

O REGISTRO DE IMÓVEIS BRASILEIRO NA ERA DIGITAL: DESAFIOS E PERSPECTIVAS TECNOLÓGICAS**BRAZILIAN REAL ESTATE REGISTRATION IN THE DIGITAL AGE: CHALLENGES AND TECHNOLOGICAL PERSPECTIVES****REGISTRO INMOBILIARIO BRASILEÑO EN LA ERA DIGITAL: DESAFÍOS Y PERSPECTIVAS TECNOLÓGICAS**<https://doi.org/10.56238/ERR01v10n5-026>**André Leonardo de Almeida**

Doutorando em Direito, Doutorando em Direito
Instituição: Núcleo de Pós-Graduação do Centro Universitário de Bauru, mantido pela Instituição Toledo de Ensino (ITE), Universidade Estácio de Sá
E-mail: andresnp23@gmail.com
Lattes: <http://lattes.cnpq.br/2195441462994567>

Cezar Augusto Mendes Júnior

Doutorando em Direito Agrário, Doutorando em Direito Público e Evolução Social
Instituição: Universidade Federal de Goiás (UFG), Estácio
E-mail: cezarmendesjunior@gmail.com
Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-9034-4151>
Lattes: <http://lattes.cnpq.br/4633210563646472>

Renê Weiber dos Santos

Doutorando em Direito, Doutorando em Direito
Instituição: Núcleo de Pós-Graduação do Centro Universitário de Bauru, mantido pela Instituição Toledo de Ensino (ITE), Universidade Estácio de Sá
E-mail: reneweiber@gmail.com
Orcid: <https://orcid.org/0009-0000-4378-0658>
Lattes: <http://lattes.cnpq.br/1829873528779345>

RESUMO

O presente artigo analisa a evolução do sistema de registro de imóveis no Brasil, com foco nas inovações tecnológicas e nos desafios da transição para a era digital. Aborda-se a construção histórica do registro, desde o período colonial, marcado pela informalidade das sesmarias, até as legislações contemporâneas que culminaram na instituição do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP). São discutidos os princípios fundamentais que o fundamentam, como publicidade, autenticidade, segurança e eficácia, essenciais para garantir a confiabilidade e a estabilidade jurídica das transações imobiliárias. O artigo explora a implementação do SERP, destacando seus avanços na eficiência e acessibilidade, mas também os desafios persistentes, como a necessidade de capacitação e harmonização tecnológica regional. Além disso, são apresentadas as perspectivas futuras, como o potencial disruptivo do uso de blockchain e smart contracts na tokenização imobiliária. A pesquisa visa compreender como a tecnologia impacta a segurança jurídica e a eficiência do mercado imobiliário

brasileiro, enfatizando a importância de um equilíbrio entre inovação e a manutenção dos pilares do sistema registral.

Palavras-chave: Registro de Imóveis. Digitalização. SERP. Blockchain. Smart Contracts. Segurança Jurídica.

ABSTRACT

This article analyzes the evolution of the real estate registry system in Brazil, focusing on technological innovations and the challenges of the transition to the digital age. It addresses the historical development of the registry, from the colonial period, marked by the informality of sesmarias (land grants), to contemporary legislation that culminated in the establishment of the Electronic Public Registry System (SERP). It discusses its fundamental principles, such as publicity, authenticity, security, and effectiveness, essential to ensuring the reliability and legal stability of real estate transactions. The article explores the implementation of SERP, highlighting its advances in efficiency and accessibility, but also its persistent challenges, such as the need for regional technological capacity building and harmonization. Furthermore, future perspectives are presented, such as the disruptive potential of using blockchain and smart contracts in real estate tokenization. The research aims to understand how technology impacts the legal security and efficiency of the Brazilian real estate market, emphasizing the importance of striking a balance between innovation and maintaining the foundations of the registry system.

Keywords: Real Estate Registry. Digitization. SERP. Blockchain. Smart Contracts. Legal Security.

RESUMEN

Este artículo analiza la evolución del sistema de registro inmobiliario en Brasil, centrándose en las innovaciones tecnológicas y los desafíos de la transición a la era digital. Aborda el desarrollo histórico del registro, desde el período colonial, marcado por la informalidad de las sesmarias (concesiones de tierras), hasta la legislación contemporánea que culminó con el establecimiento del Sistema Electrónico de Registro Público (SERP). Analiza sus principios fundamentales, como la publicidad, la autenticidad, la seguridad y la eficacia, esenciales para garantizar la fiabilidad y la estabilidad jurídica de las transacciones inmobiliarias. El artículo explora la implementación del SERP, destacando sus avances en eficiencia y accesibilidad, pero también sus desafíos persistentes, como la necesidad de desarrollo y armonización de la capacidad tecnológica regional. Además, se presentan perspectivas futuras, como el potencial disruptivo del uso de blockchain y contratos inteligentes en la tokenización inmobiliaria. La investigación busca comprender cómo la tecnología impacta la seguridad jurídica y la eficiencia del mercado inmobiliario brasileño, enfatizando la importancia de lograr un equilibrio entre la innovación y el mantenimiento de las bases del sistema de registro.

Palabras clave: Registro Inmobiliario. Digitalización. SERP. Blockchain. Contratos Inteligentes. Seguridad Jurídica.

1 INTRODUÇÃO

O registro de imóveis no Brasil tem passado por uma transformação significativa, impulsionada pela necessidade de modernização e pela crescente integração das tecnologias digitais na sociedade. Compreender essa evolução é fundamental para analisar o atual estágio do registro imobiliário e suas perspectivas no contexto da era digital.

Este artigo busca analisar a evolução histórica e jurídica do sistema de registro de imóveis no Brasil, destacando seus principais marcos normativos e institucionais, seus princípios estruturantes e o atual estágio no registro imobiliário no contexto da era digital. A abordagem adotada parte da contextualização do registro imobiliário desde o período colonial, passando pelas transformações ocorridas no Império e na República, até alcançar as inovações legislativas contemporâneas. Busca-se, assim, compreender de que modo o registro de imóveis contribui para a consolidação da segurança jurídica e para o desenvolvimento do mercado imobiliário nacional.

A metodologia utilizada neste estudo é de natureza bibliográfica, com caráter exploratório e descritivo. Para tanto, foram analisadas legislações pertinentes, doutrinas e artigos científicos que abordam a história do registro de imóveis no Brasil, seus princípios e as recentes inovações tecnológicas no setor. A pesquisa buscou coletar informações de diversas fontes para construir uma visão abrangente sobre o tema, permitindo uma análise contextualizada da evolução do sistema e dos desafios enfrentados pelo registro de imóveis no Brasil na era digital.

2 A CONSTRUÇÃO HISTÓRICA DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL: DA POSSE INFORMAL À PROPRIEDADE REGISTRADA

A história do registro de imóveis brasileiro remonta ao período colonial (1500-1822), caracterizado pelo sistema de sesmarias, um mecanismo instituído pela Coroa Portuguesa para promover a ocupação e o cultivo do território (Carvalho, 1977, p. 7). Nesse período, todas as relações econômicas giravam em torno da posse. O Brasil carecia de um sistema formal de publicidade imobiliária com efeitos jurídicos, seja para a constituição e transmissão de direitos reais, seja para sua oponibilidade a terceiros (Lago, 2022, p. 268). A ausência de um sistema registral formal resultou em uma cultura de irregularidade fundiária, com o acesso às terras baseado predominantemente na ocupação direta, sem títulos formais ou amparo legal. A transferência de propriedade, regida pelas Ordenações Filipinas e por normas extravagantes, ocorria pela tradição do bem, similar ao sistema de transmissão de bens móveis atual, o que comprometia a segurança jurídica e aumentava riscos de fraudes e litígios.

A independência do Brasil em 1822 trouxe mudanças significativas ao ordenamento jurídico, com a promulgação da Constituição do Império em 1824, que elevou a propriedade privada à condição

de direito constitucionalmente protegido, conforme disposto no artigo 179, XXII (Silva, 2022). Contudo, a Constituição Imperial de 1824 não regulamentou os registros públicos, deixando a organização do sistema registral imobiliário para legislações futuras.

O sistema de registro de imóveis começou a se formar em meados do século XIX, com a Lei Orçamentária nº 317, de 21 de outubro de 1843, regulamentada pelo Decreto nº 482, de 14 de novembro de 1846 (Lago, 2022, p. 271-272). Essa legislação instituiu o “Registro Geral de Hipotecas”, com o objetivo de conferir publicidade às hipotecas, respondendo à necessidade de garantir a circulação do crédito (Lago, 2022, p. 270-271). O artigo 35 da Lei Orçamentária nº 317/1843 determinou a criação de um registro hipotecário, cuja regulamentação foi detalhada pelo Decreto nº 482/1846 (Lago, 2022, p. 271). Esse registro, no entanto, era restrito às hipotecas convencionais, não abrangendo hipotecas legais ou judiciais, o que limitava sua eficácia em garantir segurança jurídica plena (Lago, 2022, p. 271-272). Apesar dessas limitações, o sistema de 1843 representou a primeira iniciativa de publicidade imobiliária qualificada, com efeitos jurídicos, marcando o início formal do fenômeno registral no Brasil (Lago, 2022, p. 272).

A Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, conhecida como Lei de Terras, representou, a seu turno, um avanço significativo na regulamentação fundiária durante o Império (Cunha, 2023, p. 10). Essa legislação exigia que proprietários, posseiros e sesmeiros demarcassem e registrassem suas terras em prazo definido, possibilitando transações como hipotecas ou vendas (Cunha, 2023, p. 10). O Decreto nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854, criou escritórios provinciais para gerenciar esses registros, que, no entanto, tinham caráter declaratório, servindo principalmente para distinguir terras privadas de públicas (Cunha, 2023, p. 10).

Outro marco fundamental para o registro de imóveis brasileiro foi a Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864, regulamentada pelo Decreto nº 3.471, de 20 de abril de 1865 (Cunha, 2023, p. 10; Lago, 2022, p. 278). Essa legislação instituiu o “Registro Geral”, ampliando o escopo do sistema para abranger não apenas hipotecas, mas todos os direitos relacionados a propriedades imobiliárias, estabelecendo a base para a organização jurídica da propriedade no Brasil (Cunha, 2023, p. 10). A Lei nº 1.237/1864 determinou que a transcrição no registro era obrigatória para a transmissão da propriedade imobiliária, substituindo o sistema de tradição pelo de transcrição, um avanço que conferiu maior segurança jurídica às transações (Paiva, 2023).

Em 1890, o Brasil implementou o Sistema Torrens, inspirado no modelo australiano de Sir Robert Torrens, que buscava garantir segurança e liquidez às transações imobiliárias por meio de títulos registrados incontestáveis (Paiva, 2023). Introduzido pelo Decreto nº 451-B/1890, o sistema visava legalizar propriedades rurais, mas teve adoção limitada (Paiva, 2023). Seu insucesso, conforme aponta Paiva (2023) decorreu de fatores como o desconhecimento dos benefícios pelos usuários, a

complexidade das formalidades exigidas, a duplicidade com o sistema tradicional, a credibilidade já estabelecida do modelo vigente, os altos custos de implementação e a morosidade dos procedimentos.

O Código Civil de 1916 foi um divisor de águas na consolidação do sistema de registro de imóveis, estabelecendo diretrizes que vigoraram por grande parte do século XX e início do XXI (Lago, 2022, p. 284; Costa; Silva, 2024, p. 7128). O artigo 859 do Código determinou que o direito real pertencia à pessoa em cujo nome o imóvel estava registrado, criando uma presunção relativa de titularidade (Amorim, 2018, p. 4).

Entre 1916 e 1973, diversos instrumentos normativos aprimoraram o registro de imóveis. O Decreto nº 18.542, de 1928, introduziu o princípio da continuidade do registro, garantindo o encadeamento dos registros e evitando interrupções no trato sucessivo, o que aumentou a confiabilidade do sistema (Lago, 2022, p. 311). O Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939, diferenciou registros (que oficializam direitos) de averbações (que atualizam ou complementam informações), clarificando os procedimentos registrais e promovendo maior precisão nas práticas cartorárias (Lago, 2022, p. 310-311; Costa; Silva, 2024, p. 7125).

Em 31 de dezembro de 1973 foi publicada a Lei nº 6.015, conhecida como Lei de Registros Públicos, a qual representou outro marco relevante na organização do registro imobiliário, introduzindo o sistema de fôlio real (Lago, 2022, p. 295). Nesse sistema, cada imóvel possui uma matrícula própria, centralizando todas as informações relativas a direitos reais, ônus e restrições em um único documento registral, o que aumentou a eficiência e a transparência do sistema (Lago, 2022, p. 295). A Lei nº 6.015/73 consolidou, assim, o princípio da concentração, reunindo todos os atos em um único livro (Orlandi Neto, 2023, p. 51).

A Constituição Federal de 1988 (CF/88) marcou um avanço significativo na regulamentação dos registros públicos, incluindo o registro de imóveis, ao estabelecer, em seu artigo 236, que os serviços notariais e de registro seriam exercidos em caráter privado, por delegação do poder público (Andreazza, 2012). Esse dispositivo definiu que as atividades de registro seriam desempenhadas por particulares em caráter privado, sob estrita fiscalização do Poder Judiciário, garantindo a conformidade com o ordenamento legal e a segurança jurídica (Kümpel, 2024, p. 71).

A Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, conhecida como Lei dos Cartórios, regulamentou o artigo 236 da CF/88, disciplinando os serviços notariais e de registro, incluindo o registro de imóveis (Andreazza, 2012). Essa legislação definiu as atribuições dos notários e registradores, estabelecendo que esses serviços seriam exercidos em caráter privado, por delegação do poder público, e fixou os princípios fundamentais de publicidade, autenticidade, segurança e eficácia como pilares do registro imobiliário (Kümpel, 2024, p. 71-72). O Código Civil de 2002 não introduziu inovações significativas ao sistema registral imobiliário, mantendo a transcrição como constitutiva, mas sem abstração do

negócio jurídico (Santos, 2020, p. 64).

A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, marcou um avanço significativo ao instituir o Programa Minha Casa, Minha Vida e estabelecer normas para a regularização fundiária de assentamentos urbanos. No âmbito do registro de imóveis, a lei introduziu medidas para simplificar e agilizar o registro imobiliário em áreas regularizadas, promovendo a inclusão de populações de baixa renda no sistema registral imobiliário formal (Santiago *et al*, 2013). Além disso, a Lei nº 11.977/2009 lançou as bases para a modernização do registro de imóveis ao prever a integração de informações entre cartórios e órgãos públicos, um prenúncio da digitalização vindoura.

A Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, representou outro marco ao reforçar a eficácia do registro e positivar o princípio da concentração de dados nas matrículas, por meio dos artigos 54 a 62 (Lago, 2022, p. 295; Costa; Silva, 2024, p. 7133-7134). Essa lei buscou solucionar a dispersão de informações, que gerava insegurança jurídica, ao centralizar na matrícula todas as informações relevantes sobre a situação jurídica do imóvel (Siqueira; Mallmann, 2022, p. 66).

3 A ERA DIGITAL NO REGISTRO DE IMÓVEIS: IMPLEMENTAÇÃO E DESAFIOS

A Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, consolidou a transição do sistema registral imobiliário analógico para o meio digital ao instituir o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), alterando dispositivos da Lei nº 6.015/1973 e da Lei nº 11.977/2009. O SERP integrou as bases de dados dos cartórios, permitindo o acesso on-line a informações, a realização de procedimentos eletrônicos e a interoperabilidade entre serventias, o que revolucionou a acessibilidade e a eficiência do sistema. Medidas como a emissão de certidões digitais, o registro eletrônico de títulos e a utilização de assinaturas eletrônicas avançadas reduziram a necessidade de deslocamentos físicos, agilizando processos e promovendo a inclusão digital (Cardoso, 2023). A Lei do SERP também simplificou procedimentos como a retificação de registros e a regularização fundiária, reforçando o princípio da concentração ao exigir que informações relevantes fossem inscritas na matrícula para produzir efeitos contra terceiros.

A regulamentação do SERP foi consolidada pelos Provimentos nº 139/2023 e nº 180/2024 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), atualmente incorporados ao Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça (CNN/CN/CNJ-Extra Provimento nº 149, de 30/08/2023, do CNJ). O Provimento nº 139/2023 definiu padrões para interoperabilidade, segurança cibernética e proteção de dados, regulamentando a emissão de certidões e atos registrares eletrônicos, garantindo a confiabilidade do sistema digital. O Provimento nº 180/2024 do CNJ ampliou o acesso a serviços digitais e integrou plataformas governamentais para validação de documentos, promovendo maior eficiência e transparência.

Apesar dos avanços, a implementação da digitalização enfrenta desafios significativos, como a desarmonia entre avanços tecnológicos e sua aplicação prática em diferentes regiões do país. A necessidade de capacitação contínua dos registradores, a harmonização da infraestrutura tecnológica e a garantia de acesso equitativo a serviços digitais são obstáculos que demandam atenção para assegurar a eficácia do SERP. Esses desafios refletem a complexidade de modernizar um sistema com raízes históricas profundas em um país de dimensões continentais e realidades regionais diversas. A superação desses desafios exigirá investimentos em infraestrutura, treinamento profissional e políticas públicas que promovam a inclusão digital, garantindo que os benefícios da digitalização alcancem todas as regiões e todas as camadas da sociedade.

4 PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DO SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO E SUA RELEVÂNCIA NA ERA DIGITAL

O sistema registral imobiliário brasileiro se estruturou com base em princípios que garantem sua eficácia, confiabilidade e segurança jurídica. Esses princípios, consolidados pela Lei nº 8.935/1994, que regulamenta o artigo 236 da CF/88, incluem publicidade, autenticidade, segurança e eficácia, além de princípios específicos desenvolvidos ao longo da evolução do sistema, tais como: obrigatoriedade, territorialidade, continuidade, especialidade, prioridade, tipicidade, concentração e disponibilidade (Orlandi Neto, 2023). Ainda, a doutrina estrangeira destaca que, para um Registro de Imóveis eficiente, devem estar presentes os princípios do espelho, da cortina e o da garantia (IRIB, 2025, p. 4). Cada princípio desempenha um papel essencial na proteção dos direitos de propriedade, na prevenção de conflitos e na promoção da estabilidade jurídica, formando a base do sistema registral imobiliário brasileiro.

No contexto da publicidade, Marcelo Salaroli de Oliveira, citado por Orlandi Neto (2023, p. 145), a define como “assentos tecnicamente organizados, destinados a promover o conhecimento, por qualquer interessado, da situação jurídica dos bens imóveis, cujo efeito, no mínimo, é a presunção inatacável de conhecimento”. Esse princípio é o cerne do registro de imóveis, garantindo que qualquer interessado tenha acesso à situação jurídica dos bens imóveis, promovendo transparência e segurança (Orlandi Neto, 2023, p. 145), afastando, deste modo, a assimetria informacional (Feder, 1999, p. 26-28). A materialização da publicidade ocorre principalmente pela expedição de certidões, conforme artigo 16 da Lei nº 6.015/1973, que obriga os oficiais a fornecer informações solicitadas, assegurando que as transações imobiliárias sejam realizadas com base em informações confiáveis e acessíveis. A publicidade não apenas protege os adquirentes, mas também fortalece a confiança no mercado imobiliário, reduzindo riscos de fraudes e litígios.

A autenticidade, por sua vez, assegura a veracidade dos atos registrados, conferindo certeza de

que a informação provém de pessoa competente e não foi alterada, sendo um pilar da confiança no registro imobiliário. Segundo Kümpel (2024, p. 71), a autenticidade, assegurada pela atuação de notários e registradores, garante a veracidade dos atos registrados, verificando sua conformidade com a realidade fática e a vontade das partes. Este princípio é fundamental para prevenir fraudes, erros ou manipulações, assegurando que o registro represente com precisão a situação jurídica do imóvel. A atuação dos registradores, sob fiscalização judicial (CF/88, art. 236), assegura que apenas atos válidos e em conformidade com o ordenamento jurídico sejam inscritos, reforçando a integridade do sistema registral e a proteção dos direitos de propriedade.

A segurança jurídica é a finalidade primordial do registro de imóveis, buscando evitar conflitos e formalizar atos em conformidade com o ordenamento jurídico (Kümpel, 2024, p. 72). Ricardo Dip (2017, p. 25) destaca que a segurança jurídica “dá completeza ao registro, é sua perfeição”, influenciando dinamicamente em todo o processo registral. Este princípio promove a estabilidade nas transações imobiliárias, reduzindo litígios, protegendo os adquirentes de boa-fé e incentivando investimentos no mercado imobiliário. É alcançada pela combinação de outros princípios, como a publicidade, a autenticidade e a continuidade, que juntos formam um sistema robusto capaz de prevenir conflitos e garantir a confiabilidade das transações.

A eficácia refere-se à capacidade dos atos registrados de produzir efeitos jurídicos conforme a lei, assegurando que o registro cumpra sua função legal (Kümpel, 2024, p. 72). Kümpel (2024, p. 72) explica que “os atos que demandam a intervenção do titular da delegação devem produzir ou ser aptos a produzir os seus efeitos regulares, de acordo com a previsão legal incidente”. Esse princípio garante que as transações imobiliárias registradas tenham validade jurídica, protegendo os direitos das partes envolvidas e promovendo a estabilidade do sistema. A eficácia está intrinsecamente ligada à qualificação registral, processo pelo qual o registrador verifica a validade do título apresentado, assegurando que apenas atos conformes ao ordenamento jurídico sejam inscritos.

A obrigatoriedade, extraída do artigo 172 da Lei nº 6.015/1973, determina que atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis devem ser registrados para produzir efeitos (Orlandi Neto, 2023). Embora não haja prazos ou sanções explícitas, o registro é essencial para a constituição, transferência, extinção ou disponibilidade desses direitos, sendo um pilar da segurança jurídica no sistema registral imobiliário. Esse princípio reflete a natureza constitutiva do registro no sistema brasileiro, distinguindo-o de sistemas declaratórios, como o adotado em algumas jurisdições. A obrigatoriedade garante que as transações imobiliárias sejam formalizadas de maneira pública e transparente, protegendo os adquirentes e evitando conflitos de titularidade.

O princípio da territorialidade, disposto no artigo 169 da Lei nº 6.015/1973, vincula o registro à circunscrição imobiliária onde o imóvel está localizado (Orlandi Neto, 2023, p. 15-16). Assim, cada

cartório de imóveis exerce suas atribuições com exclusividade sobre uma determinada circunscrição, de forma que o descumprimento dessa regra compromete a publicidade e a eficácia do registro. Esse princípio garante a organização geográfica dos registros, facilitando o acesso às informações e a gestão das matrículas, além de promover a eficiência administrativa do sistema. A territorialidade é particularmente relevante em um país de dimensões continentais como o Brasil, onde a descentralização dos serviços registrares é essencial para atender às demandas regionais.

O princípio da continuidade, também chamada de trato sucessivo, e que encontra supedâneo nos artigos 195 e 237 da Lei nº 6.015/1973, exige que os registros formem um encadeamento lógico, sem saltos (Orlandi Neto, 2023, p. 110-111). O transmitente deve constar como titular no registro, evitando registros inválidos. Exceções, como a usucapião, aplicam-se por se tratarem de forma de aquisição originária da propriedade, mas o princípio da continuidade é fundamental para a integridade do sistema, garantindo que cada ato registral esteja vinculado ao anterior. Esse princípio protege a segurança jurídica ao impedir a inscrição de títulos que não respeitem a cadeia dominial, reduzindo riscos de fraudes ou erros.

O princípio da especialidade se subdivide em objetiva e subjetiva. A especialidade objetiva exige que o imóvel seja identificado por características individualizantes, como área, confrontações e localização, nos termos do que dispõe o artigo 176 da Lei nº 6.015/1973 (Orlandi Neto, 2023, p. 92). A especialidade subjetiva requer a identificação precisa das pessoas envolvidas, com dados como nome, CPF ou CNPJ, garantindo clareza e individualização nas transações. Esse princípio é essencial para evitar ambiguidades e assegurar que o registro reflita com precisão a situação jurídica do imóvel e das partes. A especialidade contribui para a transparência e a confiabilidade do sistema, facilitando a verificação da titularidade e a proteção dos direitos envolvidos.

A prioridade, prevista no artigo 186 da Lei nº 6.015/1973, determina que o título apresentado em primeiro lugar tem prevalência sobre títulos contraditórios posteriores (Orlandi Neto, 2023, p. 33). A ordem de prenotação define a preferência dos direitos reais, resolvendo conflitos de direitos e protegendo o adquirente que age com diligência. Esse princípio é fundamental para garantir a segurança jurídica em situações de concorrência entre direitos, assegurando que o registro respeite a ordem temporal de apresentação dos títulos. A prioridade reforça a importância da celeridade na formalização das transações, incentivando os adquirentes a procederem ao registro de forma tempestiva.

A tipicidade estabelece que apenas títulos previstos em lei, como os elencados no artigo 221 da Lei nº 6.015/1973, são registráveis (Orlandi Neto, 2023). O rol é taxativo, mas não exauriente, pois outros títulos legalmente previstos podem ser registrados, assegurando a conformidade legal dos atos registrados. Esse princípio garante que o sistema registral imobiliário opere dentro dos limites do

ordenamento jurídico, evitando a inscrição de atos inválidos ou incompatíveis com a legislação vigente. A tipicidade é um mecanismo de proteção jurídica, assegurando que apenas atos legítimos e previstos em lei sejam formalizados no registro.

A concentração centraliza na matrícula todas as informações relevantes sobre o imóvel, como direitos reais, ônus e restrições (Siqueira; Mallmann, 2022, p. 66; Orlandi Neto, 2023, p. 51). A Lei nº 13.097/2015 positivou esse princípio, reforçando a fé pública registral e protegendo o terceiro de boa-fé contra informações não registradas, promovendo maior segurança jurídica. A concentração simplifica o acesso às informações, reduzindo a dispersão de dados e aumentando a confiabilidade do sistema registral imobiliário. Esse princípio é particularmente relevante no contexto da digitalização, pois facilita a integração de informações em centrais/plataformas eletrônicas, promovendo eficiência e transparência.

O princípio da disponibilidade determina que apenas os direitos disponíveis, ou seja, aqueles não gravados por restrições ou ônus que impeçam sua livre disposição, podem ser objeto de registro para transferência ou constituição de novos direitos reais (Orlandi Neto, 2023, p. 112). Esse princípio exige que o registrador verifique a ausência de impedimentos, como penhoras, hipotecas ou cláusulas de inalienabilidade, antes de proceder ao registro de atos translativos ou constitutivos (Orlandi Neto, 2023, p. 112). Conforme artigos 195 e 237 da Lei nº 6.015/1973, a disponibilidade protege a segurança jurídica ao garantir que somente o titular legítimo, com pleno poder de disposição, possa alienar ou onerar o imóvel. A disponibilidade é um mecanismo essencial para prevenir a inscrição de atos inválidos, protegendo o sistema registral imobiliário contra fraudes e garantindo a legitimidade das transações.

O sistema de Registro de Imóveis, em diversas jurisdições ao redor do mundo, é concebido para conferir segurança e estabilidade às relações jurídicas que envolvem bens imóveis. Essa robustez é frequentemente avaliada pela adesão a três princípios fundamentais, formulados pelo renomado jurista Theodore B. F. Ruoff (IRIB, 2025, p. 5), que se tornaram pilares para a compreensão da eficiência e confiabilidade dos sistemas registrares, quais sejam: o princípio do espelho, o princípio da cortina e o princípio da garantia. No Brasil, embora não sejam expressamente positivados com essa nomenclatura, a estrutura e o funcionamento do Registro de Imóveis incorporam e refletem plenamente esses princípios, garantindo um elevado nível de segurança jurídica e contribuindo para o desenvolvimento econômico.

O princípio do espelho postula que o registro de imóveis deve refletir de forma integral, precisa e fidedigna a realidade física e jurídica do bem. Isso significa que todas as informações essenciais sobre a propriedade – sua descrição, titularidade, ônus, gravames e quaisquer outras restrições ou direitos incidentes – devem estar publicizadas na matrícula imobiliária, de modo que o que consta no

registro corresponda exatamente à situação jurídica do imóvel no mundo real (Rodrigues, 2023, p. 109-110). No contexto brasileiro, a concretização desse princípio é assegurada pela rigorosa qualificação jurídica prévia dos documentos realizada pelo registrador de imóveis. Essa análise minuciosa impede o ingresso de atos inválidos, nulos ou incompatíveis com o ordenamento jurídico vigente, garantindo que o conteúdo do registro seja um espelho fiel da situação jurídica do imóvel, promovendo, assim, a confiança pública (IRIB, 2025, p. 5). A presunção de validade que emana do registro decorre diretamente dessa depuração prévia, que filtra potenciais erros e vícios, conferindo ao sistema uma camada essencial de segurança (Fontanela, 2024).

O princípio da cortina, por outro lado, estabelece que a consulta ao registro deve ser suficiente para a completa identificação da situação jurídica do imóvel, tornando desnecessário que o consulente verifique os documentos que deram origem aos atos registrares anteriores (Rodrigues, 2023, p. 110-112). Em outras palavras, o registro atua como uma “cortina” que oculta as complexidades e os detalhes dos títulos precedentes, uma vez que sua validade e conformidade legal já foram confirmadas e publicizadas pela fé pública registral (IRIB, 2025, p. 5). A confiança no conteúdo do registro, sem a necessidade de uma investigação aprofundada da cadeia dominial anterior, é possível porque os títulos já passaram por uma rigorosa análise jurídica feita por um profissional do direito, dotado de fé pública (art. 3º da Lei nº 8.935/94), que no caso é o registrador. Esse princípio é fundamental para a agilidade e a redução dos custos de transação no mercado imobiliário, pois dispensa a necessidade de diligências exaustivas sobre o histórico do imóvel, permitindo que o adquirente confie no que está publicizado na matrícula (Méndez González, 2003, p. 147, 158).

O princípio da garantia, por fim, determina que eventuais defeitos ou erros na prática registral devem ser indenizados pelo Estado (Rodrigues, 2023, p. 112-113). Este princípio confere uma camada adicional de segurança ao sistema, protegendo o adquirente de boa-fé que confiou no conteúdo do registro e terceiros eventualmente prejudicados por falhas no processo registral. No Brasil, a responsabilidade objetiva do Estado pelos atos dos tabeliães e registradores é assegurada constitucionalmente (CF/88, art. 37, § 6º) e por precedentes do Supremo Tribunal Federal (Tema 777 do STF). A viabilidade econômica dessa garantia estatal é diretamente proporcional à eficácia da atividade de qualificação registral, que serve como um “depurador” de títulos em desconformidade com o direito. Ao filtrar os atos inválidos e minimizar a ocorrência de erros, o sistema registral imobiliário reduz drasticamente a incidência de indenizações, tornando o mecanismo economicamente sustentável (IRIB, 2025, p. 5). A existência dessa garantia reforça a confiança no sistema de registro de imóveis, pois o risco de um erro registral é mitigado pela possibilidade de reparação, incentivando a circulação segura de bens imóveis.

5 PERSPECTIVAS FUTURAS: BLOCKCHAIN, SMART CONTRACTS E A EVOLUÇÃO CONTÍNUA

A digitalização do sistema de registro de imóveis marca o início de uma nova fase na gestão da publicidade imobiliária. Contudo, a evolução tecnológica não se limita à informatização dos processos tradicionais; ela abre caminho para inovações disruptivas, como o uso de blockchain e de smart contracts, que tem o potencial de revolucionar a segurança jurídica e a transparência nas transações imobiliárias.

A tokenização imobiliária, que se utiliza da tecnologia blockchain para representar frações de imóveis como ativos digitais, aparenta ser uma ferramenta promissora à modernização do sistema registral imobiliário, mas enfrenta entraves regulatórios e jurídicos (Ferst, 2024; Richter; Philippi, 2022). A tecnologia blockchain, com sua característica de imutabilidade e descentralização, oferece um potencial significativo para aumentar a segurança e a auditabilidade dos registros, reduzindo a necessidade de intermediários e, teoricamente, minimizando o risco de fraudes. A implementação de smart contracts (contratos inteligentes), que são acordos autoexecutáveis com os termos do contrato diretamente escritos em código, pode agilizar transações, mas requer regulamentação para garantir segurança jurídica, evitando riscos de fraudes ou de inconsistências (Frazão, 2019). A automação de certas etapas do processo registral por meio de smart contracts poderia reduzir a burocracia e os prazos, contribuindo para a eficiência do mercado imobiliário.

Essas inovações têm o potencial de aumentar a eficiência do sistema, mas demandam um equilíbrio entre avanços tecnológicos e proteção jurídica para preservar a confiabilidade do registro de imóveis. O sistema registral imobiliário brasileiro se desenvolveu sob o sistema de título e modo, exigindo, assim, tanto o título (materialização da vontade) quanto o registro (constituição do direito real) para a aquisição da propriedade imobiliária (Kümpel e Ferrari, 2020, p. 61). Esse sistema, caracterizado como de registro de direitos, realiza uma qualificação prévia do título, depurando eventuais vícios e, com isso, oferecendo maior segurança jurídica em comparação com sistemas de registro de títulos, como o adotado nos Estados Unidos, onde a ausência de certificação estatal aumenta custos com a contratação de seguros adicionais (Maziteli Neto; Brandelli, 2021; Leime, 2021). A robustez do sistema de registro de imóveis brasileiro é um diferencial que fortalece a economia, promovendo a circulação de bens imóveis com confiança e eficiência (Maziteli Neto; Brandelli, 2021; Leime, 2021). Isso, de fato, não pode ser desprezado sob o argumento de aplicação irrestrita de novas tecnologias.

Além de sua relevância econômica, o registro de imóveis cumpre uma função social essencial, ao promover a regularização fundiária e a inclusão de populações de baixa renda no sistema formal de propriedade (Santiago *et al*, 2013). A Lei nº 11.977/2009, por exemplo, facilitou a titulação de imóveis

em áreas urbanas informais, alinhando o sistema registral imobiliário aos objetivos de redução da desigualdade fundiária e da promoção da cidadania. A qualificação registral, realizada pelo registrador de imóveis, impede a inscrição de títulos inválidos ou incompatíveis com o sistema normativo vigente, exercendo uma função preventiva (profilática) que evita conflitos e protege os direitos das partes (Brandelli, 2009, p. 75; Della Giustina, 2010, p. 214). Como destaca o parecer do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), o sistema registral brasileiro constitui um modelo de segurança jurídica eficiente, sendo “organizado de forma a refletir a realidade jurídica dos imóveis por meio da qualificação registral dos títulos” (IRIB, 2025, p. 2).

A modernização do sistema brasileiro exige a plena implementação do SERP, a harmonização regional e a capacitação contínua dos profissionais, para consolidar o registro de imóveis como um pilar do desenvolvimento econômico e social (Luque e Zylberstajn, 2023, p. 57). As perspectivas futuras do registro de imóveis no Brasil incluem a consolidação da digitalização, a expansão da regularização fundiária e a integração de novas tecnologias, como a inteligência artificial e a blockchain, a fim de aumentar a eficiência e a acessibilidade do sistema registral.

6 CONCLUSÃO

A evolução do registro de imóveis no Brasil, desde o regime de sesmarias até o sistema eletrônico contemporâneo, reflete a busca contínua por segurança jurídica, por publicidade e por eficácia nas transações imobiliárias. Marcos normativos como a Lei Orçamentária de 1843, a Lei de Terras de 1850, a Lei nº 1.237/1864, o Código Civil de 1916, a Lei nº 6.015/1973, a Constituição Federal de 1988, a Lei nº 8.935/1994, a Lei nº 11.977/2009, a Lei nº 13.097/2015 e a Lei nº 14.382/2022, aliados a inúmeros Provimentos do Conselho Nacional de Justiça, moldaram um sistema robusto, estruturado por princípios como publicidade, autenticidade, segurança, eficácia, obrigatoriedade, territorialidade, continuidade, especialidade, prioridade, tipicidade, concentração, disponibilidade, espelho, cortina e garantia.

A transição para o meio digital, impulsionada por tecnologias como blockchain e smart contracts, tem o potencial de gerar maior eficiência, mas isso exige a harmonização entre inovação tecnológica e a prática registral. O Registro de Imóveis, neste contexto, ao proteger a propriedade, promover sua função social e facilitar transações seguras, permanece essencial ao desenvolvimento econômico, à paz social e à consolidação do Estado de Direito no Brasil.

A consolidação da digitalização, a expansão da regularização fundiária e a integração de novas tecnologias, como a inteligência artificial e a blockchain, serão fundamentais para aumentar a eficiência e a acessibilidade do sistema registral. A harmonização entre os avanços tecnológicos e as práticas registras consolidadas será fundamental para superar desafios regionais e garantir a inclusão

de todas as camadas da sociedade.

O contínuo aprimoramento legislativo e a capacitação dos profissionais serão essenciais para garantir que o registro de imóveis brasileiro continue a ser um modelo de segurança jurídica eficiente na era digital, alinhando-se às demandas de um mundo cada vez mais conectado.

REFERÊNCIAS

AMORIM, Danielle Aquino. O registro de imóveis no Brasil, tendo como foco principal os seus princípios basilares, ordenamento jurídico e a organização de um cartório de registro de imóveis. 2018. Projeto de monografia (Bacharelado em Direito) – Curso de Direito, UniEvangélica, Anápolis, 2018. Disponível em: <http://repositorio.aee.edu.br/bitstream/aee/818/1/Monografia%20-%20Danielle%20Aquino.pdf>. Acesso em: 25 maio 2025.

ANDREAZZA, Gabriela Lucena. Regime jurídico-constitucional dos notários e registradores. Revista Jus Navigandi, Teresina, ano 17, n. 3388, 10 out. 2012. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/22777>. Acesso em: 26 mai. 2025.

BRANDELLI, Leonardo. Teoria geral do direito notarial. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

CARDOSO, Oscar Valente. Sistema Eletrônico dos Registros Públicos e Lei nº 14.382/2022. JusBrasil, [s. l.], 6 fev. 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/sistema-eletronico-dos-registros-publicos-e-lei-n-14382-2022/1748334747>. Acesso em: 26 maio 2025.

CARVALHO, Afranio de. Registro de Imóveis – Comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1975, com as alterações da Lei n. 6.216, de 1975. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977.

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, 2024. Disponível em: <https://periodicos.newsciencepubl.com/arace/article/view/1369/1931>. Acesso em: 25 maio 2025.

CUNHA, Nathan Duarte. Direito de propriedade - O registro de imóveis fornece segurança jurídica? 2023. Artigo científico (Bacharelado em Direito) - Escola de Direito, Negócios e Comunicação, Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia, 2023. Disponível em: <https://repositorio.pucgoias.edu.br/jspui/bitstream/123456789/5625/1/C09%2013%20NATHAN%20DUARTE%20CUNHA%20ARTIGO%20COMPLETO.pdf>. Acesso em: 25 maio 2025.

DELLA GIUSTINA, Bianca Sant’Anna. O registro de imóveis como instrumento para a proteção e o desenvolvimento do mercado imobiliário. Revista de Direito Imobiliário, [s. l.], v. 33, n. 69, 2010.

DIP, Ricardo. Registro de imóveis (princípios). Descalvado, SP: Editora PrimVs, 2017.

FEDER, Gershon, NISHIO, Akihiko. The Benefits of Land Registration and Titling: Economic and Social Perspectives. Land Use Policy. Vol. 15, No. 1, pp. 25-43, 1999, Grã-Bretanha, Elsevier. Disponível em: https://entwicklungspolitik.uni-hohenheim.de/uploads/media/The_benefits_of_land_registration_and_titling_03.pdf. Acesso em: 29 maio 2025.

FERST, Gabriel Balzan. Tokenização de imóveis no Brasil: desafios e oportunidades para o Direito. Artigo científico apresentado ao curso de Direito, da Escola de Ciências Jurídicas da Universidade de Passo Fundo, Passo Fundo, 2024. Disponível em: <http://repositorio.upf.br/bitstream/riupf/2733/1/PF2024GabrielBalzanFerst.pdf>. Acesso em: Acesso em: 25 maio 2025.

FONTANELA, André Luís. O papel da segurança jurídica no registro de imóveis no Brasil : UNIMAR, 2024. 149f. Dissertação (Mestrado em Direito Empreendimentos Econômicos, Desenvolvimento e Mudança Social Empreendimentos Econômicos, Processualidade e Relações Jurídicas) Universidade de Marília, Marília, 2024. Disponível em: <https://portal.unimar.br/site/public/pdf/dissertacoes/159094413EC906BEF921D57834FB8F0C.pdf>. Acesso em: 31 maio 2025.

FRAZÃO, Ana. O que são contratos inteligentes ou smart contracts? Quais são suas principais repercussões para a regulação jurídica, 2019. Disponível em: https://www.professoraanafrazao.com.br/files/publicacoes/2019-04-11-O_que_sao_contratos_inteligentes_ou_smart_contracts_Quais_sao_suas_principais_repercussoes_para_a_regulacao_juridica.pdf. Acesso em: 25 maio 2025.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL – IRIB. Tokenização e controle dos direitos reais imobiliários. São Paulo: IRIB, 2025. Disponível em: [https://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Parecer%20CPRI-IRIB%20\(Tokeniza%C3%A7%C3%A3o%20e%20RI%20-%20Of%C3%ADcio%20para%20ONR\).pdf](https://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Parecer%20CPRI-IRIB%20(Tokeniza%C3%A7%C3%A3o%20e%20RI%20-%20Of%C3%ADcio%20para%20ONR).pdf). Acesso em: 31 maio 2025.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modena. Tratado Notarial e Registral. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5, t. 1: Ofício de registro de imóveis.

KÜMPEL, Vitor Frederico. Direito notarial e registral em síntese. 2. ed. São Paulo: YK Editora, 2024.

LAGO, Ivan Jacopetti do. História do registro de imóveis [livro eletrônico] - 2. ed. - São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2022. - (Coleção Direito Imobiliário ; v. 1 / Alberto Gentil de Almeida Pedroso, coordenação).

LEIME, Mayra Zago de Goveia Maia. O tempo para a efetivação de uma aquisição imobiliária nos Estados Unidos e no Brasil: um comparativo entre Nova York e São Paulo com base na metodologia do relatório Doing Business, In: BRANDELLI, Leonardo (coord.). Transmissão da propriedade imóvel: uma análise comparada Brasil – Estados Unidos. Salvador: Editora JusPodivm, 2021.

LUQUE, Carlos Antônio; ZYLBERSTAJN, Eduardo. A burocracia no Brasil e seus efeitos sobre o desenvolvimento econômico. In: NALINI, José Renato (org.). Sistema eletrônico de registros públicos: comentado por notários, registradores, magistrados e profissionais. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

MAZITELI NETO, Celso; BRANDELLI, Leonardo. Uma Mers, Inc. à brasileira. Consultor Jurídico, São Paulo, 14 abr. 2021. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2021-abr-15/maziteli-neto-brandelli-mers-inc-brasileira/>. Acesso em: 25 maio 2025.

MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando P. A Função Econômica da Publicidade Registral. Revista de Direito Imobiliário, [s. l.], n. 55, p. 133-160, jul./dez. 2003. Disponível em: <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/758>. Acesso em: 30 maio 2025.

ORLANDI NETO, Narciso. Registro de imóveis. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

PAIVA, João Pedro Lamana. A evolução do registro de imóveis no Brasil. In: I Encontro de Magistrados, Notários e Registradores da Paraíba, Porto Alegre: s.e., 2023.

RICHTER, Luiz Egon; PHILIPPI, Juliana Horn Machado. Inovação e segurança jurídica: a necessidade de regulação de criptoativos imobiliários e do uso da blockchain nas transações imobiliárias. *Revista de Direito Imobiliário*, [s. l.], v. 45, n. 93, jul./dez. 2022. Disponível em: https://academia.irib.org.br/pdfjs/web/viewer.html?file=123456789/52091/2022-0093-RDI_0191-0228.pdf. Acesso em: 25 maio 2025.

RODRIGUES, Daniel Lago. Evolução histórica do registro torrens. 2023. Tese (Doutorado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2023. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-18082023-135806/pt-br.php>. Acesso em: 31 maio 2025.

SANTIAGO, Ana Ligia da Silva et al. A Regularização Fundiária de Interesse Social: programa minha casa minha vida. *Revista Estudos - Revista de Ciências Ambientais e Saúde (EVS)*, Goiânia, Brasil, v. 40, n. 3, p. 241–247, 2013. Disponível em: <https://seer.pucgoias.edu.br/index.php/estudos/article/view/2915>. Acesso em: 25 maio 2025.

SANTOS, Vanessa Paula dos. Publicidade, presunção e fé pública: uma análise do sistema registral imobiliário brasileiro a partir da Lei no 13.097/2015. 2020. Dissertação (Mestrado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/D.2.2020.tde-30042021-000022>. Acesso em: 26 maio 2025.

SILVA, Viviane Valente Zaquia e. Desapropriação e servidão administrativa: justa e prévia indenização à luz das Constituições. *Migalhas*, [s. l.], 5 maio 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/365351/desapropriacao-e-servidao-administrativa-justa-e-previa-indenizacao>. Acesso em: 24 maio 2025.

SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; MALLMANN, Jean Karlo Woiciechoski. Presunção absoluta e os sistemas de registros de imóveis: dormientibus non succurrit ius. Rio de Janeiro: COP Editora, 2022.

