

## A fiscalização das atividades de registro imobiliário pelo Poder Judiciário e o anteprojeto de reforma e atualização do Código Civil

 <https://doi.org/10.56238/sevened2024.022-006>

### Luciano Sérgio Soares de Andrade Junior

Especialista em Direito Imobiliário  
Pontifícia Universidade Católica  
do Estado de Minas Gerais  
Advogado  
E-mail: lucianossajr@gmail.com

### Ítalo Moreira Reis

Doutor e Mestre em Direito Privado  
Pontifícia Universidade Católica  
do Estado de Minas Gerais  
Professor da PUC Minas  
E-mail: italomreis@hotmail.com

### Helton Junio da Silva

Pós-Doutorando em Tecnologia da Informação e  
Comunicação e Gestão do Conhecimento  
Doutor em Sistema de Informação e Gestão do  
Conhecimento  
Mestre em Direito Privado - Universidade FUMEC  
E-mail: heltonjunio@yahoo.com.br

### Jurema Suely de Araújo Neri Ribeiro

Pós-Doutoranda em Tecnologia da Informação e  
Comunicação e Gestão do Conhecimento  
Doutora em Sistema de Informação e Gestão do  
Conhecimento  
Professora da Universidade FUMEC  
E-mail: jurema.nery@gmail.com

---

### RESUMO

Por meio do Ato do Presidente do Senado Federal nº 11, de 2023, instituiu-se a Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, o Código Civil. O presente trabalho tem por objetivo analisar a proposta de alteração do art. 1.227 do Código Civil, especialmente no que toca à possibilidade de o Poder Judiciário, ao detectar incorreções nos registros constantes das matrículas imobiliárias, notificar os interessados para que providenciem as retificações necessárias. O estudo se concentra na leitura da redação proposta à luz dos princípios, regras e limites que regem a atividade registral e, por conseguinte a sua fiscalização pelo Poder Judiciário. A partir disso, reflete-se sobre a adequação da redação sugerida ao arcabouço normativo concernente ao tema, perpassando a finalidade de promoção de segurança jurídica da atividade cartorária, as funções de controle de legalidade e justiça preventiva dos oficiais, e o movimento de desjudicialização que tem motivado a criação de mecanismos de tratamento e prevenção de litígios.

**Palavras-chave:** Fiscalização da Atividade Notarial e Registral, Anteprojeto de reforma e atualização do Código Civil, Retificação Administrativa.



## 1 INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário brasileiro atravessa um momento de transformação, impulsionado por fatores como a globalização e o avanço tecnológico. Esses elementos têm moldado o cenário econômico e social nas últimas décadas, resultando em um ambiente de intensa movimentação e evolução nas relações de negócios.

O mercado imobiliário reflete esse cenário de intensificação das relações sociais e econômicas, catalisado pela globalização e pelo desenvolvimento das tecnologias da informação, especialmente nas últimas duas décadas. O aumento no volume de transações imobiliárias e o surgimento de novos modelos de negócios têm gerado novos conflitos e debates jurídicos.

Diante dessa realidade, torna-se razoável considerar a necessidade de atualizações legislativas para regular situações cuja relevância jurídica anteriormente não havia sido plenamente identificada ou cuja baixa recorrência não justificava uma previsão legal expressa. A evolução do mercado exige que a legislação acompanhe as novas demandas, garantindo maior segurança jurídica nas transações imobiliárias.

A sociedade brasileira, reconhecendo essa necessidade, demonstrou seu apoio à modernização do arcabouço jurídico por meio da instituição, pelo Ato do Presidente do Senado Federal nº 11/2023, da Comissão de Juristas responsável pela elaboração do anteprojeto de Lei para a revisão e atualização da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, o Código Civil brasileiro. Essa iniciativa destaca a importância de adaptar a legislação às novas realidades do mercado.

Este trabalho tem como objetivo analisar a pertinência dessa atualização legislativa, com foco na proposta da Comissão de Juristas para a revisão do art. 1.227 do Código Civil, conforme o Relatório Final aprovado e encaminhado ao Senado Federal. A proposta sugere a inserção de quatro parágrafos no referido artigo, estabelecendo um procedimento para corrigir incorreções nos registros imobiliários, com o objetivo de assegurar que esses registros reflitam com precisão a verdade dos fatos relevantes sobre os imóveis.

É relevante um estudo cuidadoso sobre o texto sugerido para o referido dispositivo legal, a fim de identificar a adequação aos princípios, regras e limites que norteiam a fiscalização judiciária dos atos notariais e de registro.

Neste ponto, cumpre-se contextualizar que os negócios jurídicos envolvendo bem imóvel exigem que se observe certas formalidades, que, por sua vez, atraem a participação dos serviços notariais e de registro. Estes, “[...] exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público<sup>1</sup>” (BRASIL, 1988), consistem na “[...] organização técnica e administrativa [e são] destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”. (BRASIL, 1994).

---

<sup>1</sup> Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. “Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.”



Esta definição provém do art. 1º da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994 (BRASIL), conhecida como Lei dos Cartórios, ou Estatuto do Notário e do Registrador, que regulamenta o art. 236 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (BRASIL).

A função precípua das atividades notarial e registral é garantir a segurança jurídica e eficácia dos atos jurídicos, o que realiza sobretudo por meio da garantia de publicidade e autenticidade.

Nesse sentido, Victor Kumpel (2020) leciona, referenciando o professor Vicente de Abreu Amadei, que, no que toca à atividade notarial e registral, “[...] a publicidade é o fim próximo, enquanto que a segurança jurídica é o fim último, pois a publicidade constitui o meio de se atingir a segurança jurídica: estática e dinâmica.” (KÜMPEL, 2020, v. 5, p. 225).

Especificamente com relação aos negócios jurídicos imobiliários, a segurança jurídica é representada pelo binômio lavratura de escritura pública – ato praticado exclusivamente pelo tabelião de notas<sup>2</sup> – e subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis – condição para a aquisição de direitos reais sobre imóveis, constituídos ou transmitidos entre vivos<sup>3</sup>.

Sobre a publicidade buscada pela atividade notarial e registral, é claro que não basta que as informações sobre os atos sejam publicizadas de forma incompleta ou incorreta. Para que a finalidade de segurança jurídica se realize é indispensável que os registros expressem a verdade dos fatos, possibilitando aos interessados a verificação da existência, validade e eficácia dos fatos, atos e negócios jurídicos praticados. Ou seja, a segurança jurídica passa não só pela publicidade, mas pela autenticidade dos registros.

Não à toa, a Lei nº 6.015/73 dispõe, em seu art. 1º, que a autenticidade é um dos objetivos de todos os serviços concernentes ao Registro Público:

Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.” (BRASIL, 1973).

Ou seja, pode-se defender que a autenticidade é também um fim próximo, que busca a efetivação da segurança jurídica, enquanto fim último da atividade notarial e registral.

Para os fins deste trabalho, que focaliza os atos dos oficiais de registro de imóveis, discorre-se sobre o conceito acima como “regularidade registral”, ao que se chama, *strictu sensu*, a situação em que a matrícula imobiliária exprime com exatidão todos os fatos juridicamente relevantes sobre o imóvel que descreve, e, *latu sensu*, a perspectiva de todos os imóveis circunscritos no sistema registral brasileiro terem matrículas regulares cujas informações reflitam exatamente a verdade dos fatos, como

<sup>2</sup> Lei nº 8.935/94. “Art. 7º Aos tabeliães de notas compete com exclusividade: I - lavrar escrituras e procurações, públicas; [...]”

<sup>3</sup> Lei nº 10.406/02. “Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.”



meio de proporcionar segurança jurídica. No entanto, sabe-se que a irregularidade registral no Brasil é de aproximadamente 50% (cinquenta por cento).<sup>4</sup>

No empenho de garantir essa segurança jurídica, o sistema notarial e registral conta com a fiscalização do Poder Judiciário. O constituinte fez questão de prever tal supervisionamento no § 1º do art. 236 da Carta Magna<sup>5</sup> (BRASIL, 1988), dispositivo que veio a ser regulamentado pela Lei dos Cartórios posteriormente.

No que tange à publicidade, a evolução das tecnologias de informação – notadamente o acesso à internet<sup>6</sup> – e de armazenamento de dados<sup>7</sup> – a exemplo do armazenamento em nuvem – são impulsionadores. No Brasil, a pandemia da Covid-19 impôs aceleração do processo de informatização, seja nas atividades empresariais<sup>8</sup>, no Poder Judiciário<sup>9</sup>, nos serviços públicos em geral<sup>10</sup> e nos cartórios<sup>11</sup>.

No âmbito do Registro de Imóveis, destaca-se o Operador Nacional do Serviço Eletrônico de Imóveis (ONR), criado pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (BRASIL), com o objetivo de operar o Sistema de Registro Eletrônico de Informações (SREI). Este, por sua vez, foi regulamentado e implementado a partir do Provimento nº 89/2019 da Corregedoria Nacional de Justiça (BRASIL, 2019), atualmente integralizado ao Provimento 149/2023 do CNJ. O ato regulamentou, ainda, o Sistema de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), que integra o SREI e consiste, resumidamente, em uma plataforma *online* na qual os interessados podem visualizar matrículas, emitir certidões e praticar atos perante a serventia, inclusive com a realização de protocolos eletrônicos<sup>12</sup>. O Art.211 do Provimento 149/2023 do CNJ dispõe que:

---

<sup>4</sup> COM números alarmantes, Brasil encontra no Registro de Imóveis aliado importante no caminho da regularização fundiária. ANOREG-SP. São Paulo, 22 mai. 2023. Disponível em: <https://www.anoregsp.org.br/noticias/81233/com-numeros-alarmanetes-brasil-encontra-no-registro-de-imoveis-aliado-importante-no-caminho-da-regularizacao-fundiaria#:~:text=A%20irregularidade%20mais%20comum%20%C3%A9,rela%C3%A7%C3%A3o%20aos%20propriet%C3%A1rios%2C%20por%20exemplo..> Acesso em: 30 mar. 2024.

<sup>5</sup> Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. “Art. 236. § 1º. Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.”

<sup>6</sup> CERCA de 84% dos lares brasileiros têm acesso à internet, diz pesquisa. CNN, 2023. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/nacional/cerca-de-84-dos-lares-brasileiros-tem-acesso-a-internet-diz-pesquisa/#:~:text=Estudo%20divulgado%20nesta%20quinta%20de%20feira,se%20mantinha%20est%C3%A1vel%20desde%202020.> Acesso em: 27 jul. 2024.

<sup>7</sup> Conforme contextualiza Israel Reis Costa, em monografia sobre a evolução dos dispositivos de armazenamento de dados.

<sup>8</sup> PANDEMIA acelerou processo de transformação digital das empresas no Brasil, revela pesquisa. Fundação Getúlio Vargas, 2022. Disponível em: <https://portal.fgv.br/noticias/pandemia-acelerou-processo-transformacao-digital-empresas-brasil-revela-pesquisa>. Acesso em: 27 jul. 2024.

<sup>9</sup> DIGITALIZAÇÃO do Judiciário cresce durante pandemia e otimiza processos. Jornal da USP, 2021. Disponível em: <https://jornal.usp.br/atuaidades/digitalizacao-do-judiciario-cresce-durante-pandemia-e-otimiza-processos/>. Acesso em: 27 jul. 2024.

<sup>10</sup> PANDEMIA acelera o uso de serviços públicos digitais. Agência Câmara de Notícias, 2021. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/noticias/809660-pandemia-acelera-o-uso-de-servicos-publicos-digitais/>. Acesso em: 27 jul. 2024.

<sup>11</sup> Conforme pontua o registrador de imóveis João Pedro Lamana Paiva, em artigo de sua autoria encaminhado ao Boletim do IRIB de 2023.

<sup>12</sup> O acesso ao SAEC, sob supervisão do ONR, se dá pelo website <https://registradores.onr.org.br/>. Acesso em: 27/07/2024.



Art. 211. O Sistema Eletrônico de Registros Público (Serp), previsto na Lei n. 14.382, de 27 de junho de 2022, será integrado tecnologicamente e de forma obrigatória pelos oficiais de registros públicos de que trata a Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, responsáveis interinos ou interventores, que disponibilizarão, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça, as informações necessárias para a sua adequada implantação e funcionamento.

Parágrafo único. O Serp reger-se-á pelos princípios que disciplinam a Administração Pública em geral e os serviços notariais e registrais, em especial, os princípios da legalidade, integridade, impessoalidade, moralidade, razoabilidade, finalidade, motivação, interesse público, eficiência, segurança, adequação, regularidade, continuidade, atualidade, generalidade, publicidade, autenticidade e cortesia na prestação dos serviços. (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2023). Grifo nosso.

Tais implementos favorecem a publicidade. Afinal, promovem significativamente a disponibilidade de informações. No entanto, como visto, não basta ter as informações disponíveis, é preciso tratá-las. Cabe aqui ainda destacar que ao se abordar a prestação de serviços eletrônicos pelos Registros de Imóveis, o provimento 149/2023 do CNJ, dispõe que:

Art. 321. O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), previsto no art. 76 da Lei n. 13.465/2017, o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), o acesso da Administração Pública Federal às informações do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), o estatuto do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico (ONR), a atuação da Corregedoria Nacional de Justiça como agente regulador do ONR, o custeio do SREI observará o disposto no Provimento n. 89, de 18 de dezembro de 2019, no Provimento n. 109, de 14 de outubro de 2020, e no Provimento n. 115, de 24 de março de 2021, sem prejuízo do disposto neste Código de Normas.

Art. 322. Poderão os oficiais de registro de imóveis, ou as centrais de serviços eletrônicos compartilhados, oferecer serviço de localização de números de matrículas, a partir de consulta do endereço do imóvel no Indicador Real — Livro 4 (redação dada pelo Provimento n. 136, de 30.9.2022).

Art. 323. Os oficiais de registro de imóveis, a seu prudente critério, e sob sua responsabilidade, poderão recepcionar documentos em forma eletrônica por outros meios que comprovem a autoria e integridade do arquivo (na forma do art. 10, § 2.º, da Medida Provisória 2.200-2/2001). (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2023)

Não se nega que ferramentas como o SAEC possam favorecer também a autenticidade, dada a superação de certos entraves burocráticos pela facilitação do acesso aos serviços cartorários. Mas é lógico imaginar que o ganho de autenticidade não acompanha a proporção do ganho de publicidade. O tratamento de informações (autenticidade) só pode ocorrer a partir da disponibilidade dos dados (publicidade).

Um tratamento macro das informações dos Registros de Imóveis é, de certa maneira, automático. O simples fato de as informações serem organizadas e absorvidas pelo SERP, a nível nacional, cria as primeiras categorizações de dados neste sistema. Por exemplo, passa-se a visualizar o nível de informatização das serventias e as matrículas são automaticamente vinculadas às circunscrições competentes no momento de alimentação do sistema. Uma vez que se tem a informação bruta, se torna possível lapidá-la para planejar diversas medidas de gestão abrangentes, de modo a se extrair inteligência desses dados.



Não obstante, a regularidade registral também demanda um gerenciamento aproximado e individual das matrículas imobiliárias. Não só pela conhecida prática de grilagem<sup>13</sup> no território nacional, mas pela própria natureza dinâmica do mercado imobiliário, nem sempre acompanhada pelo devido registro dos atos junto ao cartório do Registro de Imóveis.

A Comissão de Juristas parece ter se atentado a este contexto.

Como dito, o anteprojeto de reforma e atualização do Código Civil previu o acréscimo de 04 (quatro) parágrafos ao art. 1.227:

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem pelo registro dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247) na circunscrição imobiliária onde o bem se localiza, salvo os casos expressos neste Código.

§ 1º Qualquer interessado pode ter acesso à certidão de inteiro teor da matrícula, para a comprovação da propriedade, dos direitos, dos ônus reais e das restrições sobre o imóvel, para o resguardo de seus direitos.

§ 2º Detectado qualquer fato que evidencie que o registro não representa a verdade dos fatos, os órgãos da corregedoria dos serviços registrários providenciarão a notificação dos interessados para as retificações necessárias.

§ 3º Se a incorreção do registro não puder ser sanada, a pedido do interessado, ou de ofício, o juiz corregedor determinará a ciência daqueles que serão atingidos pela retificação, ou pelo cancelamento do registro.

§ 4º Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente. (BRASIL, 2024).

Em uma primeira visão do assunto, focou-se no procedimento de retificação e cancelamento do registro, por iniciativa dos órgãos da corregedoria dos serviços registrários. Ao reforçar as atribuições do Poder Judiciário enquanto fiscalizador dos atos registrares, nos parece que a proposta tem por objetivo criar mais um mecanismo em prol da regularidade registral e, por conseguinte, da segurança jurídica.

Em outras palavras, estar-se-ia buscando maior eficácia da norma que incumbe o Judiciário da supervisão das atividades cartorárias e maior eficiência do sistema registral. Isso porque, em tese, haveria ganho de confiabilidade nas informações prestadas pelo sistema a partir da participação de outro *player* enquanto provocador de retificações e cancelamentos de registros.

O ganho de publicidade proporcionado pelas inovações tecnológicas é uma das bases da viabilidade deste procedimento. Afinal, a maior integração entre Poder Judiciário e serventias e a velocidade de transmissão de informações torna mais palpável a ideia de uma fiscalização quase que em tempo real. Por outro lado, a autenticidade parece ser o elemento de segurança jurídica que mais tem a ganhar com a alteração proposta, posto que o Judiciário poderia contribuir com a correção de atos e com controle de legalidade destes.

---

<sup>13</sup> CNJ investiga grilagem de terra em MS que envolve juízes e cartórios. Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo, 2012. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/noticias/cnj-investiga-grilagem-de-terra-em-ms-que-envolve-juizes-e-cartorios/2947953>. Acesso em: 29 de março de 2024.



Eis a dúvida: o ganho de eficiência e eficácia aparentemente almejado com o procedimento coaduna com os princípios, regras e limites que incidem sobre o tema? É esta a discussão que se pretende refletir no presente estudo.

Para tanto, o presente trabalho foi organizado da seguinte forma: (i) abordar a finalidade da fiscalização dos atos de registro e os princípios que devem orientá-la; (ii) abordar das possibilidades que a legislação atual oferece para a identificação e correção de informações equivocadas na matrícula imobiliária; (iii) refletir sobre as alterações propostas pela Comissão de Juristas para o art. 1.227 do Código Civil, sobretudo o procedimento de retificação e cancelamento de registros por iniciativa do Poder Judiciário, confrontando-as com os princípios e normas vigentes; (iv) apresentar as considerações finais.

## **2 FISCALIZAÇÃO DOS ATOS DE REGISTRO PELO PODER JUDICIÁRIO**

### **2.1 FINALIDADE E OBJETO**

Como visto, a tônica da atividade registral é a garantia da segurança jurídica – fim último (KÜMPEL, 2020). A publicidade e a autenticidade são dois dos pilares do funcionamento adequado do sistema. São fins próximos da atividade cartorária.

Para alcançar os fins a que se propõe, o delegatário deve nortear sua atuação em certos princípios extraídos das fontes de direito. Os princípios ora são previstos expressamente em lei, ora consolidados na jurisprudência, ora desenvolvidos pela doutrina.

Segundo o Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa, fiscalizar significa “verificar se (algo) está ocorrendo como fora previsto” (HOUAISS; VILLAR, 2009). Em tese, aquele que fiscaliza quer alcançar os mesmos objetivos que o fiscalizado deveria alcançar. Com efeito, a finalidade da fiscalização dos atos de registro, exercida pelo Poder Judiciário, é a mesma da própria atividade registral: segurança jurídica, por meio de publicidade e autenticidade de atos.

Nos termos do art. 236 da Constituição da República (BRASIL, 1988), o objeto da fiscalização pelo Poder Judiciário são os atos praticados pelos notários e registradores. Nessa ordem de ideias, o art. 37 da Lei nº 8.935/94<sup>14</sup> estabelece a “fiscalização judiciária dos atos notariais e de registro, mencionados nos arts. 6º a 13”. (BRASIL, 1994). Isto é, incumbiria ao juízo competente fiscalizar os atos notariais e registrais propriamente ditos, como a lavratura de escrituras públicas e os atos privativos dos oficiais de registro de imóveis. Quais sejam, os previstos na Lei de Registros Públicos, por dicção do art. 12 da Lei nº 8.935, que dispõe:

---

<sup>14</sup> Lei nº 8.935/94. Art. 37. “A fiscalização judiciária dos atos notariais e de registro, mencionados nos arts. 6º a 13, será exercida pelo juízo competente, assim definido na órbita estadual e do Distrito Federal, sempre que necessário, ou mediante representação de qualquer interessado, quando da inobservância de obrigação legal por parte de notário ou de oficial de registro, ou de seus prepostos.”



Art. 12. Aos oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definirem as circunscrições geográficas. (BRASIL, 1994).

Embora os atos sejam, propriamente, o objeto da fiscalização, o art. 38 da Lei nº 8.935 também prevê um controle do judiciário sob o aspecto da gestão das atividades notariais e de registro, zelando pela qualidade da prestação do serviço e podendo sugerir modelos para melhorá-la.

Art. 38. O juízo competente zelarà para que os serviços notariais e de registro sejam prestados com rapidez, qualidade satisfatória e de modo eficiente, podendo sugerir à autoridade competente a elaboração de planos de adequada e melhor prestação desses serviços, observados, também, critérios populacionais e sócio-econômicos, publicados regularmente pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. (BRASIL, 1994).

No âmbito administrativo, é certo que os Tribunais de Justiça, por meio das corregedorias, fiscalizam as atividades cartorárias, por exemplo, por meio das correções ordinárias. É sabido, ainda que provém das corregedorias a precificação dos serviços cartorários, por meio das tabelas de emolumentos dos serviços notariais e de registros, divulgadas periodicamente<sup>15</sup>. São exemplos da fiscalização pelo Judiciário sob o aspecto da gestão. Pode-se compreender, portanto, que este zelo pela rapidez, qualidade e eficiência é um dos objetos da fiscalização. Porém, ao que parece os atos de registro são o objeto de fiscalização que mais se aproximam do objetivo fim da atividade cartorária, e da própria atividade fiscalizadora.

Nesse sentido, entende-se que os princípios que orientam os atos registrais devem ser observados também pelo Judiciário enquanto fiscalizador, quando compatíveis, sob pena de o sistema não funcionar com harmonia, do ponto de vista jurídico e operacional.

A seguir, contextualiza-se, brevemente alguns princípios da atividade registral cuja observância pelo Judiciário julga-se relevante, visando ao melhor exercício da atividade fiscalizadora dos atos de registro.

## 2.2 PRINCÍPIOS APLICÁVEIS À ATIVIDADE FISCALIZADORA

Sem pretensão de exaurir os princípios incidentes sobre a fiscalização dos atos de registro, cumpre-nos contextualizar alguns aspectos com maior interface com as alterações propostas pela Comissão de Juristas, para atualização do art. 1.227 do Código Civil, conforme será detalhado adiante.

---

<sup>15</sup> Vide tabela de emolumentos dos serviços notariais e de registro divulgada anualmente pela Corregedoria de Justiça do Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Por exemplo, para o exercício de 2024. Disponível em: <https://www.tjmg.jus.br/data/files/16/E3/C6/1B/B9ACC810CB828BC82C08CCA8/Tabela%20Servicos%20Notoriais%20e%20de%20Registro.pdf>. Acesso em: 30 mar. 2024.



No que toca os direitos reais sobre bens imóveis, constituídos ou transmitidos entre vivos, o art. 1.227 do Código Civil estabelece que tais direitos só se adquirem com o registro dos respectivos títulos no Cartório de Registro de Imóveis (BRASIL, 2002).

A regra corresponde ao dito popular segundo o qual “quem não registra não é dono”, expresso também no art. 1.245 do Código Civil, que dispõe sobre a aquisição da propriedade pelo registro do título translativo no Registro de Imóveis (BRASIL, 2002).

Como visto, a atuação do sistema notarial e registral é pautada pela segurança jurídica, cujo principal meio de efetivação é a publicidade dos atos. Repise-se, “[...] a publicidade é o fim próximo, enquanto que a segurança jurídica é o fim último.” (KÜMPEL, 2020, v. 5, p. 225).

Dissertando sobre a importância da publicização, Loureiro (2023) leciona que o princípio da concentração é a regra abstrata prevista no art. 54 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015 (BRASIL), segundo a qual “todos os fatos, atos ou situações jurídicas devem ser tornados públicos na matrícula do imóvel, para que possam ser oponíveis contra o terceiro de boa-fé que adquira a propriedade ou algum direito real imobiliário”. (LOUREIRO, 2023, p. 581).

Conforme esclarece o autor, o mais importante efeito da inscrição de informações nos registros públicos é a oponibilidade do que foi publicizado em face de quaisquer outros. Ao mesmo tempo que é uma consequência do registro, a oponibilidade *erga omnes* é um princípio da atividade registral:

A oponibilidade é o primeiro e mais fundamental dos efeitos que resultam da inscrição de um título no Registro de Imóveis e demais registros públicos. Por meio da oponibilidade, impõe-se ao terceiro a realidade do direito registrável, cujo conteúdo lhe é imposto, independente do conhecimento efetivo do registro. Como, em geral, têm acesso ao sistema de registro de imóveis os direitos reais imobiliários, cujos efeitos são *erga omnes*, isto é, vinculam toda a comunidade, a consequência óbvia é que ninguém pode se considerar alheio à obrigação de observar os direitos de usar, gozar e dispor do titular do direito real registrado. (LOUREIRO, 2023, p. 542).

Em linha com o bordão supracitado, Loureiro menciona que “o que não existe no registro, não existe no mundo” (LOUREIRO, 2023, p. 592), para esclarecer que a falta de registro não caracteriza apenas a ineficácia do direito real, mas a sua inexistência:

[...] sem o registro deste título, quando se trata de relação jurídica entre vivos, o direito real sequer existe, uma que nosso Direito segue o sistema do título e modo. Os direitos reais imobiliários são adquiridos – nos atos entre vivos – pelo registro do título (art. 1.245, CC). Na falta de registro imobiliário, portanto, não há se falar em ineficácia, mas em inexistência do direito real. No caso de outros atos ou negócios jurídicos que afetam a situação proprietária, como o testamento com cláusula de inalienabilidade, aí sim, a falta de acesso à publicidade registral implica na sua ineficácia face ao adquirente do imóvel. (LOUREIRO, 2023, p. 592).

A publicidade registral e notarial é a divulgação oficial do ato para conhecimento público e início de seus efeitos externos. Essa divulgação tem o propósito de oferecer segurança às relações jurídicas, possibilitando que qualquer pessoa interessada tenha acesso ao conteúdo dos registros notariais e registrais.



O princípio da publicidade é o epicentro da atividade notarial e registral. O principal efeito da prática do ato registral ou notarial é a sua publicidade, no sentido de proporcionar o seu conhecimento a terceiros. Essa é, precisamente, a noção de cognoscibilidade.

Dessa forma, o ato fica disponível ao conhecimento de todos, que deverão requisitar, para tanto, a emissão de certidões. Daí se afirmar que a regra no sistema brasileiro é a da publicidade indireta, ou seja, aquele que deseja ter acesso à informação integrante do acervo deve requerer a respectiva certidão. Essa forma de publicidade se contrapõe à publicidade direta, que envolve a verificação direta do livro ou arquivo em que a informação se encontra.

Sendo a publicidade o princípio central do sistema notarial e registral, as situações de mitigação são excepcionais e dizem respeito à proteção da intimidade, tutelada constitucionalmente. (KUMPEL, 2024, p. 70)

A publicidade, portanto, promove a segurança jurídica ao facilitar a comprovação de direitos e obrigações, além de conferir fé pública aos documentos emitidos. Nesse sentido, é possível afirmar que a publicidade registral, além de finalidade, é princípio que rege a atividade, do qual, segundo Loureiro (2023), o princípio da concentração é corolário.

Conforme foi ponderado anteriormente, para que se tenha segurança jurídica não basta que as informações sejam publicizadas, mas é necessário que sejam autênticas.

A propósito, dispõe o art. 1º da Lei de Registros Públicos:

“Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.” (BRASIL, 1973) (grifos nossos).

Mas, além de representar a realidade sobre os atos praticados pelas partes interessadas, os registros públicos em geral devem se pautar pelo princípio da legalidade e pela decorrente função de controle de legalidade.

Sobre o princípio, Kümpel (2020) discorre:

O princípio da legalidade, da legitimidade ou da tipicidade, basilar no âmbito registral, consiste em limitar a atuação do registrador apenas à prática dos atos registrários (matrícula, registro ou averbação) com expressa previsão legal, bem como autorizá-la desde que o título esteja em consonância com o sistema jurídico, devendo ser verificado se existem quaisquer imperfeições (inexistência, nulidade ou anulabilidade). (KÜMPEL, 2020, p. 227).

A função de controle de legalidade do registrador é exercida a partir da observância do correspondente princípio, na medida em que o filtro do que é permitido em lei deve orientar a decisão de praticar, ou não, o ato registral.

Nessa ordem de ideias, o controle de legalidade está inserto no propósito maior de segurança jurídica a ser alcançado com a atividade cartorária. Melo (2016) reforça esta ideia no âmbito da atividade registral, ao lecionar que “[a] segurança jurídica está atrelada, no âmbito do nosso estudo, diretamente à ideia de tutela preventiva, exercendo, o Registro de Imóveis, papel fundamental no direito brasileiro, já que purifica as situações a ele submetidas.” (MELO, 2016, p. 46).

A respeito da função de controle, Kümpel (2020) complementa:



[...] o registro deve ser realizado de forma a assegurar às partes e aos terceiros interessados a veracidade de suas informações, impedindo que futuramente seja desconstituído por imperfeições jurídicas formais. Por isso, a análise, pelo oficial, quanto à legalidade do documento e o respeito aos princípios registrares imobiliários, constitui função essencial para garantir a estabilidade das relações jurídicas e atuar em caráter preventivo de litígios. (KÜMPEL, 2020, v. 5, p. 225-226).

Todos esses princípios e funções da atividade registral convergem para o cumprimento do seu fim último, que também serve como princípio a ser observado pelas serventias. A propósito:

Mais do que um princípio comum a todas as categorias registrares, a segurança jurídica é a finalidade maior do sistema registral imobiliário, observados, no entanto, os limites da realidade fática brasileira, sobretudo no que diz respeito à completude do registro imobiliário. Constitui, assim, o alicerce do Registro de Imóveis, uma vez que a sua aplicação reveste o ato registrário de certeza e presunção relativa de veracidade (art. 1.245, §§ 1º e 2º, do Código Civil), necessárias à ordem das relações sociais, desenvolvendo um papel importante e complexo no cenário econômico, jurídico e social. Aliás, a observância de todos os demais princípios registrares, dentre eles os da continuidade, especialidade, legalidade, legitimidade, rogação, e disponibilidade, são pressupostos para trazer ao álbum imobiliário a segurança que o sistema jurídico espera e precisa para estabilidade das relações jurídicas. (KÜMPEL, 2020, p. 224-225).

Visto que a finalidade da atividade fiscalizadora do Poder Judiciário é a mesma do fiscalizado, isto é, a promoção da segurança jurídica por meio da adequação dos atos praticados, conclui-se que o fiscalizador deve, em seus atos de controle, observar todos os demais princípios registrares que realizam a finalidade maior do trabalho das serventias, em especial os que aqui se destaca.

### **3 RETIFICAÇÃO E CANCELAMENTO DE REGISTROS IMOBILIÁRIOS NO DIREITO BRASILEIRO**

O ordenamento jurídico brasileiro atual prevê hipóteses de retificação e cancelamento de registros ou averbações. As alterações na matrícula imobiliária podem ocorrer de ofício ou a requerimento dos interessados, a depender das hipóteses que as motivam.

Nos termos do art. 167 da Lei de Registros Públicos, no Cartório de Registro de Imóveis, além da matrícula imobiliária, são registrados ou averbados diversos atos, enumerados no dispositivo legal. Em linhas gerais, ambas as condutas se prestam à publicização de informações relevantes sobre o imóvel, em consonância com o princípio da concentração dos atos na matrícula imobiliária.

A preocupação do legislador em criar mecanismos de correção das informações dispostas na matrícula está relacionada com a já mencionada segurança jurídica, que é o fim último do sistema registral. Disso depende a fluidez do mercado de transações imobiliárias, tão importante para a circulação de riquezas.

Na dinâmica legislativa atual, a iniciativa do interessado indica certa preponderância dos interesses privados neste procedimento de correção de informações, que é mais um meio para a



segurança jurídica. Tanto é que as hipóteses de retificação de registros de ofício pelo registrador são mais restritas do que as hipóteses a requerimento do interessado.

Como regra geral, o art. 1.247 do Código Civil dispõe que “[s]e o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.” (BRASIL, 2002).

Regulamentando a matéria, a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 (BRASIL, 2004), alterou a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos) (BRASIL, 1973), para criar o procedimento administrativo de retificação de registros e averbações, que se dá perante o Oficial do Registro de Imóveis competente. Especificamente, com a atual redação dos arts. 212 a 214 da Lei de Registros Públicos.

Note que o art. 212 da Lei de Registros Públicos dialoga com o direito previsto no art. 1.247 do Código Civil, ao estabelecer:

Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial. (BRASIL, 1973).

Portanto, como regra, a retificação de registros ou averbações ocorre por iniciativa do interessado. Isto é, um particular que tem interesses jurídicos sobre o imóvel, seja porque o bem repercute na sua esfera patrimonial ou de direitos, ou porque pode vir a fazê-lo, visto que as informações que obtiver ao acessar a matrícula podem orientar sua decisão de celebrar negócios jurídicos envolvendo a coisa.

Todavia, existem certas situações que autorizam o registrador a promover tal retificação de ofício, as quais estão dispostas nas alíneas do art. 213, inciso I, da Lei de Registros Públicos. São elas:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas; (BRASIL, 1973).

Perceba que a retificação de ofício pelo registrador só é autorizada quando a verdade dos fatos a ser assentada na matrícula pode ser inequivocamente aferida por informações extraídas da própria matrícula imobiliária e/ ou de documentos oficiais. Ou seja, nos casos em que as informações gozarem de presunção de veracidade, não dependendo da produção de outras provas. Exceção feita à hipótese da alínea “g”, que condiciona a retificação de ofício pelo registrador à prévia autorização judicial.



Além disso, observa-se que a retificação feita de ofício é aplicável para situações em que não há alteração das medidas perimetrais (cf. alínea “d” supratranscrita), mesmo porque isso logicamente implicaria na alteração das medidas dos confrontantes, impactando a esfera de direitos de terceiros. Nesse sentido, as retificações que impliquem em alteração de área só se procedem a partir do requerimento do interessado e de documentos de prova mais robustos<sup>16</sup>.

Quando os vícios constantes do registro ou averbação não podem ser corrigidos, inclusive por conterem nulidades, é possível o cancelamento dos atos, mediante averbação, conforme art. 248 da Lei de Registros Públicos<sup>17</sup> (BRASIL, 1973). O cancelamento, espécie de *ultima ratio* para a adequação dos atos assentados na matrícula, é mais exigente em seus procedimentos, conforme se extrai do art. 250 da Lei de Registros Públicos, que dispõe:

Art. 250 - Far-se-á o cancelamento:

I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;

II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;

III - A requerimento do interessado, instruído com documento hábil.

IV - a requerimento da Fazenda Pública, instruído com certidão de conclusão de processo administrativo que declarou, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público. (BRASIL, 1973).

Isto é, exige-se a anuência expressa de todas as partes interessadas ou a observância do devido processo legal, seja na esfera judicial ou administrativa. Tal é reforçado pela regra insculpida no art. 259 da Lei de Registros Públicos, segundo o qual “[o] cancelamento não pode ser feito em virtude de sentença sujeita, ainda, a recurso.” (BRASIL, 1973).

Sem falar nas regras específicas aplicáveis ao cancelamento de certos atos, tais como a hipoteca (art. 251 da Lei de Registros Públicos), o compromisso de compra e venda por falta de pagamento (art. 251-A da Lei de Registros Públicos), a incorporação ou loteamento (art. 255 da Lei de Registros Públicos) e a servidão (art. 256 da Lei de Registros Públicos).

Na esteira dessa certa rigidez dos registros, o art. 1.245, § 2º do Código Civil (BRASIL, 2002) estabelece que o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel enquanto não se decretar, por meio de ação própria, a invalidade do registro e o seu respectivo cancelamento.

Como ressalva geral às hipóteses até aqui descritas, deve-se mencionar a possibilidade de a retificação ou anulação de registros ser perseguida em processo contencioso, conforme expressa o art.

---

<sup>16</sup> Lei nº 6.015/73. “Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação: [...] II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.”

<sup>17</sup> Lei nº 6.015/73. “Art. 248. O cancelamento efetuar-se-á mediante averbação, assinada pelo oficial, seu substituto legal ou escrevente autorizado, e declarará o motivo que o determinou, bem como o título em virtude do qual foi feito.”



216 da Lei de Registros Públicos<sup>18</sup> (BRASIL, 1973). A regra reflete o princípio da inafastabilidade da jurisdição, consagrado como garantia no art. 5º, XXXV da Constituição da República<sup>19</sup> (BRASIL, 1988).

Portanto, compilando as normas atualmente aplicáveis à retificação e cancelamento de registros e averbações, conclui-se que, via de regra, as alterações se dão por iniciativa dos interessados e exigem a observância de procedimentos próprios. Em certa medida, a sistemática observada nesse regramento comunica um caráter mais reativo da atuação do sistema registral, pelo menos no que tange à autenticidade dos registros, pois geralmente depende da provocação dos particulares para atuar na correção de informações inverossímeis ou nulas apostas na matrícula imobiliária.

Poder-se-ia argumentar que o sistema de retificação de informações registradas ou averbadas na matrícula, da forma como atualmente desenhado, é baseado em interesses privados e que, deste modo, privilegia a concretização destes. Esta afirmação não afasta a possibilidade de certos interesses públicos estarem sendo satisfeitos com o funcionamento do sistema. Todavia, sob esta perspectiva, o interesse privado seria a força motriz das alterações necessárias para conferir autenticidade às informações publicizadas, dada a necessidade de requerimento do interessado.

## 4 ALTERAÇÕES PROPOSTAS NO ANTEPROJETO DE REFORMA E ATUALIZAÇÃO DO CÓDIGO CIVIL

### 4.1 PRIMEIRAS IMPRESSÕES

A primeira constatação acerca do texto proposto pela Comissão de Juristas é de cunho organizacional.

Na sugestão do anteprojeto, o parágrafo único do atual art. 1.247 do Código Civil seria deslocado para o § 4º do art. 1.227, sem alteração no texto:

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente. (BRASIL, 2002).

§ 4º Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente. (BRASIL, 2024).

O art. 1.247 do Código Civil está inserido no Título III, Capítulo I, do Livro do Direito das Coisas, que dispõe sobre a propriedade em geral. Especificamente, na Seção II, intitulada “Da Aquisição Pelo Registro do Título”.

---

<sup>18</sup> Lei nº 6.015/73. “Art. 216. O registro poderá também ser retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução.”

<sup>19</sup> Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. “Art. 5º [...] XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;”



Os dispositivos insertos na referida seção dizem respeito à transferência entre vivos da propriedade imobiliária, especialmente dos atos a serem praticados por eles perante o Cartório de Registro de Imóveis para que isto ocorra. Nesse contexto, a norma vigente prevê, com tônica na iniciativa do interessado, que o registro pode ser retificado ou anulado.

No anteprojeto, a possibilidade de retificação e cancelamento de registros está posicionada no Título II do Direito das Coisas, que dispõe sobre os Direitos Reais, e não apenas sobre a propriedade. Sugestão acertada, a nosso ver, pois todos os direitos reais se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis e, portanto, todos esses direitos podem dar causa a registros que careçam de retificações ou cancelamentos.

A propósito, Loureiro (2023, p. 538) denomina como “princípio da obrigatoriedade do registro” a imposição legal que, na realidade, representa o ônus de quem adquire um direito real de registrá-lo perante a serventia competente, para alcançar o efeito pretendido – existência do direito real e consequente oponibilidade *erga omnes*.

O anteprojeto ainda insere outros parágrafos no art. 1.227 do Código Civil. O § 1º reforça a publicidade da matrícula e o direito de acesso dos interessados ao seu inteiro teor:

§ 1º Qualquer interessado pode ter acesso à certidão de inteiro teor da matrícula, para a comprovação da propriedade, dos direitos, dos ônus reais e das restrições sobre o imóvel, para o resguardo de seus direitos.” (BRASIL, 2024).

A publicidade registral, já identificada enquanto princípio e finalidade neste trabalho, há muito foi positivada na legislação vigente, notadamente na Lei de Registros Públicos, cujo art. 16 e seguintes determinam que os oficiais lavrem certidão do que lhes for requerido e forneçam às partes as informações que solicitarem (BRASIL, 1973).

Nesse sentido, o § 1º do art. 1.227 sugerido no anteprojeto reforça, de forma específica, o princípio da publicidade do registro imobiliário. Notadamente com a previsão expressa de acesso ao inteiro teor da matrícula, procurando abranger as situações jurídicas que devem constar das certidões, posto que o interessado tem direito a delas tomar conhecimento ao consultar a serventia.

Acredita-se que a menção a uma finalidade subjetiva para o acesso do interessado à matrícula, a saber, “para resguardo de seus direitos”, é desnecessária na redação.

Primeiro, porque ilustra uma situação genérica e abrangente que, em última análise, está contida na própria definição de interessado. Ora, o interessado é qualquer um que tenha qualquer pretensão envolvendo o imóvel, e cuja esfera de direitos seja (ou possa vir a ser) afetada pela situação do imóvel. O interesse que autoriza a consulta é objetivo, relacionado ao objeto cujas informações se busca conhecer (imóvel), e não subjetivo, concernente ao interesse do particular. Deste modo, o interesse se identifica com a própria consulta.



Segundo, porque, a despeito da observação acima, a exigência de um propósito ou motivo para a consulta pode ser compreendida como um conceito subjetivo e aberto, que exige interpretação caso a caso. Deste modo, poderia suscitar dúvidas em operadores do direito e, conseqüentemente, dificuldades de obtenção de certidões vinculadas à comprovação de finalidade.

Por mais remota que seja a possibilidade de tais entraves, mormente diante do consolidado modo de funcionamento das serventias, acredita-se que a omissão do texto quanto a uma finalidade subjetiva o faria caminhar de modo mais harmônico com o princípio da publicidade e com os objetivos legais da atividade registral. Nesse sentido, é possível afirmar que a supressão deste ponto evitaria que se gerasse, para os oficiais, pontos de insegurança ou de indeterminação em sua atuação.

## 4.2 PROCEDIMENTO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTROS PROVOCADO PELO PODER JUDICIÁRIO

Como visto, a retificação de registros ou averbações se dá precipuamente por iniciativa e interesse do particular. É ele quem provoca o Poder Público, através do delegatário, a prestar o serviço de registro em prol dos seus interesses privados. Para tanto, instaura o procedimento administrativo previsto no art. 213 da Lei de Registros Públicos.

Quando realizada de ofício pelo registrador, a retificação se dá sem a necessidade de participação do particular, pois só ocorre em situações envolvendo incorreções menos relevantes ou cuja correção seja possível a partir de informação presumidamente verdadeira e que já esteja disponível para o oficial (na própria matrícula ou em documentos públicos), não exigindo discussão, produção de provas ou maiores esclarecimentos.

Alterando esta dinâmica, o anteprojeto propõe a inclusão dos parágrafos 2º e 3º no art. 1.227 do Código Civil:

§ 2º Detectado qualquer fato que evidencie que o registro não representa a verdade dos fatos, os órgãos da corregedoria dos serviços registrários providenciarão a notificação dos interessados para as retificações necessárias.

§ 3º Se a incorreção do registro não puder ser sanada, a pedido do interessado, ou de ofício, o juiz corregedor determinará a ciência daqueles que serão atingidos pela retificação, ou pelo cancelamento do registro. (BRASIL, 2024).

Nestes dois parágrafos reside, a nosso ver, a maior inovação no texto sugerido para o dispositivo legal, pois estar-se-ia criando um procedimento de retificação e cancelamento de registros que seria instaurado por iniciativa do Poder Judiciário, mais especificamente pela corregedoria dos serviços registrários.

A instalação do procedimento corrobora o movimento do Poder Judiciário em prol da prevenção de litígios, enquanto mecanismo de desjudicialização. Neste particular, precisa é a descrição de Marcelo Augusto Santana de Melo:



É cediço que o princípio da inafastabilidade da atividade jurisdicional (art. 5º, XXXV, CF) jamais impedirá que o Poder Judiciário se manifeste com relação a qualquer espécie de conflito, inclusive quanto aqueles inerentes ao direito de propriedade. É notório, outrossim, que é forte a tendência do direito moderno na busca de mecanismos que, num primeiro momento, impeçam que o conflito ocorra e, num momento posterior à sua ocorrência, sejam outorgadas ferramentas, também jurídicas, para que o litígio seja resolvido fora do âmbito da atividade jurisdicional propriamente dita. (MELO, 2016, p. 46).

Em outras palavras, a ideia é que, uma vez que as informações dispostas na matrícula imobiliária sejam mais fidedignas, as operações envolvendo imóveis gerem menos disputas e se convertam menos em processos judiciais. Uma necessidade latente do Judiciário, assoberbado pela litigiosidade excessiva.

Daí pensar-se na alternativa como mecanismo de prevenção de conflitos envolvendo direitos reais sobre bens imóveis.

Da redação dos parágrafos 2º e 3º é possível extrair os atos que, a princípio, comporiam este procedimento: (1) detecção de incorreções pela corregedoria dos serviços registrários; (2) notificação dos interessados para as retificações necessárias; (3) análise da possibilidade de sanar a incorreção do registro a pedido do interessado ou de ofício; (4) se não for possível sanar a incorreção a requerimento ou de ofício, cientificação daqueles que serão atingidos pela retificação ou cancelamento.

A primeira dúvida que surge é: trata-se mesmo de um novo procedimento, ou meramente da previsão de uma nova possibilidade de instauração do procedimento administrativo existente?<sup>20</sup>

Infere-se que o § 2º do art. 1.227 do anteprojeto apenas cria uma nova fase opcional no procedimento previsto no art. 213 da Lei de Registros Públicos, possibilitando-se que a sua instauração se dê por notificação feita pela corregedoria aos interessados, como alternativa à instauração a requerimento ou de ofício pelo registrador.

Independentemente de se tratar de procedimento novo ou de nova fase do procedimento existente, cabe discutir se a notificação endereçada pelos órgãos de corregedoria obriga os interessados a praticarem qualquer ato para retificação. Quais seriam as exatas providências esperadas dos notificados e quais as consequências do desatendimento da notificação?

---

<sup>20</sup> A propósito, a Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, estabelece em seu art. 11 que “[a]s disposições normativas serão redigidas com clareza, precisão e ordem lógica [...]”. Especificamente, para a obtenção da precisão deve-se “articular a linguagem, técnica ou comum, de modo a ensejar perfeita compreensão do objetivo da lei e a permitir que seu texto evidencie com clareza o conteúdo e o alcance que o legislador pretende dar à norma” (cf. inciso II, alínea “a”) e “indicar, expressamente o dispositivo objeto de remissão [...]” (cf. inciso II, alínea “g”). Em princípio, a expressa menção ao procedimento administrativo previsto no art. 213 e seguintes da Lei de Registros Públicos poderia conferir maior precisão à redação proposta para o art. 1.227 no anteprojeto, se for intuito do legislador a vinculação ao procedimento existente. Caso contrário, a norma proposta no art. 1.227 do anteprojeto não prescinde de ter seus aspectos complementares expressados por outros parágrafos (cf. art. 11, III, “c” da Lei Complementar nº 95/98), que tragam maior detalhamento do novo procedimento a ser inaugurado pela reforma pretendida.



As indagações sobre este tema passam por alguns aspectos principais. Em primeiro lugar, se há interesse jurídico que justifique a possibilidade de o juiz corregedor, de ofício, impor ao particular a obrigação de promover retificação do registro.

Nos dizeres de Melo (2016), a segurança jurídica perseguida pela atividade registral não importa apenas para os particulares, mas, principalmente, para a coletividade. Ao escrever sobre referido princípio, considera que:

A ordem e a segurança são fundamentais não somente ao particular, mas também, e principalmente, a toda uma coletividade, o que caracteriza um dos objetivos primordiais do Direito: a organização e estruturação de um Estado. Por meio das normas e sua aplicação prática, produzem-se 'uma certeza e segurança na sua vida de relações, de modo a permitir a vida em sociedade'; sem uma segurança mínima, não há como a economia desenvolver-se de forma dinâmica e sem riscos. (MELO, 2016, p. 44).

Esse entendimento, de certa forma, dialoga com visão lockeana sobre o assunto, remontando à essencialidade de proteger-se a propriedade privada enquanto fundamento da organização da sociedade.

Por outro lado, o modo como estruturada a atual legislação que rege as retificações e cancelamentos de registros reflete uma fiscalização da autenticidade dos registros feitos primordialmente exercida pelo particular. Embora no momento da realização do registro o oficial exerça o seu controle de legalidade, uma vez registrado o fato jurídico, as retificações tendem a ser realizadas na medida do interesse privado. A força motriz da segurança jurídica proporcionada pela correção de registros é o interesse do particular, na medida em que as relações sociais e econômicas se desenvolvem organicamente. Nesse sentido, Melo (2016) segue o seu raciocínio indicando que a busca por uma segurança jurídica absoluta e o excesso de formalismo só fariam aumentar a insegurança, pelo que devem existir na medida adequada:

Obviamente não é possível outorgar segurança jurídica absoluta; a filosofia do direito costuma criticar esse estado obsessivo de segurança. [...] As comunicações jurídicas, como os contratos, leis, súmulas ou qualquer legislação, só servem para estimular as já complexas relações da sociedade. Por outro lado, é necessária a existência de uma segurança jurídica mínima, pontual e que permita que as relações jurídicas se desenvolvam normalmente ou, pelo menos, caso não possam transcorrer sem óbices, que sejam sopesadas, com os riscos e variáveis dentro de um complexo orgânico previsível.

[...]

Um estado de absoluta segurança geraria forte insegurança em razão da natureza do homem que tem por impulsividade a mudança, o novo, a liberdade. [...] Para nós, o formalismo existe e sempre deverá existir na medida ideal e adequada para justificar e gerar a segurança jurídica esperada por toda a sociedade. Sua falta gera insegurança na mesma medida em que seu excesso gera injustiça, devendo assim existir critérios de mediada ou equilíbrio. (MELO, 2016, p. 44-45).

Portanto, há alguma incerteza sobre a adequação do procedimento de regularização de registros por iniciativa do Judiciário. Especialmente pela possibilidade de impor-se aos particulares a obrigação



de providenciarem as correções necessárias, quando não existia, naquele momento, interesse específico sendo discutido em torno do imóvel.

É como explica Loureiro (2023), segundo o qual a falta de registro de direitos reais na matrícula imobiliária pelo adquirente tem por consequência a inexistência de tais direitos reais. A consequência é sentida diretamente pelo interessado, que ao não registrar o título aquisitivo deve contentar-se com direito pessoal, isto é, sem oponibilidade *erga omnes*. Em última análise, o maior interessado na correção dos registros é o particular, razão pela qual a ideia de o Poder Judiciário impor ao particular as medidas corretivas parece subverter a lógica de interesses, responsabilidades e obrigações. Soa como se o interesse público nas retificações *in concreto* fosse mais importante do que o interesse do particular naquelas informações, embora repercutam diretamente em sua esfera de direitos e deveres.

Por outro lado, em uma visão sistêmica, e não limitada à fiscalização individual de cada matrícula, há mesmo algum interesse público, sobretudo vinculado ao já mencionado movimento de desjudicialização. Existe uma expectativa de que a prevenção de litígios vá promover a melhora gradativa da prestação jurisdicional, efetivando o acesso à justiça, e parte disso está na adoção de mecanismos que reduzam a possibilidade de conflitos envolvendo bens imóveis.

Adicionalmente, a atividade registral se enquadraria na definição de serviço público estruturada por Di Pietro (2017), a saber, “toda atividade material que a lei atribui ao Estado para que a exerça diretamente ou por meio de seus delegados, com objetivo de satisfazer concretamente às necessidades coletivas, sob regime jurídico total ou parcialmente público”. (DI PIETRO, 2017, p. 134). Mais especificamente, a atividade delegada dos cartórios consiste em serviço público impróprio, espécie de serviços que “não são assumidos nem executados pelo Estado, seja direta ou indiretamente, mas apenas por ele **autorizados, regulamentados e fiscalizados**”. (DI PIETRO, 2017, p.134).

Destarte, a atividade registral tem contornos que atrairiam a supremacia do interesse público sobre o privado, justificando, em uma visão geral, a imposição de certas obrigações aos particulares.

Não obstante, no nosso sentir, o pontual ato de corrigir registros pode ser entendido como de interesse precipuamente privado, e os efeitos da informação equivocada na matrícula recaem sobre o particular. Nesse sentido, parece-nos que autorizar o Poder Judiciário a provocar as alterações, impondo obrigações ao particular, vai de encontro à sistemática adotada no assunto. A pretexto de uma desjudicialização, a intervenção estatal excessiva nessa seara poderia provocar certo engessamento das relações econômicas. Além disso, poderia se verificar como consequência a perda de organicidade das interações, na medida em que seriam praticados atos cartorários a despeito do interesse privado. É conforme raciocínio de Melo (2016), supramencionado.

Essa decisão obviamente seria fruto de processo legislativo que chancelaria representação política legítima. Mas, nos atendo à tecnicidade do ordenamento atual: será que pretensão de



otimização da regularidade registral justifica a ampliação das atribuições do Judiciário na fiscalização dos atos registrais?

Note que o Judiciário necessariamente transportaria força de trabalho para exercer este microgerenciamento de registros. Seja dedicando juízes para esta tarefa de modo específico, seja criando um fluxo de trabalho por meio do qual os gabinetes dos magistrados deverão detectar e apurar incorreções de registros no curso da atividade jurisdicional. E, ato contínuo, deverão comunicar as incorreções aos órgãos da corregedoria, para que estes cuidem de notificar os interessados.

Obviamente, pode ser que este *trade off* seja compensador a nível de gestão dos milhões de processos que tramitam no Brasil. Todavia, partindo-se da premissa de que a fiscalização seria feita por um juiz, poder-se-ia argumentar que este seria mais um exemplo de deslocamento dos magistrados de suas funções primordiais, para satisfação de um projeto muito mais marcado pela gestão do que pela atividade jurisdicional propriamente dita.

Além disso, o art. 213 da Lei de Registros Públicos prevê hipóteses nas quais o registrador pode retificar registros e averbações de ofício. Da forma como escrito, entende-se que o anteprojeto dá margem à interpretação de que toda e qualquer retificação deverá ser objeto de notificação encaminhada ao particular interessado, quando a inteligência das normas vigentes recomendaria comunicação direta entre juiz corregedor e registrador.

Noutro giro, no que toca à possibilidade de obrigar o particular a promover a retificação do registro, há outros aspectos que devem ser considerados além da primazia, ou não, do interesse público sobre o privado.

Em primeiro lugar, mister que retomar a discussão quanto aos limites da fiscalização exercida pelo Poder Judiciário. Por consectário lógico, o objeto da atividade fiscalizadora é o que dá os contornos para definir o alcance desta.

Conforme já pontuado, o art. 236 da Constituição (BRASIL, 1988) define que a fiscalização do Poder Judiciário é sobre os atos notariais e de registro, que consistem nos atos praticados privativamente pelos notários e registradores descritos nos arts. 6º a 13 da Lei nº 8.935/94 (BRASIL), além de zelar pela eficiência dos serviços.

Os oficiais, por sua vez, têm o dever de, ao praticarem os atos que lhes competem (i) observarem o princípio da legalidade, exercendo a correspondente função de controle de legalidade; (ii) exercerem função de assessoramento para a justiça preventiva; e (iii) prestarem o serviço com qualidade e eficiência, visando a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos (cf. art. 1º da Lei de Registros Públicos), na esteira dos princípios e funções contextualizados anteriormente.

Por conseguinte, o alcance da atividade fiscalizadora do Poder Judiciário sobre os atos registrais, bem assim das ações de controle disso decorrentes, se restringiria aos cartórios de Registros de Imóveis, que, a rigor, são os responsáveis pela prática de todos os atos. As serventias não praticam



inadvertidamente os atos pretendidos pelas partes. Os registros requeridos são submetidos a análise crítica e técnica, regida por padrões de qualidade (os quais já são objeto da fiscalização pelo Judiciário). Deste modo, seria razoável que toda a interação para retificações se desse exclusivamente entre o Poder Judiciário e as serventias, porquanto presumidamente responsáveis por todos os registros.

Ainda que assim não se entendesse, há outros ângulos a serem considerados nesta reflexão. Por exemplo, embora existam consequências jurídicas na incorreção do registro, atualmente não há obrigação legal do particular em fazer retificações. Quando muito, concebe-se que haja obrigação contratual, prevista entre as partes do negócio jurídico, e cujas repercussões se resolvem no âmbito do liame contratual.

Mas, supondo que o particular deseje promover retificação ou cancelamento de ato. Na prática, isso se realizará por meio de uma averbação. O interessante é que, em geral, a cobrança ou não de emolumentos para esta averbação depende da responsabilidade pelo equívoco a ser retificado ou cancelado. Se responsável o oficial, geralmente isenta-se o interessado do recolhimento.

Na dinâmica do procedimento inserido no anteprojeto, haveria margem para a cobrança de emolumentos em todas as retificações provocadas pelo juiz corregedor, pois, a despeito de discutir-se a responsabilidade pela informação inverídica, ter-se-ia obrigação legalmente imposta ao interessado – particular.

Em outras palavras, estaria se criando um outro dever legal para os titulares de direitos reais sobre imóveis, qual seja, o de retificar registros nas matrículas sempre que o Poder Judiciário assim determinar por meio da notificação prevista em lei<sup>21</sup>. E, por conseguinte, o ônus de custear as providências necessárias para tal.

Neste ponto, é relevante questionar: a imposição de obrigação dessa natureza não dependeria de devido processo legal, com respeito ao contraditório e à ampla defesa? Entende-se que o particular não pode ser compelido a dispor de seus bens (dinheiro) em prol de retificação de erros aos quais não deu causa, sem que tenha a oportunidade de demonstrar a responsabilidade de terceiros, inclusive do oficial<sup>22</sup>. A propósito, garante o art. 5º da Constituição da República:

LIV - ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;

LV - aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes; (BRASIL, 1988).

<sup>21</sup> Na legislação atual, a fonte do dever do particular de retificar registros poderia ser encontrado, de maneira mais vaga, no dever do proprietário de exercer o direito de propriedade em consonância com suas finalidades econômicas e sociais, conforme preceitua o art. 1.228, § 1º do Código Civil de 2002 (BRASIL). Na esteira do(s) interesse(s) público(s) que se relacionam com a atividade registral, haveria argumentos para sustentar que a obrigação de atender a notificação do juiz corregedor e promover retificações necessárias é mero desdobramento de norma já existente.

<sup>22</sup> A criação de um procedimento administrativo que eventualmente infrinja as garantias constitucionais ao devido processo legal (art. 5º, LIV da CR/88), à ampla defesa e ao contraditório (art. 5º, LV da CR/88) sujeita a proposta da Comissão de Juristas ao risco de inconstitucionalidade da norma.



Mesmo porque, conforme mencionado alhures, existem hipóteses em que a retificação pode ser realizada de ofício pelo registrador. A redação do anteprojeto não distingue essas hipóteses daquelas em que é necessária a participação do interessado, o que reforça o temor de que sejam imputadas ao particular obrigações que não lhe caberiam, e que, na sistemática de responsabilidades, não deveriam lhe caber.

Da forma, como proposto o procedimento – seja ele um novo procedimento administrativo ou uma nova forma de instaurar-se o procedimento existente –, compreende-se necessária a adição de dispositivos que esclareçam a responsabilidade pelos emolumentos e, eventualmente, prevejam meios de defesa do particular. Ou, ainda, que se regulamente o procedimento administrativo de forma específica, mormente diante da aparente criação de um dever legal do titular de direitos reais e da necessidade de garantir-se o contraditório.

Há, ainda, outros problemas que reforçam a necessidade de contraditório nesta dinâmica. Por exemplo, quais seriam os critérios para identificar o “interessado”, a ser compelido a promover a retificação.

Os indivíduos notificados pelo órgão da corregedoria registrária, a nosso ver, devem ter a oportunidade de questionarem a sua legitimidade para figurarem como tal. Sendo assim, é imprescindível que os caminhos para endereçar estes questionamentos e argumentos seja claramente estruturado e previsto na legislação, para que se tenha conhecimento do devido processo legal, seja na esfera administrativa ou na judicial.

A própria natureza da obrigação a ser imposta por meio da notificação gera dúvidas. A sua caracterização como *propter rem* ou pessoal é importante para definir se o notificado poderá evitar a obrigação opondo contrato firmado com terceiro, no qual se lhe atribuísse o encargo de promover tal correção. É claro que as perdas e danos resultantes de uma situação como esta poderiam ser perseguidas em ação de regresso, mas este é um exemplo de como o procedimento deve ser mais bem estruturado em lei, posto que um dos seus objetivos seria justamente o de prevenir litígios. E, em última análise, promover o acesso à justiça por meio de uma justiça mais célere.

Finalmente, a própria “detecção de fato que evidencie que o registro não representa a verdade dos fatos”, a rigor, deve ser passível de questionamento pelo notificado, por meio de vias próprias previstas em lei. Por mais que o critério de detecção seja a “evidência” da incorreção, não parece razoável partir da premissa de que há equívoco sem oportunizar esclarecimento que afaste o erro, por parte do particular.

Noutro giro, a redação da norma pode acabar por resultar em sua ineficácia. Sem o estabelecimento de critérios que melhor definam o que seria suficiente para evidenciar a incorreção, cria-se dificuldade para que o órgão da corregedoria registrária identifique se a norma recomenda, ou



não, notificação do interessado no caso concreto. É necessário definir o conceito de evidência, para os fins deste artigo.

O § 3º do art. 1.227, no anteprojeto, prevê que o juiz corregedor cientifique os que serão atingidos pela retificação ou cancelamento, quando ela não puder ser feita a requerimento do interessado ou de ofício pelo registrador. No entanto, a exemplo do § 2º, o dispositivo não deixa claro a que se presta esta cientificação.

Se utilizar premissa de que o procedimento previsto no anteprojeto é um novo procedimento administrativo, indaga-se a expectativa do § 3º é que os potenciais atingidos pela retificação ou cancelamento instaurem ou participem do procedimento.

Por outro lado, considera-se que a notificação prevista no § 2º instaura o procedimento administrativo descrito no art. 213 da Lei de Registros Públicos (BRASIL, 1973), identificando-se outros mecanismos legais para a correção de registros e averbações quando não for possível a retificação de ofício pelo registrador ou a pedido do interessado.

O art. 213 da Lei de Registros Públicos (BRASIL, 1973) prevê especificamente o procedimento administrativo para retificação, seja a requerimento do interessado ou de ofício, delimitando hipóteses taxativas. Fora dessas situações, a Lei de Registros Públicos oferece basicamente dois caminhos para corrigir vícios nos registros e averbações: o consenso entre todos os interessados e afetados; ou uma ordem emanada de decisão proferida em processo judicial ou administrativo, contra a qual não caiba mais recurso.

Nesse sentido, segundo se compreende, a cientificação dos atingidos poderia servir tanto para promover soluções consensuais entre os interessados no registro ou averbação, quanto para motivar disputas de potencial litigioso.

Em linhas gerais, defende-se que a notificação prevista no anteprojeto de reforma e atualização do Código Civil oneraria ainda mais um Poder Judiciário assoberbado por milhões de processos e demasiadas atribuições, além de desprestigiar o interesse privado que motiva as retificações e cancelamentos de registros e averbações, na dinâmica da legislação atual.

De todo modo, pondera-se que a redação do art. 1.227 do Código Civil, proposta no anteprojeto, melhor se adequaria aos princípios, regras e limites que regem a fiscalização do Poder Judiciário sobre os atos de registro se previsse, em novos parágrafos, a vinculação da notificação dos interessados ao procedimento administrativo do art. 213 da Lei de Registros Públicos, como uma forma alternativa de instauração.

Nesse sentido, as retificações ou cancelamentos passíveis de serem feitas de ofício pelo registrador prescindiriam da notificação do particular, bastando a sua ciência ou, quando muito, anuência simples. E, além disso, entende-se ser recomendável que o dispositivo legal preveja



possibilidade de resposta do interessado, para que não seja obrigado a suportar o ônus da retificação ou cancelamento quando não tiver dado causa à incorreção.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

As recentes propostas de alteração do Código Civil, especialmente no que diz respeito ao art. 1.227, refletem um esforço significativo para modernizar e alinhar o direito registral brasileiro com os entendimentos já consolidados na doutrina e jurisprudência. Essas mudanças visam não apenas garantir a eficácia dos registros, mas também promover maior transparência e segurança jurídica na gestão dos direitos reais.

A proposta de nova redação para o art. 1.227 do Código Civil, elaborada pela Comissão de Juristas, tem como objetivo atualizar o texto legal, reconhecendo que não apenas o cancelamento do registro de propriedade, mas de todos os direitos reais, é capaz de produzir efeitos relevantes para o proprietário do imóvel, especialmente no que se refere ao direito de reivindicação da coisa. Esse reconhecimento busca alinhar a legislação com a prática jurídica e doutrinária, conferindo maior clareza e segurança às relações jurídicas que envolvem direitos reais.

Além disso, a inclusão de uma norma que explicita e detalhe o direito do interessado em obter certidão de inteiro teor da matrícula reforça o princípio da publicidade registral, dando-lhe maior concretude. Tal medida é fundamental para assegurar que o registro seja um instrumento de transparência, acessível a todos os interessados. No entanto, a discussão sobre a necessidade de uma finalidade subjetiva como justificativa para o exercício desse direito merece atenção, uma vez que pode impactar diretamente a forma como esse acesso é regulamentado e exercido.

A pertinência de se discutir o procedimento de retificação ou cancelamento de registros por iniciativa do Judiciário também não pode ser subestimada. Conforme abordado ao longo deste trabalho, há diversos pontos que merecem um debate aprofundado na academia, muitos dos quais foram apenas introduzidos aqui e estão longe de serem exauridos. Essas discussões são essenciais para o aprimoramento do sistema registral e para a construção de um ambiente jurídico mais seguro e eficiente.

Para além da efetivação, ou não, das alterações sugeridas pela Comissão de Juristas, especialmente no que toca ao art. 1.227 do Código Civil, é oportuno que se reflita sobre os caminhos imaginados para o sistema registral e para o Poder Judiciário. E, em uma visão mais ampla, sobre a tensão entre os interesses público e privado, sob o prisma da regularidade registral e da segurança jurídica perseguida na atividade cartorária.

A iniciativa de um ente da administração pública na regularização de matrículas faz presumir um interesse público que, talvez, não encontre no Poder Judiciário o seu melhor meio de realização, dada o assobramento da justiça por milhões de processos em curso.



Não se descarta a existência de interesse público que possa fundamentar a estruturação de mecanismos de justiça preventiva e desjudicialização. Entretanto, entende-se que tais mecanismos podem ser desenhados de modo a se harmonizarem mais com os interesses privados em jogo, a fim de que não sejam impostas excessivas obrigações aos particulares, inclusive engessando as relações sociais e econômicas e criando mais inseguranças do que, efetivamente, segurança jurídica.

Nesse sentido, se há de ser criado procedimento administrativo (ou nova fase de procedimento existente) que permita a retificação de registros por provocação do judiciário, com imposição de ônus e obrigações àquele que se identificou como interessado, deve-se assegurar o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa a este particular.

A redação atual do anteprojeto gera importantes discussões quanto aos critérios de identificação do interessado no procedimento de retificação, de identificação do responsável por providenciá-la e de detecção dos fatos que recomendariam ao órgão da corregedoria registrária o envio da notificação. Inclusive, quanto a este último ponto, há abertura de interpretação potencialmente prejudicial à eficácia da norma.

Considerando que o presente trabalho se presta à análise de anteprojeto de lei, é evidente que o seu escopo se limita à discussão teórica dos aspectos ora apresentados. Em outras palavras, as alterações propostas pela Comissão de Juristas podem, ou não, se converter em efetiva reforma do Código Civil, e os termos desta atualização ainda poderão sofrer alterações, no âmbito de processo legislativo que pode vir a ser instaurado.

Independentemente do trâmite do projeto de lei, nos termos endereçados pela Comissão de Juristas, ou com alterações, as reflexões deste trabalho se prestam a aprofundar os princípios e a finalidade maior da atividade registral, e, por conseguinte, da sua fiscalização, para que os agentes envolvidos tenham o alinhamento jurídico necessário para promoverem com excelência a almejada segurança jurídica.

De todo modo, a perspectiva de ser instaurado processo legislativo a partir do anteprojeto e de ser efetivamente alterado o Código Civil brasileiro abre portas para novas pesquisas. Estes futuros trabalhos, acredita-se, têm muito a contribuir para o enriquecimento dos debates, sobretudo ao se debruçarem sobre a compatibilização entre as alterações propostas e os demais diplomas normativos que tenham interface com os temas em esboço.

Por todo o exposto, é pertinente que a construção desta importante inovação seja debatida sob vários aspectos, os aqui citados e tantos quantos surgirem, para que a eventual lei a ser promulgada tenha consonância com os princípios, regras e limites que regem a atividade registral, os atos praticados pelo registrador e a sua fiscalização pelo Poder Judiciário.



## REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF, 05 out. 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)>. Acesso em: 29 mar. 2024.

BRASIL. Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998. Dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal, e estabelece normas para a consolidação dos atos normativos que menciona. Lei Complementar Nº 95, de 26 de Fevereiro de 1998. Brasília, DF, 27 fev. 1998. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lcp/lcp95.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp95.htm)>. Acesso em: 22 ago. 2024.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Lei Nº 6.015, de 31 de Dezembro de 1973. Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm)>. Acesso em: 29 mar. 2024.

BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Lei Nº 8.935, de 18 de Novembro de 1994. Brasília, DF, 18 nov. 1994. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8935.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm)>. Acesso em: 29 mar. 2024.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm)>. Acesso em: 29 mar. 2024.

BRASIL. Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Lei Nº 10.931, de 02 de Agosto de 2004. Brasília, DF, 02 ago. 2004. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm)>. Acesso em: 27 jul. 2024.

BRASIL. Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores; prorroga os benefícios previstos nas Leis nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.440, de 14 de março de 1997, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.196, de 21 de novembro de 2005, 12.024, de 27 de agosto de 2009, e 12.375, de 30 de dezembro de 2010; altera o art. 46 da Lei nº 12.715, de 17 de setembro de 2012, que dispõe sobre a devolução ao exterior ou a destruição de mercadoria estrangeira cuja importação não seja autorizada; altera as Leis nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.546, de 14 de dezembro de 2011, 12.973, de 13 de maio de 2014, 9.826, de 23 de agosto de 1999, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004, 11.774, de 17 de setembro de 2008, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 12.249, de 11 de junho de 2010, 10.522, de 19 de julho de 2002, 12.865, de 9 de outubro de 2013, 10.820, de 17 de dezembro de 2003, 6.634, de 2 de maio de 1979, 7.433, de 18 de dezembro de 1985, 11.977, de 7 de julho de 2009, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.076, de 30 de dezembro de 2004, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 9.427, de 26 de dezembro de 1996, 9.074, de 7 de julho de 1995, 12.783, de 11 de janeiro de 2013, 11.943, de 28 de maio de 2009, 10.848, de 15 de março de 2004, 7.565, de 19 de dezembro de 1986, 12.462, de 4 de agosto de 2011, 9.503, de 23 de setembro de 1997, 11.442, de 5 de janeiro de 2007, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 5.991, de 17 de dezembro de 1973, 12.850, de 2 de agosto de 2013, 5.070, de 7 de julho de 1966, 9.472, de 16 de julho



de 1997, 10.480, de 2 de julho de 2002, 8.112, de 11 de dezembro de 1990, 6.530, de 12 de maio de 1978, 5.764, de 16 de dezembro de 1971, 8.080, de 19 de setembro de 1990, 11.079, de 30 de dezembro de 2004, 13.043, de 13 de novembro de 2014, 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, 10.925, de 23 de julho de 2004, 12.096, de 24 de novembro de 2009, 11.482, de 31 de maio de 2007, 7.713, de 22 de dezembro de 1988, a Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, o Decreto-Lei nº 745, de 7 de agosto de 1969, e o Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972; revoga dispositivos das Leis nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 7.789, de 23 de novembro de 1989, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 10.150, de 21 de dezembro de 2000, 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.973, de 13 de maio de 2014, 8.177, de 1º de março de 1991, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004 e 9.514, de 20 de novembro de 1997, e do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941; e dá outras providências. Lei Nº 13.097, de 19 de Janeiro de 2015. Brasília, DF, 19 jan. 2015. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113097.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113097.htm)>. Acesso em: 27 jul. 2024.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nºs 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Lei Nº 13.465, de 11 de Julho de 2017. Brasília, DF, 11 jul. 2017. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm#:~:text=1%C2%BA%20Esta%20Lei%20disp%C3%B5e%20sobre,da%20Uni%C3%A3o%3B%20e%20d%C3%A1%20outras](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm#:~:text=1%C2%BA%20Esta%20Lei%20disp%C3%B5e%20sobre,da%20Uni%C3%A3o%3B%20e%20d%C3%A1%20outras)>. Acesso em: 27 jul. 2024.

BRASIL. Senado Federal. Ato do Presidente do Senado Federal nº 11, de 04 de setembro de 2023. Institui Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil. Brasília, DF, 04 set. 2023. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/159721>>. Acesso em: 27 jul. 2024.

BRASIL. Senado Federal. Relatório Final dos trabalhos da Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil, de 11 de abril de 2024. Propõe o anteprojeto de Lei para revisão e atualização da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). Parecer (SF) nº 1, de 2024. Brasília, DF, 11 abr. 2024. Disponível em: <<https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=9610572&ts=1717413022097&disposition=inline>>. Acesso em: 27 jul. 2024. CERCA de 84% dos lares brasileiros têm acesso à internet, diz pesquisa. CNN, 2023. Disponível em: <<https://www.cnnbrasil.com.br/nacional/cerca-de-84-dos-lares-brasileiros-tem-acesso-a-internet-diz-pesquisa/#:~:text=Estudo%20divulgado%20nesta%20quinta%2Dfeira,se%20mantinha%20est%C3%A1vel%20desde%202020>>. Acesso em: 27 jul. 2024.

CNJ investiga grilagem de terra em MS que envolve juízes e cartórios. Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo, 2012. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/noticias/cnj-investiga-grilagem-de-terra-em-ms-que-envolve-juizes-e-cartorios/2947953>>. Acesso em: 29 mar. 2024.



CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023. Institui 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. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 22 agosto 2024.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 89/2019, de 18/12/2019. Regulamenta 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 estabelece diretrizes para o estatuto do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico – ONR. Provimento nº 89/2019. Brasília, DF, 19 dez. 2019. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3131>. Acesso em: 27 jul. 2024.

COM números alarmantes, Brasil encontra no Registro de Imóveis aliado importante no caminho da regularização fundiária. ANOREG-SP. São Paulo, 22 mai. 2023. Disponível em: <https://www.anoregsp.org.br/noticias/81233/com-numeros-alarmanetes-brasil-encontra-no-registro-de-imoveis-aliado-importante-no-caminho-da-regularizacao-fundiaria#:~:text=A%20irregularidade%20mais%20comum%20C3%A9,rela%C3%A7%C3%A3o%20aos%20propriet%C3%A1rios%2C%20por%20exemplo.>>. Acesso em: 30 mar. 2024.

COSTA, Israel Reis. A evolução dos dispositivos de armazenamento de dados na perspectiva da história. 2017. Monografia (Licenciatura em Informática) – Universidade Federal do Maranhão, Codó, 2017. Disponível em: <https://rosario.ufma.br/jspui/bitstream/123456789/2830/1/IsraelReisCosta.pdf>. Acesso em: 27 jul. 2024.

DIGITALIZAÇÃO do Judiciário cresce durante pandemia e otimiza processos. Jornal da USP, 2021. Disponível em: <https://jornal.usp.br/atualidades/digitalizacao-do-judiciario-cresce-durante-pandemia-e-otimiza-processos/>. Acesso em: 27 jul. 2024.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito administrativo. 31. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. 1110 p.

HOUAISS, Antônio; VILLAR, Mauro de Salles. Dicionário Houaiss da língua portuguesa. 1.ed. Rio de Janeiro: Objetiva, 2009. 1986p.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. Tratado Notarial e Registral. vol. 5. n. 2. São Paulo: YK Editora, 2020. 2921 p.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. Manual de direito notarial: da atividade e dos documentos notariais. 5. ed. São Paulo: Juspodivm, 2023. 1008 p.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos: Teoria e Prática. 12. ed. Salvador: Juspodivm, 2023. 1552 p.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Teoria geral do registro de imóveis: estrutura e função. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2016. 263 p.

MINAS GERAIS (Estado). Portaria da Corregedoria nº 7.864/2023, de 29 de dezembro de 2023. Atualiza, para o exercício de 2024, as tabelas que integram o Anexo da Lei estadual nº 15.424, de 30 de dezembro de 2004, que “dispõe sobre a fixação, a contagem, a cobrança e o pagamento de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro, o recolhimento da Taxa de Fiscalização Judiciária e a compensação dos atos sujeitos à gratuidade estabelecida em lei



federal e dá outras providências. Portaria da Corregedoria nº 7.864/2023. Belo Horizonte, MG, 29 dez. 2023. Disponível em: <<https://www.tjmg.jus.br/data/files/16/E3/C6/1B/B9ACC810CB828BC82C08CCA8/Tabela%20Servicos%20Notoriais%20e%20de%20Registro.pdf>>. Acesso em: 30 mar. 2024.

PAIVA. João Pedro Lamana. Plataformas Digitais: Os atos eletrônicos no Registro de Imóveis – ONR e SERP. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2023. Disponível em: <<http://31.220.52.22/noticias/detalhes/plataformas-digitais-atos-eletronicos-no-registro-de-imoveis-undefined-onr-e-serp>>. Acesso em: 27 jul. 2024.

PANDEMIA acelerou processo de transformação digital das empresas no Brasil, revela pesquisa. Fundação Getúlio Vargas, 2022. Disponível em: <<https://portal.fgv.br/noticias/pandemia-acelerou-processo-transformacao-digital-empresas-brasil-revela-pesquisa>>. Acesso em: 27 jul. 2024.

PANDEMIA acelera o uso de serviços públicos digitais. Agência Câmara de Notícias, 2021. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/noticias/809660-pandemia-acelera-o-uso-de-servicos-publicos-digitais/>>. Acesso em: 27 jul. 2024.