

**A ATIVIDADE NOTARIAL E
REGISTRAL ENTRE A
SEGURANÇA JURÍDICA E O
EXCESSO DE FORMALISMO
- REFLEXÕES SOBRE
CELERIDADE,
INDEPENDÊNCIA
FUNCIONAL E EFETIVIDADE
DO SERVIÇO
EXTRAJUDICIAL**

**NOTARIAL AND REGISTRY ACTIVITY BETWEEN LEGAL CERTAINTY AND
EXCESSIVE FORMALISM: REFLECTIONS ON SPEED, FUNCTIONAL
INDEPENDENCE AND EFFECTIVENESS OF EXTRAJUDICIAL SERVICES**

Ciências Sociais Aplicadas • 21/09/2026

REGISTRO DOI: [10.70773/revistatopicos/789965003](https://doi.org/10.70773/revistatopicos/789965003)

Claudio Roberto Pereira da Silva¹

RESUMO

O artigo analisa a atividade notarial e registral brasileira diante da ampliação da desjudicialização e das exigências de segurança jurídica, eficiência e efetividade. Examina a independência funcional dos delegatários e seus limites, o dever de fiscalização tributária, a controvérsia sobre certidões fiscais em alienações imobiliárias por pessoas jurídicas, a qualificação registral, a especialidade subjetiva e a formulação de notas devolutivas. Dedica especial atenção à incidência do princípio da continuidade nas arrematações judiciais e à posição do terceiro que paga integralmente o preço em procedimento estatal e, posteriormente, encontra obstáculos ao registro do título. A partir de legislação, doutrina e precedentes do Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, sustenta que a segurança jurídica não deve ser confundida com formalismo automático. Defende-se uma atuação orientada à solução, com exigências efetivamente necessárias, fundamentação qualificada e maior integração preventiva entre Poder Judiciário e Registro de Imóveis, especialmente nas alienações judiciais complexas.

Palavras-chave: atividade notarial e registral; segurança jurídica; desjudicialização; especialidade subjetiva; continuidade registral; arrematação judicial; qualificação registral; eficiência.

ABSTRACT

The article analyzes Brazilian notarial and registry activity in light of the expansion of dejudicialization and the demands of legal certainty, efficiency and effectiveness. It discusses the functional independence of delegated professionals and its limits, tax oversight duties, the controversy surrounding tax clearance certificates in real estate transfers by legal entities, registry qualification, subjective specialty and the formulation of refusal notes. Special attention is

given to the principle of continuity in judicial auctions and to the position of third-party purchasers who fully pay the price in a state-conducted proceeding but later face obstacles to registration. Based on legislation, legal scholarship and precedents of the Superior Council of the Judiciary of the São Paulo Court of Justice, the article argues that legal certainty should not be confused with automatic formalism. It advocates solution-oriented practice, requirements that are genuinely necessary, qualified reasoning and stronger preventive integration between the Judiciary and Land Registry Offices, particularly in complex judicial sales.

Keywords: notarial and registry activity; legal certainty; dejudicialization; subjective specialty; continuity principle; judicial auction; registry qualification; efficiency.

1. INTRODUÇÃO

A atividade notarial e registral brasileira experimentou profundas transformações nas últimas décadas. Tradicionalmente identificados por parcela da sociedade como espaços destinados essencialmente à formalização e conservação documental, os serviços extrajudiciais passaram a ocupar posição estratégica na concretização de direitos, na prevenção de conflitos e na administração da Justiça.

A Constituição Federal de 1988 estabeleceu, em seu art. 236, modelo singular segundo o qual os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. A Lei nº 8.935/1994, por sua vez, definiu notários e registradores como profissionais do direito dotados de fé pública e atribuiu aos serviços a finalidade de garantir publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Essa caracterização como profissionais do direito possui significado material. A atividade não se reduz à recepção mecânica de documentos, pois envolve qualificação jurídica, interpretação normativa, identificação de riscos e prevenção de conflitos. Brandelli (2009) situa a atividade notarial em perspectiva jurídica e preventiva, enquanto Ribeiro (2009) destaca a singularidade do exercício privado de função pública e a necessidade de regulação estatal voltada à satisfação do interesse público.

Essa função preventiva adquiriu nova dimensão com o avanço da desjudicialização. Inventários, partilhas, divórcios, usucapião extrajudicial, adjudicação compulsória extrajudicial, retificações e outros procedimentos demonstram que inúmeras situações anteriormente submetidas necessariamente ao Poder Judiciário podem encontrar solução na esfera extrajudicial.

Os benefícios são evidentes: maior celeridade, redução dos custos sociais da litigiosidade e possibilidade de concentração da atividade jurisdicional nas controvérsias que efetivamente necessitam da atuação do magistrado. Todavia, quanto maior o espaço destinado à solução extrajudicial, maior deve ser a reflexão acerca dos limites da qualificação exercida pelos profissionais responsáveis pela atividade.

Surge, então, a questão orientadora deste estudo: como conciliar segurança jurídica e rigor técnico com celeridade, eficiência, razoabilidade e efetividade? Não se pretende defender flexibilização indiscriminada das normas notariais e registrais. Pretende-se investigar até que ponto determinadas exigências efetivamente protegem a segurança jurídica e a partir de que momento podem representar formalismo excessivo, impondo ao usuário obstáculos

que poderiam ser solucionados dentro da própria esfera extrajudicial.

2. A SEGURANÇA JURÍDICA COMO ESSÊNCIA DA ATIVIDADE NOTARIAL E REGISTRAL

A segurança jurídica constitui uma das principais justificativas para a existência dos serviços notariais e registrais. O tabelião atua preventivamente, qualificando juridicamente a vontade das partes, esclarecendo consequências do negócio e instrumentalizando atos destinados a produzir efeitos jurídicos. O registrador realiza controle jurídico do título apresentado, verificando sua compatibilidade com a legislação e com os princípios estruturantes do sistema registral.

Enquanto o Poder Judiciário frequentemente é provocado após o surgimento do conflito, notários e registradores atuam predominantemente na prevenção. Um negócio jurídico adequadamente instrumentalizado reduz a possibilidade de controvérsias futuras; um registro imobiliário confiável proporciona segurança à circulação da propriedade e ao crédito; e um procedimento extrajudicial regularmente realizado pode evitar anos de tramitação judicial quando inexistente conflito que demande jurisdição.

Loureiro (2023) ressalta o caráter jurídico da atividade notarial e a necessidade de compreensão integrada de seus deveres, responsabilidades e documentos. No campo registral, Carvalho (2001) demonstra que princípios como continuidade e especialidade estruturam a confiabilidade do fôlio real. Portanto, o sistema não deve ser compreendido apenas como arquivo de documentos, mas

como mecanismo institucional de estabilização das relações jurídicas.

Entretanto, segurança jurídica não deve ser confundida com multiplicação ilimitada de formalidades. Uma formalidade somente se justifica quando relacionada à proteção de interesse juridicamente relevante. O desafio consiste em assegurar que cada exigência formulada possua efetiva conexão com a finalidade jurídica que pretende preservar.

3. CELERIDADE, EFICIÊNCIA E DESJUDICIALIZAÇÃO

O movimento de desjudicialização representa uma das transformações mais relevantes do sistema jurídico brasileiro contemporâneo. Sua premissa é relativamente simples: nem toda situação jurídica exige intervenção judicial. Quando inexistente conflito que demande exercício de jurisdição, determinados procedimentos podem ser realizados de maneira segura perante profissionais do direito dotados de fé pública e submetidos à fiscalização estatal.

A desjudicialização, entretanto, não pode ser medida exclusivamente pela quantidade de competências transferidas aos serviços extrajudiciais. É necessário analisar sua efetividade. Se o cidadão procura a via extrajudicial, recebe exigências excessivamente formais e termina obrigado a provocar o Poder Judiciário para superar questões solucionáveis administrativamente, cria-se verdadeiro paradoxo: o procedimento concebido para evitar a judicialização transforma-se em etapa anterior à própria judicialização.

Isso não significa que todas as controvérsias devam ser resolvidas extrajudicialmente. Existem matérias que exigem contraditório,

dilação probatória, coerção ou pronunciamento jurisdicional. Nessas hipóteses, o Poder Judiciário é insubstituível. O problema consiste em identificar corretamente essa fronteira. O Judiciário deve ser acionado quando a natureza da controvérsia exigir jurisdição, e não simplesmente porque a solução administrativa se tornou excessivamente burocrática.

4. INDEPENDÊNCIA FUNCIONAL DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES E SEUS LIMITES

O art. 28 da Lei nº 8.935/1994 assegura aos notários e oficiais de registro independência no exercício de suas atribuições. Essa independência é indispensável: o tabelião não pode ser compelido pelas partes a instrumentalizar negócio contrário à ordem jurídica, e o registrador não está obrigado a admitir título incompatível com a legislação ou com os princípios registrais.

Todavia, independência não significa soberania. Notários e registradores exercem função pública delegada e permanecem submetidos à Constituição, à legislação, às normas técnicas e administrativas aplicáveis e à fiscalização do Poder Judiciário. Ribeiro (2009) identifica justamente essa combinação entre gestão privada da atividade jurídica e regime público de regulação e fiscalização.

Existem matérias que ultrapassam os limites de suas atribuições. Quando há efetivo conflito de direitos ou necessidade de pronunciamento jurisdicional, a solução deverá ser buscada perante o Judiciário. A questão torna-se especialmente delicada nas situações intermediárias, nas quais, por receio de responsabilização ou por adoção de interpretação excessivamente conservadora, soluções juridicamente possíveis podem ser recusadas.

Surge, então, aquilo que neste estudo se propõe denominar qualificação jurídica defensiva: diante da dúvida, exige-se; diante da possibilidade de risco, devolve-se; diante da complexidade, transfere-se a solução. A expressão é empregada aqui como categoria analítica, e não como instituto doutrinário consolidado. A postura pode proporcionar maior segurança individual ao profissional, mas transfere ao usuário o custo da cautela adotada. A independência funcional deve proporcionar condições para encontrar a solução juridicamente adequada, e não funcionar apenas como fundamento para a recusa.

5. FISCALIZAÇÃO INDIRETA DOS TRIBUTOS: EXTENSÃO E LIMITES DA RESPONSABILIDADE DO DELEGATÁRIO

A matéria tributária demonstra com particular nitidez a delicada posição ocupada por notários e registradores. O art. 30, XI, da Lei nº 8.935/1994 estabelece como dever desses profissionais fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar. A redação é relevante porque não atribui ao delegatário competência genérica para fiscalizar toda a situação fiscal dos interessados, mas se refere aos impostos incidentes sobre os atos praticados.

O art. 134, VI, do Código Tributário Nacional prevê responsabilidade dos tabeliães, escrivães e demais serventuários pelos tributos devidos sobre atos praticados por eles ou perante eles, em razão do ofício. A leitura do dispositivo, porém, exige atenção: o caput pressupõe impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte e relaciona a responsabilidade aos atos em que o terceiro interveio ou às omissões pelas quais seja responsável.

Não se mostra tecnicamente adequado, portanto, afirmar genericamente que tabelião ou registrador responda automaticamente por todo débito tributário existente em nome de uma das partes. Há necessidade de vínculo jurídico entre o tributo, o ato praticado e a atuação ou omissão do profissional.

A jurisprudência administrativa paulista contribui para essa delimitação. Na Apelação Cível nº 0010226-63.2014.8.26.0361, o Conselho Superior da Magistratura afastou exigência de certidões negativas em contexto no qual a restrição operaria como mecanismo indireto de cobrança fiscal, destacando os limites do dever fiscalizatório. O equilíbrio é fundamental: de um lado, o delegatário possui dever verdadeiro de controle dos tributos vinculados ao ato; de outro, não lhe cabe transformar a serventia em mecanismo geral de cobrança de dívidas fiscais.

6. ALIENAÇÃO IMOBILIÁRIA POR PESSOAS JURÍDICAS E CERTIDÕES FISCAIS

A controvérsia acerca das certidões fiscais nas alienações realizadas por pessoas jurídicas constitui exemplo significativo da tensão entre segurança jurídica e excesso de cautela. Historicamente, o art. 47 da Lei nº 8.212/1991 desempenhou papel importante na exigência de certidões em operações patrimoniais envolvendo empresas.

A jurisprudência constitucional, contudo, consolidou resistência à utilização de restrições ao exercício de direitos privados como forma indireta de cobrança de tributos. Nas ADIs nº 173/DF e 394/DF, o Supremo Tribunal Federal reafirmou a inconstitucionalidade das denominadas sanções políticas, isto é, de mecanismos

desproporcionais destinados a compelir o contribuinte ao pagamento de tributos fora das vias próprias de cobrança.

Essa compreensão repercutiu na jurisprudência registral paulista. Além da Apelação Cível nº 0010226-63.2014.8.26.0361, a Apelação Cível nº 1000791-27.2017.8.26.0625, julgada em 15 de maio de 2018, reafirmou que o registrador não deve assumir papel de fiscalização relativamente a tributos desvinculados do ato registral pretendido.

A distinção é essencial. Uma coisa é a fiscalização do imposto incidente diretamente sobre a transmissão que se pretende formalizar ou registrar. Outra, substancialmente diversa, é exigir que o alienante demonstre plena regularidade perante a Fazenda Pública como condição geral para exercer o direito de disposição patrimonial. Essa segunda hipótese pode aproximar-se de verdadeira sanção política.

Surge, entretanto, problema institucional relevante. As normas administrativas podem admitir a dispensa de determinada certidão, enquanto o profissional permanece submetido a deveres legais de fiscalização e responsabilidade. Isso pode criar ambiente propício à burocracia defensiva. Por receio de responsabilização, o profissional pode preferir exigir documento que a própria orientação normativa considera dispensável. A consequência é paradoxal: a norma foi criada para simplificar, mas o receio da responsabilização restaura a burocracia que se pretendia eliminar.

Por essa razão, a segurança jurídica do delegatário também constitui condição para a segurança jurídica do usuário. Quanto mais clara for a delimitação das responsabilidades, menor será o

incentivo à criação de exigências preventivas sem efetiva necessidade jurídica.

7. A QUALIFICAÇÃO REGISTRAL E A FUNÇÃO DA NOTA DEVOLUTIVA

A qualificação registral constitui garantia fundamental do sistema imobiliário. O registrador não atua de forma meramente mecânica. Cabe a ele analisar juridicamente o título apresentado e verificar se há condições para seu ingresso no fôlio real. Ceneviva (2009) ressalta a importância da qualificação na aplicação da Lei de Registros Públicos, enquanto Carvalho (2001) evidencia o papel estruturante dos princípios registrais.

Quando identifica impedimento, o registrador deve formular nota devolutiva indicando os óbices encontrados. A nota devolutiva é, portanto, instrumento legítimo e indispensável. O problema surge quando deixa de identificar verdadeiro obstáculo jurídico e passa a reproduzir formalidades sem relevância concreta para a segurança do registro.

É necessário distinguir qualificação rigorosa de qualificação excessivamente formalista. O rigor protege o sistema. O formalismo excessivo pode paralisá-lo. A qualificação deve encontrar fundamento na legalidade e nos princípios registrais, mas também precisa ser orientada pelas finalidades que justificam esses princípios.

8. ESPECIALIDADE SUBJETIVA: IDENTIFICAÇÃO SEGURA OU COINCIDÊNCIA FORMAL ABSOLUTA?

O princípio da especialidade subjetiva exige adequada individualização dos sujeitos relacionados aos atos registrais. Sua finalidade é impedir dúvidas acerca da identidade dos titulares, evitando homônimas, equívocos e fraudes. Trata-se de princípio essencial à segurança jurídica, pois a individualização subjetiva permite que o sistema responda com segurança à pergunta sobre quem é o titular do direito.

Entretanto, justamente porque possui finalidade determinada, sua aplicação deve guardar correspondência com essa finalidade. Imagine-se título no qual determinado número de documento pessoal tenha sido indicado equivocadamente, mas todos os demais elementos de identificação coincidam e o documento correto tenha sido apresentado ou possa ser legitimamente confirmado. Se inexistir dúvida concreta acerca da identidade da pessoa, seria razoável devolver o título exclusivamente em razão daquela divergência?

A questão pode ser formulada de maneira mais precisa: a especialidade subjetiva exige coincidência formal absoluta de todos os elementos ou exige, fundamentalmente, identificação inequívoca do sujeito?

Na Apelação Cível nº 1002684-84.2022.8.26.0655, julgada pelo Conselho Superior da Magistratura em 15 de março de 2024, o recurso foi provido para permitir o ingresso da carta de arrematação, tendo a documentação possibilitado a perfeita identificação dos proprietários tabulares. O precedente não autoriza ignorar divergências documentais, mas demonstra que a análise deve considerar se a inconsistência efetivamente compromete a certeza subjetiva.

Se a divergência produz dúvida objetiva acerca da identidade, sua correção é necessária. A situação é distinta quando há mero lapso material incapaz de comprometer a individualização do sujeito. A finalidade da especialidade é gerar certeza. Quando a certeza existe apesar de pequeno erro formal, deve-se avaliar se a devolução representa verdadeira proteção do princípio ou apenas aplicação automática da forma.

9. TECNOLOGIA, INTEROPERABILIDADE E REDUÇÃO DA BUROCRACIA

A transformação digital altera profundamente a relação entre informação e burocracia. Durante décadas, diversas exigências documentais eram justificáveis porque determinada informação somente poderia ser conhecida mediante apresentação física de documento ou certidão. Essa realidade foi modificada pela expansão de bases oficiais eletrônicas, documentos digitais verificáveis, centrais compartilhadas e mecanismos de interoperabilidade.

A modernização do extrajudicial, portanto, não pode significar apenas substituição do papel pelo arquivo eletrônico. Digitalizar burocracia continua sendo burocracia. A tecnologia deve produzir racionalização.

Sempre que juridicamente permitido, o acesso legítimo a fontes oficiais deve contribuir para eliminar exigências redundantes sem comprometer segurança, autenticidade ou proteção de dados. Se determinada informação de qualificação pode ser confirmada de maneira segura em fonte oficial e inexiste dúvida sobre a identidade da pessoa, a tecnologia pode servir não apenas à conferência, mas à redução de obstáculos desnecessários.

Tecnologia e segurança não são valores antagônicos. A tecnologia adequadamente utilizada pode proporcionar simultaneamente maior segurança e maior eficiência.

10. ARREMATAÇÃO JUDICIAL, CONTINUIDADE REGISTRAL E PROTEÇÃO DO ADQUIRENTE: UMA NECESSÁRIA REFLEXÃO CRÍTICA

A arrematação judicial constitui um dos exemplos mais relevantes da tensão existente entre a segurança proporcionada pelos princípios registrais e a efetividade da tutela jurisdicional. O princípio da continuidade destina-se a preservar o encadeamento lógico e jurídico das titularidades inscritas. Nas transmissões derivadas, aquele de quem procede o direito deve figurar previamente no registro como titular legitimado a transmiti-lo (Carvalho, 2001).

A importância do princípio é incontroversa. O problema surge quando sua aplicação se encontra com determinadas peculiaridades da alienação judicial.

10.1. A Orientação Predominante do Conselho Superior da Magistratura

A jurisprudência administrativa paulista atualmente predominante considera que a carta de arrematação, embora seja título judicial, está sujeita à qualificação registral e que a arrematação constitui modo derivado de aquisição para fins de observância do princípio da continuidade.

Na Apelação Cível nº 1010321-87.2023.8.26.0223, da Comarca de Guarujá, julgada em 26 de fevereiro de 2024, sob relatoria do Desembargador Francisco Loureiro, o Conselho Superior da

Magistratura manteve a recusa registral, caracterizando a carta de arrematação como título judicial sujeito à qualificação e a arrematação como modo derivado de aquisição da propriedade.

A orientação também foi adotada na Apelação Cível nº 1017551-34.2021.8.26.0068, da Comarca de Barueri, julgada em 31 de agosto de 2023, sob relatoria do Desembargador Fernando Antonio Torres Garcia.

Em 2024, o Conselho voltou a enfrentar diretamente a questão na Apelação Cível nº 1012624-54.2023.8.26.0068, também da Comarca de Barueri. O julgamento ocorreu em 13 de junho de 2024, com registro em 18 de junho de 2024 e posterior intimação do acórdão. No caso, verificou-se ausência de coincidência entre as pessoas dos executados e dos titulares do domínio, sendo mantido o óbice por ofensa à continuidade.

A mesma orientação já havia sido adotada na Apelação nº 1061979-44.2017.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, julgada em 23 de abril de 2018. Consequentemente, não seria tecnicamente correto afirmar que toda arrematação judicial, simplesmente por decorrer de decisão jurisdicional, afasta o princípio da continuidade.

10.2. Título Judicial e Ordem Judicial Específica

Uma primeira leitura poderia conduzir a controvérsia ao terreno puramente hierárquico. Se o Poder Judiciário determinou a alienação e expediu carta de arrematação, poderia uma decisão administrativa decorrente da qualificação registral impedir seu ingresso?

A questão exige maior precisão. A jurisprudência administrativa distingue a apresentação de um título judicial para registro da existência de uma ordem judicial específica, direta e coercitiva dirigida ao registrador. Quando recebe título judicial destinado ao fôlio real, o oficial realiza qualificação nos limites de sua competência. Não lhe cabe rever o mérito da decisão jurisdicional, mas cabe verificar sua compatibilidade formal e registral com o sistema.

Assim, a controvérsia não deve ser reduzida a uma disputa de autoridade entre juiz e registrador. O problema mais relevante é sistêmico: como podem duas atuações juridicamente legítimas, ambas inseridas na estrutura estatal, produzir para o cidadão consequências aparentemente contraditórias?

10.3. O Paradoxo Suportado Pelo Arrematante

Considere-se a posição concreta do terceiro adquirente. O interessado participa de leilão judicial regularmente realizado, confia na legitimidade do procedimento, apresenta o maior lance, paga integralmente o preço, obtém a formalização da arrematação e recebe a correspondente carta judicial.

Ao apresentar o título ao Registro de Imóveis, entretanto, pode descobrir que não conseguirá registrar a propriedade porque situação jurídica anterior rompe a continuidade. Pode existir, por exemplo, titular falecido cuja sucessão ainda não tenha ingressado no fôlio real. O registrador exige, então, o prévio ingresso do título sucessório.

Sob a ótica estritamente registral, o fundamento encontra respaldo na continuidade. Mas surge inevitavelmente outra questão: por que

o adquirente, que pagou o preço e não deu causa à irregularidade registral, deve suportar as consequências temporais e econômicas da ausência de regularização sucessória de terceiros?

A pergunta ganha maior relevância quando a parcela econômica correspondente ao titular falecido ou aos seus sucessores já se encontra judicialmente depositada ou preservada. O arrematante pode permanecer por período considerável sem conseguir registrar aquilo que adquiriu perante o próprio Estado, dependendo de procedimento sobre o qual não possui controle.

10.4. Segurança Jurídica do Fólio Real e Segurança Jurídica Daquele Que Confiou no Estado

O princípio da continuidade protege a coerência da cadeia dominial e constitui valor indispensável ao sistema registral. Todavia, segurança jurídica não possui apenas dimensão registral. Existe também a segurança jurídica daquele que confiou em procedimento promovido pelo Estado.

O arrematante não celebrou negócio informal. Participou de alienação judicial, submeteu-se às regras estabelecidas pelo Poder Judiciário, pagou o preço e recebeu título emitido pelo próprio Estado. É natural que possua legítima expectativa de que esse título seja apto a produzir sua finalidade econômica e jurídica.

Forma-se, então, aparente paradoxo institucional: o Estado promove a alienação, recebe o preço e entrega ao adquirente o título; posteriormente, o sistema registral, igualmente submetido à fiscalização estatal, impede seu ingresso. Ambas as atuações podem, isoladamente, estar juridicamente fundamentadas. Se juiz e registrador podem estar tecnicamente corretos e, ainda assim, o

adquirente permanecer impossibilitado de registrar seu direito, talvez o problema não esteja exclusivamente na atuação individual desses agentes, mas na falta de integração entre as respectivas estruturas.

10.5. A Continuidade Não Deve Ser Afastada Genericamente, Mas Também Não Precisa Ser Aplicada de Maneira Mecânica.

A própria jurisprudência recente do Conselho Superior da Magistratura oferece elemento importante para essa reflexão. Na Apelação Cível nº 1006103-56.2023.8.26.0048, da Comarca de Atibaia, julgada em 1º de março de 2024, sob relatoria do Desembargador Francisco Loureiro, Voto nº 43.151, discutiu-se carta de arrematação diante de questão relacionada ao princípio da continuidade.

O Conselho reconheceu expressamente a natureza derivada da aquisição, mas, diante das peculiaridades concretas, afastou o óbice apresentado ao registro. Foram considerados elementos específicos do processo, entre eles a natureza propter rem da obrigação, pronunciamentos judiciais anteriores e a ciência dos interessados.

O precedente merece cautela interpretativa. Ele não representa abandono da continuidade, tampouco autoriza sua relativização indiscriminada. A orientação predominante do CSM/SP permanece no sentido de que a arrematação judicial constitui aquisição derivada e se submete ao princípio.

O que o precedente demonstra é mais delimitado: a jurisprudência administrativa paulista, embora reconheça predominantemente a natureza derivada da arrematação e a incidência da continuidade, admite, em situações excepcionais e devidamente fundamentadas, que as peculiaridades concretas do título e do processo judicial

sejam consideradas para afastar determinado óbice registral, sem que isso represente abandono do princípio.

Essa constatação permite formular crítica equilibrada. Não se pretende negar a continuidade. Pretende-se questionar sua aplicação puramente automática quando o contexto jurídico demonstra que o interesse protegido pelo princípio pode estar suficientemente resguardado por outros elementos do caso.

10.6. A Questão Central: Quem Deve Suportar o Risco da Desarticulação do Sistema?

Se a matrícula já revelava, antes do leilão, que o executado não figurava como titular registral ou que determinada sucessão permanecia pendente, o obstáculo era potencialmente identificável antes da alienação.

Se a continuidade deve ser preservada, por que o próprio sistema estatal permite que a alienação judicial seja consumada, com pagamento integral do preço pelo terceiro, antes de solucionar ou ao menos revelar obstáculos registrais que eram previamente identificáveis?

Essa talvez seja a questão mais relevante do problema. O ponto não consiste simplesmente em perguntar se o registrador deveria afastar a continuidade. A pergunta mais profunda é por que o sistema permitiu a alienação e o pagamento integral do preço antes de enfrentar obstáculo registral que poderia ter sido identificado previamente.

Esse deslocamento da crítica evita atribuir automaticamente ao registrador ou ao magistrado responsabilidade individual pelo

problema. Questiona-se a distribuição institucional do risco. Em determinadas situações, o custo da falta de comunicação entre processo judicial e registro imobiliário termina transferido ao terceiro adquirente, que pode precisar aguardar inventários e regularizações de relações jurídicas das quais jamais participou.

10.7. Uma Possível Solução: Qualificação Registral Preventiva

Uma possibilidade merece reflexão: o desenvolvimento de mecanismos de qualificação registral preventiva em alienações judiciais que apresentem maior complexidade dominial. Antes da realização do leilão, a situação registral do imóvel poderia ser submetida a exame suficiente para identificar obstáculos previsíveis ao futuro ingresso da carta.

Problemas relacionados à continuidade, disponibilidade, especialidade, indisponibilidades ou sucessões não regularizadas poderiam ser detectados antes da alienação. O juízo teria oportunidade de determinar providências cabíveis. Se determinado impedimento não pudesse ser solucionado previamente, ao menos sua existência seria comunicada de maneira clara aos potenciais interessados.

O arrematante saberia, antes de apresentar seu lance e pagar o preço, qual situação registral efetivamente encontraria. A solução não enfraquece a continuidade; ao contrário, permite que o princípio produza seus efeitos preventivamente, antes de a situação atingir o terceiro adquirente.

10.8. Precedente Administrativo Não Impede Reflexão Acadêmica Crítica

O reconhecimento da orientação jurisprudencial predominante não significa que a pesquisa acadêmica deva limitar-se a reproduzi-la. O precedente resolve determinada controvérsia; a pesquisa jurídica pode analisar seus fundamentos, consequências e interação com outros princípios.

O precedente que exige continuidade pode estar tecnicamente correto e, simultaneamente, revelar deficiência procedimental anterior. Da mesma forma, o precedente que excepcionalmente afastou determinado óbice demonstra que os princípios registrais devem ser compreendidos segundo sua finalidade jurídica e não apenas por aplicação literal e automática.

A proposta deste estudo não é transformar a arrematação judicial em hipótese geral de afastamento da continuidade, tampouco enfraquecer a qualificação registral. Pretende-se questionar por que o sistema permite que problemas previamente identificáveis sejam transferidos ao arrematante somente depois do pagamento do preço.

A preservação da continuidade deve coexistir com a proteção da confiança legítima, com a eficiência da tutela jurisdicional e com a necessidade de coordenação entre as estruturas estatais envolvidas. O cidadão não deveria ser o destinatário final das consequências decorrentes da desarticulação entre a decisão judicial e o sistema registral.

11. A NOTA DEVOLUTIVA COMO DECISÃO TÉCNICA FUNDAMENTADA

A nota devolutiva produz consequências jurídicas e econômicas relevantes. Pode impedir aquisição, financiamento, alienação,

constituição de garantia ou regularização patrimonial. Por isso, não deve ser compreendida como simples formulário administrativo.

A exigência deve apresentar fundamento jurídico identificável e permitir ao interessado compreender qual irregularidade foi identificada, qual norma ou princípio foi afetado, por que a irregularidade impede o ingresso do título e qual providência pode superar o óbice, quando juridicamente possível.

Essa fundamentação possui especial importância porque permite ao usuário avaliar se deve cumprir a exigência ou submetê-la aos mecanismos próprios de revisão. Quanto mais complexa a situação, maior deve ser a qualidade da fundamentação.

12. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE NA QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

Razoabilidade e proporcionalidade não autorizam o registrador a afastar requisito legal expresso. Dentro do espaço interpretativo juridicamente admissível, contudo, permitem avaliar se determinada exigência é necessária para alcançar a finalidade protegida pelo sistema.

Diante de possível nota devolutiva, algumas perguntas podem ser particularmente úteis: a irregularidade compromete efetivamente requisito legal ou princípio registral? Existe risco concreto à segurança jurídica? A providência exigida é indispensável para eliminar esse risco? Existe solução juridicamente admitida, igualmente segura e menos onerosa ao usuário?

Essa metodologia não fragiliza a qualificação. Ao contrário, torna-a mais jurídica e menos burocrática. A segurança registral não é

diretamente proporcional ao número de exigências formuladas. A verdadeira segurança decorre das exigências efetivamente necessárias.

13. SEGURANÇA JURÍDICA PARA QUEM?

Toda essa discussão conduz a questão fundamental: quem deve ser protegido pela segurança jurídica proporcionada pela atividade extrajudicial?

A resposta não pode ser apenas o delegatário, tampouco apenas o sistema registral considerado abstratamente. A segurança jurídica existe para a sociedade. Quando determinada interpretação elimina praticamente todo risco para aquele que pratica o ato, mas transfere ao usuário meses ou anos de procedimentos, despesas e litígios, é legítimo verificar se o equilíbrio institucional foi preservado.

Isso não significa obrigar notários e registradores a assumir riscos juridicamente indevidos. Significa reconhecer que a segurança jurídica deve ser analisada de maneira global. A proteção do sistema e a proteção do usuário não são valores opostos e devem caminhar conjuntamente.

14. O RISCO DE UMA BUROCRACIA DEFENSIVA

A crescente complexidade das atribuições extrajudiciais aumenta naturalmente a preocupação dos profissionais com eventual responsabilização. Essa preocupação é legítima. Entretanto, existe risco de desenvolvimento de uma cultura de burocracia defensiva.

Exigem-se documentos adicionais, multiplicam-se declarações, solicitam-se certidões que poderiam ser dispensadas e devolvem-se

títulos diante de pequenas inconsistências, mesmo quando sua solução é juridicamente possível. A prática pode reduzir o risco individual daquele que qualifica o ato, porém aumenta o custo social do sistema.

A solução não está simplesmente em exigir maior ousadia dos delegatários. É necessário que legislação, Corregedorias e jurisprudência administrativa ofereçam parâmetros suficientemente claros para proporcionar segurança institucional às soluções juridicamente razoáveis. Quanto maior a previsibilidade da atuação fiscalizatória, menor o incentivo à burocracia defensiva.

15. O JUDICIÁRIO COMO GARANTIA, E NÃO COMO CONTINUAÇÃO ORDINÁRIA DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL

O procedimento de dúvida constitui garantia fundamental do sistema registral, pois permite que controvérsias acerca da registrabilidade de determinado título sejam submetidas ao Poder Judiciário. Contudo, a existência desse mecanismo não significa que toda divergência deva terminar perante um juiz.

Se isso ocorrer, parcela importante da finalidade da desjudicialização será perdida. O Poder Judiciário deve permanecer disponível para casos em que exista efetiva controvérsia jurídica insuperável administrativamente. Não deveria funcionar como etapa rotineira destinada a solucionar formalidades que poderiam ser adequadamente resolvidas na própria serventia.

A eficiência do extrajudicial também pode ser medida por sua capacidade de evitar judicializações desnecessárias.

16. UMA ATIVIDADE ORIENTADA À SOLUÇÃO

O usuário que procura uma serventia extrajudicial não busca burocracia. Busca solução juridicamente segura. Isso não significa que o resultado pretendido sempre possa ser alcançado. Em determinadas situações, a lei impedirá o ato; em outras, será indispensável decisão judicial; e, em outras ainda, documentos adicionais serão efetivamente necessários.

Mas, quando existir solução juridicamente possível, segura e compatível com o ordenamento, o sistema deve procurar viabilizá-la. Essa é dimensão fundamental da atividade extrajudicial contemporânea: não apenas controlar, mas solucionar dentro da legalidade.

A qualificação jurídica não perde dignidade quando encontra uma solução. Ao contrário, é justamente na capacidade de distinguir aquilo que efetivamente compromete a segurança jurídica daquilo que constitui mera irregularidade formal que se revela a importância do profissional do direito.

17. CONCLUSÃO

A atividade notarial e registral brasileira encontra-se em momento de profunda transformação. A progressiva ampliação das competências extrajudiciais demonstra confiança institucional nesses profissionais e confirma sua importância para a prevenção de conflitos, a segurança jurídica e a desjudicialização.

A segurança jurídica permanece como fundamento essencial da atividade, mas não pode ser confundida com formalismo. A independência funcional é indispensável, mas não significa ausência de limites. A fiscalização tributária constitui dever legal, porém deve permanecer vinculada aos tributos relacionados ao ato, não

podendo transformar notários e registradores em instrumentos indiscriminados de cobrança de obrigações fiscais estranhas ao negócio.

A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal acerca das sanções políticas e a orientação administrativa do Tribunal de Justiça de São Paulo demonstram que o exercício de direitos privados não deve ser utilizado indiscriminadamente como meio coercitivo para satisfação de créditos fiscais.

A especialidade subjetiva protege a correta identificação das pessoas, mas sua finalidade não parece compatível com a transformação de todo erro material em impedimento automático quando a identidade está inequivocamente demonstrada.

A continuidade registral constitui princípio estrutural do sistema imobiliário e, conforme a jurisprudência administrativa paulista predominante, incide também sobre cartas de arrematação. Entretanto, a própria jurisprudência demonstra que situações excepcionais podem exigir análise mais sofisticada, especialmente quando as peculiaridades do caso concreto permitem preservar a segurança jurídica sem aplicação meramente mecânica do óbice.

Não se defende, portanto, relativização genérica da continuidade. A crítica situa-se em outro plano. Aquele que participa de procedimento estatal, paga integralmente o preço e recebe título judicial não deveria descobrir somente depois que circunstância registral anterior, previsível e alheia à sua atuação impede a imediata eficácia registral de sua aquisição.

Se a continuidade deve ser preservada, o sistema deveria buscar meios para identificar e enfrentar seus obstáculos antes da

consumação da alienação ou, ao menos, antes do pagamento integral realizado pelo terceiro. A solução pode estar em antecipar a qualificação e promover maior integração entre Poder Judiciário e Registro de Imóveis.

A melhor burocracia é aquela que pode ser evitada sem perda de segurança. A melhor nota devolutiva, em determinadas circunstâncias, talvez seja aquela que sequer precise ser expedida porque o problema foi identificado e solucionado previamente.

Notários e registradores são profissionais do direito. Deles se espera conhecimento técnico, prudência, independência, responsabilidade e capacidade interpretativa. A excelência da atividade não deve ser medida pelo número de títulos recusados, mas pela capacidade de proporcionar segurança jurídica com eficiência.

A atividade notarial e registral deve funcionar como instrumento de solução e proteção de direitos, e não como fonte de complicações desnecessárias para a vida daquele que procura o serviço. Preservar a legalidade e os princípios registrais é indispensável. Igualmente indispensável é recordar a finalidade última dessa estrutura: servir à sociedade com segurança, eficiência, coerência e efetividade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRANDELLI, Leonardo. Teoria geral do direito notarial. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988.

BRASIL. Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos. Brasília, DF: Presidência da República, 2022.

BRASIL. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Código Tributário Nacional. Brasília, DF: Presidência da República, 1966.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Brasília, DF: Presidência da República, 1973.

BRASIL. Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991. Dispõe sobre a organização da Seguridade Social e institui Plano de Custeio. Brasília, DF: Presidência da República, 1991.

BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Presidência da República, 1994.

CARVALHO, Afrânio de. Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975, Lei nº 8.009, de 29.03.1990, e Lei nº 8.935, de 18.11.1994. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

CENEVIVA, Walter. Lei dos notários e dos registradores comentada. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

CENEVIVA, Walter. Lei dos registros públicos comentada. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023. Institui o Código Nacional de Normas da

Corregedoria Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial. Brasília, DF: CNJ, 2023.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. Manual de direito notarial: da atividade e dos documentos notariais. 5. ed. Salvador: JusPodivm, 2023.

RIBEIRO, Luís Paulo Aliende. Regulação da função pública notarial e de registro. São Paulo: Saraiva, 2009.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Conselho Superior da Magistratura. Apelação Cível nº 0010226-63.2014.8.26.0361. Rel. Des. Pereira Calças. Julgado em 24 maio 2016.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Conselho Superior da Magistratura. Apelação Cível nº 1000791-27.2017.8.26.0625. Rel. Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco. Julgado em 15 maio 2018.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Conselho Superior da Magistratura. Apelação Cível nº 1002684-84.2022.8.26.0655. Comarca de Várzea Paulista. Rel. Des. Francisco Loureiro. Julgado em 15 mar. 2024. Voto nº 43.170. Registro nº 2024.0000218458.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Conselho Superior da Magistratura. Apelação Cível nº 1006103-56.2023.8.26.0048. Comarca de Atibaia. Rel. Des. Francisco Loureiro. Julgado em 1 mar. 2024. Voto nº 43.151. Registro nº 2024.0000175178.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Conselho Superior da Magistratura. Apelação Cível nº 1010321-

87.2023.8.26.0223. Comarca de Guarujá. Rel. Des. Francisco Loureiro. Julgado em 26 fev. 2024. Registro nº 2024.0000161393.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Conselho Superior da Magistratura. Apelação Cível nº 1012624-54.2023.8.26.0068. Comarca de Barueri. Rel. Des. Francisco Loureiro. Julgado em 13 jun. 2024. Publicado em 21 jun. 2024.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Conselho Superior da Magistratura. Apelação Cível nº 1017551-34.2021.8.26.0068. Comarca de Barueri. Rel. Des. Fernando Antonio Torres Garcia. Julgado em 31 ago. 2023.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Conselho Superior da Magistratura. Apelação nº 1061979-44.2017.8.26.0100. Comarca de São Paulo. Rel. Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco. Julgado em 23 abr. 2018. Registro nº 2018.0000296544.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Corregedoria Geral da Justiça. Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Tomo II - Serviços Extrajudiciais. São Paulo: TJSP.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 173/DF. Rel. Min. Joaquim Barbosa. Tribunal Pleno. Julgado em 25 set. 2008.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 394/DF. Rel. Min. Joaquim Barbosa. Tribunal Pleno. Julgado em 25 set. 2008.

¹ Tabelião Substituto no 1º Tabelião de Notas de Cubatão - SP,
Bacharel em Direito pela Universidade São Francisco - São Paulo,
Pós Graduado em Direito Notarial e Registro pela Faculdade Arthur
Thomas - Londrina - Paraná, em Direito Imobiliário Material e
Processual e em Direito de Família e Sucessões, pela EPD - Escola
Paulista de Direito - São Paulo, Mestrando em Direito pela FADISP -
SP.