(529/2025-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Tokenização de direitos reais e sistema de *blockchain* – Vedação de anotação, averbação ou registro que vincule a matrícula imobiliária a token digital ou representação em *blockchain*, destinado ou não a indicar a titularidade do domínio ou de outro direito inscrito – Edição de Provimento regulamentando a atuação dos registradores de imóveis do Estado de São Paulo.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de pedido formulado pela *Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP* para que seja vedada a prática de atos nas matrículas, que vinculem os imóveis a tokens, até que a matéria seja definitivamente apreciada e decidida pelo Egrégio Conselho Nacional de Justiça. Alega, em síntese, que tomou conhecimento de oferta pública de franquias voltadas à chamada "tokenização imobiliária", divulgadas em plataformas digitais e redes sociais, com mensagem promocional acerca das supostas vantagens da utilização de tokens no mercado imobiliário, sem, contudo, apresentar garantias mínimas de

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00113504 e o código D51KJ54G.

segurança jurídica e publicidade das transações (fls. 211/213). Foram juntados documentos a fls. 214/242 e 247/258.

É o breve relatório.

Opino.

Em virtude do r. despacho proferido pelo Colendo Conselho Nacional de Justiça (fls. 51), nos autos do Processo SEI nº 11772/2025, que deu ensejo ao Pedido de Providências nº 0006613-89.2025.2.00.0000, foi elaborado, no presente expediente, o Parecer nº 366/2025-E, aprovado por Vossa Excelência e assim ementado:

***EMENTA**: Pedido de providências - Conselho Nacional de Justiça - Corregedoria Nacional de Justiça – Registro de Imóveis - Informações.*

I. Caso em Exame

***1.** Procedimento administrativo instaurado a partir de ofício expedido pela Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça, solicitando manifestação sobre proposta de edição de provimento formulada pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR, em conjunto com o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB e o Registro de Imóveis do Brasil - RIB, visando regulamentar o uso de tecnologias de registro distribuído (blockchain) e de representação digital (tokenização) no Registro Imobiliário.*

II. Questão em Discussão

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00113504 e o código D51KJ54G.

2. *A questão em discussão consiste em avaliar a proposta de regulamentação do uso de blockchain e tokenização no registro imobiliário, considerando a exclusividade do Registro de Imóveis na constituição, modificação e publicidade dos direitos reais.*

III. Razões de Decidir

3. *A Lei de Registros Públicos reserva ao Registro de Imóveis a constituição, modificação e publicidade dos direitos reais, sendo prejudicial à segurança jurídica qualquer dissociação dessas atribuições.* ***4.*** *A regulamentação que vier a ser editada precisa compatibilizar inovações tecnológicas com a segurança jurídica, reafirmando a competência exclusiva dos Registros de Imóveis.* ***5.*** *Necessidade de observância dos princípios que regem a atividade registral, evitando-se a criação de sistemas paralelos que resultem no deslocamento da função típica do Registro de Imóveis.*

IV. ***Dispositivo e Tese***

6*. Informações prestadas à Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça. Tese de julgamento:* ***1.*** *A utilização de tecnologias de blockchain e tokenização deve ser regulamentada de forma a não comprometer a segurança jurídica e a atividade exclusiva dos Registros de Imóveis.*

Legislação Citada:

- *Lei nº 6.015/1973;*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00113504 e o código D51KJ54G.

- *Lei nº 8.935/1994;*

- *Provimento CNJ 149/2023 - Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra)*

Pretende a *Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP*, assim, que os registradores de imóveis deste Estado sejam expressamente proibidos de praticar qualquer ato nas matrículas que vincule o imóvel a tokens digitais.

Tal como já consignado no Parecer nº 366/2025-E, a Lei de Registros Públicos reserva com exclusividade ao Registro de Imóveis a constituição, a modificação e a publicidade dos direitos reais. Qualquer iniciativa que implique dissociação dessas atribuições, com deslocamento da função para sistemas privados, comprometeria a segurança jurídica, afrontaria os princípios registrais e vulneraria o dever de qualificação jurídica dos títulos.

A respeito, dispõe o art. 172 da Lei nº 6.015/1973:

Art. 172 - No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "inter vivos" ou "mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00113504 e o código D51KJ54G.

De seu turno, diz o art. 1.245 do Código Civil que a transferência da propriedade exige o registro do título no Registro de Imóveis.

Não se ignora que a utilização de ferramentas digitais no tráfego jurídico imobiliário pode, em tese, contribuir para a eficiência, a rastreabilidade e a confiabilidade das informações.

Contudo, a doutrina especializada tem sido uníssona ao afirmar que não há equivalência jurídica possível entre o registro imobiliário e a emissão ou circulação de *tokens* digitais. Ainda que a tecnologia de *blockchain* seja dotada de atributos como imutabilidade e rastreabilidade técnica, tais características não se confundem com a qualificação jurídica, com a fé pública registral e com o controle institucional exercido pelo Poder Judiciário, elementos essenciais e insubstituíveis do sistema registral.

A tentativa de vincular a matrícula imobiliária a *tokens* digitais conduz à perigosa confusão entre representação econômica de ativos e constituição jurídica de direitos reais. O *token*, enquanto ativo digital, pode eventualmente representar expectativas, direitos obrigacionais ou instrumentos financeiros, mas não pode representar, substituir ou fracionar a propriedade imobiliária, sob pena de se esvaziar o regime jurídico próprio dos direitos reais.

A tokenização privada da propriedade imobiliária, ao deslocar a circulação de direitos para ambientes tecnológicos não submetidos ao controle estatal, traz inegável risco de criação de registros paralelos de ativos imobiliários.

E é exatamente para evitar esse cenário que o ordenamento jurídico brasileiro estruturou um sistema nacional,

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00113504 e o código D51KJ54G.

centralizado e interoperável de registro eletrônico, o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI, que foi concebido não como simples solução tecnológica, mas como expressão da unidade do sistema registral, assegurando que toda inovação digital se subordine aos mesmos princípios jurídicos que regem o fólio real.

Nesse contexto, é absolutamente compreensível a preocupação externada pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP, na medida em que a regulamentação da utilização de *blockchain* e de mecanismos de tokenização de gestão de direitos reais será fundamental para compatibilização das inovações tecnológicas com a segurança jurídica que caracteriza o sistema registral brasileiro.

Daí porque, até que sejam definidos parâmetros e desenvolvidos mecanismos para aplicação de tais ferramentas com observância aos princípios que regem a atividade registral, mostra-se conveniente a expressa vedação da prática de atos, pelos registradores de imóveis, que vinculem a matrícula a *tokens* digitais, representações em *blockchain* ou que admitam o ingresso, no registro, de referências a controles privados de direitos reais mantidos fora do sistema oficial, enquanto ausente previsão legislativa federal ou normatização do tema pela Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça.

Com essas considerações, apresento à elevada consideração de Vossa Excelência a anexa minuta de Provimento, com proposta, em caso de aprovação, de publicação no Diário Eletrônico da Justiça do Estado de São Paulo - DEJESP por três dias consecutivos, para ciência e observância por todos os registradores do Estado de São Paulo.

Sub censura.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00113504 e o código D51KJ54G.

São Paulo, 19 de dezembro de 2025.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00113504 e o código D51KJ54G.

MINUTA DE PROVIMENTO CGJ Nº ___/2025

Dispõe sobre a vedação ao Oficial de Registro de Imóveis de efetuar anotação, averbação ou registro que vincule a matrícula imobiliária a *token* digital ou representação em *blockchain*, destinado ou não a indicar a titularidade do domínio ou de outro direito inscrito.

O DESEMBARGADOR FRANCISCO LOUREIRO, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS,

CONSIDERANDO que a constituição, a modificação, a transmissão e a publicidade dos direitos reais sobre imóveis são atribuições exclusivas do Registro de Imóveis, nos termos da Lei nº 6.015/1973 e do Código Civil;

CONSIDERANDO que a segurança jurídica, a fé pública registral e a eficácia *erga omnes* dos direitos reais decorrem do ingresso válido dos títulos na matrícula imobiliária, mediante prévia qualificação registral;

CONSIDERANDO a necessidade de preservar a unidade, a

confiabilidade e a rastreabilidade do sistema registral imobiliário, prevenindo a criação de mecanismos privados ou paralelos de representação da propriedade;

CONSIDERANDO que o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI constitui o ambiente oficial para a prática eletrônica dos atos registrais imobiliários, sob a governança do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR e a regulamentação do Colendo Conselho Nacional de Justiça;

CONSIDERANDO a importância de se evitar a vinculação da matrícula imobiliária a tokens digitais ou sistemas de *blockchain*, enquanto ausente previsão legislativa federal ou normatização do tema pela Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça;

CONSIDERANDO a conveniência da adequação das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça à recente orientação da Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça;

CONSIDERANDO o decidido no Processo CG nº 2025/00113504;

RESOLVE:

Art. 1º. Incluir o subitem 9.1 da Seção II do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com a seguinte redação:

9.1. O Oficial de Registro de Imóveis não efetuará nenhuma anotação, averbação ou registro que vincule a matrícula imobiliária a token digital ou representação em blockchain, destinado ou não a indicar a titularidade do domínio ou de outro direito inscrito.

Art. 2º. Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação.

São Paulo,

FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

CONCLUSÃO

Em 19 de dezembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **edito** o Provimento nº 54/2025, nos termos da minuta apresentada, a ser publicado, por três dias consecutivos, no Diário Eletrônico da Justiça do Estado de São Paulo – DEJESP e no Portal do Extrajudicial.

Oportunamente, arquivem-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (19/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00113504 e o código 96MT7I9K.

PROVIMENTO CGJ Nº 54/2025

Dispõe sobre a vedação ao Oficial de Registro de Imóveis de efetuar anotação, averbação ou registro que vincule a matrícula imobiliária a *token* digital ou representação em *blockchain*, destinado ou não a indicar a titularidade do domínio ou de outro direito inscrito.

O DESEMBARGADOR FRANCISCO LOUREIRO, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS,

CONSIDERANDO que a constituição, a modificação, a transmissão e a publicidade dos direitos reais sobre imóveis são atribuições exclusivas do Registro de Imóveis, nos termos da Lei nº 6.015/1973 e do Código Civil;

CONSIDERANDO que a segurança jurídica, a fé pública registral e a eficácia *erga omnes* dos direitos reais decorrem do ingresso válido dos títulos na matrícula imobiliária, mediante prévia qualificação registral;

CONSIDERANDO a necessidade de preservar a unidade, a confiabilidade e a rastreabilidade do sistema registral imobiliário,

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (19/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00113504 e o código 1OR36M8Z.

prevenindo a criação de mecanismos privados ou paralelos de representação da propriedade;

CONSIDERANDO que o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI constitui o ambiente oficial para a prática eletrônica dos atos registrais imobiliários, sob a governança do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR e a regulamentação do Colendo Conselho Nacional de Justiça;

CONSIDERANDO a importância de se evitar a vinculação da matrícula imobiliária a tokens digitais ou sistemas de *blockchain*, enquanto ausente previsão legislativa federal ou normatização do tema pela Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça;

CONSIDERANDO a conveniência da adequação das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça à recente orientação da Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça;

CONSIDERANDO o decidido no Processo CG nº 2025/00113504;

RESOLVE:

Art. 1º. Incluir o subitem 9.1 da Seção II do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com a seguinte redação:

9.1. O Oficial de Registro de Imóveis não efetuará nenhuma

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (19/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00113504 e o código 1OR36M8Z.

anotação, averbação ou registro que vincule a matrícula imobiliária a token digital ou representação em blockchain, destinado ou não a indicar a titularidade do domínio ou de outro direito inscrito.

Art. 2º. Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação.

São Paulo, 19 de dezembro de 2025.

FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (19/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00113504 e o código 1OR36M8Z.