(366/2025-E)

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

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-

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (12/09/25).
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 1A58T4SX.

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;
- 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)

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de procedimento administrativo instaurado 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, por meio da qual foi determinada a manifestação desta Corregedoria Geral da Justiça sobre a proposta apresentada 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, relativa à regulamentação da

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (12/09/25).
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 1A58T4SX.

utilização de tecnologias de registro distribuído (blockchain) e de representação digital (tokenização) no âmbito do Registro Imobiliário.

Em atenção ao despacho a fls. 55, a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo - ARISP e a Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo – ANOREG/SP manifestaram-se a fls. 65/71 (*doc. 01*) e fls. 77/78 (*doc. 02*), respectivamente.

Opino.

Como é sabido, 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.*

A proposta apresentada pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR tem por finalidade regulamentar a utilização de *blockchain* e de mecanismos de tokenização de gestão de direitos reais, ponderando sobre as desvantagens de eventual criação de sistemas

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (12/09/25).
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 1A58T4SX.

paralelos de registro de circulação de créditos com garantia real.

É de se reconhecer a relevância do tema e a louvável preocupação em compatibilizar inovações tecnológicas com a segurança jurídica que caracteriza o sistema registral brasileiro.

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, para que isso ocorra, é fundamental que o desenvolvimento e a aplicação de tais ferramentas respeitem os princípios que regem a atividade registral.

Bem por isso, mostra-se adequada a linha adotada na proposta apresentada, que se preocupa com a regulamentação do uso de tecnologias de blockchain e de tokenização, reafirmando que a constituição, a modificação e a publicidade dos direitos reais permanecem de competência exclusiva dos Registros de Imóveis, sob fiscalização do Poder Judiciário.

A par desses apontamentos, impõem-se algumas considerações sobre a minuta de provimento apresentada (fls. 45/48). Vejamos:

- ***Art. 1º****. O registro e publicidade das transações de direito reais ou oponíveis a terceiros incidentes sobre bens imóveis é atribuição exclusiva dos Registros de Imóveis, sob fiscalização e regulação do Poder Judiciário.*

  §1º. A qualificação das transações reais imobiliárias é sempre exclusiva dos Registros de Imóveis.

  §2º. Nenhuma modificação de direitos reais pode ser realizada sem a qualificação pelo Registro de Imóveis, núcleo do sistema registral imobiliário e fundamento dos princípios da legitimação e da fé pública.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (12/09/25).
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 1A58T4SX.

O ordenamento jurídico vigente já disciplina de maneira clara a centralidade do fólio real, a competência exclusiva dos Registros de Imóveis e a necessidade de prévia qualificação registrária para ingresso dos títulos. A Constituição Federal, a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), a Lei nº 8.935/1994 e o Provimento CNJ nº 149/2023 - Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro, oferecem arcabouço normativo suficiente para assegurar que os direitos reais sobre imóveis somente possam ser constituídos, modificados e publicizados no âmbito do Registro de Imóveis.

Afigura-se necessário ponderar, portanto, se uma nova regulamentação que reafirme, em termos diversos, o que já decorre da legislação vigente produziria efetivo acréscimo em termos de segurança jurídica ou operacionalidade. Há o risco de que, ao se normatizar matéria já consolidada, possa surgir a impressão de criação de um regime autônomo, quando, em verdade, trata-se de mera reafirmação do sistema já existente.

E se assim é, convém que se suprima o art. 1º, tal como proposto, pois: a) o *caput* e o § 1º repetem o que já consta das Leis nºs 6.015/1973 e 8.935/1994, trazendo disposições redundantes; b) o § 2º não é exato, certo que a ordem jurídica brasileira admite diversas modificações de direitos reais sem o concurso do Registro de Imóveis.

- ***Art. 2º****. A utilização de tecnologias de registro distribuído (Blockchain) e de eventual representação digital (token) de direitos, ativos, ou negócios jurídicos relativos a imóveis, em especial dos atos dispostos no artigo 167, da Lei nº 6.015/73, fazem parte do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI a ser implementado, operado e normalizado exclusivamente pelo Operador Nacional do Sistema de Registro*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (12/09/25).
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 1A58T4SX.

Eletrônico de Imóveis - ONR, observadas as normas expedidas pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

§ 1º. A regulamentação prevista neste artigo se dará mediante Instrução Técnica de Normalização (ITN), expedida pelo ONR, devendo assegurar o acesso aos Notários para interação na rede e a viabilização da formalização dos títulos nos quais devam intervir, bem como às instituições componentes do Sistema Financeiro Nacional.

§ 2º. A ITN poderá alterar, incluir e excluir produtos, serviços e participantes da rede, buscando potencializar a utilização da tecnologia, disciplinando a extensão do acesso dos atos típicos do registro de imóveis por meio da mesma e viabilizando a ampliação e implementação de serviços novos e facultativos, na forma do artigo 42-A, da Lei 8.935/94.

O art. 2º, *caput,* está correto, pois, de fato, as tecnologias de registro distribuído e a representação digital de ativos ou negócios jurídicos ligados a direitos reais tutelados pelo registro de imóveis (frise-se) devem ser utilizadas no contexto do mesmo registro, para incremento de sua publicidade, e não como sistemas paralelos.

Entretanto, porque transborda os limites do Registro de Imóveis e atinge todos os usuários do sistema, o tema merece ser tratado por provimento da Corregedoria Nacional de Justiça, com amplo debate na sociedade, e não por regulamento interno do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis. É dizer, apenas as questões de ordem técnica, referentes à infraestrutura tecnológica, é que poderiam ser previstas em Instrução Técnica de Normalização (ITN), expedida pelo ONR, mas não a regulamentação da matéria relativa ao uso de tecnologias de registro distribuído (blockchain) e de representação digital de ativos (tokenização) no âmbito do registro imobiliário.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (12/09/25).
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 1A58T4SX.

Logo, sob essa ótica, os §§ 1º e 2º do art. 2º não são convenientes, nem oportunos.

Acrescente-se a conveniência de nova manifestação quando houver proposta de regulamentação da matéria por provimento da Corregedoria Nacional de Justiça.

- ***Art. 3º****. Na hipótese de o Oficial Registrador de Imóveis ou de Títulos e Documentos verificar, nos documentos apresentados a registro, notícia acerca da manutenção de controles privados de direito reais ou oponíveis a terceiros incidentes sobre bens imóveis por meio de registros privados, especialmente por meio de emissão ou circulação de ativos digitais representativos, deverá qualificar negativamente o título.*
  § 1º. O fato será ainda reportado:

  a) às autoridades fazendárias municipal e estadual, para fiscalização dos tributos;

  b) às autoridades competentes de prevenção ao combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo;

  c) ao Ministério Público, se houver indício de uso de práticas com intenção de burlar a legislação de parcelamento do solo ou incorporação;

  d) ao PROCON, se houver indícios de violação dos direitos dos consumidores; e

  e) à ANPD, se representarem potencial violação à LGPD.

  § 2º. Os Registros de Imóveis não poderão registrar, averbar ou assentar, a qualquer título, informações acerca da manutenção de controles de referidos direitos, ativos, ou negócios jurídicos por meio de

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (12/09/25).
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 1A58T4SX.

registros privados, ou públicos não regulados pelo Poder Judiciário, inclusive por meio de tecnologias de registro distribuído.

§ 3º. Não se considera incluída na restrição do parágrafo anterior a averbação da expedição de Cédula de Crédito Imobiliária - CCI.

A despeito da relevância da preocupação traduzida nos dispositivos ora em análise, vale observar que o *caput* do art. 3º é ilegal, porque a fiscalização *"da manutenção de controles privados de direitos reais ou oponíveis a terceiros incidentes sobre bens imóveis por meio de registros privados"* não é atribuição constitucional e legal dos Registros de Imóveis, que a esse pretexto não podem recusar a inscrição de fatos jurídicos que tenham sido formados segundo a lei, ainda que neles se note a tentativa de adotar sistemas privados de controle. Ou seja, não se pode criar sanção não prevista em lei, como a negativa de registro, se presentes os requisitos legais para inscrição do título. A rigor, o que se deve fazer é impedir que notícias sobre esses controles privados ingressem no registro, causando confusão sobre sua eficácia jurídica.

Destarte, depois de suprimir o *caput,* devem-se manter os §§ 2º e 3º.

E ainda que a função fiscalizatória que se quer criar no § 1º extrapole as funções que a lei atribui aos registros de imóveis, não se vislumbram motivos que pudessem impedir a comunicação de potenciais ilícitos, quando verificada sua ocorrência pelo registrador. Por conseguinte, em um juízo de conveniência e oportunidade, e considerando que a matéria está relacionada exclusivamente ao funcionamento *interna corporis* do Registro de Imóveis, não parece inadequado manter-se a redação do § 1º do art. 3º.

Feitas tais considerações, e em atenção ao solicitado, informa-se à Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça, ainda, que no Estado de São

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (12/09/25).
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 1A58T4SX.

Paulo não há previsão normativa específica para a utilização de *blockchain* e tokenização como sistemas próprios de registro de direitos reais.

Por fim, importa reiterar que as ferramentas tecnológicas podem, com vantagem, ser utilizadas para aprimorar a gestão e a eficiência do sistema eletrônico nacional, desde que sempre subordinadas à legislação em vigor e aos princípios registrais, sem afastar a centralidade do fólio real e a qualificação registral.

Este é o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência, com proposta de remessa, se aprovado, à Corregedoria Nacional de Justiça, em atendimento à solicitação formulada no Pedido de Providências nº 0006613-89.2025.2.00.0000.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

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 (12/09/25).
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 1A58T4SX.

CONCLUSÃO

Em 10 de setembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 2025/00113504

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria, por seus fundamentos, ora adotados.

Encaminhem-se à Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça cópias da presente decisão e do parecer aprovado, em atendimento à solicitação formulada no Pedido de Providências nº 0006613-89.2025.2.00.0000.

Cumpra-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (11/09/25).
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 R7BN3P80.