



Arquivo eletrônico com publicações do dia

16/05/2025

Edição Nº130



DICOG 5.1 - COMUNICADO CG Nº 366/2025
GOIÁS

DICOG 5.1 - COMUNICADO CG Nº 365/2025
SÃO BERNARDO DO CAMPO

DICOG 5.1 - COMUNICADO CG Nº 364/2025
SANTA CATARINA

DICOG 5.1 - COMUNICADO CG Nº 363/2025
SÃO PAULO

DICOG 5.1 - COMUNICADO CG Nº 362/2025
GUARUJÁ

DICOG 5.1 - COMUNICADO CG Nº 361/2025
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

DICOG 5.1 - COMUNICADO CG Nº 360/2025
SÃO BERNARDO DO CAMPO

DICOG 3.1 - PROCESSO PJECOR Nº ° 0001430-89.2022.2.00.0826
MAIRIPORÃ

DICOG 3.1 - PROCESSO PJECOR Nº ° 0000395-89.2025.2.00.0826
GENERAL SALGADO

DICOG 1.1 - CORREGEDORES PERMANENTES
Editais de Corregedores Permanentes



SEMA 1.2.1 - SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE
IBIÚNA / JACAREÍ / PARANAPANEMA



**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO -
PROCESSO Nº 0043851-46.2024.8.26.0100**

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS REQUERENTE: JUÍZO DA 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DA CAPITAL

**DICOG 5.1 - COMUNICADO CG Nº 366/2025
GOIÁS**

COMUNICADO CG Nº 366/2025 PROCESSO Nº 2025/57483 – CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do Cartório de Registros de Imóveis e Anexos do município de Colinas do Sul, Comarca de Niquelândia/GO, acerca da suposta ocorrência de fraude em Certidão em Inteiro Teor, datada de 15/01/2025, atribuída à referida Unidade, de imóvel rural, matrícula 505, lote nº 3, Fazenda Águas Limpas, localizado no município de Colinas do Sul/GO, tendo como suposto proprietário Carlos de Paula Santos, inscrito no CPF nº 497.***.***-00, tendo em vista a reutilização ou falsificação do selo 02672105135254726800021.

[↑ Voltar ao índice](#)

**DICOG 5.1 - COMUNICADO CG Nº 365/2025
SÃO BERNARDO DO CAMPO**

COMUNICADO CG Nº 365/2025 PROCESSO Nº 2025/3708 – SÃO BERNARDO DO CAMPO – JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a comunicação do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Riacho Grande da referida Comarca, acerca da suposta ocorrência de fraude em reconhecimentos de firmas por semelhança, atribuídos à referida Unidade, dos promitentes cedentes Adão Antonio de Sousa, inscrito no CPF nº 916.***.***-82 e Rosinete Hipolito de Sousa, inscrita no CPF nº 283.***.***-47, e dos promitentes cessionários Flavio do Nascimento Galvão, inscrito no CPF nº 314.***.***-73 e Roberio Pontes Carvalho, inscrito no CPF nº 397.***.***-94, em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, Promessa de Cessão de Direitos e Obrigações, Sub-rogação de Dívida e Outras Avenças, datado de 09/12/2008, e que tem como objeto os imóveis de matrícula nº 15883 e nº 23484, junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Diadema/SP, tendo em vista que os signatários não possuem cartões de assinaturas arquivados na Serventia, a Escrevente que supostamente realizou o ato não trabalhava na Unidade na referida data, bem como a reutilização ou falsificação do selo nº 0964AA058954, pertencente ao 2º Tabelião de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo.

[↑ Voltar ao índice](#)

**DICOG 5.1 - COMUNICADO CG Nº 364/2025
SANTA CATARINA**

COMUNICADO CG Nº 364/2025 PROCESSO Nº 2025/46242 – CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação da Escrivania de Paz do município de Lindóia do Sul da Comarca de Ipumirim/ SC, acerca da suposta ocorrência de fraude em Procuração

Pública lavrada junto à referida Unidade, datada de 31/03/2025, Livro nº 022, fl. 042, protocolo 3791, na qual figura como outorgante Dirceu José Gondro, inscrito no CPF nº 354.***.***-00, como outorgada Aliadne Lenzi Porto, inscrita no CPF nº 030.***.***-02, conferindo poderes gerais e ilimitados para assinar como outorgante cedente a Escritura Pública de Cessão de Direitos Creditórios em relação ao crédito que está sendo cobrado nos autos 5056058-13.2015.4.04.7000, em trâmite perante a Justiça Federal da 2ª Vara da Fazenda de Curitiba, tendo em vista que, supostamente, terceiro, munido de documento falso, passou-se pelo outorgante.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOG 5.1 - COMUNICADO CG Nº 363/2025

SÃO PAULO

COMUNICADO CG Nº 363/2025 PROCESSO Nº 2025/60398 – SÃO PAULO – JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a comunicação do 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da referida Comarca, acerca das supostas ocorrências de fraudes atribuídas à referida Unidade, abaixo descritas, tendo em vista o uso de carimbos, sinal público e folhas de registro fora dos padrões da Serventia, além de não existir, no acervo da Unidade, registros da pessoa jurídica constantes dos instrumentos: - em registro de Contrato Social de Sociedade Simples Limitada de Hub Marketing Soluções LTDA, no qual figuram como sócios Raphael Guilherme dos Santos, inscrito no CPF nº 420.***.***-02 e Josiane Agostinho Gonçalves, inscrita no CPF nº 359.***.***-47, datado de 28/04/2018, protocolado e prenotado sob nº 800.032 e registrado em microfilmagem sob o nº 720.437 em 06/05/2018; e - em registro de Constituição por Transformação de Sociedade Simples em Sociedade Empresaria Limitada de Hub Marketing Soluções LTDA, inscrita no CNPJ 54.***.***-0001-14, no qual figuram como sócios Raphael Guilherme dos Santos, inscrito no CPF nº 420.***.***-02 e Josiane Agostinho Gonçalves, inscrita no CPF nº 359.***.***-47, protocolado e prenotado sob o nº 952.854, e registrado em microfilmagem sob o nº 901.034 em 13/05/2024.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOG 5.1 - COMUNICADO CG Nº 362/2025

GUARUJÁ

COMUNICADO CG Nº 362/2025 PROCESSO Nº 2025/26479 – GUARUJÁ – JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a comunicação do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da referida Comarca, acerca da suposta ocorrência de fraude em reconhecimento de firma por semelhança, atribuído à referida Unidade, da doadora Leonilda Antoniança de Menezes, inscrita no CPF nº 252.***.***-45, em Instrumento Particular de Doação, datado de 14/05/2024, no qual figura como donatário, Gesemilson Alves de Menezes, inscrito no CPF nº 067.***.***-09, e que tem como objeto o imóvel inscrito na Prefeitura de Guarulhos/SP, inscrição nº 082.03.04.0092.01.003, localizado na Avenida Rouxinol, 304. Pq. Continental, tendo em vista o uso de etiqueta e sinal público fora dos padrões da Serventia, bem como a reutilização ou falsificação do selo nº RA0365AA0276648, pertencente ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Vicente de Carvalho da Comarca de Guarujá.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOG 5.1 - COMUNICADO CG Nº 361/2025

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

COMUNICADO CG Nº 361/2025 PROCESSO Nº 2025/6182 – SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a comunicação do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito da Sede da referida Comarca, acerca das supostas ocorrências de fraude abaixo descritas: - em Certidão de Inteiro Teor de Casamento, datada de 30/01/2021, atribuída ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito da Sede da Comarca de São José do Rio Preto, de Vitor Cássio de Sousa Gouveia e Marcella Tavares Montanha, livro B-125, folha 314, sob o nº 12657, tendo em vista que não consta na Serventia o assento de casamento das pessoas mencionadas, bem como a suposta falsificação de sinal público e do selo nº 1152612CE0000000167237213; e - em Certidão de Inteiro Teor de Casamento, datada de 05/11/2020, atribuída ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da Sede da Comarca de Jundiá, de Vitor Cássio de Sousa Gouveia e Marcella Tavares Montanha, matrícula nº 116509 01 55 2020 2 00151 310 0011507 66, livro B-151, folha 310, sob o nº 11.507, tendo em vista que não consta na Serventia o assento de casamento das pessoas mencionadas, bem como a suposta falsificação de sinal público e do selo nº 1165092CE000000037477620B.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOG 5.1 - COMUNICADO CG Nº 360/2025 SÃO BERNARDO DO CAMPO

COMUNICADO CG Nº 360/2025 PROCESSO Nº 2025/49789 – SÃO BERNARDO DO CAMPO – JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a comunicação do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da Sede da referida Comarca, acerca da suposta ocorrência de fraude em Certidão de Casamento, atribuída ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da Sede da Comarca de Sorocaba, de Valter Ribeiro dos Santos e Marlene Francisca Alves, nº 1844, datada de 25/08/1978, livro B-22, fls. 75, tendo em vista que a verdadeira certidão de casamento foi lavrada em 28/08/1976 pelo do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da Sede da Comarca de São Bernardo do Campo.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOG 3.1 - PROCESSO PJECOR Nº ° 0001430-89.2022.2.00.0826 MAIRIPORÃ

PROCESSO PJECOR Nº ° 0001430-89.2022.2.00.0826 – MAIRIPORÃ DECISÃO Vistos. Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, prorrogo a interinidade exercida pelo Sr. Valter Pires Batista Junior junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Mairiporã, por 6 (seis) meses, a partir de 17.03.2025, nos termos do Art. 71-B, § 1º, do Provimento CNJ nº 149/2023. Publique-se. São Paulo, 09 de maio de 2025. FRANCISCO LOUREIRO - Corregedor Geral da Justiça.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOG 3.1 - PROCESSO PJECOR Nº ° 0000395-89.2025.2.00.0826 GENERAL SALGADO

PROCESSO PJECOR Nº 0000395-89.2025.2.00.0826 – GENERAL SALGADO DECISÃO Vistos. Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, nomeio, em substituição do Sr. Breno de Queiroz Paes e Silva, para responder, a partir de 1º.05.2025, pelo expediente da delegação vaga correspondente ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de General Salgado, a Sra. Camila Pontes Papalardi, titular do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Nhandeara. Publique-se. São Paulo, 14 de maio de 2025. FRANCISCO LOUREIRO - Corregedor Geral da Justiça.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOG 1.1 - CORREGEDORES PERMANENTES

Editais de Corregedores Permanentes

CORREGEDORES PERMANENTES Diante do decidido em expedientes próprios, publicam-se os Editais de Corregedores Permanentes que seguem: CRAVINHOS Diretoria do Fórum Seção de Administração Geral 1ª Vara Júri Seção de Armas e Objetos Execuções Criminais Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica 2ª Vara Ofício de Justiça (executa os serviços auxiliares das 1ª e 2ª Varas, bem como o serviço de distribuição judicial) Infância e Juventude Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Serra Azul Juizado Especial Cível e Criminal IBIÚNA Diretoria do Fórum Secretaria Seção de Distribuição Judicial 1ª Vara 1º Ofício de Justiça Júri Execuções Criminais Setor das Execuções Fiscais Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica 2ª Vara 2º Ofício de Justiça Infância e Juventude Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Paruru Juizado Especial Cível e Criminal

[↑ Voltar ao índice](#)

SEMA 1.2.1 - SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE

IBIÚNA / JACAREÍ / PARANAPANEMA

O Excelentíssimo Senhor Desembargador Presidente do Tribunal de Justiça, em 15/05/2025, autorizou o que segue: IBIÚNA (Fórum II) - suspensão do expediente presencial, a partir das 15h40, e dos prazos dos processos físicos no dia 15 de maio de 2025. NOTA: Todas as atividades de magistrados, servidores, estagiários e colaboradores serão realizadas em trabalho remoto. As regularizações das frequências dos servidores devem observar as orientações da SGP, conforme aviso no sistema de frequência. JACAREÍ (prédio principal) - suspensão do expediente presencial e dos prazos dos processos físicos no dia 16 de maio de 2025. NOTA: Todas as atividades de magistrados, servidores, estagiários e colaboradores serão realizadas em trabalho remoto. As regularizações das frequências dos servidores devem observar as orientações da SGP, conforme aviso no sistema de frequência. (PUBLICADO NOVAMENTE POR CONTER ALTERAÇÃO) PARANAPANEMA - suspensão do expediente presencial, a partir das 13h40, e dos prazos dos processos físicos no dia 15 de maio de 2025. NOTA: Todas as atividades de magistrados, servidores, estagiários e colaboradores serão realizadas em trabalho remoto. As regularizações das frequências dos servidores devem observar as orientações da SGP, conforme aviso no sistema de frequência.

[↑ Voltar ao índice](#)

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO -
PROCESSO Nº 0043851-46.2024.8.26.0100**

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS REQUERENTE: JUÍZO DA 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DA CAPITAL

PROCESSO Nº 0043851-46.2024.8.26.0100 - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS REQUERENTE: JUÍZO DA 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DA CAPITAL 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 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, 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 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 11º 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). 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 registrares e normas do sistema jurídico (aspectos formais), de modo que o não preenchimento dos requisitos formais do registro pode ser causa de nulidade. 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 75.6, 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 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 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 estabelecida em lei, processando-se em livro próprio e seguindo uma ordem cronológica, pelo registrador competente. 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 Serviço 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, 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 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”, 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 Capital. O mesmo Egrégio Conselho, em abril de 2011, instituiu 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.”. 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) e, ainda, contratou o LSITEC ? Laboratório de Sistemas Integráveis Tecnológico (Instituição de renome internacional vinculada a Escola Politécnica da USP) ? Contrato CNJ n. 01/2011. 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 considerados seguros". 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 estados, 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", 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 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 ofícios 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 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 registrares 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. 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 (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 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: “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 eletrônico. 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 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 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 2024. 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 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 11º 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.” Sob este prisma, cumpre enfatizar que no “SREI Parte 1 - Introdução ao Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário” elaborado pelo LSI-TEC - 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 documento anterior no livro.”. 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 OSCP e do certificado de assinatura do carimbo do tempo; 2 - Os objetos de consulta sobre revogação, LCR e resposta

OCSF, 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 OCSF (SREI Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário Parte 5 ? Documentos auxiliares F - Alternativas de formatos e estrutura dos atributos de assinatura). Todavia, no caso do 11º 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 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 registrares 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 NSCGJ. Desta maneira, no procedimento correto a ser seguido para a escrituração de atos registrares 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. Relevese 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 registrares escriturados e assinados de forma manuscrita), assumindo presunção de veracidade, e que 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 registrares 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 registrares 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 registrares 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 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 nºs 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.”. 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 matrícula, 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 digitais. De acordo com o DOC-ICP-15 Versão 1.0 referente às assinaturas digitais na ICP-Brasil, 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 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 assinaturas. 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 Justiça do Conselho Nacional de Justiça”. Neste contexto, no tocante às