

TÍTULO I - Das Disposições Gerais

Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973)
Comentada

CAPÍTULO I - DAS ATRIBUIÇÕES

Amanda Gil¹

Art. 1º, §§ 1º e 2º

Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei. (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975)

§1º Os Registros referidos neste artigo são os seguintes: (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975)

I - o registro civil de pessoas naturais; (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975)

II - o registro civil de pessoas jurídicas; (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975)

III - o registro de títulos e documentos; (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975)

IV - o registro de imóveis. (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975)

§2º Os demais registros reger-se-ão por leis próprias. (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975)

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

- Constituição Federal;
- Lei n.º 8.935/1994 – Lei dos Notários e Registradores;
- Lei n.º 10.406/2002 – Código Civil;
- Lei n.º 13.097/2015;
- Lei n.º 13.105/2015 – Código de Processo Civil;
- Provimento n.º 149/2023 – Código Nacional de Normas – CNJ

COMENTÁRIOS

O art. 1º inaugura a Lei de Registros Públicos estabelecendo o núcleo conceitual do sistema registral brasileiro. Não se trata apenas de norma de abertura formal, mas de verdadeiro enunciado principiológico estruturante. Ao afirmar que

¹ Amanda Gil, mestranda, pós-graduada em Direito Notarial e Registral, Direito Administrativo e Constitucional. Professora em pós-graduação na área notarial e registral e em curso preparatório para concursos de cartório. Autora de artigos e obras. Consultora Jurídica no Extrajudicial. Experiência como Oficial Substituta na Capital/ SP.

os serviços de registros públicos destinam-se a assegurar autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, o legislador define a função institucional do registro: transformar fatos jurídicos privados em situações jurídicas dotadas de estabilidade socialmente reconhecida.

O dispositivo afirma que os serviços ficam sujeitos ao regime estabelecido na lei. Essa previsão define um estatuto jurídico próprio, diverso do direito administrativo comum e também distinto da atividade privada pura.

A Constituição de 1988² reforçou essa estrutura ao reconhecer que os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público¹. A norma constitucional não apenas recepcionou o modelo pré-existente, mas lhe conferiu densidade institucional, submetendo-o a concurso público e fiscalização permanente do Poder Judiciário.

Os registros públicos inserem-se na categoria das atividades estatais exercidas em caráter privado por delegação. O regime é híbrido: público quanto à finalidade e controle, privado quanto à execução material. A lei cria um microsistema normativo dotado de autonomia funcional.

Dai decorrem consequências relevantes, dentre as quais:

- dever de qualificação jurídica obrigatória com submissão ao princípio da legalidade estrita;
- responsabilidade pessoal do registrador

O registrador não é árbitro, nem mandatário das partes; é agente de controle de juridicidade preventiva.

Em uma leitura contemporânea do art. 1º, pode-se compreender que o registro atua também como instrumento de organização econômica. A publicidade registral reduz custos de transação, viabiliza crédito e estabiliza a circulação de riquezas. A propriedade registrada torna-se ativo confiável no mercado.

Portanto, o dispositivo não possui apenas conteúdo técnico: ele institui infraestrutura jurídica indispensável ao funcionamento da economia formal.

A norma inaugural o diploma legal possui natureza estrutural e principiológica. Ela não apenas delimita o campo de incidência da lei, mas também explicita a finalidade do sistema registral brasileiro. A tríade autenticidade, segurança e eficácia traduz a função preventiva do registro, voltada à estabilização das relações jurídicas e à redução da litigiosidade social.

O registro público, sob essa perspectiva, não constitui mero instrumento burocrático de documentação. Ele integra a própria arquitetura do sistema de tutela dos direitos, funcionando como mecanismo de publicidade qualificada e de controle de legalidade. A autenticidade decorre da fé pública atribuída ao delegatário; a segurança resulta do controle jurídico exercido no momento da qualificação; e a eficácia manifesta-se na aptidão do ato registrado para produzir efeitos perante terceiros.

² BRASIL. Constituição (1988). Art. 236. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: www.planalto.gov.br. Acesso em: 15 fev. 2026.

Ricardo Dip³ nos ensina que:

“De três modos deve compreender-se o termo “autenticidade” no art. 1º da Lei 6.015: (i) no de afirmar a origem –ou autoria– de algo; (ii) no de declarar sua veracidade (é dizer, sua consonância com o real, na medida exata e só como tal essa realidade se noticie aos registradores); e (iii) no de testemunhar qualificadamente –cum fide publica– alguma coisa, impondo-lhe o respeito e observância, em princípio, pela fé da comunidade (fides accipientis communitatis).”

A autenticidade, no plano registral refere-se à presunção de veracidade e integridade do conteúdo publicizado, derivada da atuação qualificada do registrador no exercício da legalidade estrita. Não equivale à fé pública notarial. O registro não certifica a formação da vontade; ele qualifica juridicamente o título já formado. Assim, a autenticidade registral é autenticidade jurídica objetiva, consistente na presunção legal de correspondência entre o assento e a realidade jurídica considerada relevante pelo ordenamento.

Trata-se de presunção relativa, porém dotada de força social ampliada. A prova em contrário exige procedimento próprio e não pode ser ignorada nas relações negociais ordinárias. Surge, portanto, a chamada confiança institucionalizada: terceiros podem confiar no registro sem necessidade de investigação extrarregistral ampla.

A segurança, por sua vez, manifesta-se na estabilização das situações jurídicas por meio da publicidade organizada.

A segurança mencionada pelo legislador não corresponde à imutabilidade absoluta dos assentos. O registro é modificável por retificação, cancelamento ou averbação. A segurança jurídica registral consiste na previsibilidade do estado jurídico aparente.

O sistema garante que aquele que consulte o fólio real obtenha um quadro confiável da situação jurídica do bem ou da pessoa. O objetivo não é impedir mudanças, mas assegurar que toda mudança seja formalizada por procedimento controlado.

Dessa ideia decorrem os princípios da:

- Continuidade;
- Prioridade;
- Especialidade objetiva e subjetiva;
- Legalidade registral;
- Presunção de legitimidade.

Já a eficácia traduz a aptidão do registro para produzir efeitos jurídicos específicos, que podem assumir natureza declaratória, constitutiva ou mesmo sanatória, conforme o caso.

A distinção entre segurança e eficácia visa conferir clareza ao propósito central do registro público: a garantia da segurança jurídica. Segundo a norma, o registro serve para conferir eficácia aos atos, permitindo que eles transitem de uma potencialidade jurídica para a produção concreta de efeitos. No âmbito registral, essa eficácia é complexa: ela ocorre por meio do ato formal da inscrição para atingir

³ DIP, Ricardo. Caminhando pela Lei 6.015 – nº 3 – Artigo 1º. INR Publicações, 2020. Disponível em: <https://inrpublicacoes.com.br/site/boletim/opinioao/2833/caminhando-pela-lei-6.015--n-3--artigo-1>. Acesso em: 15 fev. 2026.

a publicidade ou a constituição de direitos. Assim, a eficácia se confunde com a efetividade e a eficiência, abrangendo tanto a concretização do direito quanto a otimização de recursos (sentido econômico). Por fim, essa atuação eficiente gera uma confiança social necessária para a estabilidade das relações jurídicas

O §1º do art. 1º enumera os quatro registros estruturantes: registro civil das pessoas naturais, registro civil das pessoas jurídicas, registro de títulos e documentos e registro de imóveis. A enumeração revela a opção do legislador por um modelo de especialização orgânica. Cada especialidade possui técnica própria, princípios específicos e dinâmica funcional distinta, ainda que todas compartilhem fundamentos comuns.

No que se refere ao registro civil das pessoas naturais, observa-se sua centralidade na afirmação da personalidade jurídica e na organização da vida civil. Quanto ao registro civil das pessoas jurídicas, estrutura a publicidade constitutiva ou declaratória de entes coletivos. O registro de títulos e documentos, por sua vez, atua como mecanismo residual de publicidade e conservação documental, enquanto o registro de imóveis representa o eixo estruturante da circulação da propriedade imobiliária.

- **Registro Civil das Pessoas Naturais:**

Tem por finalidade tornar pública a existência jurídica da pessoa humana perante a sociedade organizada. Não cria a personalidade, mas estrutura sua prova socialmente reconhecida. O assento de nascimento inaugura a vida jurídica documentada do indivíduo.

Sua publicidade é universal e necessária: ninguém pode atuar plenamente na vida civil sem identidade juridicamente comprovada.

- **Registro Civil das Pessoas Jurídicas:**

Destina-se à publicidade das entidades não empresárias. A função não é meramente cadastral; é constitutiva em muitos casos. A existência jurídica da associação depende do registro do ato constitutivo. Aqui a publicidade não apenas informa: ela cria a pessoa jurídica perante terceiros.

- **Registro de Títulos e Documentos:**

Possui natureza residual e subsidiária. Atua como instrumento de conservação, prova e eficácia perante terceiros de atos não atribuídos a outro registro específico. Sua função principal é assegurar data certa e cognoscibilidade social.

É mecanismo de tutela preventiva das relações obrigacionais, especialmente em situações de circulação documental ampla.

- **Registro de Imóveis:**

Constitui o núcleo patrimonial do sistema. Organiza-se pelo critério real e não pessoal. O imóvel é o centro de imputação jurídica, e não o sujeito.

A matrícula representa unidade jurídica autônoma, permitindo reconstrução integral da vida jurídica do bem. O registro imobiliário exerce função estabilizadora da propriedade e do crédito territorial.

O §2º estabelece que os demais registros reger-se-ão por leis próprias. Trata-se de cláusula de abertura sistêmica, que preserva a autonomia de regimes especiais.

Embora uma leitura literal do art. 236 da Constituição sugira que todos os registros públicos brasileiros devam ser privados, delegados pelo Estado e fiscalizados pelo Judiciário, a interpretação consolidada é outra. Esse dispositivo constitucional aplica-se especificamente aos registros da Lei 6.015 e aos contratos marítimos. Fora desse núcleo, coexiste uma vasta gama de “registros” regidos por legislações próprias, conforme prevê a própria Lei de Registros Públicos.

Contudo, essa convivência levanta um debate conceitual: muitas dessas entidades, embora chamadas de “registros”, funcionam tecnicamente como cadastros. Entre esses registros especiais, geridos por órgãos distintos, destacam-se o de Empresas Mercantis (Juntas Comerciais), o Aeronáutico (ANAC), o de Propriedade Marítima (Tribunal Marítimo/Capitanias), o de Propriedade Industrial (INPI), além de registros migratórios, trabalhistas e criminais. Por fim, deve-se diferenciar esses sistemas de estruturas puramente cadastrais, como os registros da Receita Federal (CPF/CNPJ) e os de trânsito.

JURISPRUDÊNCIA

☑ O Supremo Tribunal Federal, ao julgar a ADI 2.602, reafirmou a natureza constitucional de delegação dos serviços notariais e de registro, vedando a efetivação de titulares sem prévio concurso público, em observância ao art. 236 da Constituição Federal.

O Superior Tribunal de Justiça firmou orientação de que a aquisição da propriedade imobiliária depende do registro do título no fólio real, atribuindo à publicidade registral eficácia constitutiva dos direitos reais (REsp 1.141.732/SP).

Art. 1º, §§ 3º e 4º

§3º Os registros serão escriturados, publicizados e conservados em meio eletrônico, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, em especial quanto aos: (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

I - padrões tecnológicos de escrituração, indexação, publicidade, segurança, redundância e conservação; e (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

II - prazos de implantação nos registros públicos de que trata este artigo. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§4º É vedado às serventias dos registros públicos recusar a recepção, a conservação ou o registro de documentos em forma eletrônica produzidos nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

- Constituição Federal;
- Lei n.º 8.935/1994 – Lei dos Notários e Registradores;
- Lei n.º 10.406/2002 – Código Civil;
- Lei n.º 11.419/2006;
- Lei n.º 13.097/2015;
- Lei n.º 13.105/2015 – Código de Processo Civil;
- Lei n.º 14.382/2022;
- Provimento n.º 149/2023 – Código Nacional de Normas – CNJ

COMENTÁRIOS

A introdução dos §§ 3º e 4º ao art. 1º da Lei nº 6.015/1973, pela Lei nº 14.382/2022, representa mais do que simples modernização instrumental do sistema registral brasileiro. Trata-se de alteração estrutural do modo de exercício da função registral, pois o legislador mitiga o modelo material tradicional como paradigma e estabelece o meio eletrônico como forma ordinária de realização da atividade.

A redação do § 3º é inequívoca ao determinar que os registros serão escriturados, publicizados e conservados em meio eletrônico, alcançando simultaneamente as três dimensões essenciais da atividade: a produção do assento, a sua difusão jurídica e a guarda permanente do acervo.

Não houve alteração da natureza jurídica do registro público, mas houve transformação de seu suporte técnico. O registro continua a desempenhar função de tutela preventiva dos direitos, porém agora mediante infraestrutura informacional. A técnica não substitui a função; apenas modifica sua forma de execução. Nesse

sentido, a digitalização não equivale à mera conversão do papel em imagem eletrônica, mas à reorganização da circulação da informação jurídica, exigindo governança sistêmica, interoperabilidade e controle institucional uniforme. O meio eletrônico passa a ser previsto como condição de normalidade do serviço, e não mais alternativa operacional.

A norma atribui à Corregedoria Nacional de Justiça a definição dos parâmetros técnicos de implementação. A remissão legal deve ser compreendida à luz do art. 236, § 1º, da Constituição Federal, que confere ao Poder Judiciário a fiscalização dos serviços notariais e registrais. A regulamentação nacional, atualmente consolidada no Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial constitui manifestação do poder organizador inerente à atividade de controle. O registrador continua a exercer pessoalmente sua função jurídica, porém dentro de uma arquitetura tecnológica comum.

O inciso I do § 3º revela a densidade da mudança ao mencionar padrões tecnológicos de escrituração, indexação, publicidade, segurança, redundância e conservação. A escrituração eletrônica exige garantia de integridade, autenticidade e rastreabilidade do ato registral, reproduzindo no ambiente digital as qualidades jurídicas do assento tradicional.

A indexação passa a assumir papel relevante para a própria eficácia da publicidade, pois a cognoscibilidade do direito depende de uma arquitetura informacional. A publicidade, por sua vez, deixa de estar vinculada à presença física do interessado e passa a operar em ambiente remoto, ampliando o acesso e simultaneamente exigindo cautelas quanto à proteção de dados e à adequada delimitação do conteúdo informacional disponibilizado.

Especial relevo assume a previsão de segurança e redundância. O dever clássico de conservação dos livros transmigra para a necessidade de preservação sistêmica dos dados, mediante mecanismos de backup, espelhamento e contingência. A redundância tecnológica torna-se projeção contemporânea do princípio da conservação registral. Não se protege mais apenas o suporte material do documento, mas a continuidade da própria informação jurídica.

O inciso II, ao atribuir à Corregedoria Nacional a definição dos prazos de implantação, evidencia a opção legislativa por uma transição coordenada, evitando ruptura abrupta e permitindo harmonização progressiva entre diferentes realidades estruturais das serventias.

O § 4º complementa o regime ao vedar a recusa de recepção, conservação ou registro de documentos eletrônicos produzidos conforme os padrões estabelecidos nacionalmente. A norma consagra a equivalência funcional entre suporte físico e eletrônico e impede resistência tecnológica local.

O registrador mantém íntegro o controle de legalidade do título, mas não pode rejeitá-lo pelo simples fato de apresentar-se em formato eletrônico. Preserva-se a qualificação jurídica e elimina-se qualquer discricionariedade quanto ao meio de apresentação.

Essas disposições produzem efeitos sistêmicos relevantes: integração nacional do sistema registral, superação da fragmentação operacional, ampliação do acesso remoto, incremento da governança informacional e redefinição do dever de conservação. A técnica passa a integrar a própria estrutura jurídica da publicidade registral, sem, ao que se espera, alterar seus

princípios fundamentais. Legalidade, especialidade, continuidade e publicidade permanecem quanto ao conteúdo, mas são realizados por novos instrumentos.

A digitalização, portanto, não deve alterar a essência da função registral. O que se modifica é o modo de sua manifestação. O registro continua sendo atividade jurídica de qualificação registraria como juízo prudencial destinado à segurança das relações privadas; apenas deixa de depender do suporte material tradicional. O meio se transforma, mas a função permanece: estabilizar juridicamente a vida social por meio da publicidade organizada dos direitos.

JURISPRUDÊNCIA

- ☒ **STJ (Superior Tribunal de Justiça)**

Embora o STJ ainda não tenha um "Tema Repetitivo" específico, a Corte já sinaliza a transição digital:

- **REsp 2.022.603:** O tribunal vem reforçando a validade de assinaturas eletrônicas em contratos particulares para fins de título executivo, o que serve de base para, eventualmente, direcionar os registros públicos a aceitarem tais documentos conforme o novo marco legal.

Art. 2º
Os registros indicados no § 1º do artigo anterior ficam a cargo de serventuários privativos nomeados de acordo com o estabelecido na Lei de Organização Administrativa e Judiciária do Distrito Federal e dos Territórios e nas Resoluções sobre a Divisão e Organização Judiciária dos Estados, e serão feitos: (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975) I - o do item I, nos escritórios privativos, ou nos cartórios de registro de nascimentos, casamentos e óbitos; (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975) II - os dos itens II e III, nos escritórios privativos, ou nos cartórios de registro de títulos e documentos; (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975) III - os do item IV, nos escritórios privativos, ou nos cartórios de registro de imóveis. (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975)

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

- Constituição Federal;
- Lei nº 8.935/1994 – Lei dos Notários e Registradores;
- Lei nº 10.406/2002 – Código Civil;
- Lei nº 11.419/2006;
- Lei nº 13.097/2015;

- Lei n.º 13.105/2015 – Código de Processo Civil;
- Lei n.º 14.382/2022;
- Provimento n.º 149/2023 – Código Nacional de Normas – CN

COMENTÁRIOS

O art. 2º disciplina a titularidade e a organização das atribuições registrárias. Embora redigido sob a égide constitucional anterior, deve ser interpretado conforme o art. 236 da Constituição de 1988, visto que foi plenamente recepcionado pela Constituição Federal de 1988, mantendo-se em harmonia com a exigência de concurso público de provas e títulos estabelecida no artigo 236, § 3º, da Carta Magna.

A natureza privativa da função registral assegura a exclusividade do titular na prática dos atos, vedando a interferência de terceiros estranhos ao serviço, embora não exclua a colaboração de prepostos.

Essa estrutura de auxílio é fundamentada pelo artigo 20 da Lei 8.935/1994, que autoriza notários e oficiais de registro a contratar escreventes e auxiliares sob o regime celetista, permitindo-lhes escolher substitutos e fixar livremente a remuneração de seus funcionários. Conforme preceitua a referida norma, o titular detém a prerrogativa de designar tantos colaboradores quantos forem necessários para o desempenho das funções, podendo os escreventes praticarem os atos autorizados e os substitutos exercerem, simultaneamente ao oficial, quase todas as atribuições próprias da serventia.

Ao estabelecer que os registros ficam a cargo de serventuários privativos nomeados segundo a organização judiciária, a norma à luz do art. 236 da Constituição Federal, consagra o exercício em caráter privado por delegação do Poder Público.

A atividade registral possui natureza híbrida: é exercida por particular, mas sob regime jurídico de direito público. A delegação é precedida de concurso público, e a fiscalização incumbe ao Poder Judiciário. Essa conformação assegura independência técnica e controle institucional.

Os incisos I, II e III do art. 2º distribuem as competências entre os ofícios especializados. A especialização funcional garante maior qualidade técnica na prática dos atos, além de permitir desenvolvimento doutrinário e jurisprudencial próprio para cada área.

Cabe, ainda, a distinção entre o ofício, tradicionalmente compreendido como a serventia gerida pelo Estado e com funcionários públicos, e o cartório, que opera sob gestão privada. Independentemente dessa classificação, a atividade registral permanece sempre restrita ao seu titular correspondente e aos seus prepostos devidamente autorizados, afastando-se qualquer concorrência externa.

Nota-se, contudo, uma assistemática terminológica na Lei 6.015/1973, visto que o inciso I do seu artigo 2º designa o registro civil das pessoas naturais por seu objeto principal — nascimentos, casamentos e óbitos —, enquanto os incisos subsequentes adotam critérios distintos para o registro de títulos e documentos e

para o registro de imóveis, este último consagrando a anexidade do registro civil de pessoas jurídicas.

JURISPRUDÊNCIA

☑ A jurisprudência dos tribunais superiores consolidou a natureza pública delegada da atividade registral (STF, ADI 2.602/MG), reconhecendo que o delegatário exerce função estatal sob fiscalização do Poder Judiciário. O controle jurisdicional manifesta-se, inclusive, no procedimento de dúvida (STJ, REsp 1.183.939/RS).

A atuação em nome do Estado também se evidencia na responsabilidade civil objetiva perante o usuário (STF, RE 842.846/SC – Tema 777), reafirmando tratar-se de regime jurídico próprio, distinto tanto do servidor público quanto do empresário privado (STJ, AgRg no REsp 1.280.825/RS).

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CARVALHO, Afrânio de. Registro de Imóveis. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

DIP, Ricardo. Registros de Imóveis – Princípios. Tomo I. São Paulo: Primvs, 2016.

DIP, Ricardo. Caminhando pela 6.015. Disponível em: <https://inrpublicacoes.com.br>. Acesso em: 15 fev. 2026.

DIP, Ricardo. Sobre a qualificação no registro de imóveis. Disponível em: <https://arisp.wordpress.com/wp-content/uploads/2008/06/007-dip-qualificacao-registral.pdf>. Acesso em: 14 fev. 2026.

FIORANELLI, Ademar. Direito Registral de Imobiliário. Porto Alegre: SAFE/IRIB, 2001.

DIP, Ricardo; GONZALEZ, Fernando; JACOMINO, Sérgio. Registro de Imóveis Eletrônico. São Paulo: IRIB, 2012.

ORLANDI, Narciso. Registro de Imóveis. São Paulo: GEN/Forense, 202