

REVISTA

# DIREITO, INOVAÇÃO E REGULACÕES

I. DOCTRINA NACIONAL

2

**SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO BRASILEIRO E OS  
EXTRATOS ELETRÔNICOS**

**BRAZILIAN REAL ESTATE REGISTRY SYSTEM AND  
ELECTRONIC EXTRACTS**

*Alexandre Barbosa da Silva*<sup>1</sup>

*Caroline Vicente Moi*<sup>2</sup>

---

1 Doutor em Direito pela Universidade Federal do Paraná, 2014. Bolsista CAPES no Programa de Doutorado Sanduíche no Exterior, com estudos na Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra. Mestre em Direito Pela Universidade Paranaense, 2002. Graduado em Direito pela Universidade Paulista, 1994. Professor do Centro Universitário Univel e na Escola da Magistratura do Paraná. Pesquisador do Grupo de Pesquisa em Direito Civil-Constitucional "Virada de Copérnico" do PPGD da Universidade Federal do Paraná e do Grupo de Pesquisa "Direito e Regulações" do PPG-D Univel. Coordenador do PPGD Univel. Procurador do Estado do Paraná. alexandre@univel.br

2 Mestra em Direito, Inovação e Regulações, linha de pesquisa em Direito e Inovações Tecnológicas, com bolsa do Programa Institucional de Bolsas do PPGD-UNIVEL. Pesquisadora do Grupo de Pesquisa Fundamentos do Compliance e sua Efetividade do PPGD UNIVEL, e Grupo de Pesquisa em Direito Civil-Constitucional Virada de Copérnico do PPGD da UFPR. Pós-graduada em Direito Notarial e Registral pelo Damásio Educacional. Pós-graduada em Direito Notarial e Registral pelo Damásio Educacional. Pós-Graduanda em Direito Imobiliário – LEGALE. Formada em Direito pelo Centro Universitário UNIVEL. Advogada e Juíza Leiga do TJPR. caroline.moi@univel.br

SILVA, Alexandre Barbosa da; MOI, Caroline Vicente. **Sistema registral imobiliário brasileiro e os extratos eletrônicos**. Revista Direito, Inovação e Regulações - Centro Universitário de Cascavel (UNIVEL). Cascavel. Jan. 2023; V. 2 (4): 30-47. ISSN-e: 2965-0860

## RESUMO

A fé pública, aliada à qualificação registral, fazem presumir a veracidade do conteúdo de uma matrícula relativa a um imóvel. As informações prestadas ao registrador devem reunir os requisitos exigidos pelo ordenamento jurídico, garantindo-se a segurança jurídica, a validade e a eficácia a terceiros. A qualificação é obrigatória e decorre do sistema registral, impedindo o acesso de títulos não hígidos ao fólho registral. A Lei n.º 14.382/2022, conhecida como Lei do SERP, alterou o suporte para as prenotações registrais com a figura do extrato eletrônico. Uma de suas alterações possibilitou às instituições financeiras a elaboração de extratos particulares, ou seja, um ator que não faz parte do sistema de fé pública, na qual estão inseridos os cartórios. Assim, a pesquisa objetiva analisar o papel do registro de imóveis na segurança jurídica, apresentar os extratos eletrônicos e suas formas, bem como investigar sobre o futuro da qualificação registral imobiliária. A metodologia utilizada é a qualitativa aplicada, com objetivo exploratório, através da pesquisa bibliográfica. O método, por sua vez, será o hipotético-dedutivo. Conclui-se que deve haver uma interpretação restritiva da lei, vez que a abertura do sistema registral a uma condição de possível informalidade pode significar uma ruptura da segurança jurídica imobiliária.

**Palavras-chave:** Registro de Imóveis; Extrato Eletrônico; Qualificação Registral; Modernização.

## ABSTRACT

Public faith, combined with registry qualification, leads to the presumption of the truthfulness of the content in a property record. Information provided to the registrar must meet the legal system's requirements, ensuring legal security, validity, and effectiveness for third parties. Qualification is mandatory and arises from the registry system, preventing the entry of non-robust titles into the registry. The Law 14.382/2022, also known as the SERP Law, has altered the framework for registry notations, introducing the electronic abstract. One of its changes allows financial institutions to create private abstracts, meaning an entity outside the public faith system, where notaries are included. Thus, the research aims to analyze the role of real estate registration in legal security, present electronic abstracts and their forms, and investigate the future of real estate registry qualification. The applied methodology is qualitative, with an exploratory objective through bibliographic research. The method, in turn, is hypothetical-deductive. It is concluded that there should be a restrictive interpretation of the law since opening the registry system to a potential informality condition could signify a break in real estate legal security.

**Keywords:** Real Estate Registration; Eletronic Abstract; Registry Qualification; Modernization.

## INTRODUÇÃO

O sistema registral imobiliário brasileiro tem raízes históricas que remontam à colonização no século XV, com a formalização inicial ocorrendo na Constituição de 1824 e na Lei de Terras de 1850. Ao contrário da Europa, o Brasil não passou por uma transição feudal

em direção à propriedade privada, mantendo as terras como parte da propriedade pública da Monarquia Portuguesa. O modelo sesmarial de distribuição de terras revelou-se problemático, resultando em desorganização e litígios possessórios.

A promulgação da Lei de Terras em 1850 estabeleceu critérios para a aquisição de terras, separando o público do privado e promovendo o desenvolvimento agrícola. O registro de propriedades tornou-se obrigatório, culminando na Lei 1.237/1864, que deu origem ao Registro de Imóveis. O registro imobiliário ganhou destaque durante a expansão da economia cafeeira, associado à Lei Hipotecária de 1864, consolidando o sistema do "título e modo" com o Código Civil de 1916.

O sistema atual do "título e modo" baseado no registro é orientado pelos princípios da fé pública e da qualificação registral. O Registro de Imóveis garante autenticidade, segurança e validade jurídica das informações sobre propriedades. A qualificação registral desempenha papel crucial na prevenção de conflitos, avaliando se os títulos atendem aos requisitos legais. A fé pública conferida a todos os serviços extrajudiciais assegura autenticidade e legalidade, promovendo confiança nas transações e atuando como garantia da segurança jurídica no país.

Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, conhecida como Lei do Serviço Eletrônico de Registros Públicos, é uma iniciativa que visa modernizar e agilizar os registros públicos por meio eletrônico. Originada da Medida Provisória n.º 1.085, a legislação introduziu mudanças significativas para promover segurança jurídica e eficiência nos negócios imobiliários. Uma das inovações é a adoção do Extrato eletrônico, documento estruturado eletronicamente que substitui o contrato em certos casos.

A Lei busca simplificar procedimentos relacionados aos registros públicos, permitindo o atendimento remoto aos usuários, interconexão entre serventias, e a criação de extratos eletrônicos. Esses extratos são resumos estruturados dos instrumentos contratuais celebrados, destinados ao registro ou averbação de atos jurídicos.

Para fins de qualificação registral, o extrato não substitui totalmente o contrato, e a análise prudente recai sobre o título como um todo. A competência para elaborar esses extratos é atribuída não apenas aos tabeliães de notas, mas também a instituições financeiras autorizadas em determinadas condições.

A introdução dos extratos eletrônicos, representa uma modernização significativa nos serviços registrais imobiliários. Embora a legislação busque adotar o modelo preconizado pela UNCITRAL, mitigando a qualificação registral, a discussão destaca a importância crucial da segurança jurídica.

A proposta de extratos eletrônicos exige um equilíbrio entre a eficiência e a preservação dos princípios fundamentais que garantem a confiabilidade do sistema registral brasileiro. A segurança jurídica é essencial para o desenvolvimento nacional e a proteção dos direitos das partes.

## **2 O SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO BRASILEIRO**

O legado histórico é importante para a compreensão do presente e das possibilidades futuras do sistema registral imobiliário no Brasil. O início da apropriação de terras se deu com a colonização, no século XV, porém, a formalização e o aperfeiçoamento do sistema de publicidade nas transmissões têm origem embrionária na Constituição de 1824, que trouxe a garantia à propriedade e, posteriormente, pela Lei de Terras, publicada em 1850, que inaugurou a primeira forma de registro.

O Brasil, ao contrário da Europa, não passou pela transição feudal em direção à propriedade privada. Aqui, as terras eram parte da propriedade pública da Monarquia Portuguesa. Em face de uma crise alimentar, a Monarquia aumentou seu interesse nas riquezas das terras brasileiras, permitindo a apropriação por colonizadores (SILVA, 2018).

Esse processo teve início com a divisão do Brasil em capitanias hereditárias, onde os donatários assumiram a responsabilidade de explorar, colonizar e conquistar, podendo subdividir as terras em sesmarias (SILVA, 2018).

Tal medida iniciou com a divisão do Brasil em capitanias hereditárias, através das quais os donatários assumiam a responsabilidade de desbravar, colonizar e conquistar, podendo, para tanto, dividir essa área de terras em porções menores, as sesmarias (LIMA, 1990).

Esse conceito foi integrado às Ordenações Afonsinas, Manuelinas e Filipinas, preservando, em sua essência, a necessidade do cultivo, base do domínio sesmarial, e a viabilidade de desapropriação das terras pela Coroa. A desapropriação foi o fator que deu origem ao termo "terras devolutas", pois propriedades não utilizadas para cultivo seriam, então, devolvidas à Coroa, que poderia concedê-las a terceiros (MARTINS-COSTA, 2002).

O modelo sesmarial de distribuição de terras, ao findar do século XVIII, mostrou-se fracassado devido à sua desorganização e à existência de muitas sesmarias sem demarcação ou registro. Isso resultou em numerosos litígios possessórios, dada a falta de individualização das propriedades (LIMA, 1990).

A chegada da família real ao Brasil em 1808 trouxe simplificações nos processos, entre outras medidas; no entanto, não foi suficiente para evitar o término das sesmarias. Com a

resolução de 17 de julho de 1822, D. Pedro I proibiu novas concessões até a promulgação da Constituição imperial (SILVA, 2018).

Em 1850, foi promulgada a Lei 601, conhecida como a Lei de Terras, com o objetivo de estabelecer critérios para aquisição, separando o público do privado e proibindo a concessão gratuita de terras devolutas. Além disso, a lei visava impulsionar o desenvolvimento agrícola no país, destacando-se a estipulação do registro para áreas, realizado posteriormente pelo “Registro do Vigário” (SILVA, 2018).

A Lei de Terras previa a possibilidade de particulares obterem a propriedade por meio de compra, doação ou posse continuada por mais de dez anos. O procedimento para o registro da propriedade exigia que o proprietário submetesse ao cartório de registro de imóveis a escritura de compra e venda, a carta de doação ou o título de posse, acompanhados de outros documentos que corroborassem a origem da propriedade.

Como esclarece Alexandre Barbosa da Silva (2018), todos os possuidores de terras eram obrigados a registrar as áreas em prazos específicos nas casas paroquiais, sob os cuidados do Vigário de cada localidade.

O registro, sendo unilateral, apresentava imprecisões, tornando as informações insuficientes para garantir a propriedade privada, resultando em efeitos práticos limitados. Diante disso, promulgou-se a Lei n.º 1.237/1864, que deu origem ao Registro de Imóveis, prevendo a anotação de hipotecas, transcrição de títulos de transmissão de imóveis suscetíveis à hipoteca e a criação de ônus reais (MIRANDA, 1983).

O que de fato impulsionou o surgimento do registro imobiliário no país, foi a necessidade de reforçar com mais segurança jurídico a circulação econômica e a concessão de crédito, por meio da hipoteca. Em meio a expansão da economia cafeeira, foi necessário utilizar a propriedade imobiliária para assegurar o crédito nas operações de compra e venda da mão de obra escravizada. Assim, surgiram dispositivos legais como a Lei Orçamentária n.º 317 de 1843, regulamentada posteriormente através do Decreto n.º 482/1846. Essa evolução culminou com a edição da Lei Hipotecária n.º 1.237 de 1864, cuja regulamentação constou do Decreto n.º 3.453/1865 e previu a transcrição obrigatória das transmissões de propriedade. (BODNAR, 2022, p. 18).

Somente com o Código Civil de 1916 que se estabeleceu definitivamente o sistema do "título e modo", inspirado no modelo germânico, no qual a propriedade só se consolidaria com o registro.

A análise do artigo 1.245 do Código Civil de 2002 revela que o sistema registral imobiliário brasileiro atual continua sendo o do Título e Modo, o que significa que o título é

capaz de criar direitos obrigacionais entre as partes, com a transmissão condicionada ao modo, ou seja, ao ato que efetiva a atribuição e a aquisição do direito real (JARDIM, 2016).

No sistema do título e modo, o princípio orientador é o da tradição, que estabelece que a propriedade só se transfere com um ato real (tradição ou registro), além do princípio da unicidade, que exige uma relação causal entre um dos negócios entre as partes e o registro. Esse sistema prioriza o processo que constituirá, transmitirá, modificará ou extinguirá direitos sobre um imóvel, por meio da manifestação contratual de vontades (título) e sua qualificação formal com o ato registral (modo) (KÜMPEL, 2021).

O registro de imóveis é responsável por conferir efeito *erga omnes* às informações jurídicas sobre propriedades imobiliárias, incluindo o próprio direito real, outros direitos relacionados ao imóvel e eventos envolvendo os proprietários, quando exigido por lei. Seu propósito é garantir autenticidade, segurança e validade jurídica dessas informações (RICHTER, 2004).

A atividade do Registro de Imóveis é regida principalmente pela Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos — LRP), bem como na Lei 8.935 de 18 de novembro de 1994 (Lei dos Cartórios), Códigos de Normas Extrajudiciais específicos para cada estado, a Constituição Federal de 1988 e o Código Civil Brasileiro.

Com a evolução dos serviços extrajudiciais no país, foram estabelecidos órgãos de fiscalização e regulamentação, como o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e a Corregedoria Nacional de Justiça. A modernização com a informatização dos cartórios, utilizando sistemas eletrônicos para registrar seus atos, também contribuiu para a melhoria desses serviços.

## 2.1 QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

Qualificar implica avaliar se o ato ou contrato (considerado título tanto em sua forma formal quanto em sua essência material), submetido ao Registro de Imóveis, satisfaz ou não os requisitos estabelecidos pela legislação para sua validade e eficácia em relação a terceiros. A finalidade desse processo é garantir que apenas os títulos que sejam válidos e completos tenham acesso e, conseqüentemente, recebam a proteção do sistema registral (GALLIGO, 2007).

A qualificação registral representa o juízo prudencial realizado pelo registrador em relação à viabilidade do registro ou da averbação solicitada pela parte (DIP, 1991).

No exercício de sua independência técnica, cabe ao registrador decidir se o título atende aos requisitos legais, analisar a observância dos princípios registraes e verificar a

compatibilidade da solicitação com a ordem jurídica na totalidade, ou seja, com o conjunto de normas legais aplicáveis ao caso concreto (BODNAR, 2022).

A rigorosa análise no âmbito da qualificação registral é essencial para preservar a segurança jurídica, desempenhando um papel crucial na natureza preventiva da atividade. Essa abordagem minuciosa não apenas antecipa possíveis conflitos, mas também assegura a concretização espontânea do direito em toda a sua extensão. Em essência, representa uma salvaguarda concedida ao cidadão em favor da eficácia dos direitos fundamentais e da dignidade humana, desempenhando um papel fundamental no impulso das dinâmicas negociais e no adequado funcionamento da economia (BODNAR, 2022).

A garantia da segurança jurídica pelo registrador imobiliário é alcançada por meio da avaliação do título. Isso implica que o detentor do direito registrado não pode ser despojado desse direito sem seu consentimento ou ordem judicial, proporcionando uma segurança estática. Além disso, ao adquirir um direito imobiliário, o comprador está protegido contra quaisquer reivindicações de terceiros não registradas na matrícula no momento da aquisição, assegurando, assim, uma segurança dinâmica (SOUZA, 2011).

A imposição da qualificação representa um imperativo do sistema registral, conferindo ao registrador a incumbência de avaliar a possibilidade de registrar um título, assegurando que este possa usufruir dos efeitos da publicidade registral sem comprometer a segurança jurídica (LAGO, 2017).

Essa responsabilidade impõe a obrigatoriedade da qualificação para todos os títulos que almejam o registro, mesmo diante de decisões anteriores do próprio registrador ou de magistrados em situações análogas, ou quando o título já foi objeto de análise por outra autoridade, como um tabelião ou advogado encarregado pela elaboração do documento (LAGO, 2017).

Embora manifeste a prudência do notário e do registrador, proporcionando uma segurança jurídica adequada, a qualificação registral não se mostra infalível, podendo, assim, demandar remédios jurídicos posteriores diante de defeitos em transferências imobiliárias. Ademais, o sistema do título e modo possibilita que um negócio jurídico afetado por tais defeitos invalide também o registro correspondente (HIDRATA; TAVARES, 2021).

Assim, a qualificação registral é um importante meio de garantias do sistema registral imobiliário brasileiro, aliada à fé pública conferida aos tabeliães e Registradores.

## 2.2 FÉ PÚBLICA

A atribuição fundamental dos serviços extrajudiciais é conferir a “fé pública”, sendo que todos os atos realizados estão imbuídos desse princípio. A atividade se respalda em valores como liberdade, verdade e justiça, que, em conjunto com o direito, conferem aos atos, eventos e relações jurídicas a marca inconfundível da autenticidade e legalidade. Como resultado, os atos e fatos jurídicos realizados possuem presunção de autenticidade e legalidade, proporcionando confiança às partes envolvidas (CHICUTA, 1988).

Desse modo, Enrique Giménez-Arnau (1976) categoriza a fé pública em administrativa, judicial, notarial e registral. A fé pública administrativa visa destacar e atribuir valor às realizações do Estado, incluindo atos legislativos e de gestão, realizados pelas autoridades encarregadas. A fé pública judicial é estabelecida para eliminar dúvidas sobre as decisões dos tribunais civis, penais, entre outros, produzindo efeitos perante a comunidade jurídica. Já a fé pública notarial refere-se à confiança conferida ao particular que coopera com o poder público por meio de uma delegação, exercendo a fé pública administrativa.

Os atos dos tabeliães e registradores são considerados como medidas de precaução jurídica, pois constituem provas para fundamentar decisões judiciais. A fé pública registral, por sua vez, diz respeito à certeza fornecida pelos registros civis ou de imóveis, assegurando que o que é registrado reflita a verdade dos eventos que o originaram (GIMENEZ-ARNAU, 1976).

Vitor Frederico Kümpel (2017, p. 141) afirma que: “dar fé a algo significa juridicamente atestá-lo solenemente. Trata-se de um ato positivo. (...). Não é qualquer pessoa privada que pode, de forma solene ou não, por fé a um ato ou negócio jurídico, sendo imprescindível investidura prévia, como no caso do tabelião de notas”.

A fé pública é a razão pela qual todos os atos realizados por tabeliães e registradores são considerados verídicos, desfrutando, assim, de uma presunção de legalidade e estando prontos, desde sua conclusão, para produzirem efeitos. Portanto, esses documentos têm implicações jurídicas não apenas entre as partes envolvidas, mas também em relação a terceiros. Assim, deve-se alegar e comprovar judicialmente qualquer defeito, como erro, dolo, coação, estado de perigo, fraude ou simulação, neles contidos, pois até que sejam invalidados, os atos notariais são considerados válidos (ZONTA, 2014).

É relevante observar que os atos dos delegatários possuem uma presunção relativa de verdade, o que significa que, segundo Walter Ceneviva (2010, p. 33–34):



É retificável, modificável e, por ser o oficial um receptor da declaração de terceiros, que examina segundo critérios predominantemente formais, não alcança o registro o fim que lhe é determinado pela definição legal: não dá autenticidade ao negócio causal ao fato ou ato jurídico de que se origina. Só o próprio registro tem autenticidade.

A fé pública concedida ao registrador imobiliário faz presumir que o conteúdo de uma matrícula relativa a um imóvel é verdadeiro, desempenhando, assim, um papel crucial na concretização da função econômica e social da propriedade, assegurando sua segurança e publicidade.

Essa característica confere credibilidade ao que essas autoridades afirmam ter ocorrido em sua presença. Contudo, a confiabilidade se limita às informações constantes do documento público e não se estende a acordos privados não comunicados à serventia extrajudicial (HIDRATA; TAVARES, 2021).

### **3 EXTRATOS ELETRÔNICOS**

A Lei n.º 14.382 (Lei do Serviço Eletrônico de Registros Públicos) datada de 27 de junho de 2022, originária da Medida Provisória n.º 1.085, manteve o propósito de modernizar a atuação dos registros públicos por via eletrônica. Essa legislação introduziu alterações significativas com o intuito de proporcionar maior segurança jurídica e agilidade na formalização dos negócios imobiliários, incorporando o uso do Extrato para tais finalidades. Essas mudanças representam a consolidação do avanço já bem-sucedido no registro eletrônico imobiliário, respaldado pela normatização competente editada pela Corregedoria Nacional de Justiça (CNJ).

A Lei n.º 14.382 promoveu alterações relevantes na legislação relativa aos registros públicos, especialmente no que se refere à formalização por meio eletrônico, buscando celeridade e redução de custos, sem comprometer a segurança jurídica. Conforme estabelecido em seu art. 1º, o principal objetivo desta lei é modernizar e simplificar os procedimentos relacionados aos registros públicos, abrangendo atos e negócios jurídicos (BRASIL, 2022).

Uma das mudanças de maior impacto é a implementação do registro público eletrônico, permitindo atendimento remoto aos usuários de todas as serventias dos registros públicos, interconexão para recepção, envio de documentos e títulos, expedição de certidões e prestação de informações, tudo em formato eletrônico.

A inovação pertinente para o presente estudo está presente no art. 6º da Lei, que aborda a criação de extratos dos instrumentos contratuais celebrados, em formato eletrônico

estruturado, destinados ao registro ou averbação de fatos, atos e negócios jurídicos. Esses extratos são documentos hábeis enviados aos registradores públicos para realizar os atos decorrentes dos respectivos instrumentos (BRASIL, 2022).

Para fins de qualificação registral, o extrato substitui o contrato, que deve ter sua íntegra arquivada pelo registrado, excetuando-se quando apresentados por tabelião de notas.

Quando a parte é uma instituição financeira atuante com crédito imobiliário, autorizada a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública, bem como os relativos a garantias de crédito rural em cédulas e títulos de crédito do agronegócio, os instrumentos contratuais serão arquivados em pasta própria, pela própria instituição (BRASIL, 2022).

A Corregedoria Nacional de Justiça foi delegada com a competência para regulamentar a implementação do registro eletrônico, principalmente os sistemas eletrônicos integrados ao SERP, o cronograma de sua implantação e os padrões tecnológicos para escrituração, segurança e conservação de atos registrais (BRASIL, 2022).

### 3.1 NATUREZA JURÍDICA

Yasmine Coelho Kunrath (2023) faz uma brilhante diferenciação do uso jurídico da palavra extrato. Em primeiro lugar, extrato pode ser utilizado como técnica de escrituração, com previsão no artigo 11 do decreto n.º 482/1846, vez que o registro das hipotecas seria feito realizado *verbo ad verbum*, ou seja, pela transcrição integral dos elementos do título.

A Lei n.º 1.237/1864, alterou a regra de escrituração, houve uma reforma da legislação hipotecária e a regra de escrituração mudou, determinando que a transcrição fosse feita por meio de extratos, conforme estabelecido no artigo 8º, § 1º. Assim, o registrador deveria extrair e registrar apenas os elementos essenciais do título, sendo, dessa maneira, uma aplicação do termo como técnica de escrituração (KUNRATH, 2023).

Além disso, utilizou-se também a palavra extrato como o documento que continha os elementos exigidos para a transcrição do título, conforme normativa constante no Decreto n.º 3.453/1864, que regulamentou a Lei n.º 1.237/1864 acima mencionada.

Assim, os títulos apresentados ao Registro de Imóveis precisavam ser acompanhados por um extrato em duplicata. Esse extrato deveria conter todos os requisitos necessários para a inscrição e a transcrição e ser assinado pela parte, seu advogado ou procurador (BRASIL, 1864).

Com a promulgação do Decreto n.º 18.542/1928, que regulamentou a área registral do Código Civil de 1916, houve a dispensa expressa dos extratos físicos. Conforme o artigo 217,

determinou-se que o registrador deveria elaborar um resumo a ser registrado no livro talão após qualquer ato de registro (BRASIL, 1928).

Esse resumo, produzido em duas vias, teria uma delas entregue ao interessado, servindo como certidão, enquanto a outra seria encaminhada ao arquivo competente. A finalidade desse procedimento era compensar possíveis perdas ou deteriorações dos livros originais mantidos nos cartórios, evitando assim a perda irreparável de informações. Portanto, embora a certidão-talão possa ser interpretada como um extrato do registro, é importante ressaltar que essa entidade não se confunde com os extratos enviados para o Registro, conforme previsto nos regulamentos anteriores ao Código Civil de 1916. (KUNRATH, 2023).

Com a Lei n.º 14.382/2022 há uma nova utilização com os extratos eletrônicos, que:

São resumos dos negócios, com as informações pertinentes ao registro dispostas de forma organizada. Apresentam-se em dados estruturados, que são aqueles organizados e representados por estrutura rígida, previamente planejada para seu armazenamento e recuperação em banco de dados eletrônico (FERRI; AMÓRAS, 2022, p. 27).

O extrato eletrônico, portanto, emerge como a essência da figura tradicional do extrato, introduzindo um novo método para a incorporação das informações (KUNRATH, 2023).

Marcelo Augusto Santana de Melo (2023) entende que a expressão “extrato eletrônico” configura-se como um conceito vago ou conceito legal indeterminado, ou seja, palavras ou expressões mencionadas na legislação, caracterizadas por conteúdo e extensão notavelmente indefinidos, imprecisos e amplos, conferindo a esse conceito uma natureza abstrata e carente de detalhes específicos.

Conceito indeterminado se define como uma expressão que “(...) não permita comunicações claras quanto ao seu conteúdo, por polissemia, vaguidade, ambiguidade, porosidade ou esvaziamento” (CORDEIRO, 2001, p. 1176-1177).

Na seara registral, a incorporação de conceitos vagos representa uma inovação, ainda que já existam no domínio do direito administrativo. Maria Ângela Marques Del Claro esclarece que, nessas situações, cabe “ao agente administrativo o preenchimento do seu conteúdo, em face do caso concreto que se apresentar”. O desafio reside no fato de o legislador, de maneira surpreendente, ter optado por criar um conceito vago, desprovido de qualquer significado, mesmo que mínimo, permitindo seu preenchimento com uma liberdade que possibilita a criação e a moldagem do instituto do extrato eletrônico sem qualquer referência específica (MELO, 2023).

Ao utilizar a análise etimológica do termo, Marcelo Augusto Santana de Melo (2023) conclui que extrair é resumir, e, ao que parece, a ideia central seria a implementação de um sistema que pudesse eletronicamente representar um título. No entanto, os extratos originam-se de instrumentos (títulos) destinados a criar e extinguir direitos de propriedade. Portanto, esse resumo deve ser complementado por outros adjetivos, mesmo que possa parecer redundante. Em suma, extrair no contexto dessa lei significa sintetizar as partes essenciais de um título.

### 3.2 COMPETÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DOS EXTRATOS ELETRÔNICOS

O extrato eletrônico pode desempenhar um papel útil na qualificação registral, contudo, não deve substituir ou transformar integralmente o sistema registral imobiliário. Nesse sentido, considerando a finalidade legislativa de conferir eficiência e agilidade aos procedimentos registrais, o julgamento prudente deve recair sobre o título como um todo.

O Oficial encarregado deve realizar uma análise abrangente, abordando todas as cláusulas e condições contratuais, a fim de verificar possíveis nulidades ou outras infrações, especialmente as relacionadas ao consumo (MELO, 2023).

Nessa abordagem, Flauzilino Araújo dos Santos (1999) destaca a importância da qualificação registral no controle de cláusulas iníquas e abusivas nas relações de consumo. Dessa forma, o Registro de Imóveis desempenha um papel fundamental na tutela preventiva de conflitos, atuando como um mecanismo de defesa contra práticas contratuais injustas e abusivas.

O art. 6º, inciso IV da Lei n.º 14.382/2022, prevê que além dos tabeliões de notas, os quais já são habilitados a realizarem escrituras públicas, também estão autorizados a elaborarem extratos eletrônicos relativos a bens imóveis as instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública, bem como os relativos a garantias de crédito rural em cédulas e títulos de crédito do agronegócio (BRASIL, 2022).

Os instrumentos contratuais que deram origem aos referidos extratos ficam arquivados pelas próprias instituições financeiras, assim, é crucial destacar que criar um resumo desvinculado do título que contenha todas as cláusulas de um negócio jurídico traz outro problema. Além da incerteza sobre quem promoverá o extrato e que juízo de valor terá para esse fim, não podemos ignorar que o sistema de transmissão de propriedade brasileiro, baseado no título e modo, é causal. Portanto, deixar de reconhecer e impedir o acesso a títulos com

cláusulas nulas pode comprometer não apenas o sistema registral, mas também o contratual (MELO, 2023).

A análise dos artigos 1245 e 1247 do Código Civil, bem como no artigo 242 da Lei de Registros Públicos remete que Registro de Imóveis brasileiro presume relativamente a propriedade e está vinculado ao título que o originou, não protegendo inicialmente futuros adquirentes ou credores desinformados sobre a nulidade. Se o título que fundamentou o registro tiver algum vício, mesmo após várias alienações, a declaração de sua nulidade cancelará automaticamente todos os registros.

O princípio do negócio causal estabelece a conexão entre o registro do negócio obrigacional e a necessidade de expressar a causa nos negócios jurídicos. Isso diferencia nosso sistema do alemão, onde a abstração rompe o vínculo das causas do título e do registro (MELO, 2023).

Marcelo Augusto Santana de Melo (2023) revela que a análise ou o juízo de valor sobre quais cláusulas ou condições de um negócio jurídico podem gerar nulidade, mesmo que relativa, compete ao Oficial do Registro de Imóveis, não ao usuário, como sugere a nova legislação. Menos ainda ao representante de uma instituição financeira em casos atrelados ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), pois não são atores independentes e imparciais nos respectivos negócios jurídicos.

Desse modo, ainda que tenham sido vetadas partes da MP 1162/2023 que resultou na Lei n.º 14620/2023, há de se lançar os olhos para a figura dos extratos eletrônicos, de modo que a modernização do sistema Registral não implique em impactos negativos para a segurança jurídica das partes envolvidas em um negócio.

#### **4 MODERNIZAÇÃO E O FUTURO ATIVIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA**

Conforme visto, os extratos eletrônicos têm o condão de trazer modernidade ao serviço registral, dentre diversas outras inovações trazidas com a Lei do SERP. Cabe destacar, a problemática do presente estudo, vez que a qualificação registral é o elemento crucial para que se identifique erros, vícios, omissões, para não haver nulidade ou mácula à segurança das partes.

A intenção declarada de maneira transparente é adotar o sistema proposto pela UNCITRAL — *United Nations Commission on International Trade Law*, adaptando seus princípios ao contexto brasileiro. Uma análise inicial revela o significado das transformações que se delineiam no horizonte de possibilidades (JACOMINO, 2022).

O registro preconizado pela UNCITRAL é fundamentado no conceito de registro de mera notícia (*notice registration*), no qual se elimina a qualificação registral e a intervenção notarial na elaboração dos títulos. O registro ocorre por meio da apresentação de um simples aviso que fornece informações básicas sobre o direito de garantia em questão: “(a) a identidade das partes; (b) descrição dos ativos garantidos; e (c) dependendo da política de cada Estado, do valor da dívida garantida e prazos” (UNCITRAL, 2010).

O artigo 6º, parágrafo primeiro, inciso I, alínea a, dispõe que a qualificação será realizada pelos elementos, cláusulas e condições previstas no extrato eletrônico, ou seja, será uma “qualificação light”, conforme assevera de Sérgio Jacomino (2022).

No parágrafo segundo, do mesmo artigo, há a dispensa da atualização prévia da matrícula quanto aos dados objetivos ou subjetivos previstos no artigo 176 da Lei n.º 6.015/1973, a respeito disso, destaca Yasmine Coelho Kunrath (2023, p. 10):

Aqui, houve uma mitigação legal do princípio da especialidade subjetiva e objetiva (dispensa de atualização), mas desde que seja possível identificar a correspondência (não mais exata) entre o imóvel descrito no extrato e o imóvel descrito na matrícula, assim como seja possível identificar a correspondência das pessoas descritas no extrato e na matrícula. Haverá, por esta regra, uma dispensa de retificações.

A legislação busca minimizar ou até eliminar das atividades jurídicas do registrador, substituindo-as pela simplificação que se inclina para a “algoritmização” (automação) das inscrições realizadas com base em diretrizes computacionais (XML — extratos). Gradualmente, o registro perde sua natureza original. O embasamento remoto dessa reforma não está no direito brasileiro, mas na documentação da UNCITRAL e na experiência estrangeira (JACOMINO, 2022).

A segurança jurídica é pilar básico que faz com que o sistema registral imobiliário brasileiro seja um dos mais efetivos do mundo, e deve sempre ser preservada. Ela garante não só o desenvolvimento nacional, por meio da rápida, segura e efetiva circulação de riquezas, mas também protege a dignidade das pessoas, que estão em paz quando seus bens e negócios são protegidos por um órgão registral. E não é demais lembrar: um mero extrato eletrônico poderá tirar estes bens da livre disposição de seu proprietário, o que exige que seja um instrumento tão seguro quanto hoje são os títulos aptos a ingressar no registro.

A segurança jurídica representa um alicerce fundamental que torna o sistema registral imobiliário brasileiro um dos mais eficazes do mundo, e deve ser constantemente preservada. Ela não apenas assegura o desenvolvimento nacional, facilitando a circulação de riquezas de

maneira rápida, segura e eficiente, mas também resguarda a dignidade das pessoas, proporcionando tranquilidade quando seus bens e negócios são protegidos por um órgão registral. Vale ressaltar que um simples extrato eletrônico deve possuir a mesma confiabilidade dos atuais títulos que têm acesso ao registro, pois detém o poder de afetar a livre disposição dos bens por parte de seus proprietários.

## CONCLUSÕES

Desde o Decreto 4.857, de 9 de novembro de 1939, estabelece-se no Brasil a regra geral de que o registro é efetuado independentemente da apresentação de extratos ou resumos, sendo, no entanto, indispensável o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, *inter vivos* ou *mortis causa*, para que sua constituição, transferência e extinção, tanto para sua validade em relação a terceiros quanto para sua disponibilidade, sejam reconhecidas.

Isso representa uma medida rigorosa, manifestada na averbação de fatos jurídicos e no registro da vontade do declarante proveniente do negócio jurídico subjacente, que constitui, modificar ou extinguir uma relação jurídica, em virtude de uma regulamentação juridicamente vinculante aos sujeitos qualificados como partes. No ordenamento jurídico brasileiro, adota-se uma eficácia meramente obrigacional dos negócios jurídicos, sendo insuficientes para a constituição, modificação e/ou extinção de direitos reais.

Se o negócio jurídico for válido e eficaz, ele opera como título hábil para a constituição, modificação e/ou extinção de direitos reais. Ao ser registrado como modo de aquisição de direitos reais sobre coisas imóveis, permite a transferência do direito subjetivo em questão. Isso ocorre porque, no negócio jurídico obrigacional, a declaração negocial do titular do direito real expressa a vontade de transmitir esse mesmo direito. Portanto, o registro no Registro de Imóveis não exige a celebração de um novo negócio jurídico.

Ao contrário de outros ordenamentos, como o alemão, onde o negócio jurídico obrigacional é completamente desvinculado do negócio jurídico de eficácia translativa, no Brasil, basta que o negócio jurídico obrigacional seja registrado para a transferência do direito real. No entanto, devido à acumulação de declarações negociais encontradas no negócio jurídico obrigacional, é essencial levá-lo ao registro, pois o ato de registro, por si só, não constitui um negócio jurídico translativo, uma vez que não contém a declaração negocial do titular do direito real.

Portanto, o extrato, mesmo acompanhado de uma cópia simples do negócio jurídico, não contém a declaração negocial do titular do direito subjetivo real. A simples cópia do documento já retira um filtro crucial para a aferição da legitimidade do outorgante, abrindo espaço para possíveis fraudes.

As alterações introduzidas na Lei n.º 14.382/2022, modificou regras antigas de segurança jurídica sem, a princípio, uma justificativa racional ou jurídica. Antes disso, as modificações legislativas sobre direito de propriedade e seu registro, lideradas por eminentes juristas do Direito Civil nacional, jamais mencionaram o extrato como instrumento jurídico apto a ingressar em registro público, muito provavelmente porque o extrato não contém, em si, a declaração negocial necessária para expressar a vontade do titular do direito real de transferi-lo ou modificá-lo.

## REFERÊNCIAS

BODNAR, Zenildo. **O Registro da Propriedade no Maranhão: Teoria e Prática**. São Luiz: Edição do Autor, 2022.

BRASIL, **Lei n.º 14.382, de 27 de junho de 2022**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm). Acesso em: 15 nov. 2023.

DIP, Ricardo Henry Marques. **Sobre a Qualificação no Registro de Imóveis**. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/007-dip-qualificacao-registral.pdf>. Acesso em: 28 nov. 2023.

FERRI, Caroline Feliz Sarraf; AMORÁS, Jannice (org.). **A Lei n.º 14.382/2022 e seus reflexos no registro de imóveis**. São Paulo: IRIB - Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2022.

GALLIGO, Javier Gomez. **La Calificación Registral**. Madri: Civitas, 2007.

HIRATA, Alessandro, TAVARES, Débora Carvalho. **Vícios na aquisição da propriedade imobiliária: diferenças entre os sistemas registrais brasileiro e alemão**. **Civilistica.com**. Rio de Janeiro, a. 10, n. 2, 2021. Disponível em: <https://civilistica.com/vicios-na-aquisicao/>. Acesso em: 28 nov. 2023.

JACOMINO, Sérgio. **Extratos, títulos e outras notícias: pequenas digressões acerca da reforma da LRP (Lei n.º 14.382/22)**. Disponível em:



<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/368957/extratos-titulos-e-outras-noticias>. Acesso em: 28 nov. 2023.

JARDIM, Mónica Vanderleia Alves Sousa. A actual problemática a propósito do princípio da consensualidade. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, Revista dos Tribunais, ano 39, n. 81, p. 481-523, jul./dez. 2016.

KÜMPEL, Vitor Frederico. **Aspectos gerais dos sistemas de transmissão da propriedade imobiliária**. Disponível em:

<https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/348763/aspectos-gerais-dos-sistemas-de-transmissao-da-propriedade-imobiliaria>. Acesso em: 28 nov. 2023.

KUNRATH, Yasmine Coelho. **Os extratos eletrônicos na lei 14.382/22: distinções, histórico, influências, impactos no procedimento registral e digressões sobre a regulamentação**. 2023.

Disponível em:

[https://www.migalhas.com.br/arquivos/2023/3/C727958E5F00BD\\_Extratos.pdf](https://www.migalhas.com.br/arquivos/2023/3/C727958E5F00BD_Extratos.pdf). Acesso em: 28 nov. 2023.

LAGO, Ivan Jacopetti do. Alguns aspectos registraes das vendas imobiliárias transnacionais no âmbito do Mercosul. **Revista de Direito Imobiliário**. v. 82/2017, p. 419-446, jan./jun. São Paulo: 2017.

LIMA, Ruy Cirne. 1908. **Pequena História Territorial do Brasil: sesmarias e terras devolutas**. 4. ed. São Paulo: Secretaria de Estado de Cultura, 1990.

MARTINS-COSTA, Judith. **A reconstrução do direito privado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado: parte especial**. 4. ed. São Paulo: RT, 1983.t.XI, p. 203.

MELO, Marcelo Augusto Santana. Os Extratos Eletrônicos e o Registro de Imóveis. NALINI, José Renato (Org.). **Sistema Eletrônico de Registros Públicos: comentado por notários, registradores, magistrados e profissionais**, Rio de Janeiro: Forense, 2023.

RICHTER, Luiz Egon. A trajetória do título no registro de imóveis: considerações gerais. **Revista de Direito Imobiliário**. Editora Revista dos Tribunais, v. 56. p. 47-57. jan.- jun., 2004.

SILVA, Alexandre Barbosa da. **Propriedade sem registro**: contrato e aquisição da propriedade imóvel. Curitiba: Juruá, 2018.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções Fundamentais de Direito Registral e Notarial**. São Paulo: Saraiva, 2011.

UNCITRAL. **Legislative Guide on Secured Transactions**. New York: UN, 2010, p. 151, n. 12.

Recebido: 15.12.2023  
Aprovado: 20.05.2024