

REVISTA DIGITAL DE CIÊNCIAS JURÍDICAS

Vol. 13. Out. / Dez de 2025

COORDENADORES:

Prof.º Valdeci Cunha

Prof.º Me. Dr. Francisco Odécio Sales

Prof.ª Ma. Dra. Karine Moreira Gomes Sales

Ma. Roberta Araújo Formighieri

Prof.º Machidovel Trigueiro Filho

Machidovel Trigueiro Filho

DOI: 10.56089/978-85-7872-764-2

ISBN: 978-85-7872-764-2

ISSN: 2965-2588



AUTORES

Aristides Pedro Martins Junior
Felipe Carré da Rosa
Mariana Luiza de Faria
Renata Corsini de Sales
Rogaciano Bezerra Leite Neto

COORDENADORES

Prof.º Valdeci Cunha
Prof.º Me. Dr. Francisco Odécio Sales
Prof.^a Ma. Dra. Karine Moreira Gomes Sales
Ma. Roberta Araújo Jacob
Prof.º Machidovel Trigueiro Filho

RDCJ

REVISTA DIGITAL DE CIÊNCIAS JURÍDICAS

Vol. 14

Ano IV. Nº 14. Out / Dez 2026



**Fortaleza-CE
2026**

Esta obra está licenciada com uma Licença
[Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



CONSELHO EDITORIAL:

Dr. Felipe Lima Gomes (Mestre e doutor pela UFC)
Prof. E Ma. Karine Moreira Gomes Sales (Mestra pela UECE)
Francisco Odécio Sales (Mestre pela UECE)
Mestranda Roberta Araújo Jacob
Dr. Francisco Dirceu Barro
Prof. Valdeci Cunha
Machidovel Trigueiro Filho

FICHA TÉCNICA:

Editor-chefe: Vanques de Melo
Diagramação: Vanques Emanuel
Capa: Vanderson Xavier
Produção Editorial: Editora DINCE
Revisão: Autores

DADOS INTERNACIONAIS DE CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO (CIP)

Revista Digital de Ciências Jurídicas. Vol. 14. Jan / Fev. 2026 - Trimestral
Fortaleza – Ceará. Editora DINCE, 2026 – 2//// p. Digital

DOI: [10.56089/978-85-7872-1111](https://doi.org/10.56089/978-85-7872-1111)

ISBN: [978-85-7872-1111](https://www.cblservicos.org.br/isbn/pesquisa/)

ISSN: [2965-2588](https://portal.issn.org/)

Consulta ISSN: <https://portal.issn.org/>

Consulta DOI: <https://dx.doi.org/>

Consulta ISBN: <https://www.cblservicos.org.br/isbn/pesquisa/>

1. Direito – Periódico. 2. Artigos jurídicos. I. Temas diversos

NOTA DA EDITORA

As informações e opiniões apresentadas nesta obra são de **AUTORIA EXCLUSIVA DOS AUTORES** e de sua inteira responsabilidade.

A DIN.CE se responsabiliza apenas pelos vícios do produto no que se refere à sua edição, considerando a impressão e apresentação. Vícios de atualização, opiniões, revisão, citações, referências ou textos compilados são de responsabilidade de seu(s) idealizador (es).

Impresso no Brasil

Impressão gráfica: **DIN.CE**

CENTRAL DE ATENDIMENTO:

Tel.: (85) 3231.6298 / 9.8632.4802 (WhatsApp)
Av. 2, 644, Itaperi / Parque Dois Irmãos – Fortaleza/CE

Coordenadores

Roberta Araújo de Souza

Bacharel em Direito pela Universidade de Fortaleza - UNIFOR (2003). Especialista em Direito Constitucional e Processo Constitucional pela Universidade de Fortaleza - UNIFOR (2006). Especialista em Direito Penal e Processo Penal pela Faculdade de Ciências e Tecnologia de Teresina - FACET (2021). Mestre em Direito Constitucional com ênfase em Direito Público pela Universidade de Fortaleza - PPGD UNIFOR (2022). Promotora de Justiça Substituta do Estado do Amapá (2022). Exerceu os cargos de Procuradora-Geral do Município de Bela Cruz/CE (2009-2010), Subprocuradora do Município de Acaraú/CE (2015), Procuradora-Geral do Município de Tamboril/CE (2010- 2015), Coordenadora Jurídica da Secretaria de Esportes do Estado do Ceará (2015-2017), Assessora Jurídica Parlamentar da Assembleia Legislativa do Estado do Ceará (2017-2022). Integrou, como sócia-administradora, o Escritório Freitas e Araújo Advocacia e Consultoria Municipal, onde atuou como advogada especialista em Direito Público por 16 anos (2006-2022), prestando assessoria a Prefeituras Municipais, Câmaras Legislativas e outros órgãos públicos no Estado do Ceará. Foi Tesoureira da Comissão de Estudos Municipais da OAB/CE (2007-2008), Conselheira Estadual da OAB/CE (2019-2022) e Presidente da Comissão de Assuntos Legislativos da OAB/CE (2019-2022). É membro do Grupo de Estudos e Pesquisas em Direitos Culturais - GEPDC/PPGD/UNIFOR. Membro do corpo editorial da Editora DINCE. Autora de livros na área do Direito. Tem experiência na área de Direito, com ênfase em Direito Público, Administração Pública, e atuação nos temas que lhes são correlatos, principalmente, no Direito Administrativo, Direito Constitucional, Direitos Difusos e Coletivos, Processo Coletivo e Direito Eleitoral.

Machidovel Trigueiro Filho

Atualmente é pesquisador na área de Direito Econômico com ênfase em Agências Reguladoras, CADE, Direito Regulatório e Direito Digital. Pós Doutor na área de Direito Econômico Regulatório pela USP-São Paulo, com trabalho final premiado. Professor Associado 3 da Universidade Federal do Ceará (UFC). Foi Chefe do Departamento de Direito Público na Faculdade de Direito-FADIR durante os últimos 4 anos, havendo encerrado seu mandato em 2023, quando foi eleito pelos seus pares VICE-DIRETOR da Faculdade de Direito da UFC, cargo que exerce atualmente. Atua profissionalmente nas seguintes áreas: Direito da Econômico e de Regulação, Direito Digital (IA), Direito do Petróleo e Direito Empresarial. Professor da UFC há 26 anos, hoje titular da disciplina das Direito Econômico, Direito do Petróleo e Direito Digital. Ingressou na vida profissional aos 15 anos, como menor aprendiz (estagiário) no Banco do Brasil. Graduiu-se em Direito em 1999 pela Universidade Federal do Ceará (UFC) com a distinção acadêmica "Magna Cum Laude". Possui Mestrado e Doutorado em Direito no exterior. Sua Tese foi premiada e obteve nota máxima, sendo ainda agraciada com a honraria "Sobresaliente Cum Laude", por unanimidade da banca avaliadora, no ano de 2010, na área de Direito Regulatório. Antes desse Mestrado e Doutorado em Direito realizados no exterior, concluiu na UFC (CAEN), o Mestrado em Economia e na UECE (CESA), o Mestrado em Administração de Empresas, cursos que também possui graduação. Em seu período no exterior, foi bolsista e pesquisador do CNPQ. Foi aprovado em diversos concursos públicos no Brasil. Também é Procurador do Município de Aquiraz licenciado. Tem também especialização em Finanças Internacionais pelo IBMEC - Rio de Janeiro. Já ensinou nos Programas de Pós-Graduações da UECE, Universidade de Fortaleza (UNIFOR), Universidade do Distrito Federal- Brasília (AEUDF), Escola Superior da Magistratura (ESMEC) e Escola Superior do Ministério Público (EMP), entre outras, além de ter ministrado palestras em diversos órgãos públicos e inúmeras instituições de ensino pelo Brasil, com participação ainda em diversos simpósios e seminários pelo Brasil e exterior em temas relacionados ao Direito Econômico, Economia da Regulação, Agências Reguladoras, Direito do Petróleo e Direito Digital. Participa como membro vários institutos ligados a Regulação Econômica e ao Direito Digital. Integra também a Comissão Especial de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito da OAB

de São Paulo e o Conselho Editorial de diversas Revistas acadêmicas, como membro efetivo. É consultor externo da Comissão de Direito da Tecnologia da Informação (CDTI) da OAB-Ordem dos Advogados do Brasil. Com vasta produção intelectual e acadêmica, escreveu inúmeros artigos científicos e 11 (onze) livros, sendo os quatro últimos sobre Direito Econômico, Agências Reguladoras, Direito das Startups e Direito Digital, área que dedicou suas pesquisas nos últimos anos nos Estados Unidos, como Pós Doutor, nas Universidades da Florida (FIU) e em Stanford (Califórnia). Possui marcas e patentes registradas no Brasil, no Instituto Nacional de Propriedade Intelectual - INPI havendo sido (maio/2020) registrado um invento (aplicativo/programa APP) vinculado a Startup MEMEMORIA (mememoria.com). Pelo invento, foi agraciado no Brasil com o Prêmio Empreendedor Digital do ano de 2020, pela Associação Nacional das Startups - ANS e pela STARTUP BRASIL, na categoria INOVAÇÃO, numa área inédita que está aliada ao conjunto de tecnologias de memórias aplicado na Startup. É apreciador das plantas e dos animais e encontra-se envolvido em atividades de filantropia, na manutenção de um orfanato de crianças e ajuda aos asilos de idosos em seu Estado (Ceará-Brasil).

Brenda Albuquerque de Souza

Bacharela em Direito pela Universidade Católica de Pernambuco. Pós-graduada em Direito Público pela Universidade Estácio de Sá. Delegada de Polícia Civil do Estado de Sergipe

Jacqueson Ferreira Alves dos Santos

Graduado em direito pela Universidade Federal do Maranhão. Pós-graduado em Processo Penal pelo instituto DAMÁSIO/SP. Delegado de Polícia Civil do Estado do MA. aprovado em concurso público para o cargo de Promotor de Justiça do Ministério público do estado do Ceará.

Karine Moreira Gomes Sales

Professora efetiva da Rede Estadual de Ensino (SEDUC-CE). Doutoranda do Programa de Pós-Graduação em Sociologia (UECE). Mestra em Planejamento e Políticas Públicas pela Universidade Estadual do Ceará (UECE); especialista em Gestão Educacional e Práticas Pedagógicas pela Universidade Cândido Mendes (UCAM); Pós-graduanda em Intervenção ABA para autismo e deficiência intelectual pelo CBI of MIAMI-Estados Unidos; Bacharel e Licenciada em Ciências Sociais pela Universidade Estadual do Ceará (UECE). Tem experiência na área de Políticas Públicas em Educação, com ênfase em Avaliação Educacional, atuando principalmente nos seguintes temas: Avaliação Institucional, Avaliação Ensino-aprendizagem, Sociologia, Antropologia, Gestão Escolar e Análise do Comportamento Aplicado (ABA) para autismo e deficiência intelectual. Membro do corpo editorial das editoras Atena, DINCE e InVivo. Autora de livros na área de Ciências Sociais, Políticas Públicas e Educação. (Texto informado pelo autor).

Apresentação

A Revista Digital de Ciências Jurídicas – RDCJ surgiu com uma proposta ousada e inovadora: apresentar temáticas de elevada relevância para o universo jurídico, voltadas aos operadores do Direito e às diversas correntes do pensamento jurídico e social. Seu objetivo é estabelecer uma comunicação acessível, expressa em linguagem clara e cotidiana, por meio de artigos, entrevistas, análises legislativas, comentários jurisprudenciais, opiniões especializadas e demais publicações pertinentes ao campo jurídico. Essa proposta é especialmente voltada àqueles que se dedicam ao estudo, à pesquisa e ao debate das questões relacionadas ao Direito e à Justiça, sob as perspectivas da legalidade, legitimidade e licitude que regem o ordenamento jurídico e a vida em sociedade.

É, portanto, com imensa satisfação que apresentamos a todos os leitores, autores e ao público em geral mais uma edição desta relevante e enriquecedora **Revista Digital de Ciências Jurídicas**. Sua missão vai além da pluralidade temática: ao promover discussões que transitam pela filosofia, pelas ciências jurídicas e pela prática profissional do Direito no ambiente digital, a RDCJ fomenta reflexões profundas entre aqueles que vislumbram e constroem uma sociedade livre, democrática, desenvolvida e constitucionalmente orientada, alicerçada nos princípios da igualdade, da justiça e da não discriminação.

Trata-se de uma publicação eletrônica, de periodicidade trimestral, disponibilizada por meio da plataforma <https://dince2editora.com/revistas>. Seu conteúdo contempla abordagens técnicas e científicas sobre os mais diversos temas relacionados à realidade jurídica nacional e internacional, refletindo os paradigmas contemporâneos que fundamentam os princípios normativos das ciências jurídicas e sociais, bem como sua filosofia aplicada, especialmente no contexto do Direito brasileiro.

Sob a coordenação de destacados profissionais do Direito e da Educação – Prof. Valdeci Cunha, Prof. Me. Dr. Francisco Odécio Sales, Prof.^a Ma. Dra. Karine Moreira Gomes Sales e Ma. Roberta Araújo Jacob –, entre outros renomados colaboradores, a **RDCJ** se propõe a preencher uma lacuna ainda presente no cenário editorial do Ceará e do Brasil. Busca atender às demandas de estudantes, docentes, escritórios jurídicos, candidatos a concursos públicos que exigem a elaboração de trabalhos técnicos, magistrados, membros do Ministério Público e demais profissionais da área, os quais carecem, atualmente, de uma plataforma periódica adequada para a divulgação de suas produções científicas, como artigos, teses, monografias e estudos afins.

Assim, reafirmamos o compromisso da **Revista Digital de Ciências Jurídicas** com a promoção do conhecimento, a valorização do pensamento crítico e o fortalecimento da comunidade jurídica por meio da publicação de conteúdos relevantes, acessíveis e comprometidos com os ideais do Direito e da Justiça.

A Revista Digital de Ciências Jurídicas tem a honra de anunciar o lançamento de seu 14º volume, referente ao 1º trimestre de 2026, reafirmando seu comprometimento institucional com a promoção do ensino jurídico, a difusão do conhecimento científico e o fortalecimento da pesquisa aplicada no campo do Direito.

Esta edição reúne artigos fundamentados em referenciais teóricos consistentes e metodologias analíticas rigorosas, que exploram, sob perspectivas críticas e interdisciplinares, temas emergentes e relevantes na contemporaneidade jurídica, elaborados por pesquisadores e profissionais de notória especialização e reconhecida competência acadêmica.

Desde sua fundação, a Revista tem se mantido fiel à sua missão editorial de fomentar a reflexão científica e acompanhar, de forma criteriosa, as transformações sociais, políticas e econômicas que impactam o ordenamento jurídico, contribuindo, assim, para o aperfeiçoamento das práticas acadêmicas e institucionais. Sua trajetória é marcada pela busca permanente da excelência científica, pela valorização da pesquisa empírica e teórica, e pela consolidação de um espaço de diálogo crítico e plural.

O Corpo Editorial, composto por juristas e pesquisadores de notório saber, reafirma seu compromisso com a integridade científica, a qualidade editorial e a disseminação de conhecimento validado, conduzindo esta publicação com base nos princípios éticos e metodológicos que orientam a ciência jurídica contemporânea. Destaca-se, ainda, a relevante contribuição dos autores e coordenadores desta edição, cuja dedicação e rigor acadêmico, sob a orientação de avaliadores e pareceristas experientes, conferem à coletânea um elevado padrão de qualidade científica e editorial.

Publicada semestralmente em formato digital, a Revista Digital de Ciências Jurídicas tem como objetivo ampliar o acesso, a visibilidade e a circulação do conhecimento jurídico de excelência, alcançando um público diversificado e comprometido com a consolidação de uma cultura científica sólida e crítica no Direito.

Por fim, convidamos a comunidade acadêmica e os profissionais do setor jurídico a participarem ativamente desta trajetória editorial, não apenas como leitores, mas como coautores e protagonistas na construção coletiva e reflexiva do pensamento jurídico contemporâneo.

Vanques de Melo
Editor-chefe

Luara Cristina dos Santos Reis

A JURISPRUDÊNCIA BRASILEIRA SOBRE SERVENTIAS
EXTRAJUDICIAIS E SEUS IMPACTOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

.....

A DERROGAÇÃO DO ART. 17 DO DECRETO-LEI Nº 37/1966
PELAS LEIS POSTERIORES DE ISENÇÃO NA IMPORTAÇÃO DE
PARTES, PEÇAS E COMPONENTES DESTINADOS À
MANUTENÇÃO DE EMBARCAÇÕES

///

A JURISPRUDÊNCIA BRASILEIRA SOBRE SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS E SEUS IMPACTOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

*Brazilian case law on extrajudicial services and its impacts on real
estate registry*

Luara Cristina dos Santos Reis

E-mail: luaracristinadireito@gmail.com

Servidora Pública do Tribunal de
Justiça do Ceará. Especialista em Direito
Público pela Faculdade Legale e em Direito
Penal e Processual Penal pela Faculdade
Adelmar Rosado, em parceria com a Escola do
Legislativo do Piauí.

Área do Direito: Direito Notarial; Direito Registral; Direito
Imobiliário; Direito Constitucional; Direito Administrativo.

Resumo: O presente artigo analisa a jurisprudência brasileira sobre serventias extrajudiciais e seus impactos no Registro de Imóveis. Parte-se do art. 236 da Constituição Federal, que consagra a execução privada, por delegação do Poder Público, dos serviços notariais e de registro, submetendo-os a concurso público, fiscalização judicial, regime legal próprio e responsabilidade por danos decorrentes da atividade. O problema investigado consiste em identificar de que modo o Supremo Tribunal Federal e o Superior Tribunal de Justiça têm delimitado a tensão entre gestão privada, função pública, controle de legalidade e segurança jurídica registral. A pesquisa

adota método dedutivo, com abordagem qualitativa e técnica de análise bibliográfica, normativa e jurisprudencial. Examina-se, especialmente, a competência legislativa, o provimento das serventias, a responsabilidade civil, os emolumentos, o procedimento de dúvida, a atuação do Ministério Público perante o Registro de Imóveis, o protesto extrajudicial e os efeitos da desjudicialização. Conclui-se que a jurisprudência tem consolidado um modelo institucional híbrido: reconhece a autonomia técnica e administrativa dos delegatários, mas reforça a sujeição das serventias a parâmetros constitucionais de impessoalidade, legalidade, publicidade, eficiência, proteção da confiança e controle judicial.

Palavras-chave: serventias extrajudiciais; registro de imóveis; direito notarial e registral; jurisprudência; segurança jurídica.

Abstract: This article analyzes Brazilian case law on extrajudicial services and its impacts on the Real Estate Registry. It starts from article 236 of the Federal Constitution, which establishes the private performance, by delegation of public authority, of notarial and registry services, subjecting them to public examinations, judicial oversight, a specific legal regime and liability for damages arising from the activity. The research problem is to identify how the Federal Supreme Court and the Superior Court of Justice have delimited the tension between private management, public function, legality control and registry legal certainty. The research adopts a deductive method, with a qualitative approach and bibliographical, normative and case law analysis. It especially examines legislative competence, appointment to extrajudicial services, civil liability, fees, registry doubt proceedings, the Public Prosecutor's Office activity before the Real Estate Registry, extrajudicial protest and the effects of dejudicialization. It concludes that case law has consolidated a hybrid institutional model: it recognizes the technical

and administrative autonomy of delegates, while strengthening the subjection of extrajudicial services to constitutional standards of impersonality, legality, publicity, efficiency, protection of legitimate expectations and judicial oversight.

Keywords: extrajudicial services; real estate registry; notarial and registry law; case law; legal certainty.

Sumário: Introdução. 1. Metodologia. 2. O regime constitucional das serventias extrajudiciais. 3. Provimento, concurso público e estabilidade institucional do Registro de Imóveis. 4. Competência legislativa e fiscalização judicial. 5. Responsabilidade civil, fé pública e proteção da confiança registral. 6. Emolumentos, custeio do sistema e gratuidade. 7. Procedimento de dúvida, qualificação registral e controle de legalidade. 8. Registro de Imóveis, urbanismo e atuação institucional do Ministério Público. 9. Protesto, extrajudicialidade e desjudicialização. 10. Registro de imóveis e a Função Social da Propriedade. 11. Conclusões. Referências.

INTRODUÇÃO

O Direito Notarial e Registral ocupa posição estratégica no sistema jurídico brasileiro, sobretudo quando examinado a partir do Registro de Imóveis. A publicidade registral, a qualificação dos títulos, a continuidade das matrículas, a especialidade objetiva e subjetiva e a presunção de legitimidade dos assentos não constituem meras técnicas formais. São instrumentos de estabilização de relações jurídicas, de prevenção de litígios e de proteção da confiança nas transações imobiliárias.

O tema ganha densidade constitucional porque os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público,

nos termos do art. 236 da Constituição Federal. A fórmula constitucional é singular: o delegatário não é servidor público, mas exerce função pública; a serventia não é repartição estatal clássica, mas integra a estrutura pública de segurança jurídica; a gestão é privada, mas a atividade permanece submetida à fiscalização do Poder Judiciário e a intenso regime legal.

A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça tem sido decisiva para definir os limites desse modelo. Questões como concurso público, competência legislativa, responsabilidade civil, emolumentos, teto remuneratório de interinos, procedimento de dúvida registral, atuação do Ministério Público, protesto extrajudicial e registro de loteamento demonstram que o sistema extrajudicial é constantemente reconstruído pela interpretação dos tribunais superiores.

O problema central deste artigo consiste em verificar de que modo a jurisprudência brasileira sobre serventias extrajudiciais impacta o Registro de Imóveis, especialmente na tensão entre autonomia técnica do registrador, controle de legalidade, eficiência administrativa, proteção de terceiros e segurança jurídica. A hipótese é a de que os tribunais vêm consolidando um modelo de equilíbrio: preservam a delegação privada e a independência técnica do registrador, mas reafirmam a sujeição da atividade a parâmetros constitucionais de impessoalidade, legalidade, publicidade e fiscalização judicial.

A pesquisa é qualitativa, de método dedutivo, fundada em revisão normativa, doutrinária e jurisprudencial. O recorte jurisprudencial privilegia decisões do STF e do STJ que repercutem diretamente no regime das serventias e, de modo especial, no Registro de Imóveis.

1.METODOLOGIA

A pesquisa adota abordagem qualitativa, de natureza bibliográfica e jurisprudencial, com método dedutivo. Parte-se do regime constitucional das serventias extrajudiciais, especialmente do art. 236 da Constituição Federal, para examinar como o Supremo Tribunal Federal e o Superior Tribunal de Justiça têm concretizado, em precedentes paradigmáticos, os limites e as potencialidades da atividade notarial e registral no Brasil.

O recorte jurisprudencial adotado privilegia decisões que apresentam impacto direto ou indireto sobre o Registro de Imóveis. Embora o Direito Notarial e Registral compreenda diversos ramos, como Registro Civil das Pessoas Naturais, Registro Civil das Pessoas Jurídicas, Registro de Títulos e Documentos, Tabelionato de Notas, Tabelionato de Protesto e Registro de Imóveis , o presente estudo concentra-se na forma como a jurisprudência sobre serventias extrajudiciais influencia a segurança imobiliária, a qualificação registral, a publicidade jurídica, o procedimento de dúvida, os emolumentos, a responsabilidade civil e a fiscalização da atividade delegada.

A escolha desse recorte justifica-se por duas razões principais. A primeira é a centralidade do Registro de Imóveis para a circulação da propriedade imobiliária, para o crédito, para o planejamento urbano e para a tutela de terceiros de boa-fé. A segunda é a crescente valorização da via extrajudicial como mecanismo de desjudicialização, prevenção de litígios e concretização de direitos patrimoniais e existenciais.

A análise jurisprudencial não se limita à descrição dos julgados. Busca-se identificar os fundamentos normativos recorrentes, as tensões institucionais presentes nas decisões e os efeitos concretos dos precedentes

sobre a atividade registral. Nesse sentido, os julgados são examinados não apenas como respostas a casos individuais, mas como vetores de construção de um sistema registral mais previsível, impessoal e funcionalmente orientado à segurança jurídica.

Foram considerados, especialmente, precedentes do Supremo Tribunal Federal relativos à natureza constitucional das serventias extrajudiciais, à exigência de concurso público, à responsabilidade civil do Estado, aos limites da competência legislativa estadual, aos emolumentos e à fiscalização judicial. No âmbito do Superior Tribunal de Justiça, foram examinadas decisões sobre procedimento de dúvida registral, protesto extrajudicial, registro de loteamento, cancelamento de atos registraes, competência para julgamento de dúvida envolvendo bens federais, retificação de registros e deveres de qualificação registral.

Essa delimitação permite compreender a jurisprudência como fonte de estabilização do Direito Notarial e Registral. Em matéria imobiliária, a previsibilidade decisória é especialmente relevante, pois os efeitos de um registro não se esgotam na relação entre apresentante e oficial. Eles alcançam adquirentes futuros, credores, entes públicos, vizinhos, sucessores, incorporadores, loteadores e a própria coletividade urbana.

Assim, o artigo parte da seguinte premissa metodológica: a jurisprudência brasileira não apenas interpreta normas notariais e registraes, mas também participa da conformação institucional do modelo brasileiro de segurança jurídica preventiva. O Registro de Imóveis, nesse contexto, revela-se espaço de interseção entre propriedade privada, função social, legalidade urbanística, confiança pública e controle estatal.

2. O REGIME CONSTITUCIONAL DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

O art. 236 da Constituição Federal consagrou que os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. A mesma norma remete à lei a disciplina da responsabilidade civil e criminal dos notários, oficiais de registro e prepostos, bem como a definição da fiscalização dos atos pelo Poder Judiciário. O § 3º do dispositivo impõe, ainda, que o ingresso na atividade notarial e registral depende de concurso público de provas e títulos.

A jurisprudência constitucional reconhece que essa disciplina não pode ser lida de forma fragmentária. A delegação privada não elimina a natureza pública do serviço; a fiscalização judicial não transforma o delegatário em servidor; e a remuneração por emolumentos não desnatura a função pública desempenhada. Essa compreensão explica a posição do STF nas ADIs 4.639/GO e 4.641/SC, nas quais se afirmou que titulares de serventias extrajudiciais não ocupam cargo público efetivo nem se submetem ao regime próprio de previdência dos servidores públicos, embora exerçam atividade estatal por delegação.

A distinção também foi relevante no RE 808.202/RS, Tema 779 da repercussão geral, em que o STF assentou que substitutos ou interinos designados para responder por serventias vagas não se equiparam aos titulares concursados, submetendo-se ao teto remuneratório constitucional enquanto agentes estatais provisórios. A conclusão preserva a centralidade do concurso público como critério de legitimação da titularidade plena da delegação.

No plano infraconstitucional, a Lei nº 8.935/1994 organiza o regime dos notários e registradores, estabelecendo direitos, deveres, formas de

ingresso, responsabilidade, substituição, intervenção e extinção da delegação. A constitucionalidade de diversos dispositivos dessa lei foi reafirmada pelo STF na ADI 1.183/DF, especialmente quanto à disciplina da substituição, da aposentadoria compulsória e da transição entre cartórios oficializados e privatizados.

Para o Registro de Imóveis, esse regime constitucional possui consequência direta. A segurança do tráfego imobiliário depende da estabilidade institucional da delegação, da independência técnica do registrador e da previsibilidade das regras de provimento, fiscalização e responsabilidade.

3. PROVIMENTO, CONCURSO PÚBLICO E ESTABILIDADE INSTITUCIONAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

O concurso público é uma das garantias estruturais do sistema extrajudicial brasileiro. A exigência constitucional do art. 236, § 3º, impede que serventias notariais e registrais sejam apropriadas por mecanismos de transmissão familiar, indicação política, remoção sem concurso ou perpetuação irregular de delegações. No MS 29.415/DF, o STF afirmou que a regra constitucional é autoaplicável e que atos de investidura posteriores à Constituição de 1988, sem concurso público, não são protegidos por decadência administrativa, direito adquirido ou segurança jurídica.

A mesma orientação aparece na Rcl 31.937 AgR/ES, em que o STF preservou a autoridade de decisão anterior que reconheceu a vacância de serventia extrajudicial por violação à regra do concurso público. O julgamento reforça que a discussão sobre a validade da delegação não pode ser reaberta em vias ordinárias para burlar decisão já consolidada pelo Supremo.

No campo dos concursos, a jurisprudência também equilibra isonomia e segurança jurídica. Na ADPF 209/SP, o STF declarou inconstitucional lei estadual que regulamentava a forma de provimento de serventias e criava regras de avaliação de títulos em benefício de grupo específico de candidatos, por violação à competência legislativa da União e ao princípio da isonomia. O entendimento interessa diretamente ao Registro de Imóveis porque evita assimetrias estaduais capazes de comprometer a qualidade e a imparcialidade do provimento das serventias.

O STF também enfrentou controvérsias sobre a fase de títulos. No MS 33.094/ES e no MS 33.406/DF, a Corte rechaçou a aplicação retroativa da Resolução CNJ nº 187/2014 a concursos já em andamento, protegendo a confiança legítima dos candidatos.

Em outro sentido, no MS 35.992/RS e no MS 36.218/DF, admitiu-se a atuação do CNJ para impedir contagem duplicada de títulos de magistério superior quando a orientação já havia sido previamente firmada no âmbito administrativo.

No STJ, o RMS 50.366/RS reconheceu que, em concurso de remoção, titulares de serventias de natureza específica podem concorrer a serventias de natureza mista, quando preenchida a exigência de titularidade por mais de dois anos prevista na Lei nº 8.935/1994 e na Resolução CNJ nº 81/2009. Já o RMS 67.654/PB admitiu a competência subsidiária dos Tribunais de Justiça para fixar prazo de aquisição de títulos quando inexistente disciplina expressa do CNJ.

Esses precedentes revelam que a jurisprudência não trata o concurso de cartórios como questão meramente administrativa. O provimento regular das serventias é pressuposto da confiança nos atos registrais. No Registro de

Imóveis, a irregularidade da titularidade pode afetar a legitimidade institucional da serventia, ainda que os atos praticados devam ser preservados sempre que necessário à proteção de terceiros de boa-fé e da segurança jurídica.

4. COMPETÊNCIA LEGISLATIVA E FISCALIZAÇÃO JUDICIAL

A Constituição atribui à União competência privativa para legislar sobre registros públicos, nos termos do art. 22, XXV. Essa competência se articula com o art. 236, que reserva à lei federal a disciplina geral das atividades notariais e registrais e das normas gerais de emolumentos. A jurisprudência do STF tem sido rigorosa na invalidação de leis estaduais que invadem esse núcleo normativo.

Na ADI 3.723, o STF declarou inconstitucional lei estadual que determinava a microfilmagem de documentos arquivados em cartórios extrajudiciais, por compreender que o tema envolve registros públicos e responsabilidade civil de notários e registradores, matéria de competência privativa da União. Na ADPF 209/SP, a Corte igualmente invalidou disciplina estadual sobre provimento e concurso de serventias, reforçando que os Estados não podem alterar os princípios básicos do regime nacional.

Isso não significa ausência de competências estaduais. A organização judiciária, a fiscalização administrativa e a estrutura local das serventias mantêm relação com os Tribunais de Justiça. Na ADI 3.498, o STF reconheceu a competência do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios para apresentar projeto de lei ao Congresso Nacional sobre organização, funcionamento e provimento de serventias extrajudiciais no Distrito Federal, por se tratar de matéria afeta à organização judiciária.

A fiscalização judicial é elemento indispensável do modelo constitucional. No Registro de Imóveis, essa fiscalização se manifesta na atividade correcional das Corregedorias, na disciplina das normas de serviço, na apreciação de procedimentos de dúvida e na supervisão de atos praticados por oficiais e prepostos. O STJ, no REsp 1.370.524/DF, afirmou que recurso contra decisão em impugnação ao registro de loteamento urbano deve ser apreciado pela Corregedoria ou pelo Conselho Superior da Magistratura, e não por órgão jurisdicional de segunda instância, pois se trata de atividade administrativa de controle de legalidade registral.

A autoridade competente para declarar a vacância de serventia também foi objeto de definição jurisprudencial. No RE 336.739/SC, o STF assentou que cabe ao Presidente do Tribunal de Justiça declarar a vacância da serventia extrajudicial, justamente porque o Poder Judiciário é o órgão constitucionalmente incumbido da fiscalização das atividades notariais e registrais.

5. RESPONSABILIDADE CIVIL, FÉ PÚBLICA E PROTEÇÃO DA CONFIANÇA REGISTRAL

A fé pública notarial e registral é pressuposto da confiança depositada pelos usuários nos atos praticados pelas serventias. No Registro de Imóveis, essa confiança é particularmente sensível, pois as matrículas orientam investimentos, financiamentos, transmissão de propriedade, garantias reais, regularização fundiária e planejamento urbano.

No RE 842.846/RJ, Tema 777 da repercussão geral, o STF fixou tese segundo a qual o Estado responde objetivamente pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assegurado o dever de regresso contra o responsável nos casos de

dolo ou culpa. A decisão harmoniza o art. 37, § 6º, da Constituição com o art. 236, reconhecendo que o serviço é público, ainda que exercido em caráter privado.

Esse precedente possui impacto direto no Registro de Imóveis. Erros de registro, omissões, falhas de qualificação, indevidas averbações ou cancelamentos podem gerar danos patrimoniais expressivos. A responsabilidade objetiva do Estado funciona como mecanismo de proteção do usuário e de reforço da confiança institucional, sem excluir a responsabilidade regressiva do delegatário quando demonstrada culpa ou dolo.

A jurisprudência, contudo, não confunde responsabilidade estatal com diminuição da independência técnica do registrador. A qualificação registral é atividade jurídica própria, vinculada à legalidade, mas exercida com autonomia funcional. O oficial deve recusar títulos incompatíveis com a lei, formular exigências por nota devolutiva e, havendo discordância do apresentante, suscitar dúvida ao juízo competente.

A proteção da confiança, portanto, opera em dupla dimensão: protege o usuário contra danos decorrentes do mau funcionamento do serviço e protege o sistema registral contra a prática de atos sem qualificação técnica suficiente.

6. EMOLUMENTOS, CUSTEIO DO SISTEMA E GRATUIDADE

Os emolumentos constituem elemento essencial do regime econômico das serventias extrajudiciais. Possuem natureza tributária de taxa, vinculada à prestação de serviço público específico e divisível ou ao exercício do poder

de polícia. A Constituição, no art. 236, § 2º, prevê que lei federal estabelecerá normas gerais para sua fixação, papel desempenhado pela Lei nº 10.169/2000.

No REsp 1.142.006/MG, o STJ decidiu que, na cobrança pelo registro de cédula de crédito rural, não se aplica o art. 34 do Decreto-Lei nº 167/1967, mas a lei estadual editada em conformidade com a Lei nº 10.169/2000. O precedente evidencia que a disciplina dos emolumentos registrais deve respeitar o regime constitucional posterior à Constituição de 1988 e a competência dos Estados para fixação concreta dos valores, dentro das normas gerais federais.

O STF, na ADI 3.704/RJ, considerou constitucionais normas estaduais que destinam parte da arrecadação obtida com emolumentos a fundos de financiamento da estrutura do Poder Judiciário e de funções essenciais à Justiça, como Ministério Público, Defensoria Pública e Advocacia Pública. A Corte entendeu que se trata de taxa, não de imposto, de modo que não incide a vedação constitucional de vinculação de impostos.

O limite definido pela jurisprudência é relevante: a destinação deve possuir finalidade pública e não pode favorecer entidades privadas ou corporativas estranhas à estrutura estatal. Para o Registro de Imóveis, esse entendimento confirma que o custo do sistema registral pode contribuir para o financiamento da infraestrutura pública de fiscalização e acesso à justiça, desde que preservados razoabilidade, transparência e proporcionalidade.

No campo da gratuidade, o STJ reconheceu, no AgRg no RMS 24.557/MT, que a concessão da justiça gratuita obsta a cobrança de emolumentos por atos notariais e registrais indispensáveis ao cumprimento de decisão judicial.

O Código de Processo Civil reforçou essa lógica no art. 98, § 1º, IX, e § 8º, permitindo que o notário ou registrador, diante de dúvida fundada sobre os pressupostos da gratuidade, pratique o ato e requeira ao juízo competente a revogação ou modulação do benefício.

Esse equilíbrio é especialmente importante no Registro de Imóveis, em que o custo de atos registrais pode representar barreira ao acesso à regularização patrimonial, à moradia formal e à efetivação de decisões judiciais.

7. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA, QUALIFICAÇÃO REGISTRAL E CONTROLE DE LEGALIDADE

O procedimento de dúvida registral é um dos principais mecanismos de controle da legalidade no Registro de Imóveis. Previsto nos arts. 198 a 207 da Lei nº 6.015/1973, é instaurado quando o apresentante discorda de exigência formulada pelo oficial para o registro ou averbação de determinado título. A exigência deve ser escrita, normalmente por nota devolutiva, permitindo que a controvérsia seja submetida ao juízo competente.

O STJ consolidou o entendimento de que a dúvida registral possui natureza administrativa. No REsp 1.570.655/GO, a Segunda Seção afirmou que não cabe recurso especial contra decisão proferida em procedimento de dúvida, ainda que haja litigiosidade ou pronunciamento de órgão do Poder Judiciário, pois não se trata de prestação jurisdicional típica. A conclusão decorre do art. 204 da Lei de Registros Públicos.

A natureza administrativa também explica a orientação firmada no RMS 39.236/SP, no qual o STJ considerou incabível a intervenção de terceiros em procedimento de dúvida registral. O oficial não defende interesse

próprio, mas exerce função de qualificação e controle de legalidade do título apresentado.

A competência para processamento da dúvida pode variar conforme a natureza dos interesses envolvidos. No CC 180.351/CE, o STJ decidiu que compete à Justiça Federal processar e julgar dúvida suscitada por oficial de Registro de Imóveis relativamente a imóveis de autarquia pública federal.

O caso envolvia pedido da Universidade Federal do Ceará de unificação de imóveis e abertura de matrícula para o terreno unificado, evidenciando que a natureza administrativa do procedimento não afasta a definição constitucional de competência quando presente interesse federal.

A importância da dúvida registral reside na preservação da legalidade sem paralisar indevidamente o tráfego jurídico. O registrador não pode ser compelido a registrar título que considere irregular, mas também não pode transformar a qualificação em obstáculo arbitrário. A dúvida permite controle por órgão judicial-correcional e protege tanto o usuário quanto a integridade do fôlio real.

8. REGISTRO DE IMÓVEIS, URBANISMO E ATUAÇÃO INSTITUCIONAL DO MINISTÉRIO PÚBLICO

O Registro de Imóveis não serve apenas à circulação privada da propriedade. Ele também exerce função urbanística, ambiental e coletiva, especialmente no controle de loteamentos, parcelamentos do solo, regularizações fundiárias, restrições administrativas, indisponibilidades e publicidade de situações juridicamente relevantes.

No RMS 58.769/RJ, o STJ decidiu que não cabe ao Ministério Público requisitar diretamente ao oficial a averbação de inquérito civil na matrícula

de imóvel, com fixação de prazo para cumprimento. O caso envolvia investigação de suposto loteamento irregular. A Corte reconheceu a relevância da publicidade para proteger terceiros de boa-fé, mas entendeu que o caminho adequado seria o requerimento de averbação, com eventual suscitação de dúvida pelo registrador, observando-se os arts. 198 a 207 da Lei nº 6.015/1973.

O precedente é relevante porque não enfraquece a atuação ministerial, mas a submete ao devido processo legal registral. O Ministério Público pode requerer a averbação quando presente fundamento jurídico, mas não pode substituir o procedimento próprio por ordem direta incompatível com a autonomia técnica do registrador e com o controle judicial-correcional previsto na Lei de Registros Públicos.

No RMS 60.343/SP, o STJ reconheceu a legitimidade de empresa incorporadora e administradora de negócios imobiliários, adquirente de todos os lotes e sub-rogada nos direitos do loteador, para requerer o cancelamento do procedimento de registro de loteamento, desde que ausente inconveniente para o desenvolvimento urbano e inexistentes melhoramentos na área loteada ou adjacências.

A decisão diferencia o cancelamento de procedimento ainda não consolidado do cancelamento de loteamento já registrado, no qual se irradiam efeitos urbanísticos e coletivos mais intensos.

Também no campo do parcelamento do solo, o REsp 1.304.370/SP evidencia a relevância do registro prévio do loteamento. O STJ entendeu que deve ser extinto sem resolução de mérito o processo proposto por loteador para rescindir contrato de promessa de compra e venda de imóvel urbano loteado sem o devido registro do parcelamento, nos termos da Lei nº

6.766/1979. O precedente impede que o próprio loteador se beneficie de empreendimento irregular para exigir consequências jurídicas contra adquirentes.

A jurisprudência do STF em conflitos federativos sobre limites territoriais também demonstra a importância do Registro de Imóveis para a segurança dominial. Nas ACOs 347/BA e 652/PI, a Corte enfrentou hipóteses de sobreposição de títulos em áreas de divisa entre Estados, definindo critérios para prevalência de títulos judiciais ou registros conforme o caso. Embora excepcional, a situação revela que o registro imobiliário depende de pressupostos territoriais, administrativos e jurisdicionais estáveis.

Esses precedentes indicam que o Registro de Imóveis é instituição de interface entre propriedade privada, política urbana, proteção ambiental, segurança econômica e atuação de órgãos públicos. A jurisprudência tende a preservar sua função de filtro jurídico, evitando tanto o formalismo excessivo quanto a flexibilização que comprometa terceiros e a ordem urbanística.

9. PROTESTO, EXTRAJUDICIALIDADE E DESJUDICIALIZAÇÃO

Embora o protesto extrajudicial seja atribuição própria dos Tabelionatos de Protesto, sua evolução jurisprudencial interessa ao Registro de Imóveis por integrar o movimento mais amplo de fortalecimento das vias extrajudiciais de solução, prevenção e documentação de conflitos. A atividade extrajudicial deixa de ser vista como apêndice burocrático do Judiciário e passa a desempenhar papel ativo na racionalização do sistema de justiça.

O STJ consolidou entendimento de que é possível o protesto de Certidão de Dívida Ativa desde a entrada em vigor da Lei nº 9.492/1997. No REsp 1.686.659/SP, julgado sob o rito dos repetitivos, reconheceu-se que a Fazenda Pública possui interesse e pode efetivar o protesto da CDA. No EREsp 1.109.579/PR, a Primeira Seção reforçou que a Lei nº 12.767/2012 teve caráter interpretativo, apenas explicitando possibilidade já contida na expressão “outros documentos de dívida”. No REsp 1.895.557/SP, o STJ acrescentou que o protesto de CDA estadual ou municipal não depende de lei local autorizadora.

A jurisprudência também estabelece garantias procedimentais. No REsp 1.398.356/MG, repetitivo, o STJ determinou que o tabelião deve esgotar os meios de localização antes de intimar o devedor por edital. No REsp 1.340.236/SP, Tema 902, assentou-se que a sustação de protesto, por restringir direito do credor, exige contracautela fixada conforme o prudente arbítrio judicial.

A relevância desses precedentes para o Registro de Imóveis reside na afirmação de um padrão: a desjudicialização é legítima quando acompanhada de procedimento, controle, publicidade e proteção da confiança. A mesma lógica sustenta a usucapião extrajudicial, a adjudicação compulsória extrajudicial, a regularização fundiária e outras formas de atuação registral que reduzem litigiosidade sem dispensar qualificação jurídica.

A jurisprudência brasileira, portanto, não apenas resolve casos isolados. Ela desenha as condições institucionais para que as serventias extrajudiciais sejam agentes de eficiência, prevenção de conflitos e concretização de direitos, sem romper com o devido processo legal e com o controle público inerente à delegação, além de garantir segurança jurídica.

1.1 10. REGISTRO DE IMÓVEIS E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A jurisprudência brasileira sobre serventias extrajudiciais tem reflexos particularmente relevantes na relação entre Registro de Imóveis e função social da propriedade. O registro imobiliário não atua apenas como mecanismo de publicidade de titularidades privadas. Ele também contribui para a organização do território, para a regularidade do parcelamento do solo urbano e para a proteção da coletividade contra empreendimentos juridicamente inseguros.

A Lei nº 6.766/1979 estabelece regras específicas para o parcelamento do solo urbano, exigindo aprovação administrativa e registro do loteamento antes da comercialização dos lotes. Essa exigência não é meramente formal. Ela protege adquirentes, evita ocupações desordenadas, permite controle urbanístico pelo Município e impede que o mercado imobiliário opere à margem de padrões mínimos de infraestrutura, publicidade e segurança.

O STJ, em precedentes envolvendo loteamentos, tem reconhecido a relevância dessa regularidade registral. Ao admitir, no RMS 60.343/SP, a legitimidade de empresa incorporadora que adquiriu todos os lotes para requerer o cancelamento do procedimento de registro do loteamento, a Corte destacou circunstâncias essenciais: inexistência de registro definitivo, ausência de obras ou melhoramentos, inexistência de prejuízo urbanístico e sub-rogação da adquirente na posição do loteador. O precedente mostra que a análise registral de loteamentos não pode ignorar a realidade urbanística e a proteção de terceiros.

Por outro lado, quando há comercialização de lotes sem observância do registro do parcelamento, a jurisprudência tende a reprimir a pretensão do loteador que busca extrair vantagem de situação irregular por ele próprio criada. A venda de lotes sem prévio registro compromete a segurança do adquirente e enfraquece a função ordenadora do Registro de Imóveis. Nesse contexto, o registro não é obstáculo burocrático ao desenvolvimento urbano; é condição de legitimidade da circulação imobiliária.

A função social da propriedade, prevista no art. 5º, XXIII, e no art. 170, III, da Constituição Federal, dialoga diretamente com o sistema registral. A propriedade imobiliária não pode ser compreendida apenas como poder individual de usar, gozar e dispor do bem. Em ambiente urbano, ela se insere em uma malha coletiva de vizinhança, infraestrutura, mobilidade, saneamento, meio ambiente e planejamento municipal. O Registro de Imóveis, ao exigir a observância das normas de parcelamento, contribui para que a propriedade circule de modo compatível com sua função social.

Esse papel é ainda mais evidente em áreas marcadas por informalidade fundiária. A ausência de registro adequado produz insegurança patrimonial, dificulta acesso ao crédito, fragiliza políticas públicas e amplia conflitos possessórios. Ao mesmo tempo, a regularização não pode ser feita de forma desordenada, sob pena de legitimar ocupações incompatíveis com direitos ambientais, urbanísticos ou de terceiros. Daí a importância de um sistema registral tecnicamente qualificado e institucionalmente controlado.

A jurisprudência também revela que o Registro de Imóveis atua em zona de contato entre interesses públicos e privados. O particular busca registrar seu título para adquirir segurança e oponibilidade erga omnes. O

Estado, por sua vez, utiliza o registro como instrumento de controle da legalidade, arrecadação, planejamento urbano, prevenção de fraudes e publicidade. Terceiros dependem da confiabilidade da matrícula para celebrar negócios, conceder crédito ou avaliar riscos.

Por isso, a matrícula imobiliária é mais do que repositório histórico de atos. Ela é a unidade jurídica de organização da propriedade imóvel. Seu conteúdo influencia a tomada de decisões econômicas, familiares, sucessórias, empresariais e urbanísticas. Um sistema registral confiável reduz custos de transação, diminui litigiosidade e amplia a eficiência do mercado imobiliário.

Nesse ponto, a jurisprudência sobre responsabilidade civil também possui impacto direto. Se o registro imobiliário gera confiança pública, eventuais falhas na prestação do serviço podem causar danos relevantes. O Tema 777 do STF, ao reconhecer a responsabilidade objetiva do Estado por atos de notários e registradores no exercício da função, reforça a proteção do usuário e de terceiros atingidos por erros registrais. Ao mesmo tempo, preserva o dever de regresso contra o delegatário em caso de dolo ou culpa, equilibrando proteção do lesado e responsabilização do agente causador do dano.

A função social do Registro de Imóveis, portanto, está na prevenção. Prevenir fraudes, prevenir litígios, prevenir aquisições inseguras, prevenir parcelamentos irregulares e prevenir a circulação de títulos incompatíveis com a ordem jurídica. A jurisprudência dos tribunais superiores, ao fortalecer a legalidade registral, contribui para que o registro cumpra papel institucional de estabilização das relações imobiliárias.

11. CONCLUSÕES

A jurisprudência brasileira sobre serventias extrajudiciais tem impacto direto e profundo no Registro de Imóveis. A partir do art. 236 da Constituição Federal, STF e STJ vêm construindo um modelo institucional híbrido, no qual a gestão privada da serventia convive com a natureza pública da função, a fiscalização judicial, a responsabilidade estatal e a exigência de concurso público.

No plano constitucional, destacam-se quatro eixos.

Primeiro, a obrigatoriedade do concurso público como condição de legitimidade da delegação, reafirmada em precedentes como o MS 29.415/DF, a Rcl 31.937 AgR/ES e a ADPF 209/SP.

Segundo, a competência da União para normas gerais de registros públicos, com invalidação de leis estaduais que invadam esse núcleo, como nas ADIs 3.723 e na própria ADPF 209/SP.

Terceiro, a responsabilidade objetiva do Estado por danos causados por notários e registradores, fixada no RE 842.846/RJ, Tema 777.

Quarto, a fiscalização judicial como elemento permanente da atividade extrajudicial.

No plano infraconstitucional, o STJ tem reforçado a função técnica do Registro de Imóveis. A dúvida registral é compreendida como procedimento administrativo de controle de legalidade, sem natureza jurisdicional típica, como decidido no REsp 1.570.655/GO.

A atuação do Ministério Público perante o fôlio real deve observar o procedimento legal, conforme o RMS 58.769/RJ. O registro de loteamentos e a regularidade do parcelamento do solo são tratados como pressupostos de

proteção urbanística e de tutela de terceiros, como demonstram o RMS 60.343/SP e o REsp 1.304.370/SP.

A análise permite concluir que o Registro de Imóveis, na jurisprudência brasileira, não é mero arquivo de títulos. Trata-se de instituição de segurança jurídica preventiva, vocacionada a estabilizar direitos reais, proteger terceiros, ordenar a publicidade imobiliária, colaborar com a política urbana e reduzir litígios. A autonomia técnica do registrador é preservada justamente porque serve à legalidade, e não à discricionariedade.

A tendência contemporânea é de ampliação das atribuições extrajudiciais e de fortalecimento da desjudicialização. Esse movimento, contudo, somente será constitucionalmente legítimo se acompanhado de qualificação técnica, fiscalização efetiva, proteção de dados, acessibilidade, gratuidade quando cabível, transparência de emolumentos e mecanismos adequados de impugnação. A jurisprudência analisada aponta nessa direção: eficiência extrajudicial, sim; mas sempre sob o império da legalidade, da publicidade e da segurança jurídica.

REFERÊNCIAS

BALBINO FILHO, Nicolau. Direito imobiliário registral. São Paulo: Saraiva, 2001.

BRANDELLI, Leonardo. Teoria geral do direito notarial. São Paulo: Saraiva, 2011.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal.

BRASIL. Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997. Define competência e regulamenta os serviços concernentes ao protesto de títulos e outros documentos de dívida.

BRASIL. Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000. Regula o § 2º do art. 236 da Constituição Federal mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos.

BRASIL. Lei nº 13.484, de 26 de setembro de 2017. Altera a Lei nº 6.015/1973 para dispor sobre os ofícios da cidadania.

CARVALHO, Afrânio de. Registro de imóveis. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

CENEVIVA, Walter. Lei dos notários e registradores comentada: Lei n. 8.935/94. São Paulo: Saraiva. 2014.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Resolução nº 81, de 9 de junho de 2009. Dispõe sobre os concursos públicos de provas e títulos para a outorga das delegações de notas e de registro.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Resolução nº 187, de 24 de fevereiro de 2014. Altera dispositivos da Resolução CNJ nº 81/2009.

DIP, Ricardo Henry Marques. Registro de imóveis. Porto Alegre: IRIB. 2005

KÜMPPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. Tratado notarial e registral. São Paulo: YK Editora. 2025.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros públicos: teoria e prática. 12. ed. Salvador: JusPodivm, 2023.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Ação Cível Originária nº 347/BA. Rel. Min. Luiz Fux. Tribunal Pleno. Julgado em 8 out. 2014.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Ação Cível Originária nº 652/PI. Rel. Min. Luiz Fux. Tribunal Pleno. Julgado em 8 out. 2014.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 1.183/DF. Rel. Min. Nunes Marques. Tribunal Pleno. Julgado em 7 jun. 2021.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 3.498. Rel. Min. Cármen Lúcia. Tribunal Pleno. Julgado em 11 maio 2020.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 3.704/RJ. Rel. Min. Marco Aurélio, red. p/ acórdão Min. Gilmar Mendes. Tribunal Pleno. Julgado em 26 abr. 2021.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 3.723. Rel. Min. Gilmar Mendes. Tribunal Pleno. Julgado em 27 mar. 2020.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 3.760. Rel. Min. Gilmar Mendes. Tribunal Pleno. Julgado em 15 abr. 2020.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 4.639/GO. Rel. Min. Teori Zavascki. Tribunal Pleno. Julgado em 11 mar. 2015.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 4.641/SC. Rel. Min. Teori Zavascki. Tribunal Pleno. Julgado em 11 mar. 2015.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 5.855 MC-Ref/DF. Rel. Min. Alexandre de Moraes. Tribunal Pleno. Julgado em 10 abr. 2019.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental nº 209/SP. Rel. Min. Gilmar Mendes. Tribunal Pleno. Julgado em 3 maio 2023.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Mandado de Segurança nº 29.415/DF. Rel. orig. Min. Marco Aurélio, red. p/ acórdão Min. Luiz Fux. Primeira Turma. Julgado em 27 set. 2016.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Mandado de Segurança nº 31.228/DF. Rel. Min. Luiz Fux. Primeira Turma. Julgado em 4 ago. 2015.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Mandado de Segurança nº 33.094/ES. Rel. Min. Marco Aurélio. Primeira Turma. Julgado em 23 jun. 2015.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Mandado de Segurança nº 33.406/DF. Rel. orig. Min. Marco Aurélio, red. p/ acórdão Min. Roberto Barroso. Primeira Turma. Julgado em 6 set. 2016.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Mandado de Segurança nº 35.992/RS. Rel. orig. Min. Marco Aurélio, red. p/ acórdão Min. Alexandre de Moraes. Primeira Turma. Julgado em 12 nov. 2019.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Mandado de Segurança nº 36.218/DF. Rel. orig. Min. Marco Aurélio, red. p/ acórdão Min. Alexandre de Moraes. Primeira Turma. Julgado em 12 nov. 2019.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Reclamação nº 31.937 AgR/ES. Rel. Min. Alexandre de Moraes. Primeira Turma. Julgado em 13 ago. 2019.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Recurso Extraordinário nº 336.739/SC. Rel. orig. Min. Marco Aurélio, red. p/ acórdão Min. Luiz Fux. Primeira Turma. Julgado em 6 maio 2014.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Recurso Extraordinário nº 808.202/RS. Tema 779 da Repercussão Geral. Rel. Min. Dias Toffoli. Tribunal Pleno. Julgado em 24 ago. 2020.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Recurso Extraordinário nº 842.846/RJ. Tema 777 da Repercussão Geral. Rel. Min. Luiz Fux. Tribunal Pleno. Julgado em 27 fev. 2019.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Agravo Regimental no Recurso em Mandado de Segurança nº 24.557/MT. Rel. Min. Castro Meira. Segunda Turma. Julgado em 7 fev. 2013.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Conflito de Competência nº 180.351/CE. Rel. Min. Mauro Campbell Marques. Primeira Seção. Julgado em 28 set. 2022.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Embargos de Divergência em Recurso Especial nº 1.109.579/PR. Rel. Min. Mauro Campbell Marques. Primeira Seção. Julgado em 27 out. 2021.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso em Mandado de Segurança nº 39.236/SP. Rel. Min. Marco Buzzi. Quarta Turma. Julgado em 26 abr. 2016.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso em Mandado de Segurança nº 50.366/RS. Rel. Min. Benedito Gonçalves. Primeira Turma. Julgado em 8 nov. 2022.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso em Mandado de Segurança nº 58.769/RJ. Rel. Min. Assusete Magalhães. Segunda Turma. Julgado em 15 set. 2020.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso em Mandado de Segurança nº 60.343/SP. Rel. Min. Moura Ribeiro. Terceira Turma. Julgado em 18 ago. 2020.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso em Mandado de Segurança nº 67.654/PB. Rel. Min. Sérgio Kukina. Primeira Turma. Julgado em 13 set. 2022.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial nº 1.099.480/MG. Rel. Min. Marco Buzzi. Quarta Turma. Julgado em 2 dez. 2014.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial nº 1.142.006/MG. Rel. p/ acórdão Min. Regina Helena Costa. Primeira Turma. Julgado em 16 jun. 2016.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial nº 1.304.370/SP. Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Terceira Turma. Julgado em 24 abr. 2014.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial nº 1.340.236/SP. Tema 902. Rel. Min. Luis Felipe Salomão. Segunda Seção. Julgado em 14 out. 2015.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial nº 1.370.524/DF. Rel. Min. Marco Buzzi. Quarta Turma. Julgado em 28 abr. 2015.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial nº 1.398.356/MG. Rel. p/ acórdão Min. Luis Felipe Salomão. Segunda Seção. Julgado em 24 fev. 2016.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial nº 1.570.655/GO. Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira. Segunda Seção. Julgado em 23 nov. 2016.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial nº 1.686.659/SP. Rel. Min. Herman Benjamin. Primeira Seção. Julgado em 28 nov. 2018.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial nº 1.895.557/SP. Rel. Min. Gurgel de Faria. Primeira Turma. Julgado em 22 jun. 2021.