PARTE I

TEORIA GERAL

1. Visão Geral

O regime de registro imobiliário adotado por um ordenamento é definido a partir das regras materiais de constituição, transmissão, modificação e extinção de direitos reais sobre bens imóveis, objeto do direito material imobiliário[1]. As regras do direito imobiliário formal, portanto, têm por escopo possibilitar a operacionalização do sistema pensado pelo legislador.

Nesse sentido, pode-se dividir os modelos registrais em três grandes grupos: (i) os sistemas de título; (ii) os sistemas de título e modo; (iii) e os sistemas de modo. No primeiro, o direito material imobiliário define que a transmissão de direito real se dá *solo consensu*, independentemente da *traditio* ou do registro[2]. Opera nesse sistema o denominado *princípio da consensualidade*, o qual "na sua rigorosa acepção técnico-jurídica em matéria de Direito das Coisas, significa que, nos direitos reais convencionalmente estabelecidos, para a produção do efeito real, regra geral, basta, ou é condição suficiente, um "título" (...), sendo desnecessário um modo"[3].

Nos sistemas de título e modo, por sua vez, a causa da mutação da titularidade do direito real está no título, notadamente um contrato, que produz apenas efeitos obrigacionais. Para que ocorra a produção de efeito real, é imprescindível um modo, ou seja, o ingresso no assento registral, daí ser sistema de título e modo. Assim, por exemplo, é o caso do Código Civil brasileiro, que exige a tradição e o registro para a aquisição da

---

1 E. Fuchs, – *Kommentar zu den grundbuchrechtlichen Normen des Bürgerlichen Rechts und zur Grundbuchordnung*, vol. I, Berlin, J. J. Heines, 1902, p. 46.

2 Nesse sentido: J. Lieder, *Die rechtsgeschäftliche Sukzession: eine methodenpluralistische Grundlagenuntersuchung zum deutschen Zivilrecht und Zivilprozessrecht sowie zum internationalen und europäischen Privatrecht*, Tübingen, Mohr Siebeck, 2015, p. 264.

3 M. V. A. Sousa Jardim, *Efeitos Substantivos do Registo Predial – Terceiros para efeitos de registo*, Coimbra, Almedina, 2013, p. 412.

propriedade de bens móveis e imóveis, respectivamente (arts. 1.226 e 1.227 do Código Civil).

Os sistemas de modo, por sua vez, também diferenciam os planos do direito das obrigações e do direito das coisas, com relação abstrata interna e externa entre eles[4]. No caso do direito alemão, aparta-se o negócio obrigacional (*Verpflichtungsgeschäft*) do denominado negócio de disposição (*Verfügungsgeschäft*). Assim, diferentemente dos sistemas de título e modo, nos ordenamentos que adotam o modelo de modo puro, será a validade e a eficácia do negócio jurídico obrigacional irrelevante para a aquisição da propriedade[5].

2. Efeitos

As regras de direito material, mais especificamente aquelas referentes aos direitos reais sobre bens imóveis, previstas no Código Civil brasileiro, exigem a adoção de um sistema de registro imobiliário[6], cujos efeitos estão atrelados, justamente, ao modelo de transmissão da propriedade ou de constituição de outros direitos reais sobre bens imóveis, que é adotado pelo direito material.

Assim, ao determinar o art. 1.245 do Código Civil que a propriedade de imóveis, por ato *inter vivos*, só se transmite "mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis", adquire o registro imobiliário brasileiro o *efeito constitutivo* da propriedade.[7] Enquanto não registrado o título, permanece o alienante como proprietário do imóvel (art. 1.245, § 1º, do Código Civil).

Não se trata, no entanto, de seu único efeito. O registro imobiliário também tem *efeito de publicidade* das informações nele constantes[8], que decorre, em certa medida — também do ordenamento brasileiro —, de sua própria natureza constitutiva. Todavia, as consequências da publicidade resultante do registro variam de acordo com as regras de direito material, mais especificamente do modelo adotado em cada ordenamento jurídico. Isso significa que a presunção de veracidade do registro no Brasil não será a mesma, por exemplo, daquela resultante do modelo alemão, já que as regras de

---

4 J. Lieder, *Die rechtsgeschäftliche* cit., p. 264.

5 F. Baur – J. F. Baur – R. Stürner, *Sachenrecht*, 18ª ed., München, Beck, 2009, p. 55; J. Petersen, *Das Abstraktionsprinzip,* in *Jura* 26 (2004), p. 99.

6 H. Schöner – K. Stöber, *Grundbuchrecht*, 15ª ed., München, Beck, 2012, p. 1.

7 H. Wilsch, *Grundbuchordnung für Anfänger*, 2ª ed., München, Beck, 2017, p. 7.

8 D. H. Richter, *Das materielle und formelle Deutsche Grundbuchrecht in seiner Beziehung zum Liegenschaftskatasterdiest: mit besonderer Berücksichtigung der bayrischen und rheinpfälzischen Verhältnisse*, Berlin, J. Schweitzer, 1950, pp. 20-21, entende que a publicidade é absolutamente essencial para se buscar a função de segurança jurídica que o registro procura alcançar nas transações sobre bens imóveis.

proteção do terceiro adquirente de boa-fé são distintas. Dessa forma, ressalta-se que o registro é fonte de publicidade de direitos reais sobre bem imóveis, muito embora não se possa ignorar a posse como fator de publicidade e de aparência de extrema relevância para o direito brasileiro.

Ademais, o registro imobiliário também adquire no Brasil, sobretudo após o advento da Lei nº 13.465/2017, um *efeito de regularização da propriedade*. Isso porque, o direito material brasileiro reconhece formas de aquisição da propriedade sobre bens imóveis que independem do registro, diferentemente daquelas que resultam da celebração de negócio jurídico (art. 1.245 do Código Civil). O exemplo clássico é a usucapião, que é forma originária de aquisição de propriedade independente do registro. Embora a maior parte da doutrina entenda ter o registro, no caso da usucapião, *efeito meramente declaratório*[9], nesses casos, tem como escopo regularizar um direito de propriedade já constituído, mas formalmente fora do sistema de registro imobiliário, o que limita o exercício do direito subjetivo pelo seu titular.

3. Atribuições

No Registro de Imóveis serão feitos, de acordo com o art. 172 da Lei nº 6.015/1973, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, *inter* vivos ou *mortis* causa, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua eficácia em relação a terceiros ou para a sua disponibilidade. Tais atos serão assentados em matrículas, tendo em vista a adoção, pela Lei nº 6.015/1973, do sistema de fólio real.

O sistema registral brasileiro enumera três assentos imobiliários, quais sejam, a matrícula, a averbação e o registro. Uma vez aberta a matrícula imobiliária, nela serão lançados os dois outros atos básicos, isto é, o registro e a averbação[10].

O termo *registro* pode ser usado em sentido amplo ou estrito. Em sentido amplo, é um gênero de ato administrativo, do qual se extraem duas espécies: o registro em sentido estrito (denominado simplesmente de registro) e a averbação.

---

9 Nesse sentido, F. C. Pontes de Miranda, *Tratado de Direito Privado – Tomo XI – Direito das Coisas – Propriedade - Aquisição da propriedade imobiliária*, 2ª ed., Rio de Janeiro, Borsoi, 1971, p. 148; J. C. Moraes Salles, *Usucapião de Bens Imóveis e Móveis,* 3ª ed., São Paulo, Revista dos Tribunais, 1995, pp. 109-110; Orlando Gomes, *Direitos Reais*, 12ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 1997, pp. 172-173; B. S. Ribeiro, *A Sentença de Usucapião e o Registro de Imóveis*, in *Revista de Direito Imobiliário*, 33 (1994), pp. 93-104.

10 W. Ceneviva, *Lei dos Registros Públicos Comentada*, 18ª ed., São Paulo, Saraiva, 2008, p. 378; A. Fioranelli, *Matrícula no* cit., p. 296.

Além do registro e da averbação, nenhum outro ato pode ser lançado na matrícula. Ao tratar da escrituração no Registro de Imóveis, a lei é clara ao elencar estas duas espécies de atos[11] como únicas formas de se lançar informações ou consignar mutações jurídico-reais na tábula registral. Não há, portanto, observações, certificações, ou outras inserções passíveis de escrituração no fólio real.

Disto decorre que não há discricionariedade do oficial no que se refere à forma de escriturar; deve seguir a legislação registral, que define categoricamente quais os atos jurídicos sujeitos a registro (art. 167, I, da Lei nº 6.015/1973) e quais devem ser lançados na matrícula por averbação (art. 167, II, da Lei nº 6.015/1973).

A prática destes atos é, de acordo com art. 169, *caput*, da Lei nº 6.015/1973, marcada pela obrigatoriedade. Inexiste, porém, sanção correspondente ao seu descumprimento, salvo em relação à incorporação imobiliária (art. 32 da Lei nº 4.591/1964) e ao loteamento do solo urbano (art. 50 da Lei nº 6.766/1979), pois nestes casos a falta de registro implica responsabilidade criminal dos incorporadores e loteadores.

Vale ressaltar que a ordem dos atos enumerados nos incisos do art. 167 da Lei nº 6.015/1973 não traduz uma sequência lógica ou jurídica, nem distingue quais atos têm natureza constitutiva ou declarativa[12].

No que toca à escrituração, será feita por extrato[13] e na forma narrativa. Vale dizer, o título deverá ser interpretado pelo oficial, após o juízo qualificador positivo, de modo que apenas irá relatar no assento as informações importantes e essenciais, resumidamente. O conteúdo do título, portanto, não é integralmente reproduzido. Extrai-se apenas o essencial, ou seja, os principais elementos do ato, como a data do título, o local em que foi formalizado, o nome das partes, o objeto propriamente e seu valor.

Há, contudo, exceções pontuais a essa forma de escrituração, como a do art. 178, inc. VII, da Lei nº 6.015/1973[14], que determina a transcrição literal do título[15].

---

11 É o que salienta A. Fioranelli, *Matrícula no Registro de Imóveis – Questões práticas*, in C. Y. M. Yoshida – M. Figueiredo – V. A. Amadei (coord.), *Direito Notarial e Registral Avançado*, São Paulo, Revista dos Tribunais, 2014, p. 296.

12 Afrânio de Carvalho, *Registros de Imóveis*, 4ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 1997.

13 O Provimento nº 228/2026, CNJ, surgiu para regulamentar, no Registro de Imóveis, a utilização de extratos eletrônicos para registro ou averbação de fatos, atos e negócios jurídicos com repercussão imobiliária.

14 "Art. 178 - Registrar-se-ão no Livro nº 3 - Registro Auxiliar: [...] VII - os títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato, praticado no Livro nº 2."

15 A. Fioranelli, *Matrícula* cit., pp. 296-297.

4. Competência

O local do registro está atrelado ao princípio basilar dos Registros de Imóveis, o da territorialidade, segundo o qual todos os atos enumerados no art. 167 da Lei nº 6.015/1973 serão efetuados na serventia da situação do imóvel (art. 169 da Lei nº 6.015/1973). Trata-se de norma cogente, impondo a nulidade dos atos realizados em circunscrições imobiliárias territorialmente incompetentes.

A circunscrição territorial é legalmente delimitada e pode abranger a área total de um ou mais Municípios, comarca ou outra divisão territorial definida em lei.

A fixação da competência territorial no Registro Imobiliário tem a finalidade de garantir que todos os imóveis situados na circunscrição imobiliária sejam ali cadastrados. Somada à unitariedade matricial, a territorialidade impõe a todos os atos registrais referentes ao imóvel serem praticados pela serventia da respectiva circunscrição imobiliária, até porque é nesta que se encontra (em princípio, única) a matrícula do imóvel[16].

Assim, a territorialidade dos registros imobiliários conduz à concentração dos atos registrais em uma única serventia, definida pelo critério de correspondência entre seu local de atuação e o local de situação do imóvel. Sendo assim, é o critério mais afinado à segurança jurídica das informações registrais.

Entretanto, pode ser que a localização do imóvel extrapole os limites de uma circunscrição imobiliária, alcançando circunscrições limítrofes, ou seja, o imóvel se situa em duas ou mais circunscrições registrais. A redação anterior à Lei nº 14.382/2022 estabelecia a necessidade de registro dos atos praticados em todas as serventias. Com a nova redação, passou a ser exigido o registro na circunscrição na qual o imóvel possuir maior área, sendo que na outra (ou outras, se o caso), de porção menor, será feita simples averbação enunciativa (averbação-notícia) da situação registral. Se a área for idêntica em ambas as circunscrições, ficará ao talante do interessado promover o registro em qualquer delas e a averbação notícia na outra, nos termos do art. 169, inciso II combinado com o §3º.A Lei nº 14.382/2022 também inseriu o § 2º art. 169 da LRP, especificando a hipótese do registro do loteamento e do desmembramento que abranger imóvel localizado em mais de uma circunscrição imobiliária, caso em que também se aplica o inciso II do *caput* (ou seja, serão abertas matrículas em ambas as serventias), mas as matrículas das unidades imobiliárias serão abertas na serventia do registro de imóveis da circunscrição em que estiver situada a unidade imobiliária, procedendo-se às averbações remissivas.

---

16 W. C. Swensson – R. Swensson Neto – A. Swensson, *Lei dos Registros Públicos Anotada*, 4ª ed, São Paulo, Juarez de Oliveira, 2006, p. 572.

Note-se que o registro dos atos relativos a vias férreas eram uma exceção à regra geral de competência registral na redação original da LRP, pois eram registrados no cartório correspondente à estação inicial da respectiva linha. Essa exceção foi, contudo, eliminada pela Lei nº 13.465/2017, que deu nova redação ao art. 171 da Lei nº 6.015/1973, determinando que os atos relativos a vias férreas ocorrerão na circunscrição do imóvel.

Em matéria de competência registral, cabe frisar a regra da irrepetibilidade do registro. Esta determina que o eventual desmembramento territorial da circunscrição, ocorrido posteriormente à inscrição do título no fólio real, não torna necessária sua repetição na nova serventia (art. 170 da Lei nº 6.015/1973). Não poderia ser diferente, na medida em que a publicidade registral decorrente das inscrições feitas na antiga serventia já produziu todos os seus efeitos, em caráter definitivo. Não há fundamento legal para elidir essa eficácia ante a criação de novas regras de divisão territorial do Registro de Imóveis. Estas não podem se sobrepor ao princípio da publicidade, a ponto de impor ao usuário a obrigação de registrar novamente o título já registrado.

Outra exceção prevista na redação original da LRP dizia respeito aos atos de averbações, que deveriam ser efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tivesse passado a pertencer a outra circunscrição. Contudo, o dispositivo que previa essa exceção (art. 169, I, da LRP), foi modificado pela Lei nº 14.382/2022, de modo que essa possibilidade foi restringida às situações em que a transcrição não possuir todos os requisitos para a abertura de matrícula (art. 176, § 18, da LRP)[17]. O dispositivo passou a definir que, nesse caso, deverá ser aberta matrícula na serventia da situação do imóvel, cabendo ao oficial comunicar o fato à serventia de origem, para o encerramento, de ofício, da matrícula anterior (art. 169, IV, da LRP).

---

17 Passou a dispor o referido inciso I do art. 169 da LRP: "I - as averbações serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição, observado o disposto no inciso I do § 1º e no § 18 do art. 176 desta Lei;". Sobre a interpretação que deve ser dada à nova redação dos dispositivos citados, cumpre transcrever os elucidativos comentários de M. P. Ribeiro, *Modificações na Lei nº 6.015/1973: Registro de Imóveis*, in V. F. Kümpel (coord.), G. M. Viana (org.); T. H. Carvalho (org.), *Breves comentários à Lei nº 14.382/2022 : conversão da medida provisória nº 1.085/2021,* São Paulo, YK Editora, 2022, p. 151: "Uma interpretação holística dos dispositivos parece indicar que, de regra, a competência será da circunscrição da situação do imóvel para a prática de quaisquer atos. No entanto, se o imóvel ainda for objeto de transcrição (*rectius*: ainda sem matrícula aberta), não sendo possível o descerramento do fólio por imperfeição das especialidades subjetiva ou objetiva, seria possível a prática de atos à margem da transcrição. Dito de outro modo, a competência será sempre da circunscrição da situação do imóvel, admitindo-se como única exceção a possibilidade de averbação à margem de transcrições que não permitem — dada sua precariedade de elementos descritivos — o descerramento da matrícula (...) Destarte, pode-se concluir que se o imóvel ainda for objeto de transcrição e não for possível abrir matrícula, por precariedade da especialidade, é admitido que se façam nas transcrições as averbações necessárias, exceto a retificação que deverá ser promovida na circunscrição da situação do imóvel *ex vi* do art. 176, § 16 da LRP".

ATENÇÃO

O Provimento nº 195/2025 alterou o CNN/CN/CNJ-Extra ressalvando expressamente que, no caso de matrícula aberta em serventia territorialmente incompetente, o oficial deverá, de ofício, promover: I – a respectiva averbação-notícia na matrícula; II – comunicar o fato à serventia competente, preferencialmente, por meio eletrônico; e III - não praticar nenhum novo ato na matrícula, exceto a averbação de seu encerramento, a ser realizada após a abertura da nova matrícula na serventia competente (art. 440-BC). Essa regra não se aplica, porém, às hipóteses de incompetência territorial superveniente à abertura da matrícula por alteração da circunscrição imobiliária, nem às hipóteses de competência territorial concorrente (art. 169, I e II, da LRP).

5. Princípios

5.1. Princípio da publicidade

5.1.1. Conceito

O verbo latino *publico*, do infinitivo *publicare*, expressa diretamente o significado de conferir publicidade. O princípio da publicidade é o epicentro da atividade.

O princípio da publicidade tem, no âmbito do Registro de Imóveis, duas acepções: publicidade material e publicidade formal. A publicidade material — aqui analisada apenas na sua aplicação ao direito das coisas — diz respeito ao reconhecimento, perante uma coletividade, de pertencimento de uma coisa a determinada pessoa.

Os efeitos da publicidade material são basicamente três: constituição da propriedade ou outro direito real, presunção e ficção em prol do terceiro de boa-fé. O principal efeito da prática do ato registral ou notarial é a sua publicidade, no sentido proporcionar o seu conhecimento ou cognoscibilidade por terceiros.

A publicidade imobiliária formal, por sua vez, significa disponibilizar informações constantes do acervo registral, podendo qualquer interessado, independentemente de motivação (exceto nas hipóteses legais), ter acesso a tais informações, por meio de certidões ou, ainda, por informações prestadas pelas serventias.

O princípio da publicidade, em matéria registral imobiliária, impõe ao terceiro a necessidade de consultar a base de dados do registro imobiliário, não podendo alegar ignorância de ato constante do registro. Daí haver verdadeira ficção jurídica de que o terceiro sempre tem ciência do que consta do registro, sendo esta a base ontológica da oponibilidade *erga omnes*. Observe-se que as demais serventias registrais não

têm a mesma segurança jurídica para determinar ao terceiro total ciência do ato registrado.

5.1.2. Certidões

A regra no sistema brasileiro é a publicidade indireta, de modo que quem deseja ter acesso à informação integrante do acervo deve requerer a respectiva certidão. Em regra, não se admite a verificação direta do livro ou arquivo em que a informação se encontra (publicidade direta).

Diz o *caput* do art. 19 da LRP que a certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos legais, no prazo máximo de cinco dias (atualmente contados em dias úteis, conforme disposto pela Lei nº 14.382/2022). A recusa ou retardamento na expedição da certidão poderá gerar reclamação à autoridade competente[18].

A certidão de inteiro teor consiste no documento emitido pelo oficial com a transcrição integral de todos os elementos constantes do livro de registro, reproduzindo-se fielmente o seu conteúdo. Poderá ser extraída por meio reprográfico ou eletrônico (art. 19, § 1º), não havendo mais previsão da extração por meio datilográfico como na redação original do dispositivo.

Conforme disposto no § 2º do art. 19, as certidões do registro civil das pessoas naturais mencionarão, sempre, a data em que foi lavrado o assento. Era o que já dizia a redação anterior do dispositivo. O que a Lei nº 14.382/2022 fez foi suprimir a segunda parte do dispositivo, a qual definia a forma manuscrita ou datilografada das certidões e, no caso de adoção de papéis impressos, o preenchimento dos claros também de forma manuscrita ou datilografada. Com a incorporação do paradigma eletrônico, essa previsão tornou-se anacrônica, o que explica sua supressão.

Os modelos únicos de certidão de nascimento, de casamento e de óbito, a serem adotadas pelos ofícios de registro civil das pessoas naturais, estão atualmente consignados nos anexos do Provimento CNJ nº 182/2024, e disciplinados pelos arts. 472 a 479 do Provimento CNJ nº 149/2023 (Código Nacional de Normas — Foro Extrajudicial), que incorporou a disciplina até então constante no agora revogado Provimento CNJ nº 63/2017, com atualizações dos Provimentos nº 182/2024 e 202/2025.

No que diz respeito aos impactos da instituição do SERP em matéria de certidões, note-se que, na sistemática preconizada, o interessado poderá solicitar, a qualquer serventia, certidões eletrônicas relativas a atos registrados em outra serventia, por meio do SERP, nos termos a serem estabelecidos pela Corregedoria Nacional de

[18] Item 33, Cap. XIII, Tomo II, das NSCGJSP: "é obrigatório o fornecimento de protocolo do requerimento de certidão, do qual deverão constar a data da protocolização e a prevista para a entrega, que não pode ser retardada por mais de 05 dias". O item 33.1, por sua vez, acrescenta que "o oficial deverá fornecer aos interessados nota de entrega, logo que receber pedido de certidão."

Justiça (art. 19, § 6º, da LRP). A grande diferença em relação ao sistema tradicional é que, obtida assim a certidão eletrônica, sua materialização não dependerá mais de um registrador: poderá ser feita pelo próprio usuário, mediante simples impressão (art. 19, § 5º, da LRP). Tanto a impressão realizada pelo usuário, quanto a própria certidão eletrônica, terão validade e fé pública (art. 19, § 7º, da LRP).

Tais disposições foram regulamentadas, em especial, pelos arts. 211 e seguintes do Provimento CNJ nº 149/2023 (CNN/CN/CNJ-Extra), e pelo Provimento nº 180/2024. Ressalte-se que o cenário normativo mudou bastante em 2026 com o Provimento CN nº 229/2026, que regulamentou o ecossistema do SERP, criou a identidade de interface "Meu Registro".

Diante da migração para os sistemas informatizados, o que antes deveria ser protocolado e devolvido fisicamente, agora deve ser digitalizado, mantidos os documentos, exclusivamente, em arquivo digital. Dessa forma, por meio do SERP, todos os atos praticados nos Registros poderão ser visualizados eletronicamente, de maneira imediata, conforme dispõe o § 8º do artigo 19 da Lei nº 6.015/1973, incluído pela Lei nº 14.382/2022.

A Lei nº 14.382/2022 também incluiu o § 10 alterando os prazos máximos para emissão de certidões nos registros de imóveis: quatro horas para o inteiro teor, um dia para a situação jurídica do bem e cinco dias para certidão de transcrição e demais casos.

ATENÇÃO

Destaca-se a diferença entre a certidão de inteiro teor e a certidão negativa de ônus. O que é possível ser emitido em quatro horas é a certidão de inteiro teor, e não a manifestação específica sobre análise de ônus, prevista no §11º do artigo 19 da Lei nº 6.015/1973, de forma que a certidão por quesitos, inclusive negativa de ônus, comporta o prazo de cinco dias úteis[19].

Importante novidade trazida pela Lei nº 14.382/2022 foi a previsão da chamada "certidão da situação jurídica atualizada do imóvel", no § 9º do art. 19 da LRP. A referida certidão, nos termos do dispositivo citado, "compreende as informações vigentes de sua descrição, número de contribuinte, proprietário, direitos, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o respectivo titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais" (LRP, art. 19, § 9º).

---

19 B. Chezzi, *A nova legislação de registros públicos pela lei federal 14.382 - Saiba o que está valendo*, 07.07.2022, in *Migalhas,* Disponível em: https://www.migalhas.com.br/depeso/369278/a-nova-legislacao-de-registros-publicos-pela-lei-federal-14-382.

Sobre a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel, elucida Moacyr Petrocelli:

> "Em síntese, cuida-se da informação detalhada e atual acerca dos elementos de especialidade objetiva e subjetiva da descrição matricial que estão em vigor — ou seja, elementos que não foram cancelados ou alterados —, acrescidos do apontamento de eventuais ônus ou direitos que estejam produzindo seus regulares efeitos.
> Bem vistas as coisas, o pedido de uma certidão dessa natureza gera verdadeira necessidade de uma qualificação registral do próprio assento pelo Oficial para depurar a informação solicitada ("qualificação de saída", oposta à atividade original dos registradores de qualificar um título para ingresso no fólio real, que seria a "qualificação de entrada").
> Tal inovação, se bem assimilada pelos usuários e pelos registradores imobiliários, será um passo importante para facilitação do acesso às informações registrais, bem assim um grande reforço à tutela jurídica de proteção de dados pessoais. É dizer, evitar-se-á a exposição desnecessária de dados que já não possuem mais relevo e que constam do fólio real.
> Ocorre que, em razão da anatomia do sistema registral brasileiro que, em linha de princípio, mantém na ficha matricial a sequência de atos, fatos ou negócios jurídicos inscritos que repercutiram sobre aquele determinado imóvel (v.g., uma hipoteca constituída e cancelada há vinte anos, remanesce na matrícula contemplando dados do credor hipotecário) que não possuem qualquer relevo jurídico na atualidade, embora com potencial de propagação inoportuna de seus dados (v.g., CNPJ, endereço da sede, valor do crédito concedido, etc.).
> Interessante considerar que o modelo padrão de expedição de certidão propalado pela Lei nº 14.382/2022, em realidade, resgata a prática de expedição da certidão negativa de ônus reais, que havia perdido o sentido com o sistema do fólio real e a publicidade através da certidão integral da matrícula. (...)
> Nada obstante, a Lei nº 14.382/2022 ressalvou expressamente que continua sendo possível a expedição da eficiente certidão de inteiro teor da matrícula, contendo a reprodução integral do seu conteúdo, seja por meio reprográfico ou digital equivalente. Na dicção legal, "no âmbito do Registro de Imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula conterá a reprodução de todo seu conteúdo e será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial". (LRP, art. 176, § 11)."[20]

ATENÇÃO

O Provimento CNJ nº 237/2026 estabeleceu critérios nacionais sobre CNS e código de acervo na emissão de certidões relativas a acervos incorporados, extintos, desativados ou fracionados.

[20] M. P. Ribeiro, *Modificações na Lei nº 6.015/1973: Registro de Imóveis*, in V. F. Kümpel (coord.), G. M. Viana (org.); T. H. Carvalho (org.), *Breves comentários à Lei nº 14.382/2022* cit., p. 64.