



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
5ª VARA CÍVEL
 Rua Abdo Muanis, nº 991, . - Nova Redentora
 CEP: 15090-140 - São José do Rio Preto - SP
 Telefone: (17) 3227-7065 - E-mail: riopreto5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0018170-43.2020.8.26.0576**
 Classe - Assunto **Pedido de Providências - Registro de Imóveis**
 Requerente: **GUILHERME ARTHUR REBOLA ARIOZI**
 Requerido: **PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO-SP**

Justiça Gratuita

CONCLUSÃO:

EM 04 de dezembro de 2020, FAÇO ESTES AUTOS CONCLUSOS AO EXMO. SR. DR. **LINCOLN AUGUSTO CASCONI** - MM. JUIZ DE DIREITO TITULAR DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO-SP.

ELISABETA SOARES FERNANDES PAISANA – ESC.

Ordem nº: 2020/002058

Vistos etc

Trata-se de *PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS* requerido por *GUILHERME ARTHUR REBOLA ARIOZI* originariamente à E. Corregedoria Geral da Justiça, devido a exposição de dados pessoais do seu genitor, referente aos imóveis dele, nas certidões expedidas aos interessados, pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, as quais não estariam de acordo com os princípios da recente Lei Nº 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), o que possibilitaria a utilização deles por fraudadores para diversas atividades ilícitas.

A E. Corregedoria Geral da Justiça determinou a sua apreciação por esta Corregedoria Permanente de Registro de Imóveis desta Comarca (Fls.02)

A fls.13 foi determinada a completa identificação e qualificação do requerente, a qual, finalmente, veio a ser atendida a fls.24/26

É O RELATÓRIO,

0018170-43.2020.8.26.0576 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

5ª VARA CÍVEL

Rua Abdo Muanis, nº 991, . - Nova Redentora

CEP: 15090-140 - São José do Rio Preto - SP

Telefone: (17) 3227-7065 - E-mail: riopreto5cv@tjstj.jus.br

DECIDO

Primeiro observo que nada obstante os princípios da recente Lei Geral de Proteção de Dados, fato é que, como muitas das legislações novas neste País, são inspiradas nos ordenamentos legais e jurídicos dos chamados países de primeiro mundo e, portanto, feitas para suas realidades de origem.

Diante dessa premissa, as novas leis “nacionais” são muitas vezes copiadas, editadas e publicadas sem atentar o legislador, como parece ser a nossa lei de proteção de dados, inspirada na europeia GDPR (General Data Protection Regulation), de que elas terão que ser aplicadas em nossa dura realidade, cada vez ainda mais distante do chamado primeiro mundo.

Para a verificação da imediata aplicação dessa LGPD é indispensável o exame dessa nossa situação social em que ela vem à luz, conforme assim determina ao juiz, o artigo 5º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro.

Isso porque, conforme acima adiantado, não basta o “copia e cola” do legislador, para mudar a nossa realidade, de uma hora para outra, em especial na questão da situação da guarda de dados públicos, que antes de tudo devem obedecer ao princípio constitucional da publicidade de informações, pelos seus depositários, previsto como garantia fundamental, no artigo 5º, inciso XIV da Constituição Federal.

Os Oficiais de Registro de Imóveis atuam apenas por delegação do Estado, por meio do Poder Judiciário (Normas de Serviços da Corregedoria Gera da Justiça de SP, Capítulo XX – Seção I, Item 1) e, por isso, exercem atividade pública. Logo, nessa função não podem negar-se, no exercício dela, a fornecer certidões com as descrições completas, não só dos dados reais dos imóveis nela registrados, como os pessoais de seus legítimos titulares, a qualquer interessado, na condição de depositário deles.

Nesse sentido a doutrina de WALTER CENEVIVA, a respeito da conservação dos livros e publicidade pelos Oficiais de Registro de Imóveis:

“Outra função do registro é conservar livros, papéis e documentos, permanentemente. É serviço de repositório documental da propriedade imobiliária, incumbindo aos serventuários adotar o melhor sistema, que facilite busca para fornecimento de certidões e informações, caracterizando a publicidade, incluída no rol das principais atribuições do registro. (Lei de Registros Públicos, Ed. 17ª. Edição, Saraiva, página 352)

Prossegue a respeito desse dever do Oficial de publicidade plena:

“No que se refere à publicidade, o registro de imóveis se filia, em nosso país, ao acesso ilimitado de qualquer pessoa do povo (g.n.) às certidões¹. As informações verbais, entretanto, só são exigíveis pelas partes, assim entendidas aquelas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

5ª VARA CÍVEL

Rua Abdo Muanis, nº 991, . - Nova Redentora

CEP: 15090-140 - São José do Rio Preto - SP

Telefone: (17) 3227-7065 - E-mail: riopreto5cv@tjisp.jus.br

em cujo nome o registro é efetuado ou que possam afirmar direto interesse nele¹. Alguns assentamentos feitos por ordem da chamada Comissão Geral de Investigações, oriunda da Revolução de 1964, foram feitos com ordem de serem mantidos em segredo, criando um sistema de publicidade incompleta e anômala, estranha ao Estado de Direito." (*op. cit.* Pag. 353).

A propósito do exercício dessa garantia a terceiros e de outras, os dados civis dos titulares de imóveis devem constar no seu indicador pessoal, livro obrigatório dos Oficiais de Registro de Imóveis, previsto na Lei nº 6.073/15, em seu inciso V, o nº 5 .

Essa obrigatoriedade do indicador pessoal, além de sua função primordial de localizar a existência de imóveis pelos nomes de seus titulares, por isso a previsão para tanto da completa qualificação deles em suas matrículas (Capítulo XX, item 56, letra "d" e 61; 61.1;61;2;61;3 e item 95, da Subseção VII, das Normas de Serviço da CGJ), a qual serve até mesmo para se evitar confusão de identidades quando se tratar de pessoas físicas, em prejuízo a terceiros.

E por se tratar de um livro público, à evidência não pode o Oficial impedir o acesso integral às suas informações, conforme lhe determina o item 2, do Capítulo XX e de sua Seção VI, itens 147 e 147,1, das Normas de Serviço da CGJ, a qualquer interessado, mediante a expedição da certidão para tanto, pois não compete a ele nem mesmo exigir dele qualquer prévia exposição de motivação para tanto (item 148 da Seção VI, Capítulo XX das Normas de Serviços da CGJ) e, por consequência, igualmente não pode, por esse mesmo motivo, ser responsabilizado pelo seu uso indevido.

Por esses motivos, sempre ressaltando melhor entendimento, em que pese a intenção do legislador, não há como aplicar, de imediato, aos menos nos Oficiais de Registro de Imóveis, a LGPD, pura e simplesmente, dado que vai ser indispensável a sua regulação, mediante provocações nas jurisdições próprias, principalmente perante o seu conflito com a garantia fundamental acima invocada, na feliz proteção invocada por WALTER CENEVIVA, de direito de qualquer um do povo, às certidões constantes em arquivos de natureza pública. Ainda, nem mesmo competirá na seara administrativa das corregedorias permanentes de Registro de Imóveis, por ser vedada a declaração da inconstitucionalidade de qualquer norma legal, por prescindir essa do indispensável pronunciamento de natureza jurisdicional.

Diante dessas circunstâncias, bem já se percebe que, a plena eficácia da LGPD, vai depender de um debate prévio e aprofundado entre o seu cometimento e a nossa realidade, sem contar ainda a insuperável necessidade sua modulação, decorrente ao conflito do seu artigo 17, com a referida garantia fundamental, assegurada.

Mais não é preciso dizer dessa repercussão, pelo menos entre o choque dessas garantias, ainda mais em nosso frágil estado democrático de direito, no qual, uma certa elite, com o pretendido propósito de defesa de todos, assegurar, para si, uma forma de proteger o seus próprios interesses, como se todo integrante do povo estivesse pronto a usurpar os dados dela, com a utilização deles para fins outros, que não fossem apenas para assegurar os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

5ª VARA CÍVEL

Rua Abdo Muanis, nº 991, . - Nova Redentora

CEP: 15090-140 - São José do Rio Preto - SP

Telefone: (17) 3227-7065 - E-mail: riopreto5cv@tjsp.jus.br

seus eventuais direitos contra esses mesmos proprietários.

Aliás, todo proprietário de imóveis sabe que desde então, sempre foram acessíveis os seus dados reais e pessoais, por qualquer interessado, pelo que não se compreende a urgência deste pedido, com o sedutor argumento de risco imediato de utilização de forma ilícita desses mesmos dados, por supostos fraudadores, sem ao menos expor qualquer potencial e iminente risco de dano em concreto nesse sentido.

Com todo o respeito, à falta dessa urgência, mais me parece que a presente reclamação, uma tentativa velada de blindar, preventivamente e de forma imediata, por meio de um pronunciamento desta Corregedoria Permanente, o acesso ao patrimônio da família, digamos assim da bisbilhotice de qualquer um do povo, por meio do indicador pessoal da serventia, diretamente pelo interessado e sem o prévio concurso do Juízo.

Assim porque, até prova em contrário, não é disso que se pode presumir as consultas de terceiros, senão o exercício dessa garantia fundamental, de acesso fundamental à informação pública, para fazer valer os seus eventuais direitos contra qualquer proprietário de imóveis e até mesmo sobre a legitimidade de suas propriedades.

Como se verifica diante de toda essa realidade a ser subsumida pela LGPD, muito menos compete a esta Corregedoria Permanente dos Oficiais de Registro de Imóveis, ditar normas locais e casuísticas, ainda de natureza abstrata e administrativas aos seus Delegados, a respeito de sua interpretação, sob pena até mesmo de conflito com possíveis decisões de outras eventuais regulações a respeito, pelas diversas outras Corregedorias Permanentes do Estado.

A propósito da necessidade de uma regulação nacional, o CNJ editou provimento da Portaria nº 63/2019 que instituiu um grupo de trabalho para tanto, diante dos diversos conflitos e dúvidas surgidos com essa nova legislação.

Por esses motivos, até a eventual regulação da LGPD, ao menos pelo CNJ e pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, nos limites de suas competências, apenas cabem aos Delegados Oficiais, perante os pedidos de fornecimento de dados públicos sob as suas guardas, qualificá-los e, como operadores do Direito que também são, interpretá-los quanto a sua oportunidade perante a referida lei, conforme lhes assegura o item 7, Seção I, Capítulo XX, das Normas de Serviço da CGJ, ressalvando, ao eventuais prejudicados, o seu direito de petição.

Ante o exposto *INDEFIRO O PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS* requerido por *GUILHERME ARTHUR REBOLA ARIOZI* contra o *1º (PRIMEIRO) OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO SP* e, por consequência, após o trânsito em julgado da presente, oficiem-se também comunicando ao *2º (SEGUNDO) OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS desta Comarca*, para a sua ciência também, com a observação acima da necessidade de suas interpretações, de acordo com as suas livres convicções jurídicas, sobre cada caso em concreto, a respeito desse conflito de acesso à informações.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
5ª VARA CÍVEL
 Rua Abdo Muanis, nº 991, . - Nova Redentora
 CEP: 15090-140 - São José do Rio Preto - SP
 Telefone: (17) 3227-7065 - E-mail: riopreto5cv@tjstj.jus.br

Comunique-se esta decisão à E. Corregedoria Geral da Justiça.

Ciência ao requerente, inclusive do prazo de quinze dias úteis, para a sua eventual interposição de recurso administrativo contra a presente decisão.

P.R.I.

São José do Rio Preto, 14 de dezembro de 2020.

LINCOLN AUGUSTO CASCONI
Juiz Corregedor Permanente dos Oficiais de Registro de Imóveis
da Comarca de São José do Rio Preto SP

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA