/2014, foram apontados alguns dos desafios apresentados pelo Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário (SREI), cabendo aqui mencionar alguns, tais como: assinatura digital; integridade dos livros eletrônicos; formato do documento eletrônico; o uso da assinatura digital; longevidade do documento eletrônico, dos livros eletrônicos e da assinatura digital.

A propósito, quando da publicação da Recomendação n. 14/2014, pela Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ, que tratava da especificação técnica do modelo de sistema digital para implantação de sistemas de registro de imóveis eletrônico elaborado pela Associação do Laboratório de Sistemas Integráveis Tecnológicos - LSI-TEC em cumprimento ao contrato CNJ n. 01/2011, houve a divulgação do material técnico correspondente, incluindo o "SREI Parte 1 - Introdução ao Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário", de 20.05.2012, que já especificava: "o método de controle de integridade do livro eletrônico é baseado no encadeamento das assinaturas digitais dos documentos presentes no livro. O método de controle de integridade envolve os seguintes elementos: Assinatura digital do documento; **Carimbo de tempo da assinatura do documento**; Índice do documento no livro; Vínculo do documento com o

¹⁷ CNJ/LSITEC. SREI: Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário: Parte 1: Intrição ao Sistema Eletrônico Imobiliário. Disponível in https://folivm.com.br/wp-content/uploads/2011/04/srei_introducao_v1-0-r-7.Pdf [13/05/2025].



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

documento anterior no livro."¹⁸.

O carimbo de tempo da assinatura indica que a realização da assinatura foi realizada antes do instante de referência contido no carimbo de tempo. Além disso, indica a existência do conteúdo antes do instante de referência. Desta forma, o carimbo de tempo de assinatura é fundamental para evitar o “não-repúdio” futuro quando ao “tempo” (data e hora) da assinatura digital realizada no documento eletrônico, criando evidências de sua existência temporal e ao mesmo tempo garantindo a validade de sua assinatura digital.

Cabe observar que no projeto do SREI sobre o tipo de assinatura digital ICP-Brasil ainda não foi definido.

Tal como exposto no primitivo Projeto S-REI, no enfrentamento do desafio de inclusão de elementos adicionais à assinatura digital, a fim de permitir a realização de um processo seguro de sua validação por muitos anos ou décadas a sugestão a ser escolhida recairia sobre a AD-RA (Assinatura Digital com Referências para Arquivamento). Esses estudos indicam que além do carimbo do tempo de arquivamento, para possibilitar a validação das assinaturas após vários anos da sua geração, um termo conhecido como validação a longo prazo (ou *long-term validation* - LTV), é necessária a utilização dos seguintes objetos, que devem mantidos junto ao objeto assinado ou em um outro repositório, sendo passível de recuperação: 1- O certificado e cadeia de certificação dos signatários e dos outros objetos assinados necessários à validação da assinatura como o certificado de assinatura da LCR, o certificado de assinatura da resposta OCSP e do certificado de assinatura do carimbo do tempo; 2 - Os objetos de consulta sobre revogação, LCR e resposta OCSP, dos certificados utilizados. Estes objetos devem ser obtidos o quanto antes pois, quando um certificado expira, as informações sobre revogação presentes na LCR podem ser eliminadas, o mesmo valendo para as respostas OCSP (SREI Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário Parte 5 – Documentos auxiliares F - Alternativas de formatos e estrutura dos atributos de assinatura).

Todavia, no caso do (...) Oficial de Registro, as cópias das matrículas juntadas aos autos (fls. 333 e ss.), em cotejo com os prints do sistema interno, evidenciam que, a despeito de utilizar a assinatura digital qualificada, optou pelo formato de uma assinatura AD-RB (Assinatura Digital com referência Básica) ou AD-CP (Assinatura Digital de Curto Prazo), que permite ser validada apenas em curtíssimo prazo. Esse formato contém apenas um Identificador

¹⁸ CNJ/LSITEC. SREI: Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário: Parte 1: Introdução ao Sistema Eletrônico Imobiliário. Disponível in https://folivm.com.br/wp-content/uploads/2011/04/srei_introducao_v1.0-17-Pdf-13-05-2025



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

da Política de Assinatura usada na criação e verificação da assinatura, os dados da assinatura e a sequência de código. Neste tipo de assinatura não são armazenados os dados fundamentais para sua validação futura e nem é colocado carimbo de tempo de assinatura. Caso seja necessário verificar a assinatura posteriormente, deveriam existir ferramentas adicionais para isso.

Como sabemos, o ordenamento jurídico brasileiro atribui à assinatura manuscrita presunção de veracidade, consoante previsão expressa nos artigos 219 e 221 do Código Civil.

Sob a perspectiva dos atos de registro imobiliário, notadamente porque ainda não houve regulação, regulamentação, normatização, normalização ou definição para implantação do Livro n. 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis eletrônico tampouco para permitir a escrituração de forma digital da matrícula, é evidente que os atos registrais escriturados na matrícula (Livros 2 e 3) devem ser assinados com assinatura manuscrita pelo escrevente autorizado que os praticou, com rigorosa observância ao disposto nos itens 25 e 26, Cap. XIII, das NSCGJ¹⁹.

Desta maneira, no procedimento correto a ser seguido para a escrituração de atos registrais em ficha de matrícula deve-se observar que, uma vez escriturado mecanicamente o ato registral da matrícula (com apoio de sistema informatizado), o texto do ato registral passa pela conferência (e eventualmente outras providências determinadas pelo Oficiais para segurança do ato) e, após, o mesmo é impresso em papel de ficha de matrícula. Somente então, o ato escriturado já impresso na ficha da matrícula é assinado de forma manuscrita, com uso de caneta azul ou preta indelével, pelo escrevente autorizado que o praticou. Releve-se que a assinatura manuscrita pelo escrevente autorizado produz, de plano, os seguintes efeitos: (i) identifica o preposto responsável pelo ato praticado; (ii) declara a assunção da autoria do ato escriturado por parte do escrevente autorizado que o subscreveu; e (iii) prova a autenticidade do ato de registro escriturado na matrícula.

E, assim, ultimada a escrituração do ato registral na matrícula com a assinatura manuscrita pelo escrevente autorizado, os efeitos da escrituração – a essência do Registro de Imóveis, de modo geral, confundem-se com os efeitos do registro, tendo em vista que os atos de registro são praticados exatamente por meio da escrituração dos livros públicos. Saliente-se que a escrituração tem por efeito atribuir segurança, publicidade e autenticidade às informações relativas ao imóvel, lançadas nos livros públicos, seguindo a sistematização prevista na norma. Garante-se, com isso, a conservação perpétua dessas informações (atos registrais escriturados e assinados de forma manuscrita), assumindo presunção de veracidade, e que

¹⁹ Aliás, como são praticados por todos os demais cartórios de Registros de Imóveis da Comarca da Capital, com exceção do (...) RI/SP.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

poderão ser acessadas por qualquer interessado.

Nos termos do que dispõe o artigo 24 da Lei n. 6.015/1973: "Os oficiais devem manter em segurança, permanentemente, os livros e documentos e respondem pela sua ordem e conservação". Da mesma forma, o artigo 46 da Lei n. 8.935/1994: "Os livros, fichas, documentos, papéis, microfilmes e sistemas de computação deverão permanecer sempre sob a guarda e a responsabilidade do titular de serviço notarial ou de registro, que zelará por sua ordem, segurança e conservação".

Por outro lado, é importante destacar que justamente por não ter ocorrido a implantação plena do sistema de registro eletrônico (SREI) é que as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, no Capítulo XX do Registro de Imóveis, prescrevem, com muita clareza, que os Livros ns. 2, 3, 4, e 5 serão escriturados mecanicamente ou por processador de texto, na forma de fichas, bem como que o Livro n. 2 - Registro Geral e o Livro 3 - Registro Auxiliar serão compostos por fichas, escrituradas nos termos do parágrafo único do art. 173, da Lei n. 6.015/1973, isto é, os atos registrais serão escriturados mecanicamente, sendo vedada a escrituração eletrônica em mídia totalmente eletrônica:

"14.1. Os Livros 2, 3, 4, e 5 serão escriturados mecanicamente ou por processador de texto, na forma de fichas. O Livro de Recepção de Títulos e o Livro nº 1 (Protocolo) poderão ser escriturados eletronicamente em bases de dados relacionais, desde que contenham os requisitos previstos para o sistema de registro eletrônico (Lei nº 11.977/2009), devendo ser emitidos relatórios impressos diários. Os livros 4, 5 e o Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros poderão adotar sistema informatizado de base de dados.

14.2. Entende-se por escrituração eletrônica a escrituração dos atos registrais em mídia totalmente eletrônica.

14.3. A migração para escrituração eletrônica será feita de forma gradativa, nos prazos e condições previstos na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, em seu regulamento e normas da Corregedoria Geral da Justiça, sempre atendidos os critérios de segurança da informação.

14.4. Até a implantação plena do sistema de registro eletrônico, a escrituração em meio eletrônico, sem impressão em papel, restringe-se aos indicadores reais e pessoais, controle de títulos contraditórios, certidões e informações registrais e ao cadastro de aquisições de imóveis rurais por estrangeiros, mantidos os demais livros na forma e modelos previstos na Lei nº 6.015/1973.

14.5. O Livro 2 de Registro Geral e o Livro 3 de Registro Auxiliar serão compostos por fichas, escrituradas nos termos do parágrafo único, do art. 173, da Lei nº 6.015/1973.

14.6. As fichas deverão ser escrituradas com esmero, arquivadas com segurança e, de preferência, em invólucros plásticos transparentes, vedada sua plastificação.

14.7. As fichas deverão possuir dimensões que permitam a extração de cópias



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

reprográficas e facilitem o manuseio, a boa compreensão da sequência lógica dos atos e o arquivamento, podendo ser utilizadas cores distintas para facilitar sua visualização e inseridas figuras representativas do imóvel.

15. As fichas dos Livros n.ºs 2 e 3 deverão ser autenticadas pelo oficial ou quem o substitua. Os atos assinados pelo escrevente autorizado que os tenha praticado podem ser subscritos pelo oficial."

Portanto, para que os atos registrais da matrícula sejam escriturados, publicizados e conservados em meio eletrônico, notadamente como registros imobiliários de forma eletrônica no Livro n. 2, o livro mais importante do Registro de Imóveis, é exigência das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo que ocorra a prévia implantação plena do sistema de registro eletrônico, o que, à evidência, está em desenvolvimento.

Sobre assinaturas eletrônicas, ensina Ricardo Campos que determinadas vulnerabilidades da assinatura digital são intensificadas no meio eletrônico, sobretudo em relação à identificação do autor e à autoria da declaração de vontade inserta no documento eletrônico assinado, bem como à própria integridade do documento. *"Para se afirmar que uma assinatura digital tem o mesmo efeito que uma assinatura manuscrita, é essencial que a técnica utilizada na assinatura digital possa desempenhar pelo menos a mesma função de uma assinatura manuscrita. Isso reflete diretamente na necessidade de incrementar a segurança técnica e jurídica da assinatura no meio eletrônico, visto que uma das principais características dos documentos eletrônicos é a sua mutabilidade."* ²⁰.

Em suma, a criação e o desenvolvimento do sistema de registro eletrônico imobiliário (SREI) em âmbito nacional desta ordem, legal e tecnicamente, pressupõe um sistema único de integração. Não fossem todos os fundamentos acima expostos no sentido de que ainda não houve a regulação, normatização e/ou definição pela Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ para a implantação da escrituração por meio eletrônico dos atos registrais da matrícula²¹, há questão relevante concernente à assinatura digital (observados os requisitos da ICP-Brasil) que torna a sua preservação permanente um desafio a ser vencido e representa um dos obstáculos à longevidade dos documentos digitais²².

De acordo com o DOC-ICP-15 Versão 1.0 referente às assinaturas digitais na ICP-Brasil²³, o ciclo de vida de uma assinatura digital compreende os processos de:

a) Criação - processo de criação de um código logicamente associado a um conteúdo digital e a chave criptográfica privada do signatário; b) Verificação ou validação - processo de verificação

²⁰ CAMPOS, Ricardo. Parecer Assinaturas eletrônicas e registros imobiliários. *Legal Grounds Institute*, 2023, p. 53.

²¹ Art. 16, Provimento CNJ n. 43, de 25.04.2023.

²² De conformidade com a temporalidade estabelecida na tabela anexa ao Provimento n. 50, de 28 de setembro de 2015, da Corregedoria Nacional de Justiça.

²³ <https://www.gov.br/iti/pt-br/central-de-conteudo/doc-icp-15-v-1-0-pdf> [acesso em 13.05.2025].



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

quanto a validade de uma ou mais assinaturas digitais logicamente associado a um conteúdo digital; c) Armazenamento – processo que trata da guarda da assinatura digital. Compreende, pelo menos, cuidados para conversão dos dados para mídias mais atuais, sempre que necessário; d) Revalidação – processo que estende a validade do documento assinado, por meio da reassinatura dos documentos ou da aposição de carimbos do tempo, quando da expiração ou revogação dos certificados utilizados para gerar ou revalidar as assinaturas, ou ainda quando do enfraquecimento dos algoritmos ou tamanhos de chave utilizados.

No citado documento DOC-ICP-15 Versão 1.0, é recomendado que as assinaturas digitais sejam criadas com características apropriadas à finalidade e longevidade esperada, com observação de que a assinatura digital pode incorporar elementos que permitam uma validação mais confiável a longo prazo, o que, em contrapartida, aumenta o tamanho do arquivo e o tempo gasto na geração da assinatura.

Por sua vez, consoante o DOC-ICP-15.03 Versão 1.0, referente aos "Requisitos Mínimos para Políticas de Assinatura Digital na ICP-Brasil", consta que para facilitar a utilização de Políticas de Assinaturas pelos usuários finais, o ITI criou 10 Políticas de Assinatura-padrão, dentre as quais cabe aqui destacar a *assinatura digital com informações para arquivamento (AD-A)*.

Pela Política-Padrão ICP-Brasil AD-A, o campo de aplicação deste tipo de assinatura é adequado para aplicações que necessitam realizar o arquivamento do conteúdo digital assinado por longos períodos, sabendo-se que podem surgir fraquezas, vulnerabilidades ou exposição a fragilidades dos algoritmos, funções e chaves criptográficas utilizadas no processo de geração de assinatura digital. Ele provê proteção contra fraqueza dos algoritmos, funções e tamanho de chaves criptográficas, desde que o carimbo de tempo de arquivamento seja realizado tempestivamente e utilize algoritmos, funções e tamanhos de chave considerados seguros no momento de sua geração. Além disso, oferece segurança quanto à irretratabilidade, e permite que se verifique a validade da assinatura digital mesmo que ocorra comprometimento da chave privada da AC que emitiu o certificado do signatário (desde que o carimbo de tempo sobre as referências/valores dos certificados tenha sido colocado antes desse comprometimento). Segundo esta PA, é permitido o emprego de múltiplas assinaturas²⁴.

Fica evidente, portanto, que, para a escrituração por meio eletrônico, no âmbito do SREI, a norma disposta no artigo 7º-A da LRP, de eficácia contida, remete sua aplicação ao disposto no § 3º do artigo 1º da mesma lei, de modo que, no âmbito do registro eletrônico (SREI), tudo será feito "nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de

²⁴ <https://www.gov.br/iti/pt-br/central-de-conteudo/doc-icp-15-03-v-1-0-pdf> [acesso em 13.05.2025].



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Justiça do Conselho Nacional de Justiça".

Neste contexto, no tocante às assinaturas digitais apostas pelos escreventes autorizados nos atos registrais das matrículas existentes no (...) RI, visando sanear os vícios existentes nas assinaturas digitais que ainda não foram regulamentadas para a escrituração eletrônica da matrícula (os quais repercutem na expressão jurídico-formal e material dos atos e registros atingidos), em prol do interesse público envolvido, cabe advertir o Oficial, com determinação para que proceda à imediata regularização de todos os atos registrais constantes nas fichas das matrículas da serventia que constam com assinaturas digitais, os quais deverão ser subscritos com assinatura manuscrita pelo Oficial, seu Substituto ou, eventualmente, por escrevente especificamente autorizado para tanto.

Além disso, determino ao Oficial que, de imediato, passe a observar e cumprir as disposições legais e normativas que regem a implantação do SREI, em especial a norma disposta no artigo 7º-A da LRP, de eficácia contida, devendo observar que a escrituração por meio eletrônico dos atos registrais da matrícula imobiliária no âmbito do SREI, nos exatos termos do § 3º do artigo 1º da mesma lei, somente poderá ser feita "nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça".

Diante deste quadro, apesar da confirmação da falha do Oficial, não houve atuação de má-fé, talvez equívoco na interpretação das disposições normativas que vem implementando, de forma gradativa, o sistema de registro público eletrônico imobiliário em âmbito nacional, e por não ter se atentado sobre as etapas necessárias para a migração do registro público em papel para o SREI completo em meio digital, que devem ser cumpridas de acordo com a regulação e a cronologia das normativas editadas pela Corregedoria Nacional de Justiça.

Diante deste cenário, não obstante as irregularidades constatadas, não vislumbro a caracterização de falta funcional apta a autorizar a instauração de procedimento administrativo disciplinar.

Neste contexto, **JULGO EXTINTA** a presente apuração preliminar, **com advertência e determinação expressa ao Oficial** para: **a)** aperfeiçoamento das atividades, com o reforço da qualificação dos prepostos para correta qualificação dos pedidos de fusão e unificação de matrículas, transcrições e/ou imóveis, em observância do procedimento necessário previsto nos itens 75 a 75.6, Cap. XX, das NSCGJ; **b)** visando sanear os vícios dos atos registrais das fichas das matrículas que foram escriturados eletronicamente e constam com assinaturas digitais ainda não regulamentadas, determino ao Oficial que proceda à imediata regularização de todos os atos registrais constantes nas fichas das matrículas com assinaturas digitais, incluindo todas as aberturas de matrículas e respectivos atos que estejam assinados digitalmente,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

determinando que todos deverão ser subscritos com assinatura manuscrita pelo Oficial, seu Substituto ou, eventualmente, por escrevente especificamente autorizado para tanto, nos termos dos itens 25 e 26, Cap. XIII, das NSCGJ; c) observar que a escrituração por meio eletrônico dos atos registrais da matrícula imobiliária no âmbito do SREI somente poderá ser feita "nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça", em cumprimento do disposto nos artigos 7º-A e § 3º do artigo 1º, da Lei n. 6.015/1973, de modo que os atos registrais praticados nos Livros 2 e 3 do Registro de Imóveis devem continuar sendo assinados de forma manuscrita pelo escrevente autorizado que os praticou (itens 25 e 26, Cap. XIII, das NSCGJ), até a futura regulação "nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça".

Providencie, a serventia judicial, a retira a tarja dos autos, certificando-se.

Comunique-se o resultado à E. CGJ, servindo a presente como ofício. Posteriormente, se necessário, comunique a data do trânsito em julgado.

Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios.

Ciência ao Ministério Público.

Oportunamente, arquivem-se os autos, com as cautelas de praxe.

P.R.I.C.

São Paulo, 14 de maio de 2025.

Renata Pinto Lima Zanetta

Juíza de Direito

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/06,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**