



**COMPRA E VENDA. CESSÃO DE DIREITOS. ESPECIALIDADE SUBJETIVA. CONTINUIDADE. TÍTULO ELETRÔNICO. DIGITALIZAÇÃO. REQUISITOS. ONR. SAEC. ASSINATURA ELETRÔNICA. ICP-BRASIL. ICP-BR. DÚVIDA PREJUDICADA - EXIGÊNCIAS - IMPUGNAÇÃO PARCIAL.**

1VRPSP - Dúvida: 1055482-33.2025.8.26.0100

Localidade: São Paulo Data de Julgamento: 06/06/2025 Data DJ: 09/06/2025

Unidade: 17

Relator: Renata Pinto Lima Zanetta

Jurisprudência: Indefinido

Lei: LRP - Lei de Registros Públicos - 6.015/1973 ART: 176 PAR: 1 INC: II LET: a

Lei: LRP - Lei de Registros Públicos - 6.015/1973 ART: 169

Lei: LRP - Lei de Registros Públicos - 6.015/1973 ART: 176 PAR: 1 INC: III LET: a ITEM: 2

Lei: DEC - - 4.857/39

Lei: Lei - Assinatura Eletrônica - 14.063 ART: 5 PAR: 2

Lei: LRP - Lei de Registros Públicos - 6.015/1973 ART: 195

Lei: LRP - Lei de Registros Públicos - 6.015/1973 ART: 237

Lei: LRP - Lei de Registros Públicos - 6.015/1973 ART: 221

Lei: - - 14.382/2022 ART: 6

Lei: - - 14.382/2022 ART: 7

Lei: DEC - - 10.278/2020 ART: 5

Especialidades: Registro de Imóveis

Dúvida de registro de imóveis. Princípios da continuidade e especialidade subjetiva. Requisitos formais do título eletrônico. (Ementa gerada por IA-KOLLGEN)

**íntegra**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL  
CÍVEL - 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

Processo nº: 1055482-33.2025.8.26.0100

Classe - Assunto Dúvida - Registro de Imóveis

Suscitante: 17º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Suscitado: Emais Ecivitas Alteza Ltda.

Vistos.

Trata-se de dúvida suscitada pelo 17º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, a requerimento de Emais Ecivitas Alteza Ltda., diante de negativa em se proceder ao registro de escritura de compra e venda e cessão envolvendo o imóvel objeto da transcrição n. 21.494 e da inscrição n. 9.980 do 12º Registro de Imóveis de São Paulo, atualmente pertencente à circunscrição do 17º Registro de Imóveis de São Paulo.

O Oficial informa que recebeu via plataforma do ONR, em 17.02.2025, sob protocolo n. 296.757 a escritura de venda e compra e cessão lavrada em 11.06.1962 pelo 14º Tabelião de Notas desta Capital, tendo por objeto o imóvel da transcrição n. 21.494 e inscrição n. 9.980 do 12º Registro de Imóveis de São Paulo; que o título foi qualificado negativamente, com as seguintes exigências, constantes de nota devolutiva expedida em 21.02.2025: (i) apresentação das certidões atualizadas da transcrição n. 21.494 e da inscrição n. 9.980 do 12º RI; (ii) apresentação de documentos que permitam atrelar o título do proprietário tabular com o ora transmitente, em atenção ao artigo 176, § 1º, inciso II, "a" da [Lei n. 6.015/1973](#) e ao princípio da continuidade; (iii) indicação no título, ou apresentação de documento oficial que conste o CNPJ da compradora, Elevadores Real Ltda.; (iv) apresentação da escritura e eventuais documentos anexos com sinal público disponibilizado no



site do Colégio Notarial do Brasil (CENSEC), a teor dos itens 366.2, 366.4 e 366.6, Cap. XX, das NSCGJ; e (v) regularizar as assinaturas digitais dos documentos (artigo 208, inciso II, § 1º e inciso IV do [Provimento CNJ n. 149/23](#)) ou apresentar os originais diretamente na serventia; que o título foi reapresentado em 31.03.2025, sob prenotação n. 298.172, instruído com requerimento para suscitação de dúvida, tendo se insurgido apenas quanto à exigência de apresentar outros documentos para comprovação do titular dos direitos de compromissário comprador; e que apenas uma das exigências da nota de devolução foi cumprida pela interessada, restando mantidas as demais exigências (fls. 01/11).

Documentos vieram às fls. 12/85.

Em manifestação dirigida ao Oficial, e em impugnação, a parte suscitada aduziu que a escritura traz como cedente José Fiorante, casado com Paschoalina Morelli, o que já permite identificar, pela certidão de casamento acostada, que se trata de José Fiorante Júnior, haja vista que seu genitor (de mesmo nome) jamais foi casado com referida senhora; que a certidão de óbito de José Fiorante, datada de 03.05.1960, revela que este já era falecido à época da lavratura da escritura, sendo impossível que tenha participado do negócio jurídico; que o Oficial também alega que José Fiorante (pai) estava vivo quando as partes firmaram a escritura pública prenotada, sendo que a simples leitura do documento constata que ele foi assinado em 11.06.1962, ou seja, mais de dois anos após seu falecimento; que a jurisprudência do E. Conselho Superior da Magistratura admite a mitigação do princípio da especialidade subjetiva em casos de divergência na qualificação das partes, desde que existam elementos suficientes para assegurar a identidade do transmitente; que a qualificação incompleta na escritura pública não compromete a certeza jurídica do título, porque suprida por outros elementos; que o título é formalmente perfeito e dotado de fé pública notarial, preenchendo todos os requisitos formais e materiais previstos em lei; e que requer o acolhimento da impugnação e a improcedência da dúvida (fls. 19/22 e 94/101). Juntou documentos (fls. 102/113).

O Ministério Público ofertou parecer, opinando pela prejudicialidade da dúvida, com observação (fls. 117/118).

É o relatório. FUNDAMENTO e DECIDO.

Preliminarmente, verifica-se que a parte não se insurge contra todas as exigências formuladas pelo Oficial na nota de devolução de fls. 12/18, de modo que a dúvida resta prejudicada.

Ainda assim, como estamos na via administrativa, visando evitar novo questionamento futuro, passo à análise dos óbices, o que é possível segundo entendimento do E. Conselho Superior da Magistratura:

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Recusa de ingresso de título - Resignação parcial - Dúvida prejudicada - Recurso não conhecido - Análise das exigências a fim de orientar futura prenotação. Correta descrição dos imóveis envolvidos em operações de desdobro e fusão - Princípio da especialidade objetiva - Manutenção das exigências. Exibição de certidões negativas de débitos federais, previdenciários e tributários municipais - Inteligência do item 119.1. do Cap. XX das NSCGJ - Precedentes deste Conselho - Afastamento das exigências. Exibição de certidões de ações reais, pessoais reipersecutórias e de ônus reais - Exigência que encontra amparo na letra "c" do item 59 do Capítulo XIV das NSCGJ e na Lei nº 7.433/1985 - Manutenção das exigências" (Apelação n. [1000786-69.2017.8.26.0539](#) - Relator Des. Pereira Calças).

No mérito, a dúvida seria procedente.

No caso concreto, a parte pretende o registro da escritura de venda e compra e cessão lavrada em 11.06.1962 pelo 14º Tabelião de Notas de São Paulo, em que José Augusto Ayres e Maria Gonçalves Ayres, na qualidade de vendedores, e José Fiorante e Josephina Paschoalina Morelli Fiorante, na qualidade de cedentes, venderam, por indicação dos cedentes, o imóvel objeto da transcrição n. 21.494 e da inscrição n. 9.980 do 12º



---

Registro de Imóveis de São Paulo para Elevadores Real Ltda. - antiga razão social da suscitada (fls. 70/76).

A primeira exigência - apresentação das certidões atualizadas da transcrição n. 21.494 e da inscrição n. 9.980 do 12º RI - deve ser mantida.

Pelo princípio da territorialidade, expresso no artigo 169 da [Lei nº 6.015/73](#), todos os atos de registro e averbação devem ser efetuados na serventia da situação do imóvel, como regra geral, observadas as regras especiais e exceções previstas nos incisos e parágrafos do mesmo dispositivo.

A exigência encontra fundamento, ainda, nos itens 54 e 156, Cap. XX, das NSCGJ, que dispõem (destaque nosso):

"54. A matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior. Se este tiver sido efetuado em outra circunscrição, deverá ser apresentada certidão expedida há no máximo 30 (trinta) dias pelo respectivo cartório, a qual ficará arquivada, de forma a permitir fácil localização.

(...)

156. De toda certidão deverão constar, conforme o caso, a data em que o imóvel passou ou deixou de pertencer à circunscrição, bem assim a qual cartório pertencia ou passou a pertencer."

Logo, nenhum reparo há de ser feito na exigência telada, eis que amparada em texto normativo, devendo a parte interessada apresentar as certidões, das quais deverão constar a certificação das datas em que os imóveis deixaram de pertencer à circunscrição de origem e a qual serventia passou a pertencer.

Por segundo, a exigência de apresentação de documentos que permitam atrelar o título anterior de aquisição do imóvel por José Fiorante ao título ora apresentado, também não pode ser abrandada.

Da averbação n. 01 da inscrição n. 9.980 do 12º Registro de Imóveis de São Paulo, de 23.05.1957, consta que Aldo Antônio Gonçalves, nos termos de escritura pública lavrada em 05.04.1957, cedeu os seus direitos de compromissário comprador do imóvel a Quirino Fiorante e José Fiorante. Consta, ainda, sob averbação n. 02 dessa mesma inscrição que, por meio de escritura lavrada em 31.07.1958, Quirino Fiorante cedeu seus direitos de aquisição a José Fiorante, tendo ambos sido qualificados no fôlio real apenas como "brasileiros, casados, industriais, residentes e domiciliados nesta Capital, respectivamente, residentes às Ruas Tamaratoca, nº. 63, e Padre Raposo, nº. 628" (fls. 77/79).

No título levado a registro (escritura pública de venda e compra e cessão, lavrada em 11.06.1962), José Fiorante é qualificado como casado com Josephina Paschoalina Morelli Fiorante, brasileiro, proprietário e residente na Rua Tamaratoca, n. 63, nesta Capital (fls. 70/76).

Consta ainda dos autos que José Fiorante (genitor de José Fiorante Júnior) era casado com Rosa Fiorante e faleceu em 03.05.1960 (fls. 81) e que José Fiorante Júnior nasceu em 15.07.1933 e é casado com Paschoalina Morelli Fiorante (fls. 82).

A respeito, aduz a suscitada que tanto nas escrituras pretéritas de cessão de direitos de compromisso de venda e compra (lavradas em 05.04.1957 e 31.07.1958 - fls. 77/79) como na escritura de venda e compra e cessão (lavrada em 11.06.1962 - fls. 70/76), o participante, apesar de grafado como "José Fiorante", foi José Fiorante Júnior, tanto que no título levado a registro este é qualificado como casado com Paschoalina Morelli Fiorante. Aduz ainda que José Fiorante faleceu em 1960, ou seja, em data anterior à lavratura do título, de



modo que só pode ter participado deste ato notarial José Fiorante Júnior.

Quanto à especialidade subjetiva, o artigo 176, § 1º, inciso III, item 2, alínea "a", da [Lei n. 6.015/73](#), exige a completa qualificação do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, no registro do imóvel:

"Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º. A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: (...)

III - são requisitos do registro no Livro nº 2: (...)

2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;"

De fato, a escritura pública de venda e compra e cessão foi lavrada em 1962, ou seja, antes do início da vigência da [Lei n. 6.015/73](#), que ocorreu em 01.01.1976, sendo que o artigo 176, § 2º, da [Lei de Registros Públicos](#) possui previsão específica a respeito do registro de escrituras e partilhas lavradas na vigência do [Decreto n. 4.857/39](#):

"Art. 176 - (...)

§ 2º. Para a matrícula e registro das escrituras e partilhas, lavradas ou homologadas na vigência do [Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939](#), não serão observadas as exigências deste artigo, devendo tais atos obedecer ao disposto na legislação anterior".

Trata-se de exceção ao princípio do tempus regit actum, que admite o ingresso de escritura pública lavrada com a documentação que era exigida antes da vigência da atual [Lei de Registros Públicos](#).

No caso, porém, o argumento de que o adquirente/cedente é José Fiorante Júnior, e não seu genitor, José Fiorante, deve ser suficientemente comprovado por meio de documentação que transmita a segurança que se espera dos Registros Públicos, não se autorizando, neste caso específico, a mitigação princípio da especialidade subjetiva.

Ainda que seja possível concluir com suficiente grau de segurança que José Fiorante Júnior (e não seu genitor, José Fiorante) tenha efetivamente participado da escritura pública de venda e compra e cessão, lavrada em 1962, pelo fato de constar a sua qualificação como casado com Paschoalina Morelli Fiorante e pelo fato de o ato notarial ter sido praticado em data posterior à do falecimento de José Fiorante (fls. 81), o mesmo não pode ser dito com relação as escrituras pretéritas de cessão de direitos de compromisso de compra e venda (fls. 77/79).

Em outras palavras, não há elementos suficientes para segura identificação de quem efetivamente participou das escrituras de cessão de direitos de compromisso de compra e venda lavrados em 05.04.1957 e 31.07.1958, visto haver somente a menção a José Fiorante, sem dados mínimos e precisos de qualificação.

Em consequência e como os registros necessitam observar um encadeamento subjetivo, realmente não há como admitir o ingresso do título no fôlio real sem quebra da continuidade (artigos 195 e 237 da [Lei n. 6.015/73](#); item 47 do Cap. XX das NSCGJ):

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Adjudicação compulsória - Ação movida pelos cessionários contra a cedente do contrato de compromisso de compra e venda - Registro da transmissão da propriedade negado - Princípio da continuidade - Dúvida julgada procedente - Apelação não provida" (CSM - Apelação Cível n. [1018352-48.2021.8.26.0100](#) - Des. Ricardo Anafe, j. 14.12.2021).

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Adjudicação compulsória - Ação movida pelos cessionários contra a cedente do contrato de compromisso de compra e venda - Registro da transmissão da propriedade negado - Princípio da continuidade - Dúvida julgada procedente - Apelação não provida." (TJSP; Apelação Cível [1008102-74.2022.8.26.0405](#); Relator: Fernando Torres Garcia (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de Osasco - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/11/2023; Data de Registro: 30/11/2023)

Para que o título ingresse no fôlio real é preciso que esteja amparado no registro anterior, tanto em seus aspectos subjetivos como objetivos, tudo em respeito ao princípio da continuidade, como explica Afrânio de Carvalho:

"O princípio da continuidade, que se apoia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente" (Registro de Imóveis, Editora Forense, 4ª edição, p. 254).

Ou seja, o título deve estar em conformidade com o quanto inscrito no registro.

Desse modo, realmente não há como admitir o ingresso da escritura de venda e compra e cessão no fôlio real sem quebra da continuidade.

Em outras palavras, a impossibilidade de ingresso decorre da ausência de identificação integral do título apresentado com o conteúdo do registro (artigos 195 e 237 da [Lei n. 6.015/73](#); item 47 do Cap. XX das NSCGJ):

"Art. 195 Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

(...)

Art. 237 Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro."

"Item. 47 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro, observando-se as exceções legais no que se refere às regularizações fundiárias".

Por força do princípio da continuidade, o registro não pode ser realizado sem a correspondência lógica entre o título atual e os anteriores para garantir a existência de uma vinculação lógica, sequencial e ininterrupta entre o título, o fôlio real, os sujeitos de direitos inscritos e o imóvel.

Sob o enfoque da continuidade subjetiva, impõe-se a observância obrigatória da correlação entre os sujeitos



indicados no título causal e os titulares de direitos reais inscritos no fôlio real, de modo a assegurar a permanente integridade da cadeia de titularidade de direito real na matrícula.

Deste modo, eventual divergência de identificação subjetiva (e objetiva) entre o título prenotado e as informações constantes da matrícula, transcrição ou inscrição, em sede de qualificação registral, deve obstar o registro, acarretando, automaticamente, um juízo de qualificação negativo.

Nesse sentido:

"DIREITO REGISTRAL. APELAÇÃO. REGISTRO DE IMÓVEIS. IMPROVIMENTO. I.Caso em Exame 1. Apelação interposta contra sentença que manteve a qualificação negativa ao registro de escritura pública de venda e compra de imóvel, devido à falta de cumprimento das exigências de identificação dos proprietários e alienantes, conforme princípios da especialidade subjetiva e continuidade previstos no artigo 176 da Lei 6.015/73. II.Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se a qualificação negativa do registro, baseada na falta de documentos que comprovem a identificação completa dos proprietários e alienantes, deve ser mantida. III.Razões de Decidir 3. O princípio da legalidade estrita exige que o título atenda aos requisitos legais para registro, incluindo a correta identificação dos proprietários. 4. A exigência de apresentação de certidões de casamento e documentos pessoais é necessária para garantir a continuidade e a segurança jurídica do registro. IV.Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A qualificação negativa do título é mantida devido à falta de documentos que comprovem a identificação completa dos proprietários e alienantes. 2. A mitigação do princípio da especialidade subjetiva é possível em casos excepcionais, mas não se aplica ao presente caso." (CSMSP - Apelação Cível: [1040487-41.2023.8.26.0405](#); Localidade: Osasco; Data de Julgamento: 27/03/2025; Data DJ: 03/04/2025; Relator: Francisco Loureiro)

Não resta dúvida, assim, de que referida exigência se justifica.

Desta forma, mostra-se necessária a apresentação de documentos, em sede administrativa própria ou judicial, que permita demonstrar a efetiva participação de José Fiorante Júnior, e não de seu genitor, nos títulos aquisitivos pretéritos, de modo a permitir a retificação dos registros nos termos do artigo 213 da Lei de Registros Públicos.

Por derradeiro, a exigência de apresentação do título e dos documentos que o acompanham de forma eletrônica em conformidade com o item 365 e seguintes, Cap. XX, das NSCGJ e artigo 208 do [Provimento CNJ n. 149/2023](#), deve ser mantida.

A [Lei n. 6.015/1973](#) preceitua que a forma do título é indispensável para sua admissão no Registro de Imóveis. Somente podem ser admitidos a registro os títulos hábeis que assumam a forma prevista em lei (art. 221 LRP).

Assim, a qualificação registral incide, dentre outros tantos requisitos, no exame dos requisitos formais do título apresentado para registro ou averbação de fatos, de atos e de negócios jurídicos, não se admitindo o acesso ao fôlio real de documento que não assuma a forma prevista em lei ou apresentado com deficiência formal. A avaliação do título recai diretamente na análise formal do documento apresentado, de sua autenticidade, conteúdo, presunção de validade jurídica, dentre outros aspectos formais.

Bem por isso, a ausência de apresentação do documento original não permite ao registrador realizar a qualificação do título apresentado.

As decisões administrativas em matéria registral imobiliária são firmes neste sentido: "A cópia constitui mero documento e não instrumento formal previsto como idôneo a ter acesso ao registro e tendo em vista uma

reavaliação qualificativa do título, vedado o saneamento intercorrente das deficiências da documentação apresentada (...)" (Apelação Cível nº [33.624-0/4](#), Rel. Des. Márcio Bonilha, j. 12/9/1996), merecendo destaque os seguintes precedentes do C. Conselho Superior da Magistratura:

"DÚVIDA. Necessidade de apresentação de documentos originais, não podendo haver registro de cópia de títulos. Ausência de impugnação de todos os itens da nota de devolução. Dúvida prejudicada. Recurso não conhecido. REGISTRO DE IMÓVEIS Imprescindibilidade de recolhimento do imposto de transmissão. Impossibilidade de ingresso registral." (TJSP; Apelação Cível [1009025-47.2015.8.26.0114](#); Relator (a): Pereira Calças; Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Data do Julgamento: 20/07/2017).

"REGISTRO DE IMÓVEIS. Dúvida julgada procedente. Escritura pública de compra e venda e cessão, retificada e ratificada por outra escritura. Outorgantes vendedores falecidos - Não apresentação do título original para protocolo. Dúvida prejudicada Recurso não conhecido." (TJSP; Apelação Cível [1004656-53.2017.8.26.0271](#); Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Data do Julgamento: 18/07/2019).

É cediço que a recente [Lei n. 14.382/2022](#), que instituiu o inédito Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), estabeleceu, no artigo 6º, que os oficiais dos registros públicos, quando cabível, receberão dos interessados, por meio do Serp, os extratos eletrônicos para registro ou averbação de fatos, de atos e de negócios jurídicos, nos termos do inciso VIII do caput do art. 7º. O artigo 7º, por sua vez, atribuiu à E. Corregedoria Nacional de Justiça disciplinar o disposto na referida lei, em especial os seguintes aspectos (nossos destaques):

"Art. 7º Caberá à Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça disciplinar o disposto nos arts. 37 a 41 e 45 da [Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#), e o disposto nesta Lei, em especial os seguintes aspectos:

I - os sistemas eletrônicos integrados ao Serp, por tipo de registro público ou de serviço prestado;

(...)

III- os padrões tecnológicos de escrituração, indexação, publicidade, segurança, redundância e conservação de atos registrais, de recepção e comprovação da autoria e da integridade de documentos em formato eletrônico, a serem atendidos pelo Serp e pelas serventias dos registros públicos, observada a legislação;

IV - a forma de certificação eletrônica da data e da hora do protocolo dos títulos para assegurar a integridade da informação e a ordem de prioridade das garantias sobre bens móveis e imóveis constituídas nos registros públicos;

(...)

VIII - a definição do extrato eletrônico previsto no art. 6º desta Lei e os tipos de documentos que poderão ser recepcionados dessa forma; (...)"

O dispositivo acima foi normatizado pela E. Corregedoria Nacional de Justiça no [Provimento CNJ n. 149/2023](#), que instituiu o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ, nos seguintes termos:

"Art. 208. Os oficiais de registro e os tabeliães deverão recepcionar diretamente títulos e documentos nato-digitais ou digitalizados, observado o seguinte:

(...)

II - a recepção pelos oficiais de registro ocorrerá por meio:

a) preferencialmente, do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos Serp e dos sistemas que o integra (especialmente os indicados nos incisos I a III do § 1º do art. 211 deste Código); ou

b) de sistema ou plataforma facultativamente mantidos em suas próprias serventias, desde que tenham sido produzidos por meios que permitam certeza quanto à autoria e integridade.

§ 1º Consideram-se títulos nato-digitais, para todas as atividades, sem prejuízo daqueles previstos em lei específica: (incluído pelo [Provimento n. 180, de 16.8.2024](#))

(...)

III- a certidão ou o traslado notarial gerado eletronicamente em PDF/A ou XML e assinado por tabelião de notas, seu substituto ou preposto; (incluído pelo [Provimento n. 180, de 16.8.2024](#))

IV - os documentos desmaterializados por qualquer notário ou registrador, gerados em PDF/A e assinados por ele, seus substitutos ou prepostos com assinatura qualificada ou avançada; (incluído pelo [Provimento n. 180, de 16.8.2024](#))

(...)

§2.º Consideram-se títulos digitalizados com padrões técnicos aqueles que forem digitalizados em conformidade com os critérios estabelecidos no art. 5.º do [Decreto n. 10.278, de 18 de março de 2020](#), inclusive os que utilizem assinatura eletrônica qualificada ou avançada admitida perante os registros públicos (art. 17, §§ 1º e 2º, da [Lei n. 6.015/1973](#); art. 38, § 2º, da [Lei n. 11.977/2009](#);

Art. 210. Os oficiais de registro ou tabeliães, quando recepcionarem título ou documento digitalizado, poderão exigir a apresentação do original e, em caso de dúvida, poderão requerer, ao juiz, na forma da lei, providências para esclarecimento da autenticidade e integridade. (redação dada pelo [Provimento n. 180, de 16.8.2024](#))"

Logo, para a recepção de título encaminhado eletronicamente ao Registro de Imóveis, não basta apenas a remessa eletrônica do título. É preciso analisar o seu enquadramento como título nato-digital ou título digitalizado e, assim, verificar se há observância dos requisitos legais e normativos.

Como fica evidente, quando se tratar de instrumento notarial (escritura pública, ata notarial, procuração pública, testamento público, carta de sentença notarial), sob a forma de documento eletrônico, somente poderão ser recepcionados, no Registro de Imóveis, os títulos que assumam a forma nativamente digital, isto é, certidão ou traslado notarial assinado por tabelião de notas, seu substituto ou preposto, ou, eventualmente, documento desmaterializado por qualquer notário, assinado por ele, seus substitutos ou prepostos com Certificado Digital ICP- Brasil.

Neste sentido, o Capítulo XVI das NSCGJ prevê que poderá ser extraído traslado ou certidão das notas, sob a forma de documento eletrônico, bem como o documento em papel poderá ser desmaterializado:

"198. Os Tabeliães de Notas, seus substitutos e prepostos autorizados, poderão extrair traslados ou certidões de suas notas, sob a forma de documento eletrônico, em PDF/A, ou como informação estruturada em XML (eXtensible Markup Language), assinados com Certificado Digital

ICP-Brasil, tipo A-3 ou superior.

209. A desmaterialização de documentos poderá ser realizada por Tabelião de Notas ou Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais que detenha atribuição."

"149. Em qualquer caso, terá, como encerramento, a subscrição do tabelião, que portará, por fé, que é cópia do original, e a menção expressa "traslado", seguida da numeração de todas as páginas, que serão rubricadas, indicando-se o número destas, de modo a assegurar ao Oficial do Registro de Imóveis ou ao destinatário do título, não ter havido acréscimo, subtração ou substituição das peças."

Destarte, não há previsão para recepção, no Registro de Imóveis, de instrumento notarial desmaterializado pelo próprio portador (que não é Tabelião, Registrador, substituo ou preposto), que, em verdade, representa uma simples cópia digitalizada do original da escritura.

Nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo, a matéria vem disciplinada nos itens 365 e seguintes do Capítulo XX:

"365. A postagem e o tráfego de traslados e certidões notariais e de outros títulos, públicos ou particulares, elaborados sob a forma de documento eletrônico, para remessa às serventias registras para prenotação (Livro nº 1 Protocolo) ou exame e cálculo (Livro de Recepção de Títulos), bem como destas para os usuários, serão efetivados por intermédio da Central Registradores de Imóveis.

366. Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registro de imóveis deverão atender aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico) e serão gerados, preferencialmente, no padrão XML (Extensible Markup Language), padrão primário de intercâmbio de dados com usuários públicos ou privados e PDF/A (Portable Document Format/Archive), ou outros padrões atuais compatíveis com a Central de Registro de Imóveis e autorizados pela Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.

(...)

366.5. A recepção de instrumentos públicos ou particulares, em meio eletrônico, quando não enviados sob a forma de documentos estruturados segundo prevista nestas Normas, somente será admitida para o documento digital nativo (não decorrente de digitalização) que contenha a assinatura digital de todos os contratantes".

Vê-se, ainda, que documentos particulares podem ser acolhidos em formato eletrônico, mas desde que estejam estruturados conforme padrões próprios de arquitetura eletrônica para o recebimento de assinatura eletrônica de todos os signatários.

No caso dos autos, os arquivos apresentados junto com o título não foram produzidos com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil, como exigem o artigo 5º, § 2º, inciso IV, da [Lei nº 14.063/2020](#), e o artigo 324, § 1º, inciso I, do [Provimento CNJ n. 149/2023](#).

Bem por isso, correta a exigência formulada.

A respeito, transcrevo trecho elucidativo do voto do D. Corregedor Geral da Justiça, Des. Francisco Loureiro, nos autos da Apelação Cível n. [1066698-25.2024.8.26.0100](#), julgada pelo E. Conselho Superior da Magistratura (destaque nosso):

"No caso concreto, porém, verifica-se que o contrato apresentado não atende aos requisitos técnicos exigidos pela [Lei nº 14.063/2020](#), pelas NSCGJ e, notadamente, pelo [Provimento CNJ n. 149/2023](#): além de não ser nato-digital, já que digitalizado (art. 324, § 1º), o título não foi gerado em PDF/A, mas, sim, em PDF, sendo que também não foi assinado com Certificado Digital ICP-Brasil por todos os signatários, contando apenas com a assinatura digital do responsável pela digitalização (...). Ademais, não há como considerar que o título foi digitalizado com padrões técnicos, pois não foram observados os critérios estabelecidos no artigo 5º do [Decreto n. 10.278/2020](#), que regulamenta a técnica e os requisitos para digitalização dos documentos públicos e privados para que produzam os mesmos efeitos legais dos documentos originais, aplicando-se aos serviços extrajudiciais (artigo 324, § 2º, do [Provimento CNJ n. 149/2023](#)): (...) Como se vê, não basta que o título tenha sido digitalizado e encaminhado ao Oficial por intermédio do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis ONR apenas com a assinatura digital do responsável pela digitalização. Portanto, é preciso que o título seja: (i) nativamente digital, gerado eletronicamente em PDF/A e assinado com certificado Digital ICP-Brasil por todos os envolvidos; (ii) desmaterializado por notário; ou (iii) digitalizado com padrões técnicos, de acordo com o artigo 5º do [Decreto n. 10.278/2020](#). Não sendo possível atendimento aos requisitos citados acima, pode o Oficial exigir a apresentação do original em meio físico".

Ademais, a E. Corregedoria Geral da Justiça deste Tribunal de Justiça, em caso análogo que envolvia encaminhamento do título por intermédio da ONR, assim decidiu:

Pedido de providências - registro de imóveis - negativa de averbação de cancelamento de hipoteca - instrumento particular de quitação digitalizado pelo apresentante, encaminhado por intermédio do ONR - hipótese que não equivale à apresentação de título eletrônico (nato- digitais ou digitalizados com padrões técnicos) - digitalização de documento físico para remessa eletrônica à serventia imobiliária que deve observar as normas e disposições legais que regem a matéria - exigências formuladas pela registradora que não podem ser afastadas - recurso não provido (CGJSP, Recurso Administrativo [1054061-56.2022.8.26.0506](#), Ribeirão Preto, Data de Julgamento: 08/03/2024, Data de Publicação: 12/03/2024, Relator: Francisco Eduardo Loureiro)

Finalmente, e à vista do termo de dúvida apresentado nos autos (composto por onze páginas, das quais quatro páginas consubstanciam mera repetição "ipsis litteris" da nota de devolução) e da qualificação deficiente do título apresentado, que resultou na emissão de nota devolutiva (composta por sete páginas) com exigências imprecisas, necessária nova advertência ao Oficial sobre o seu dever de qualificar exhaustivamente os títulos apresentados e, com exposição das razões e dos fundamentos em que se apoiou para qualificação negativa, emitir nota de exigência que tem de ser o mais possível direta, clara e objetiva, exatamente para que o interessado possa entendê-la com facilidade. De igual modo assertivo, no termo de dúvida não é suficiente a repetição "ipsis litteris" da nota de devolução e a mera remissão a dispositivos legais e normativas da E.CGJ/SP e do CNJ ou a julgados. No termo de dúvida, o oficial de registro de imóveis tem de sustentar a legalidade da objeção que opôs à inscrição que lhe fora rogada, com exposição das razões de forma direta e objetiva, o que também deverá ser observado pelo 17º Oficial.

Em complemento, oriento o Oficial para que sempre insira a petição inicial em formato nato-digital (e não digitalizada), em conformidade com o item 39, incisos III, IV, V, Cap. XX, das NSCGJ.

Diante do exposto, JULGO PREJUDICADA a dúvida suscitada, observando que os óbices subsistem.

Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios.

Oportunamente, ao arquivo.

P.R.I.C.



São Paulo, 06 de junho de 2025.

Renata Pinto Lima Zanetta  
Juíza de Direito



<https://kollsys.org/w1m>