

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 imobiliário¹. 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 registro². 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 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 eles⁴. 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 propriedade⁵.

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 Registro Predial – Terceiros para efeitos de registro*, Coimbra, Almedina, 2013, p. 412.

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.

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 imobiliário⁶, 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 constantes⁸, 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 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 n. 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 regu-

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.

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;

larizar 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 fôlio 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 averbação¹⁰.

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.

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 atos¹¹ 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 fôlio 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 4.591/1964) e ao loteamento do solo urbano (art. 50 da Lei 6.766/1979), pois nes-

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.

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.

tes 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 é aleatória. A listagem, portanto, não exprime uma sequência lógica ou jurídica, nem distingue quais atos têm natureza constitutiva ou declarativa¹².

No que toca à escrituração, será feita por extrato 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 consignado por completo, pois deste 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, que determina a transcrição literal do título¹³.

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 imóvel¹⁴.

Assim, a territorialidade dos registros imobiliários conduz à concentração dos atos registrais em uma única serventia, definida pelo critério de correspon-

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

¹³ A. FIORANELLI, *Matrícula* cit., pp. 296-297.

¹⁴ W. C. SWENSSON – R. SWENSSON NETO – A. SWENSSON, *Lei dos Registros Públicos Anotada*, 4ª ed, São Paulo, Juarez de Oliveira, 2006, p. 572.

dência 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. Neste caso, para evitar a coexistência de cadeias dominiais contraditórias ou hiatos na publicidade registral, os registros relativos a tais imóveis deverão ser feitos em todas as circunscrições, cabendo aos registradores de ambas as serventias, informar tal ocorrência nas respectivas matrículas (art. 169, inc. II, da Lei nº 6.015/1973).

Note-se que o registro dos atos relativos a vias férreas eram uma exceção a essa regra, 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.

ATENÇÃO!

A Lei nº 14.382/2022, conversão da Medida Provisória nº 1.085/2021, inseriu os §§ 1º a 3º no art. 169 da LRP, especificando regras relativas ao registro de atos relativos a imóveis situados em mais de uma circunscrição, nos seguintes termos:

“§ 1º O registro do loteamento e do desmembramento que abranger imóvel localizado em mais de uma circunscrição imobiliária observará o disposto no inciso II do caput, devendo as matrículas das unidades imobiliárias ser abertas na serventia do registro de imóveis da circunscrição em que estiver situada a unidade imobiliária, procedendo-se às averbações remissivas.

§ 2º As informações relativas às alterações de denominação de logradouro e de numeração predial serão enviadas pelo Município à serventia do registro de imóveis da circunscrição onde estiver situado o imóvel, por meio do SERP, podendo as informações de alteração de numeração predial ser arquivadas para uso oportuno e a pedido do interessado.

§ 3º Na hipótese prevista no inciso II do caput, as matrículas serão abertas:

I - com remissões recíprocas;

II - praticando-se os atos de registro e de averbação apenas no registro de imóveis da circunscrição em que estiver situada a maior área, averbando-se, sem conteúdo financeiro, a circunstância na outra serventia; e

III - se a área for idêntica em ambas as circunscrições, se adotará o mesmo procedimento, procedendo-se aos registros e averbações na serventia de escolha do interessado, averbada a circunstância na outra serventia, sem conteúdo financeiro.”

Em matéria de competência registral, cabe por fim frisar a regra da irrepetibilidade do registro. Esta determina que o eventual desmembramento territorial da circunscrição, ocorrido posteriormente à inscrição do título no fôlio 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)¹⁵. O dispositivo passou a dispôr, 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).

ATENÇÃO!

A Medida Provisória nº 1.085/2021 havia revogado o inciso I do art. 169 da LRP, mas a revogação não foi mantida pela Lei nº 14.382/2022, que deu uma solução ligeiramente distinta à questão. Sobre a interpretação que deve ser dada à nova redação dos dispositivos citados, cumpre transcrever os elucidativos comentários de Moacyr Petrocelli: “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 fôlio 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”.¹⁶

¹⁵ 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;”

¹⁶ M. P. RIBEIRO, *Modificações na Lei nº 6.015/1973: Registro de Imóveis*, in V. F. KÜMPPEL (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. .

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 competente¹⁷.

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 órgãos de registro civil das pessoas naturais, estão atualmente consignados nos anexos do Provimento CNJ nº 63/2017, 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 provimento de 2017.

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 Justiça (art. 19, § 6º, da LRP). A grande diferença em relação ao sistema existente hoje, 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, contudo, carecem ainda da necessária regulamentação, e sua viabilidade depende da implementação do SERP. Por meio desta central, 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, também incluído pela lei nº 14.382/2022.

¹⁷ 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.”

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 úteis¹⁸.

Por fim, uma interessante novidade trazida pela Lei n. 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. 16, § 9º).

ATENÇÃO!

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 ativi-

¹⁸ 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>

dade 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 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 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 conterà 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).¹⁹

5.1.3 Restrições

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

A questão da tutela do direito à intimidade por meio da proteção de dados pessoais foi reforçada com o advento da Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD), cujos reflexos nos serviços extrajudiciais foram regulamentados em âmbito normativo pelo Provimento CNJ nº 134/2022, posteriormente incorporados aos arts. 79 a 135 do Provimento CNJ nº 149/2023 (Código Nacional de Normas – Foro Extrajudicial). Sobre as repercussões no Registro de Imóveis, dispõem os arts. 123 a 128:

Art. 123. Dependem de identificação do requerente e independem de indicação da finalidade os pedidos de certidão de regis-

¹⁹ M. P. RIBEIRO, *Modificações na Lei nº 6.015/1973: Registro de Imóveis*, in V. F. KÜMPFEL (coord.), G. M. VIANA (org.); T. H. CARVALHO (org.), *Breves comentários à Lei nº 14.382/2022 cit.*, p. 64.