v7.n11.2026

REVISTA CIENTÍFICA - RECIMA21 ISSN 2675-6218

ENTRE A INDEPENDÊNCIA DO REGISTRADOR E A PREVISIBILIDADE DO SISTEMA: IMPACTOS DO SISTEMA ELETRÔNICO DOS REGISTROS PÚBLICOS (SERP) NA SEGURANÇA JURÍDICA, NA FUNÇÃO SOCIAL E NA RESPONSABILIDADE CIVIL REGISTRAL

BETWEEN THE REGISTRAR'S INDEPENDENCE AND THE PREDICTABILITY OF THE SYSTEM: IMPACTS OF THE ELECTRONIC SYSTEM OF PUBLIC REGISTRIES (SERP) ON LEGAL CERTAINTY, SOCIAL FUNCTION AND THE REGISTRAR'S CIVIL LIABILITY

ENTRE LA INDEPENDENCIA DEL REGISTRADOR Y LA PREVISIBILIDAD DEL SISTEMA: IMPACTOS DEL SISTEMA ELECTRÓNICO DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SERP) EN LA SEGURIDAD JURÍDICA, LA FUNCIÓN SOCIAL Y LA RESPONSABILIDAD CIVIL REGISTRAL

Natália Alves Nunes[1], Marina Teodoro[2], Marcus Vinícius Silva Coelho[3], Pedro Henrique Oliveira[4], Rafael Rodrigues Alves[5]

https://doi.org/10.47820/recima21.v7i11.9984

PUBLICADO: 11/2026

RESUMO

O registro de imóveis é o instrumento pelo qual o ordenamento brasileiro confere publicidade, autenticidade e eficácia aos direitos reais, condicionando a própria transmissão da propriedade imóvel (art. 1.245 do Código Civil). Apesar das reformas promovidas pelas Leis nº 13.465/2017 e nº 14.382/2022, esta última instituidora do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), persistem a burocratização, a divergência interpretativa entre serventias e a judicialização de conflitos imobiliários. O problema jurídico reside na tensão entre a independência do registrador na qualificação dos títulos e a previsibilidade exigida pela segurança jurídica, pois situações idênticas podem receber soluções registrais distintas. Questiona-se quais são os impactos do SERP sobre a segurança jurídica, a função social da propriedade e a responsabilidade civil do registrador, e em que medida o sistema registral imobiliário, após sua implantação, assegura efetivamente a proteção do direito de propriedade. O objetivo geral é analisar os impactos do SERP sobre a aptidão do registro de imóveis para garantir segurança jurídica e concretizar a função social da propriedade. A pesquisa adota abordagem qualitativa, com revisão bibliográfica, análise legislativa e exame de precedentes judiciais selecionados. Conclui-se, no plano teórico-normativo, que o SERP tende a produzir impactos positivos na integração, na celeridade e na publicidade dos atos registrais, mas não supera, por si só, as disfunções estruturais do sistema, em especial a falta de uniformidade na qualificação dos títulos. A efetividade do registro depende de mecanismos institucionais de padronização da qualificação registral, de integração de dados e de controle uniforme em âmbito nacional.

PALAVRAS-CHAVE: Registro de imóveis. Segurança jurídica. Qualificação registral. SERP. Responsabilidade civil.

[1] Graduanda em Direito pela Universidade Evangélica de Goiás (UniEVANGÉLICA), Campus Ceres (GO).
[2] Graduada em Direito e doutora em Ciências Ambientais pela Universidade Evangélica de Goiás; docente da UniEVANGÉLICA, Campus Ceres (GO), na área de Direito.
[3] Mestre em Língua, Literatura e Interculturalidade pela Universidade Estadual de Goiás (UEG); docente da UniEVANGÉLICA, Campus Ceres (GO), na área de Direito.
[4] Especialista em Docência Universitária; docente da UniEVANGÉLICA, Campus Ceres (GO), na área de Direito.
[5] Mestre em Sociedade, Tecnologia e Meio Ambiente pela Universidade Evangélica de Goiás; docente da UniEVANGÉLICA, Campus Ceres (GO), na área de Direito.

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

REVISTA CIENTÍFICA - RECIMA21 ISSN 2675-6218

ABSTRACT
Real estate registration is the instrument through which the Brazilian legal system confers publicity, authenticity and effectiveness on rights in rem, conditioning the very transfer of real property (article 1,245 of the Civil Code). Despite the reforms introduced by Laws No. 13,465/2017 and No. 14,382/2022, the latter establishing the Electronic System of Public Registries (SERP), excessive bureaucracy, interpretive divergence among registry offices and the litigation of real estate disputes persist. The legal problem lies in the tension between the registrar's independence in examining titles and the predictability required by legal certainty, since identical situations may receive different outcomes. The study asks what impacts SERP has on legal certainty, the social function of property and the registrar's civil liability, and to what extent the registration system, after its implementation, effectively protects property rights. The general objective is to analyze the impacts of SERP on the capacity of real estate registration to guarantee legal certainty and to give effect to the social function of property. The research is qualitative, based on bibliographic review, legislative analysis and the examination of selected judicial precedents. It concludes, within a theoretical-normative scope, that SERP tends to have positive impacts on the integration, speed and publicity of registration acts, but does not, by itself, overcome the structural dysfunctions of the system, particularly the lack of uniformity in title examination. The effectiveness of registration depends on institutional mechanisms for standardizing title examination, integrating data and ensuring uniform oversight nationwide.

KEYWORDS: *Real estate registration. Legal certainty. Title examination. SERP. Civil liability.*

RESUMEN
El registro inmobiliario es el instrumento por el cual el ordenamiento brasileño confiere publicidad, autenticidad y eficacia a los derechos reales, y condiciona la transmisión de la propiedad (art. 1.245 del Código Civil). Pese a las reformas de las Leyes nº 13.465/2017 y nº 14.382/2022, la última de las cuales instituyó el Sistema Electrónico de los Registros Públicos (SERP), persisten la burocratización, la divergencia interpretativa entre oficinas y la judicialización de conflictos inmobiliarios. El problema reside en la tensión entre la independencia del registrador en la calificación de los títulos y la previsibilidad exigida por la seguridad jurídica, pues situaciones idénticas pueden recibir soluciones distintas. Se indaga el impacto del SERP en la seguridad jurídica, la función social de la propiedad y la responsabilidad civil del registrador, y en qué medida el sistema registral, tras su implantación, protege efectivamente el derecho de propiedad. El objetivo es analizar los impactos del SERP sobre la aptitud del registro inmobiliario para garantizar seguridad jurídica y concretar la función social de la propiedad. La investigación es cualitativa, con revisión bibliográfica, análisis legislativo y examen de precedentes judiciales seleccionados. Se concluye, en el plano teórico-normativo, que el SERP tiende a producir impactos positivos en la integración, celeridad y publicidad de los actos registrales, pero no supera, por sí solo, las disfunciones estructurales del sistema, en especial la falta de uniformidad en la calificación. La efectividad del registro depende de mecanismos de estandarización de la calificación, integración de datos y control uniforme a nivel nacional.

PALABRAS CLAVE: *Registro de la propiedad. Seguridad jurídica. Calificación registral. SERP. Responsabilidad civil.*

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

1. INTRODUÇÃO

O registro de imóveis ocupa posição central no ordenamento jurídico brasileiro, por ser o instrumento que confere publicidade, autenticidade e eficácia aos direitos reais. A Constituição Federal de 1988 reconhece a propriedade como direito fundamental e a condiciona ao cumprimento de sua função social (art. 5º, XXII e XXIII), ao passo que o art. 236 atribui os serviços notariais e de registro a particulares, por delegação do Poder Público. No plano infraconstitucional, o art. 1.245 do Código Civil estabelece que a propriedade imóvel somente se transfere com o registro do título translativo, o que torna o sistema registral condição para a própria aquisição do direito de propriedade (Brasil, 1988, 2002).

O modelo brasileiro evoluiu do Registro Geral de Hipotecas, criado em 1843, até a sistematização promovida pela Lei nº 6.015/1973, que instituiu a matrícula e o sistema do fólio real. Nas últimas décadas, a Lei nº 13.465/2017 reformulou a regularização fundiária urbana e rural, e a Lei nº 14.382/2022 instituiu o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), destinado a integrar eletronicamente as serventias e a ampliar a celeridade e a publicidade dos atos registrais. A Corregedoria Nacional de Justiça tem regulamentado esse sistema, mais recentemente por meio do Provimento CNJ nº 229/2026, que regulamentou o ecossistema do SERP e estabeleceu diretrizes para sua interoperabilidade (Brasil, 1973, 2017, 2022; Conselho Nacional de Justiça, 2026).

Os avanços normativos e tecnológicos, contudo, não eliminaram entraves que acompanham o sistema registral: a burocratização dos procedimentos, a divergência interpretativa entre serventias diante de títulos semelhantes e a consequente judicialização de conflitos imobiliários. O SERP digitalizou e integrou o canal de acesso aos serviços, mas a qualificação dos títulos continua a cargo de cada oficial, que exerce suas atribuições com independência, nos termos do art. 28 da Lei nº 8.935/1994 (Brasil, 1994). Um sistema eletrônico nacional pode conviver, portanto, com exigências distintas de uma serventia para outra.

Nisso reside o problema jurídico da pesquisa: a tensão entre a independência do registrador na qualificação dos títulos e a previsibilidade exigida pela segurança jurídica. Quando situações idênticas recebem soluções registrais diferentes, o sistema concebido para estabilizar as relações patrimoniais passa a produzir incerteza e litigiosidade, com reflexos na função social da propriedade e na responsabilidade civil do registrador. Questiona-se, assim: quais são os impactos do SERP sobre a segurança jurídica, a função social da propriedade e a

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

responsabilidade civil do registrador, e em que medida o sistema registral imobiliário, após sua implantação, assegura efetivamente a proteção do direito de propriedade?

Parte-se da hipótese de que os avanços normativos e tecnológicos do sistema registral não foram suficientes para superar disfunções estruturais históricas: a persistência de práticas burocráticas e a falta de uniformidade na qualificação dos títulos continuam a gerar insegurança jurídica e judicialização, de modo que a efetividade do sistema dependeria também de mecanismos institucionais de padronização, controle e integração de dados que assegurem tratamento uniforme a situações semelhantes em todo o território nacional.

O objetivo geral é analisar os impactos do SERP sobre a aptidão do registro de imóveis para garantir segurança jurídica e concretizar a função social da propriedade. Como objetivos específicos, busca-se: examinar a evolução histórica do registro de imóveis e sua conformação constitucional; analisar os princípios do direito registral imobiliário, a função social do registro e sua relação com a regularização fundiária; e investigar os desafios contemporâneos do sistema registral, sua modernização tecnológica e a responsabilidade civil do registrador. A pesquisa delimita-se ao registro de imóveis, sem abranger as demais especialidades registrais.

A relevância do estudo decorre do fato de que o registro de imóveis condiciona a circulação da propriedade, o acesso ao crédito e a efetividade das políticas públicas de moradia; verificar se a modernização tecnológica foi acompanhada de maior previsibilidade permite avaliar se o sistema cumpre sua finalidade ou ainda reproduz as incertezas que pretendia eliminar.

O artigo apresenta, inicialmente, o referencial teórico sobre a formação histórica, a conformação constitucional, os princípios e a função social do registro de imóveis; em seguida, descreve a metodologia adotada; por fim, discute a qualificação registral, as tensões identificadas na jurisprudência, os desafios do sistema diante do SERP, a responsabilidade civil do registrador e três situações práticas: a usucapião extrajudicial, as irregularidades na matrícula e a promessa de compra e venda.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

2.1. Formação histórica do registro de imóveis no Brasil

A evolução dos sistemas registrais modernos parte da distinção entre o modelo francês, de registro de títulos, que priorizava a publicidade dos atos jurídicos sem conferir ao registro efeito constitutivo, e o modelo alemão, de registro de direitos, no qual o registro possui caráter

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

constitutivo e garante maior segurança jurídica; a influência deste último foi determinante para o sistema brasileiro, que adotou o registro com efeito constitutivo (Fontanela, 2024).

No Brasil, a origem do registro de imóveis está vinculada à colonização portuguesa: o sistema de sesmarias formou uma estrutura fundiária concentrada, desorganizada e marcada pela informalidade, que dificultava a comprovação da propriedade e favorecia conflitos fundiários. A Lei de Terras de 1850 constituiu um marco na tentativa de organizar juridicamente a propriedade imobiliária, mas incidiu sobre uma estrutura territorial já marcada pela distribuição desigual das terras, pelas grandes concessões do período colonial e pela ausência de um sistema registral estruturado (Oliveira, 2023; Vieira, 2009).

A principal distorção histórica ainda perceptível é o descompasso entre a ocupação real da terra e sua formalização jurídica: a exigência introduzida pela Lei de Terras não eliminou séculos de ocupações, concessões e transmissões informais, de modo que parcela significativa das situações possessórias não correspondia a propriedade formalmente registrada. Esse quadro manifesta-se, ainda hoje, nas dificuldades de comprovação da titularidade, nas lacunas das cadeias dominiais, nas irregularidades das matrículas e na existência de imóveis cuja realidade física não corresponde integralmente às informações registrais (Oliveira, 2023; Maia, 2012).

O primeiro avanço significativo foi a criação do Registro Geral de Hipotecas, em 1843, destinado a conferir segurança às operações de crédito garantidas por imóveis e considerado a origem do sistema registral brasileiro. A Lei nº 1.237/1864 ampliou o alcance do registro, o Código Civil de 1916 tornou a transcrição do título condição para a aquisição da propriedade imóvel por ato entre vivos (arts. 530, I, e 533), e o Decreto nº 4.857/1939 buscou conferir maior uniformidade aos serviços registrais (Costa; Silva, 2024; Fontanela, 2024; Ceneviva, 2010).

A consolidação do sistema registral ocorreu com a Lei nº 6.015/1973, que organizou de forma sistemática os serviços registrais e estabeleceu princípios como publicidade, continuidade, especialidade e prioridade. A adoção do fólio real, em que cada imóvel possui matrícula própria com todo o seu histórico jurídico, contribuiu para maior transparência e organização das informações imobiliárias (Fontanela, 2024). Apesar dessa evolução, a ausência de plena padronização dos procedimentos ainda limita a capacidade do sistema de cumprir sua principal função, a garantia da segurança jurídica (Fontanela, 2024; Carvalho, 1997).

Essa informalidade histórica repercute no SERP, embora não seja correto afirmar que o sistema eletrônico a tenha criado ou mantido. O SERP modernizou o acesso, a integração e a

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

circulação das informações registrais, mas apenas integra e digitaliza os dados existentes; não é capaz, por si só, de converter uma realidade fundiária informal em realidade juridicamente regularizada (Araújo; Morais, 2026). A modernização tecnológica é, portanto, necessária, mas insuficiente: exige-se também o enfrentamento das causas históricas da informalidade, a ampliação da regularização fundiária, a correção das inconsistências das matrículas e a integração da realidade territorial ao sistema formal de registro (Araújo; Morais, 2026; Silva; Moi, 2023).

2.2. O registro de imóveis na Constituição de 1988 e a segurança jurídica

A Constituição de 1988, ao consagrar o direito de propriedade como direito fundamental (art. 5º, XXII), condiciona seu exercício ao cumprimento da função social (art. 5º, XXIII), e o registro de imóveis passa a desempenhar papel essencial na concretização desse direito, por formalizar a titularidade e garantir a publicidade dos direitos reais perante terceiros (Fontanela, 2024). A função social impõe que o exercício da propriedade atenda a interesses coletivos, sociais, econômicos e ambientais, o que amplia a relevância do registro como instrumento de controle e transparência; os arts. 182 e 183 reforçam a ordenação do uso da propriedade urbana, e o sistema registral permite a averbação de restrições e obrigações ambientais (Bittencourt; Turatti, 2026).

O registro deixa, assim, de refletir apenas a titularidade do bem e torna-se meio de concretização de políticas públicas e de verificação do cumprimento das obrigações inerentes à função social, conectando-se diretamente ao direito fundamental à moradia, previsto no art. 6º da Constituição, e às políticas de regularização fundiária (Leite; Ferreira; Oliveira, 2025).

A segurança jurídica, princípio fundamental do Estado Democrático de Direito, relaciona-se à previsibilidade, à estabilidade e à confiança nas relações jurídicas, elementos viabilizados pelo sistema registral (Fontanela, 2024). A publicidade registral permite que terceiros conheçam a situação jurídica dos bens, reduzindo conflitos e riscos das transações e incentivando a circulação de riquezas (Marino, 2024), e a análise formal e material dos títulos pelo registrador assegura a autenticidade dos atos e previne fraudes e litígios (Reis; Lisboa, 2021).

2.3. Princípios do direito registral imobiliário

Os princípios do direito registral orientam a atuação dos registradores e asseguram a confiabilidade dos registros, sendo indispensáveis à validade dos atos e à preservação da

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

segurança jurídica (Melo, 2006); entre eles, destacam-se a publicidade, a continuidade, a especialidade, a legalidade e a prioridade (Lago, 2022).

O princípio da publicidade estabelece que os atos registráveis devem ser acessíveis a qualquer interessado e oponíveis a terceiros, evitando fraudes e conflitos decorrentes do desconhecimento da titularidade ou de ônus incidentes sobre o imóvel, além de possibilitar a fiscalização social e o controle da legalidade dos atos registrais (Dip, 2005; Melo, 2006; Marino, 2024).

O princípio da continuidade determina que a cadeia registral seja ininterrupta, de modo que nenhum ato pode ser registrado sem correspondência com o registro anterior, pois ninguém pode transferir mais direitos do que possui (Dip, 2005; Melo, 2006; Lago, 2022). O princípio da especialidade, por sua vez, exige a identificação precisa e individualizada do imóvel (especialidade objetiva) e das partes (especialidade subjetiva), evitando ambiguidades e conflitos de titularidade (Dip, 2005; Ramos, 2021; Lago, 2022; Carvalho, 1997).

O princípio da prioridade determina que o primeiro título apresentado ao registro tem preferência sobre os demais, garantindo a ordem cronológica dos atos e estabelecendo critérios objetivos para a solução de conflitos entre direitos concorrentes sobre o mesmo imóvel (Holdefer; Yendo; Alves, 2022; Lago, 2022; Dip, 2005).

O princípio da legalidade estabelece que o registrador deve analisar a conformidade dos títulos com a legislação vigente antes de efetuar o registro. Essa análise, denominada qualificação registral, garante que apenas atos juridicamente válidos produzam efeitos (Holdefer; Yendo; Alves, 2022; Reis; Lisboa, 2021). Sua aplicação, contudo, não deve resultar em excesso burocrático: quando o formalismo prevalece sobre a finalidade do registro, a qualificação pode dificultar o acesso à regularização imobiliária, sobretudo de pessoas em condição de vulnerabilidade, razão pela qual o registrador deve conciliar segurança jurídica, razoabilidade e eficiência, limitando as exigências ao que efetivamente assegure a validade do ato (Holdefer; Yendo; Alves, 2022; Reis; Lisboa, 2021).

Embora os princípios atuem de forma integrada, sua aplicação ainda não assegura plenamente a segurança jurídica, pois a margem interpretativa decorrente da independência do registrador, na ausência de parâmetros uniformes, permite soluções incoerentes entre serventias e, em consequência, insegurança quanto à legitimidade do ato registral (Dip, 2005; Melo, 2006; Lago, 2022; Ceneviva, 2010).

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

2.4. Função social do registro e regularização fundiária

A função social do registro de imóveis decorre da evolução do direito de propriedade a partir da Constituição de 1988, que condicionou seu exercício ao atendimento de interesses coletivos (Bittencourt; Turatti, 2026). O registro deixa de ser apenas instrumento técnico de publicidade e passa a concretizar direitos fundamentais, especialmente o direito à moradia e a dignidade da pessoa humana, democratizando o acesso à propriedade (Leite; Ferreira; Oliveira, 2025), cuja formalização viabiliza o acesso ao crédito, à infraestrutura e a serviços públicos essenciais (Bravo, 2023).

Por meio do registro, são publicizadas a descrição física dos imóveis, a identificação dos titulares e os ônus incidentes sobre a propriedade, informações que podem ser utilizadas pelo Ministério Público para verificar o cumprimento de obrigações ambientais, como a averbação de áreas de reserva legal, e pelos municípios para o planejamento territorial e a fiscalização urbanística (Passarelli, 2016). Para que o registro cumpra essa função, contudo, é necessária a padronização dos meios que o efetivam, com regulamentação mais explícita da atuação do registrador, de modo a reduzir a margem de divergência na prática do ato registral (Bittencourt; Turatti, 2026).

A regularização fundiária constitui um dos principais instrumentos de concretização do direito à moradia e depende do registro de imóveis, por meio do qual se efetiva a titulação dos ocupantes e a posse se converte em propriedade formalmente reconhecida (Leite; Ferreira; Oliveira, 2025). A Lei nº 13.465/2017 representa um marco nesse campo ao simplificar os procedimentos de titulação de imóveis urbanos e rurais (Bravo, 2023), instituir a legitimação fundiária e disciplinar a legitimação de posse para ocupações consolidadas (Leite; Ferreira; Oliveira, 2025). A doutrina critica, porém, a flexibilização excessiva de requisitos legais, apontando riscos à segurança jurídica, sobretudo quando há mitigação de normas ambientais e urbanísticas (Bravo, 2023; Leite; Ferreira; Oliveira, 2025).

3. METODOLOGIA

A pesquisa adota abordagem qualitativa e combina revisão bibliográfica, análise documental da legislação e dos atos normativos do Conselho Nacional de Justiça e exame de precedentes do Supremo Tribunal Federal, do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. A base doutrinária apoia-se principalmente em obras de referência do direito registral, como Carvalho (1997), Dip (2005), Melo (2006) e Ceneviva

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

(2010), e em estudos acadêmicos recentes, em especial Fontanela (2024) e Ferro (2023), complementados por outras dissertações, teses e artigos científicos sobre direito registral, regularização fundiária e modernização dos registros públicos.

Os precedentes foram selecionados de forma intencional, e não probabilística, com base em três critérios: (i) pertinência temática com os eixos da pesquisa (qualificação registral, função social da propriedade e responsabilidade civil de notários e registradores); (ii) força vinculante ou relevância paradigmática, o que conduziu à priorização de teses de repercussão geral do Supremo Tribunal Federal (Temas 777 e 815), de tese de recurso repetitivo e de súmula do Superior Tribunal de Justiça (Tema 1.025 e Súmula nº 239) e de decisão proferida em arguição de descumprimento de preceito fundamental (ADPF nº 828); e (iii) aptidão para ilustrar a aplicação concreta do regime de responsabilidade civil previsto no art. 22 da Lei nº 8.935/1994, critério que fundamentou a inclusão de dois acórdãos do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. A seleção não pretende ser exaustiva nem estatisticamente representativa: os precedentes são empregados para evidenciar o entendimento das cortes sobre as questões examinadas, e não para generalizar a prática das serventias.

O recorte temporal abrange o período compreendido entre a Lei nº 6.015/1973 e as inovações das Leis nº 13.465/2017 e nº 14.382/2022, com ênfase no contexto posterior à implantação do SERP e na regulamentação editada pela Corregedoria Nacional de Justiça até o Provimento CNJ nº 229/2026. O estudo limita-se à análise bibliográfica, normativa e jurisprudencial, sem levantamento empírico sobre a divergência de exigências entre serventias ou sobre o desempenho do SERP; por essa razão, as conclusões acerca dos impactos do sistema referem-se aos efeitos identificáveis no plano normativo e doutrinário e ao seu potencial, e não à mensuração de resultados.

4. RESULTADOS E DISCUSSÃO

4.1. A qualificação registral como ponto de conexão entre segurança jurídica, função social e responsabilidade civil

A segurança jurídica, a função social da propriedade e a responsabilidade civil do registrador constituem dimensões interdependentes da atividade registral, articuladas sobretudo no exercício da qualificação dos títulos. A segurança jurídica, finalidade essencial do sistema, não possui caráter exclusivamente individual, pois o reconhecimento e a regularização dos

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

direitos sobre os imóveis também contribuem para a concretização da função social da propriedade (Ferro, 2023).

Ao examinar a legalidade, a continuidade, a especialidade, a prioridade e os demais requisitos do título, o registrador impede que atos inválidos ou incompatíveis com a realidade registral ingressem no fólio real. A falha na qualificação pode produzir aparência de legitimidade capaz de afetar terceiros e comprometer a confiança nas informações da matrícula; a exigência injustificada, por sua vez, dificulta o exercício da propriedade e o acesso à regularização. Quando funciona de maneira eficiente, segura e acessível, o sistema registral contribui indiretamente para a concretização da função social da propriedade (Ferro, 2023; Bittencourt; Turatti, 2026).

Estabelece-se, assim, uma cadeia de consequências: a deficiência na qualificação pode comprometer a segurança jurídica do registro; essa insegurança pode prejudicar o exercício, a circulação ou a regularização da propriedade; e, presentes o dano e os demais pressupostos legais, poderá surgir a responsabilidade civil, sem que toda divergência interpretativa ou todo erro registral gere automaticamente dever de indenizar. A responsabilidade civil não substitui a qualificação, mas funciona como mecanismo de controle quando a atuação inadequada causa prejuízo e incentiva a observância dos deveres funcionais (Santos, 2012). Por essa razão, tanto o excesso de formalismo, que dificulta o acesso à propriedade formal, quanto a flexibilização indevida dos requisitos, que admite situações juridicamente inseguras no registro, comprometem a finalidade do sistema (Ferro, 2023; Santos, 2012).

4.2. Tensões entre formalismo e efetividade na jurisprudência

A doutrina e a jurisprudência reconhecem o dever do registrador de recusar títulos que não atendam aos requisitos legais, como garantidor da segurança jurídica no exercício de função pública delegada (Ceneviva, 2010; Reis; Lisboa, 2021); essa atuação, contudo, pode gerar entraves ao acesso ao registro quando o formalismo excessivo impede a regularização de situações faticamente consolidadas (Novaes, 2025).

O descompasso entre o sistema registral e a realidade fundiária tem sido reconhecido pelo Supremo Tribunal Federal. Em decisão cautelar na Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF) nº 828, a Corte reconheceu a necessidade de proteção de ocupantes vulneráveis durante a pandemia, afirmando que o direito à moradia deve ser considerado em conjunto com o direito de propriedade (Brasil, 2021a; Feilke, 2025). No Recurso Extraordinário (RE) nº 422.349/RS (Tema 815 da repercussão geral), a Corte decidiu que o

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

reconhecimento da usucapião especial urbana não pode ser obstado por norma infraconstitucional que fixe módulo urbano mínimo, privilegiando a função social da propriedade e o direito à moradia, o que impacta diretamente a atuação do registro de imóveis (Brasil, 2015; Bittencourt; Turatti, 2026).

A análise conjunta da doutrina e da jurisprudência permite identificar três tensões estruturais no sistema registral: entre formalismo e acesso, pela exigência de requisitos técnicos que dificultam a inclusão social; entre segurança e flexibilização, sobretudo na regularização fundiária; e entre o direito de propriedade e sua função social (Leite; Ferreira; Oliveira, 2025; Novaes, 2025). A segurança jurídica registral é, portanto, simultaneamente essencial e limitada, devendo ser interpretada de forma integrada com a função social da propriedade e o direito à moradia (Fontanela, 2024).

4.3. Desafios contemporâneos do sistema registral e o SERP

O sistema registral enfrenta desafios que revelam tensões entre sua estrutura normativa tradicional e as demandas atuais: a persistência da informalidade fundiária, que o impede de alcançar parcela significativa da população, especialmente em periferias urbanas e regiões rurais (Nascimento, 2022; Carvalho, 1997); a complexidade normativa e a morosidade de determinados procedimentos (Fontanela, 2024); a desigualdade estrutural entre serventias (Nascimento, 2022); e a ausência de padronização nacional mais rigorosa, que favorece práticas divergentes e dificulta a previsibilidade das decisões registrais (Fontanela, 2024; Ceneviva, 2010).

No âmbito tecnológico, a implementação do registro eletrônico permite a realização de atos de forma digital, a integração entre serventias e a ampliação do acesso aos serviços (Holdefer; Yendo; Alves, 2022; Fontanela, 2024). A simples digitalização de procedimentos analógicos, porém, pode não ser suficiente para garantir eficiência e acessibilidade, sendo necessária a reestruturação dos fluxos de trabalho e a simplificação dos procedimentos (Fontanela, 2024). Unger (2016) observa que, em muitas serventias, a solicitação nasce eletrônica, mas a tramitação interna ainda depende de impressão, assinatura, carimbo e envio físico de documentos.

A modernização também traz riscos relacionados à segurança da informação, às fraudes eletrônicas, à integridade dos dados e à exclusão digital de grupos vulneráveis, além de exigir a harmonização entre a publicidade registral e a proteção de dados pessoais (Fontanela, 2024; Holdefer; Yendo; Alves, 2022). No ambiente digital, a autenticidade documental pode ser

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

comprometida pela transmissão dos arquivos e pela obsolescência de *hardware* e *software*, razão pela qual as diretrizes anexas à Resolução nº 37/2012 do Conselho Nacional de Arquivos (CONARQ) fundamentam a presunção de autenticidade na adoção de tecnologias e procedimentos capazes de assegurar a identidade e a integridade dos documentos (Jacomino, 2013).

Quanto à uniformização, embora a Constituição atribua à União competência privativa para legislar sobre registros públicos (art. 22, XXV), o Conselho Nacional de Justiça exerce controle, fiscalização e regulamentação administrativa da atividade extrajudicial (art. 103-B, § 4º). Sua atuação é fundamental para a interoperabilidade dos serviços, mas não substitui a competência legislativa da União nem afasta as competências de outros entes e órgãos, o que, somado à diversidade tecnológica dos sistemas, ajuda a explicar por que a integração entre registro de imóveis e cadastro imobiliário ainda não foi plenamente alcançada. Há, contudo, evolução normativa: o art. 1º, § 3º, da Lei nº 6.015/1973, incluído pela Lei nº 14.382/2022, atribui à Corregedoria Nacional de Justiça a definição de padrões tecnológicos para os registros eletrônicos; o Provimento CNJ nº 195/2025 avançou na integração de dados cadastrais e geoespaciais às informações imobiliárias; e o Provimento CNJ nº 229/2026 estabeleceu diretrizes para a interoperabilidade horizontal do SERP (Brasil, 1973, 1988, 2022; Conselho Nacional de Justiça, 2025, 2026).

O desafio atual, portanto, não está mais apenas na digitalização do registro, mas na construção de uma infraestrutura integrada de informações imobiliárias, capaz de articular dados jurídicos, cadastrais, fiscais e territoriais. Esses avanços incidem sobre o canal de acesso aos serviços, e não sobre o juízo de qualificação, que permanece a cargo de cada oficial.

4.4. A responsabilidade civil do registrador

A responsabilidade do registrador pode decorrer do erro registral; da falha na qualificação, quando títulos inválidos ingressam no sistema por deficiência do controle de legalidade; e do registro indevido, capaz de resultar na constituição irregular de direitos (Melo, 2006; Reis; Lisboa, 2021; Dip, 2005). Seus fundamentos encontram-se na Lei nº 8.935/1994 e nas regras gerais do Código Civil (Reis; Lisboa, 2021; Holdefer; Yendo; Alves, 2022; Ceneviva, 2010).

No plano doutrinário, discute-se a natureza dessa responsabilidade. A corrente subjetiva condiciona a responsabilização à comprovação de culpa, por envolver a atividade registral

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

interpretação jurídica e análise técnica dos títulos; a corrente objetiva, fundada na teoria do risco administrativo, sustenta que o registrador, por prestar serviço público delegado, deve responder independentemente de culpa (Holdefer; Yendo; Alves, 2022; Melo, 2006; Dip, 2005). O modelo objetivo reforça a proteção dos usuários, mas pode gerar insegurança para o registrador diante da complexidade da qualificação (Melo, 2006); por isso, parte da doutrina defende posição intermediária, com responsabilidade objetiva do Estado e subjetiva do delegatário (Holdefer; Yendo; Alves, 2022; Dip, 2005).

A redação original do art. 22 da Lei nº 8.935/1994, cuja natureza era controvertida na doutrina, assim dispunha (Brasil, 1994):

> Art. 22. Os notários e oficiais de registro responderão pelos danos que eles e seus prepostos causem a terceiros, na prática de atos próprios da serventia, assegurado aos primeiros direitos de regresso no caso de dolo ou culpa dos prepostos.

Com o advento da Lei nº 13.286/2016, que alterou o dispositivo, a responsabilidade civil dos notários e registradores tornou-se subjetiva (Brasil, 2016; Distrito Federal, 2017):

> Art. 22. Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso.

A aplicação desse regime pode ser observada em julgado do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios segundo o qual, embora a relação entre o prestador de serviços notariais e o usuário se submeta ao Código de Defesa do Consumidor, a responsabilidade civil de notários e registradores é regida por legislação específica e tem natureza subjetiva. No caso, o reconhecimento de firma com base em substabelecimento já revogado no próprio cartório configurou conduta negligente, e a indenização restringiu-se aos prejuízos materiais comprovados e posteriores à falha, afastado o dano moral por ausência de lesão a direitos da personalidade (Distrito Federal, 2019).

O Supremo Tribunal Federal, no RE nº 842.846/SC (Tema 777 da repercussão geral), fixou a tese de que o Estado responde objetivamente pelos danos causados por tabeliães e registradores no exercício de suas funções, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa. A proteção do terceiro prejudicado é, assim, fortalecida sem que a responsabilidade pessoal do registrador seja automaticamente presumida. A matéria

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

não foi isenta de controvérsia no julgamento, em que se apresentaram posições distintas quanto à extensão da responsabilidade estatal e à dos delegatários (Brasil, 2019).

Essa solução é compatível com a natureza prudencial da qualificação: se esta envolve juízo jurídico, não seria adequado responsabilizar automaticamente o registrador sempre que sua interpretação técnica viesse a ser considerada equivocada, de modo que a responsabilização pessoal deve exigir a demonstração de conduta culposa ou dolosa (Ceneviva, 2010; Dip, 2005). A divergência interpretativa ou a posterior revisão judicial não significa, necessariamente, a ocorrência de ilícito civil, pois a qualificação exige do oficial capacidade técnica e autonomia (Jacomino, 2013).

Dessa forma, a modernização do registro deve ser acompanhada pelo aperfeiçoamento dos mecanismos de prevenção e responsabilização, mediante capacitação, segurança da informação, integração de sistemas, padronização de procedimentos e definição clara das atribuições dos agentes envolvidos, de modo que a tecnologia não dificulte a identificação das responsabilidades. O debate entre responsabilidade objetiva e subjetiva configura, assim, questão de distribuição de riscos e de individualização das responsabilidades, que não deve converter a qualificação registral em exercício meramente defensivo ou burocrático.

4.5. Situações práticas: usucapião extrajudicial, irregularidades na matrícula e promessa de compra e venda

A usucapião extrajudicial, introduzida pelo art. 1.071 do Código de Processo Civil de 2015, que acrescentou o art. 216-A à Lei nº 6.015/1973, permite o reconhecimento da aquisição da propriedade diretamente perante o Registro de Imóveis, sem excluir a via judicial. O pedido, formulado por meio de advogado e instruído com ata notarial, planta, memorial descritivo e demais documentos legais, evidencia a atuação integrada entre tabelião, registrador e advogado (Paiva, 2016). Regulamentado pelo Provimento CNJ nº 65/2017 (Conselho Nacional de Justiça, 2017), o instituto representa avanço na desjudicialização. Na via judicial, o Superior Tribunal de Justiça, no Tema 1.025 dos recursos repetitivos, reconheceu ser cabível a aquisição, por usucapião, de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, ainda que pendente o processo de regularização urbanística (Brasil, 2021b).

A literatura registra, contudo, entraves recorrentes. A exigência de anuência dos confrontantes e dos titulares de direitos reais registrados pode demandar notificação formal e até inviabilizar o procedimento, como em imóveis urbanos com décadas de ocupação pacífica cujos

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

antigos proprietários não são localizados ou cujos confrontantes resistem injustificadamente. A exigência de planta e memorial descritivo assinados por profissional habilitado, com georreferenciamento adequado, também constitui obstáculo relevante em áreas de baixa renda. À luz do RE nº 422.349/RS, a atuação do registrador na usucapião extrajudicial não se limita à análise formal dos requisitos, mas envolve a concretização de direitos fundamentais, especialmente do direito à moradia (Brasil, 2015; Bravo, 2023; Herênio, 2024).

As irregularidades na matrícula podem decorrer de erros materiais, falhas históricas na cadeia dominial, ausência de registros intermediários ou sobreposição de áreas, sendo frequentes em imóveis antigos ou situados em áreas de expansão urbana desordenada. A aplicação rígida do princípio da continuidade pode inviabilizar a regularização de imóveis com lacunas históricas, de modo que a segurança jurídica formal passa a impedir a solução de problemas concretos (Pereira, 2025; Herênio, 2024). Para situações de múltiplas matrículas ou de divergência entre a descrição registral e a realidade física, a Lei nº 13.465/2017 e normativas posteriores previram mecanismos de regularização fundiária e retificação administrativa, ampliando o papel do registrador na correção dessas inconsistências (Fontanela, 2024; Pereira, 2025).

A promessa de compra e venda, embora não transfira a propriedade, é frequentemente utilizada como etapa preliminar à transferência definitiva (Bravo, 2023). Sua eficácia real depende do registro (art. 1.417 do Código Civil), embora produza efeitos obrigacionais independentemente desse ato, e a Súmula nº 239 do Superior Tribunal de Justiça estabelece que o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso (Brasil, 2000, 2002; Pereira, 2025). A ausência de registro da promessa é apontada como uma das principais fontes de insegurança jurídica, especialmente em casos de dupla venda ou de insolvência do vendedor, o que leva adquirentes que pagaram integralmente o preço a recorrer ao Judiciário (Fontanela, 2024; Carvalho, 1997). Cabe ao registrador, nesse contexto, orientar as partes quanto à importância do registro, prevenindo conflitos.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo partiu da indagação sobre os impactos do SERP na segurança jurídica, na função social da propriedade e na responsabilidade civil do registrador, e sobre a medida em que o sistema registral imobiliário, após sua implantação, assegura efetivamente a proteção do direito

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

de propriedade. A hipótese de que os avanços normativos e tecnológicos, embora relevantes, não bastaram para superar as disfunções estruturais do sistema foi corroborada no plano teórico-normativo, com as ressalvas expostas a seguir.

O referencial teórico evidenciou que o registro de imóveis brasileiro se construiu sobre uma base fundiária historicamente informal, cujo descompasso com a formalização jurídica nenhuma inovação posterior eliminou por completo. A Constituição de 1988 condicionou a propriedade à função social, e os princípios registrais, embora formem um sistema coerente de proteção da confiança, podem produzir efeito excludente quando aplicados de forma rígida a situações de informalidade consolidada. Função social e segurança jurídica não se excluem: a primeira depende da segunda, desde que a qualificação registral seja exercida com rigor técnico e proporcionalidade.

No plano normativo e doutrinário, os impactos do SERP sobre a segurança jurídica mostram-se positivos quanto ao acesso e à integração: o sistema viabiliza a prática remota de atos, a integração entre serventias e o fortalecimento da publicidade registral, com potencial de ampliar a celeridade, e a regulamentação editada até o Provimento CNJ nº 229/2026 avançou na interoperabilidade entre dados registrais, cadastrais e geoespaciais. Esses efeitos, contudo, incidem sobre o canal de acesso aos serviços, e não sobre o juízo de qualificação, que permanece a cargo de cada oficial, no exercício de sua independência (art. 28 da Lei nº 8.935/1994): a modernização tecnológica é condição necessária, mas não suficiente, para a segurança jurídica.

Quanto à função social da propriedade, o impacto do SERP é indireto. A integração de dados facilita a identificação dos imóveis, o planejamento territorial e a fiscalização de obrigações urbanísticas e ambientais, mas esse potencial depende da qualidade das informações que alimentam o sistema: matrículas com descrições imprecisas, cadeias dominiais incompletas e ausência de georreferenciamento continuam a comprometer a correspondência entre o registro e a realidade.

No plano da responsabilidade civil, identificou-se uma evolução normativa que equilibra a proteção do usuário e a independência técnica do registrador: a Lei nº 13.286/2016 passou a exigir dolo ou culpa para a responsabilização pessoal de notários e registradores, e o Supremo Tribunal Federal, no Tema 777, fixou a responsabilidade objetiva do Estado, assegurado o regresso nos casos de dolo ou culpa. Essa estrutura protege o terceiro prejudicado sem presumir a culpa do oficial. A digitalização, por sua vez, introduz riscos relacionados à segurança da

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

informação, à integridade dos dados e às fraudes eletrônicas, que exigem critérios claros de atribuição de responsabilidade entre registradores, operadores da plataforma e demais agentes.

As situações práticas examinadas reforçam essas conclusões: a efetividade da usucapião extrajudicial continua condicionada às exigências formuladas em cada serventia; a correção das irregularidades na matrícula depende de instrumentos de retificação e de regularização, e não apenas de meios eletrônicos; e a promessa de compra e venda não registrada permanece como fonte relevante de insegurança, que a atuação orientadora do registrador pode mitigar.

Em resposta ao problema de pesquisa, conclui-se, nos limites da análise empreendida, que o SERP tende a produzir impactos positivos na integração, na celeridade e na publicidade dos atos registrais, mas não supera, por si só, a principal disfunção do sistema: a falta de uniformidade na qualificação dos títulos. Os elementos analisados indicam que o sistema registral imobiliário assegura segurança jurídica, mas não de forma plena nem homogênea no território nacional. Sua efetividade depende de mecanismos institucionais que garantam tratamento semelhante a situações semelhantes em qualquer serventia, como a padronização nacional dos critérios de qualificação, o rigor na alimentação e na integração dos dados, a capacitação permanente dos registradores e o fortalecimento do controle exercido pelas Corregedorias e pelo Conselho Nacional de Justiça.

Essa padronização não pode, contudo, suprimir a independência jurídica do registrador, garantia que protege o próprio sistema contra pressões externas: o desafio consiste em reduzir a margem de divergência sem converter a qualificação em ato mecânico, mediante parâmetros normativos claros, fundamentação uniforme das exigências e mecanismos céleres de revisão das recusas.

Por não incluir levantamento empírico, o estudo não mensura os efeitos do SERP nem a divergência de exigências entre serventias. Pesquisas futuras podem suprir essa lacuna por meio da análise de procedimentos de dúvida registral julgados pelas Corregedorias estaduais, do impacto dos Códigos de Normas na uniformização das práticas e do papel do princípio da concentração da matrícula na proteção do adquirente de boa-fé, verificando se a modernização do registro está se convertendo em previsibilidade efetiva ou apenas em eficiência de acesso.

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Delson Pires de; MORAIS, Rôsangela Maria Rodrigues Medeiros Mitchell de. Modernização eletrônica dos registros públicos com a Lei 14.382/2022: benefícios e desafios das serventias extrajudiciais de registro de imóveis do Rio Grande do Norte. **Revista de Estudos Jurídicos do UNI-RN**, Natal, n. 10, p. 131-157, jan./dez. 2026. Disponível em: https://revistas.unirn.edu.br/index.php/revistajuridica/article/download/1176/993/3087. Acesso em: 29 out. 2026.

BITTENCOURT, Guiomar Rocha Pereira Magalhães; TURATTI, Luciana. O registro de imóveis e a proteção ambiental no Brasil: contribuições para efetivação do princípio da função social da propriedade. **Revista de Geopolítica**, São José dos Pinhais, v. 17, n. 2, p. 1-19, e1485, 2026. DOI: 10.56238/revgeov17n2-016.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, 31 dez. 1973.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988.

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. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, 21 nov. 1994.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). Súmula nº 239. O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. Brasília, DF, 28 jun. 2000. **Diário da Justiça**, Brasília, DF, p. 118, 30 ago. 2000.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Tribunal Pleno). Recurso Extraordinário nº 422.349/RS. Tema 815 da Repercussão Geral. Relator: Min. Dias Toffoli. Brasília, DF, 29 abr. 2015. **Diário da Justiça Eletrônico**, Brasília, DF, 5 ago. 2015.

BRASIL. Lei nº 13.286, de 10 de maio de 2016. Dispõe sobre a responsabilidade civil de notários e registradores, alterando o art. 22 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, 11 maio 2016.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana [...] e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, 12 jul. 2017.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Tribunal Pleno). Recurso Extraordinário nº 842.846/SC. Tema 777 da Repercussão Geral. Relator: Min. Luiz Fux. Brasília, DF, 27 fev. 2019. **Diário da Justiça Eletrônico**, Brasília, DF, 13 ago. 2019.

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Medida Cautelar na Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental nº 828/DF**. Decisão monocrática. Relator: Min. Roberto Barroso. Brasília, DF, 3 jun. 2021a. Disponível em: http://www.stf.jus.br/portal/autenticacao/autenticarDocumento.asp (código AF03-D92A-024C-4C1B). Acesso em: 29 out. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). Recurso Especial nº 1.818.564/DF. Tema 1.025 dos Recursos Repetitivos. Relator: Min. Moura Ribeiro. Brasília, DF, 9 jun. 2021b. **Diário da Justiça Eletrônico**, Brasília, DF, 3 ago. 2021.

BRASIL. Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) [...]. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, 28 jun. 2022.

BRAVO, César Augusto Pereira de Macedo. **A regularização fundiária urbana da Lei nº 13.465/2017**: uma análise crítica à luz da função social da propriedade. 2023. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade de Marília, Marília, 2023.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (Brasil). Corregedoria Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília, DF: CNJ, 2017.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (Brasil). Corregedoria Nacional de Justiça. **Provimento nº 195, de 3 de junho de 2025**. Altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial, para criar o Inventário Estatístico Eletrônico do Registro de Imóveis (IERI-e) e o Sistema de Informações Geográficas do Registro de Imóveis (SIG-RI), disciplinar procedimentos de saneamento e retificação no Registro de Imóveis e dá outras providências. Brasília, DF: CNJ, 2025.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (Brasil). Corregedoria Nacional de Justiça. **Provimento nº 229, de 16 de junho de 2026**. Altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial para regulamentar o ecossistema do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), instituir a identidade de marca “Meu Registro”, estabelecer diretrizes para a interoperabilidade horizontal e dá outras providências. Brasília, DF: CNJ, 2026.

COSTA, Fabrício Veiga; SILVA, Frederico Rodrigues Assumpção. Registro de imóveis no Brasil: origem, evolução e princípios. **Revista Aracê**, São José dos Pinhais, v. 6, n. 3, p. 7124-7136, 2024. DOI: 10.56238/arev6n3-167.

DIP, Ricardo Henry Marques. **Registro de imóveis**: vários estudos. Porto Alegre: IRIB: Sergio Antonio Fabris, 2005.

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

DISTRITO FEDERAL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (5. Turma Cível). Apelação Cível nº 20120110904156APC. Acórdão nº 1067040. Relatora: Des. Maria Ivatônia. Brasília, DF, 13 dez. 2017. **Diário da Justiça Eletrônico**, Brasília, DF, 23 jan. 2018.

DISTRITO FEDERAL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (6. Turma Cível). Processo nº 0707194-93.2018.8.07.0006. Acórdão nº 1213391. Relator: Des. Arquibaldo Carneiro Portela. Brasília, DF, 30 out. 2019. **Diário da Justiça Eletrônico**, Brasília, DF, 19 nov. 2019.

FEILKE, Pedro Ribeiro Agustoni. **O princípio da função social da propriedade urbana nos conflitos fundiários a partir de uma análise histórico-jurídica**. 2025. Dissertação (Mestrado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2025.

FERRO, Rodrigo Rage. **Limites ao direito administrativo registral**: por um registro de imóveis mais seguro. 2023. Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2023. Disponível em: https://teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2134/tde-11082023-125219/. Acesso em: 29 out. 2026.

FONTANELA, André Luís. **O papel da segurança jurídica no registro de imóveis no Brasil**. 2024. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade de Marília, Marília, 2024. Disponível em: https://portal.unimar.br/site/public/pdf/dissertacoes/159094413EC906BEF921D57834FB8F0C.pdf. Acesso em: 29 out. 2026.

HERÊNIO, Rodrigo Santiago. **Da posse à propriedade**: a eficácia da política de regularização fundiária urbana no município de Imperatriz/MA. 2024. Monografia (Graduação em Direito) – Centro de Ciências de Imperatriz, Universidade Federal do Maranhão, Imperatriz, 2024.

HOLDEFER, Dionata Luis; YENDO, Guilherme Masaiti Hirata; ALVES, Diego Prandino. Inteligência artificial no registro de imóveis brasileiro: desafios e possibilidades, à luz dos princípios da administração pública. **Revista de Direito, Governança e Novas Tecnologias**, *[S. l.]*, v. 8, n. 1, p. 128-145, jan./jul. 2022.

JACOMINO, Sérgio. Registro de imóveis eletrônico: Recomendação CNJ 9/2013 em discussão. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 36, n. 75, p. 75-96, jul./dez. 2013.

LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do registro de imóveis**. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. (Coleção Direito Imobiliário, v. 1).

LEITE, Gabriel Torres; FERREIRA, Maria Gorete; OLIVEIRA, Rômulo de Morais. O papel do registro imobiliário na regularização fundiária e na garantia do direito à moradia: e a Lei nº 13.465, de 2017, regulamentada pelo Decreto nº 9.310 de 2018. **Revista JRG de Estudos Acadêmicos**, *[S. l.]*, v. 8, n. 18, e082105, jan./jun. 2025. DOI: 10.55892/jrg.v8i18.2105.

MAIA, Doralice Sátyro. Da Igreja ao Estado: a institucionalização da propriedade privada e o tratamento do solo urbano nas cidades espanholas e brasileiras. **Scripta Nova**: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Barcelona, v. 16, n. 418 (50), 2012. Disponível em: https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-418/sn-418-50.htm. Acesso em: 29 out. 2026.

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

MARINO, Marcelo Giannobile. Os objetivos e efeitos do registro imobiliário. **Revista Acadêmica da Lusofonia**, *[S. l.]*, v. 1, n. 4, p. 1-10, out./nov. 2024. DOI: 10.69807/2966-0785.2024.51.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Breves anotações sobre o registro de imóveis**. São Paulo: IRIB, 2006. Disponível em: https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/2953. Acesso em: 29 out. 2026.

NASCIMENTO, Marcus Aurélio Dourado do. **Regularização fundiária urbana de interesse social**: os aspectos legais e sociais da aplicação da regularização fundiária urbana de interesse social e os seus benefícios para a população e para as cidades. 2022. Artigo científico (Especialização em Direito Público Municipal) – Universidade Católica do Salvador, Salvador, 2022.

NOVAES, Raphael de Paiva. **Qualificação registral e prevenção de conflitos no registro de imóveis**. 2025. Projeto de Trabalho de Curso (Graduação em Direito) – Universidade Evangélica de Goiás, Ceres, 2025.

OLIVEIRA, Matteus Henrique de. **A alteração da mentalidade proprietária a partir da Lei de Terras de 1850**: rupturas e continuidades no entendimento do instituto da propriedade no Brasil. 2023. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade de Brasília, Brasília, 2023. Disponível em: https://repositorio.unb.br/bitstream/10482/48577/1/MatteusHenriqueDeOliveira_DISSERT.pdf. Acesso em: 29 out. 2026.

PAIVA, João Pedro Lamana. A usucapião extrajudicial e o novo CPC. **Boletim do IRIB em Revista**, São Paulo, n. 354, p. 62-71, mar. 2016.

PASSARELLI, Luciano Lopes. Breves reflexões sobre a qualificação registral imobiliária da sucessão *causa mortis*. **Boletim do IRIB em Revista**, São Paulo, n. 354, p. 110-121, mar. 2016.

PEREIRA, Geycianne dos Santos. **O papel do registro de imóveis na segurança jurídica das transações patrimoniais**. 2025. Monografia jurídica (Graduação em Direito) – Escola de Direito, Negócios e Comunicação, Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia, 2025.

RAMOS, Camila. **Princípio da especialidade**. *[S. l.]*: JusBrasil, 2021. Disponível em: https://www.jusbrasil.com.br/artigos/principio-da-especialidade/945491481. Acesso em: 29 out. 2026.

REIS, Jorge Renato dos; LISBOA, Juliana Follmer Bortolin. A função social do registrador de imóveis na efetivação, quando da regularização fundiária, do acesso à moradia formal e, em consequência, da dignidade humana. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 13, n. 4, p. 1803-1817, 2021. DOI: 10.12957/rdc.2021.45093.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Sobre a responsabilidade civil dos notários e registradores. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (org.). **Doutrinas essenciais**: direito registral. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. v. 1, p. 1139-1160.

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

SILVA, Alexandre Barbosa da; MOI, Caroline Vicente. Sistema registral imobiliário brasileiro e os extratos eletrônicos. **Revista Direito, Inovação e Regulações**, Cascavel, v. 2, n. 4, 2023. Disponível em: https://periodicos.univel.br/ojs/index.php/redir/article/view/373. Acesso em: 29 out. 2026.

UNGER, Adriana Jacoto. A gestão por processos como ferramenta para a racionalização do registro imobiliário. **Boletim do IRIB em Revista**, São Paulo, n. 354, p. 104-109, mar. 2016.

VIEIRA, Júlia Rosseti Picinin Arruda. **Transmissão da propriedade imóvel pelo registro do título e segurança jurídica**: um estudo de história do direito brasileiro. 2009. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009. Disponível em: https://teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-02022012-094543/. Acesso em: 29 out. 2026.

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.