

# O Direito Achado na Máquina

No artigo anterior, traçamos uma linha de desenvolvimento das especialidades dos ofícios da fé pública no curso da história, mostrando como escrivães, tabeliães e registradores firmaram-se como órgãos especializados, cada qual com suas atribuições bem definidas e demarcadas. Vimos também como as transformações tecnológicas e normativas vêm de esboçar os lindes definidores dessas especialidades, promovendo uma nova concentração de atribuições e funções, com efeitos diretos na arquitetura tradicional da titulação pública no Brasil.

De “volta para o futuro”, experimentamos a reconformação das especialidades, embora em outros termos. A digitalização dos meios não apenas condiciona os conteúdos — como na *boutade* de McLuhan —, mas põe em xeque os próprios fundamentos da titulação sob a perspectiva jurídica tradicional. Bits substituem formulários; extratos espiritualizam os títulos, agentes de IA (*agentic AI*) progressivamente absorvem atribuições do escrivão, do notário, do registrador; e os títulos — outrora celebrados e cercados de ritos ceremoniais e reconhecidos como verdadeiros pelo próprio estado — agora podem nascer diretamente das máquinas, sem qualquer intermediação dos ofícios da fé pública.

Para onde caminha o *nobile officium* registral, da escrivania e da notaria?

## A ressurreição da pública-forma

Voltando às cartas de sentença notariais, as NSCGJSP-II dispõem o seguinte em seu Cap. XIV, no item 218, que, a critério do interessado, “as cartas de sentença poderão ser formadas em meio físico ou eletrônico, aplicando-se as regras relativas à materialização e desmaterialização de documentos pelo serviço notarial”.

As expressões contidas na norma paulista<sup>1</sup> representam uma figura de linguagem, eis que a “desmaterialização” (digitalização) e “materialização” (impressão/reprodução/“papelização”<sup>2</sup>) nada mais são do que processos de transporte e fixação da informação em um dado suporte material — seja ele magnético, óptico, cartáceo etc. Trata-se do fenômeno de transmigração intermediática, como veremos abaixo, mas note-se: um documento “materializado” não o torna um original para todos os efeitos legais. Será sempre uma mera cópia, à exceção de um *original tirado de um original*, que é a reprodução dos documentos eletrônicos assinados digitalmente com assinaturas qualificadas.

O que nos chama a atenção é que a operação de transsubstancialização midiática de documentos públicos e privados (*materialização/desmaterialização*) nada mais seria do que a revivificação da conhecida figura da *pública-forma*, ora ressurrecta, depois de abandonada pelo direito brasileiro há várias décadas. Aqui se dá o ressurgimento de uma antiga figura do tabelionado medieval, repaginada para desafiar as novas demandas do admirável mundo novo dos *meios digitais*.

Voltarei ao tema da *pública-forma* digital em outro artigo. Noto, de passagem, que admitir-se a registro um título “desmaterializado/materializado” será o mesmo que franquear o acesso de meras cópias reprográficas (mesmo quando autenticadas pelo tabelião) como título inscritível, o que sempre se obviou no âmbito dos registros imobiliários.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Encontramo-las igualmente no CNN-CN-CN-J-Extra (Provimento CNJ 149 de 30/08/2023). No que nos interessa, o artigo 208 reza: “Os oficiais de registro e os tabeliães deverão recepcionar diretamente títulos e documentos nato-digitais ou digitalizados, (...) 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”.

<sup>2</sup> Essa expressão parece ser um neologismo. Ela ocorre no inc. VIII do art. 285 do CNN-CN-CN-J-Extra.

<sup>3</sup> Ap. Civ. 0025431-76.2013.8.26.0100, São Paulo, j. 18/03/2014, DJe 05/05/2014, Rel. Des. Elliot Akel. Disponível em: <http://kollsys.org/el3>. No corpo do v. aresto há mais de uma dezena de precedentes.

## Simulacros titulares

Estamos prestes a admitir simulacros de títulos no processo registral. A realidade jurídica (um título com origem, materialidade, portando presunções de legalidade e autenticidade) pode ser suprimida e substituída por sua emulação funcional (bits, IA, algoritmização de processos e registros dirigidos por dados (*data-driven*), um “duplo” que descortina um novo direito).

Os espelhos e a cópula são abomináveis, disse um dos heresiarcas de Uqbar: eles “multiplicam o número dos homens”.<sup>4</sup> Os novos sistemas multiplicam as imagens arredias à sua densidade material e autêntica, substituindo a realidade jurídica por espelhos multifacetados.

A modernidade é disruptiva. No contexto cultural em que essas ideias vicejam, abundam metáforas para qualificar a revolução em curso. Steven Pinker assegura-nos que “a revolução digital, ao substituir átomos por bits, está desmaterializando o mundo bem diante de nossos olhos”.<sup>5</sup> Para ele, a tecnologia digital “desmaterializa” o mundo. Ele parece sugerir que os bits representariam os tijolos fundamentais do edifício de um admirável mundo novo da hiper-realidade, como sugerido por Baudrillard. Nessa visão atomista repaginada, nada existiria, exceto bits, exaurido o mundo de tangibilidade concreta e substituído por representações.

Pinker reproduz o pensamento original de Nicholas Negroponte, para quem a mudança de *átomos* para *bits* seria uma tendência irreversível na sociedade — “não há como detê-la”, dirá, com indisfarçável otimismo.<sup>6</sup> “A melhor maneira de avaliar os méritos e as consequências da vida digital — diz ele — é refletir sobre a diferença entre bits e átomos”. Assim como os jornais, revistas, livros, títulos, documentos, cartas de sentença, formais, certidões etc., que chegavam até nós sob a forma de átomos (papeis, ofícios, correios etc.), na era da informação nos chegarão por sequências de bits e bytes à velocidade da luz. As palavras-chaves aqui são: descentralização e acesso remoto a instâncias judiciais e extrajudiciais, instantaneidade, fiabilidade tecnológica (não jurídica) — o que pode promover a redução de custos e tempos processuais. O público “será mais bem servido por aqueles que souberem responder com maior rapidez e imaginação no emprego dos bits.”<sup>7</sup>

Essa visão mostrou-se excessivamente otimista. É possível cogitar que os meios digitais não apenas transformam os conteúdos, mas, no limite, podem suprimir o real em sua substância tangível, substituindo-o por um conjunto de signos funcionais, desvinculados de qualquer mediação dotada de valor ético ou ancoragem institucional — como tradicionalmente se reconhecia no papel do juiz, do escrivão e do notário.

Como a seu tempo sustentou João Mendes de Almeida Jr., os órgãos oficiais “são subordinados somente à *verdade* e à *realidade* dos fatos que eles próprios praticam, das declarações que tomam, dos fatos que se passam na sua presença e assistência”. E concluiu: “E esta posição é uma garantia, não só para as partes, como também para os próprios Juízes”.<sup>8</sup> No contexto dos títulos eletrônicos, formados sem o concurso dos órgãos da fé pública, esvai-se a noção clássica de *ato autêntico*<sup>9</sup> como fenômeno social, jurídico e comunicativo que produz a prova dita autêntica e pré-constituída (*instrumentum*),

<sup>4</sup> BORGES, Jorge Luís. “Tlön, Uqbar, Orbis Tertius”. In: *Ficções*, NEJAR, Carlos, trad. Porto Alegre: Globo, 1970, p. 1

<sup>5</sup> PINKER, Steven. *O novo iluminismo: em defesa da razão, da ciência e do humanismo*. MOTTA. Laura Teixeira; SOARES, Pedro Maia, trad. São Paulo: Companhia das Letras, 2018, p. 169.

<sup>6</sup> NEGROPONTE, Nicholas. *A vida digital*. São Paulo: Companhia das Letras, 1995, p. 10.

<sup>7</sup> *Op. cit.* p. 17.

<sup>8</sup> ALMEIDA JR. João Mendes de. *Op. Cit.*

<sup>9</sup> A *autenticidade* liga-se à raiz grega - συνέντης – que aponta para *autor, perpetrador*. BEEKES, Robert. *Etymological Dictionary of Greek*, Vol. I. Boston: Leiden, 2010, p. 169. *Authenticus, a, um, adj., I. that comes from the author, authentic, original, genuine. A Latin Dictionary*. Founded on Andrews' edition of Freund's Latin dictionary. revised, enlarged, and in great part rewritten by. Charlton T. Lewis, Ph.D. and. Charles Short, LL.D. Oxford: Clarendon Press. 1879.

cercada de formalidades publicísticas e ritualísticas para mobilizar a infraestrutura de garantia e segurança jurídica.<sup>10</sup>

Nas palavras de Byung-Chul Han, “a comunicação digital se caracteriza pelo fato de que informações são produzidas, enviadas e recebidas sem mediação por meio de intermediários. Elas não são dirigidas e filtradas por meio de mediadores. A instância intermediária intervensora é cada vez mais dissolvida. Mediação e representação são interpretadas como não transparência e ineficiência, como congestionamento de tempo e de informação”.<sup>11</sup>

O trânsito de dados nas infovias suprime a noção tradicional de tempo e de espaço. A verdade é que as coisas, nesse ambiente das redes eletrônicas, fazem-se transparentes, líquidas, lisas e qualquer rugosidade ou aspereza tende a ser expelida do sistema. Diz o mesmo Byung-Chul Han que os meios tornam os seus conteúdos transparentes quando as coisas “se tornam lisas e planas, quando são inseridas sem resistências na torrente lisa do capital, da comunicação e da informação”. E conclui:

As ações se tornam transparentes quando se fazem operacionais, quando se submetem aos processos de cálculo, direção e controle. O tempo converte-se em transparente quando nivela-se como sucessão de um presente disponível.<sup>12</sup>

Respondendo a uma pergunta de Marcelo Salaroli, adverti que “degradar o tempo consumido para o registro dos títulos pode nos levar a uma transformação substancial do próprio Registro (...). Bastaria a contratação e sua imediata publicidade”. E rematava, há mais de dez anos:

Dos 30 dias, saltamos para 15, depois para 10, agora para 5. Não demorará e faremos o registro em 2, 1 dia... Este processo nos levará até o ponto em que o registro *passe automaticamente [...]*, vazando a malha da qualificação registral.<sup>13</sup>

O advento da Lei 14.382/2022 foi embalado por *slogans* como “modernização do sistema registral”, “agilidade”, “redução de prazos”, “maior eficiência do registro de imóveis”, na consideração de que a diminuição do “tempo do registro” seria um índice de racionalidade e eficiência.<sup>14</sup> Os processos de registro seriam conformados a partir do cálculo, direção e controle do mercado financeiro e imobiliário. No amplo arco de transações econômicas, o sistema registral é visto como nódulo burocrático e ineficiente no trânsito de informações. Com razão, Jéverson L. Botega critica a tendência:

É de se reconhecer o mérito de propostas que visam diminuir os prazos para que serviços públicos sejam prestados. Entretanto, tais diminuições não podem ser realizadas de modo a prejudicar a qualidade do serviço. Quando se discute o prazo do processo de registro de títulos relacionados a bens imóveis é importante ter presente um relevante aspecto que, no caso do §

---

<sup>10</sup> Vale a citação de Mendes de Almeida Jr. O fenômeno social e comunicativo (publicidade), vazado como *ato autêntico*, em que “as mesmas partes, fazendo ao mesmo notário, perante as mesmas testemunhas, a mesma declaração de vontade, sempre todos *propriis sensibus visus eu auditus*, para que saibam quantos o instrumento virem, isto é, para notícia de todos: *Notum sit omnibus hoc publicum instrumentum visuris, diziam as fórmulas*”. ALMEIDA JR. João Mendes de. *Op. cit.*

<sup>11</sup> HAN, Byung-Chul. *No enxame. Perspectivas do digital*. Rio de Janeiro: Petrópolis, 2018, p. 35.

<sup>12</sup> “*Matters prove transparent when they shed all negativity, when they are smoothed out and leveled, when they do not resist being integrated into smooth streams of capital, communication, and information. Actions prove transparent when they are made operational – subordinate to a calculable, steerable, and controllable process. Time becomes transparent when it glides into a sequence of readily available present moments*”. HAN, Byung-Chul. *The transparency society*. California: Stanford University Press, 2015.

<sup>13</sup> SALAROLI, Marcelo. *Do passado para o futuro: um presente! — Os registros e notas eletrônicos — Entrevista com Sérgio Jacomino*. São Paulo: Observatório do Registro, 7/11/2014, disponível em: <https://wp.me/p6rdW-yW>.

<sup>14</sup> “Os prazos máximos para diversos serviços dos cartórios de registros serão reduzidos”. O tom laudatório foi reproduzido em vários órgãos de imprensa. V. g. *Sistema Eletrônico de Registros Públicos irá modernizar serviços de cartórios no país*. Publicado em 29/12/2021 14h03 Atualizado em 31/10/2022 15h01. Disponível em: <https://www.gov.br/pt-br/noticias/financas-impostos-e-gestao-publica/2021/12/sistema-eletronico-de-registros-publicos-ira-modernizar-servicos-de-cartorios-no-pais>.

1º do art. 188, parece ter sido desconsiderado pelo legislador: no Brasil, a atividade registral imobiliária está inserida em um sistema de registro de direitos.<sup>15</sup>

A liquefação do tempo nos processos digitais, que reduz o registro a um fluxo instantâneo de informações, de certo modo encontra eco nas reflexões de Ricardo Campos sobre a transformação da semântica temporal do Direito na era digital. Campos argumenta que “a novidade da era moderna é, acima de tudo, seu tempo”.<sup>16</sup> Este fenômeno gera uma “alienação do homem em relação à sua história”.<sup>17</sup> Na sociedade global digitalizada, a temporalidade é ainda mais desafiada pela “inconfluência de eventos simultâneos”, em que algoritmos e plataformas digitais modelam comportamentos em tempo real, substituindo a estabilização de expectativas normativas por uma normatividade híbrida, orientada por dados e práticas sociais extralegais.

De fato, a regulação do tempo necessário para consumação do registro no século XIX assentava-se sobre um plano espaço-temporal em que o tempo se contava a partir das distâncias percorridas no lombo de mulas. As grandes distâncias que mediavam os municípios e as comarcas do Império (onde foram instalados os registros hipotecários) e o tempo que se levava para transpô-las, representavam riscos para a segurança dos negócios jurídicos.<sup>18</sup> Este fator, modelava a solução jurídica adequada às necessidades econômicas e sociais da época.

Hoje a irrupção de eventos “inconfluentes” faz nascer a pressão por reduzir o “tempo do registro”, como observado no contexto da Lei 14.382/2022, suprimindo instâncias intermediárias. A reforma reflete a mesma lógica de instantaneidade que Campos identifica nas plataformas digitais, onde a eficiência tecnológica prevalece sobre a segurança jurídica, ameaçando a essência do sistema registral como garantidor de expectativas estáveis no tempo.

O direito achado na máquina impõe restrições, controles e incertezas que geram tensões subjetivas e coletivas. Pode-se falar do “mal-estar da normatividade” na sociedade global digital, onde a lógica algorítmica fragmenta os referenciais clássicos de segurança, tempo e estabilidade. No prefácio da obra, Gunther Teubner sintetiza o pensamento de Campos. A noção jurídica de tempo transforma-se a partir de “protocolos de rede, mecanismos digitais de autoexecução, onde o processamento de dados pessoais e o direcionamento da decisão ocorreria basicamente no próprio meio”. As próprias formas temporais de Direito, segundo ele, “estariam agora sendo sujeitas à digitalização”.<sup>19</sup>

A “espiritualização” dos títulos pela sua desmaterialização/materialização abre os portais da hiper-realidade. Esse fenômeno produz simulacros documentais sem a intermediação dos profissionais da fé pública. A clara distinção entre realidade (e autenticidade) e sua representação especular, perde progressivamente a fixidez e a integridade. Não será mero acaso que o rigor formal exigido para a formação dos instrumentos que acedem o registro tenha sido mitigado ao ponto de se admitir a sua

<sup>15</sup> BOTTEGA, Jéverson L. *Sistema eletrônico de registros públicos...* ABELHA, André; CHALHUB, Melhim e VITALE, Olivar, Org. Rio de Janeiro: Forense, 2023. Comentário ao art. 188 da LRP, p. 326. A alusão aos chamados “registros de direitos” aponta para os estudos de Mónica Jardim e Nicolas Nogueroles. *Brevitatis causa: JARDIM, Mónica. Os sistemas registrais e a sua diversidade.* Argumentum Journal of Law, v. 21, n. 1, jan./abr. 2020, pp. 419-436. Sobre o desenvolvimento dos sistemas registrais na Europa: NOGUEROLES PEIRÓ, Nicolás. *La Evolución de los Sistemas Registrales en Europa.* IRIB: Revista de Direito Imobiliário, n. 61, jul./dez. 2006, pp. 221-250.

<sup>16</sup> CAMPOS, Ricardo. *Metamorfoses do Direito Global: sobre a interação entre Direito, tempo e tecnologia.* São Paulo: Contracorrente, 2022, p. 115.

<sup>17</sup> *Op. cit.* p. 117.

<sup>18</sup> O peso do espaço-tempo vê-se com clareza na disposição contida no artigo 3º do Decreto 482, de 1846. Os registros não deveriam tardar mais do que o tempo necessário, “contando-se a distância à razão de duas léguas por dia”, o que equivalia a 12 quilômetros, percorridos no limbo de mulas. A mesma questão, aliada a outros fatores, foi decisiva para a autorização exceptiva de lavratura de instrumentos notariais dada por D. Maria I no de Alvará de 30 de outubro de 1793 que aludia às circunstâncias peculiares do Brasil e à prática comum de se lavrar instrumentos particulares em virtude da distância entre as comarcas. JACOMINO, Sérgio. Academia. Disponível em <https://www.academia.edu/128863492>.

<sup>19</sup> *Op. cit.* p. 14.

“autenticação” como efeito de mera atestação feita pelo próprio apresentante ou pelo interessado acerca da integridade e autoria do documento (§ 2º do art. 130 da LRP e § 4º do art. 6º da Lei 14.382/2022).<sup>20</sup> Não será mero acaso que o rigor formal (= segurança jurídica) do título e do registro tenha sido alvejado (§ 2º do art. 6º da Lei 14.382/2022).

As cópias progressivamente vão emulando e substituindo a própria realidade original até que essas diferenças desapareçam completamente no fluxo informacional, tragando consigo a ideia de autenticidade como fenômeno jurídico-social, dando azo ao nascimento de títulos sem tangibilidade, origem, realidade e autenticidade — soluções meramente funcionais, esvaziadas de substância, ética e verdade —, o que nos leva aos domínios do hiper-real:

Hoje a abstração já não é a do mapa, do duplo, do espelho ou do conceito. A simulação já não é a simulação de um território, de um ser referencial, de uma substância. É a geração pelos modelos de um real sem origem nem realidade: hiper-real. O território já não precede o mapa, nem lhe sobrevive. É agora o mapa que precede o território — precessão dos simulacros — é ele que engendra o território cujos fragmentos apodrecem lentamente sobre a extensão do mapa.<sup>21</sup>

O modelo tradicional de titulação funda-se na intermediação certificadora do escrivão e do notário, sujeitos concretos que testemunham os fatos *propriis sensibus visus et auditus* e validam e formalizam os atos jurídicos, cerzindo-os com o fio institucional da fé pública.

A substituição dessa mediação por fluxos informacionais de dados representa, à luz dos estudos de Baudrillard, a transição para a hiper-realidade titular e registral: um estágio em que os títulos já não são representações da vontade jurídica real, hauridas de uma audiência estabelecida entre o órgão da fé pública e as partes (*acta conficitur*, instrumento de perpetuação da memória humana), mas produtos autônomos de sistemas e algoritmos que simulam autenticidade e integridade originais. Transmuda-se progressivamente a *segurança jurídica* em *segurança tecnológica* (e econômica). Trata-se de uma transformação paradigmática — o real já não antecederia o registro, mas é o intercurso da titulação digital que fabrica o *novo* real registral — fenômeno da precessão das representações da situação jurídica conduzida por processos de *data driven* que identificam estruturas pré-determinadas, atribuindo-lhes funções por meio de uma ontologia bem estruturada. O exemplo mais nítido desse processo é a expedição, pela máquina, autonomamente, de certidões da situação jurídica atualizada por extrato (§ 9º do art. 17 da LRP). As requisições de informações automatizadas (óficio eletrônico), visualização de matrículas, penhora *online* etc., além da gestão de repositórios eletrônicos compartilhados com a centralização de dados.

Todos esses elementos são marcos definidores de uma transformação radical que se acha em curso na atividade registral. Não tardará o advento de rotinas de inteligência artificial (IA) na redação de sentenças, na titulação e no registro de títulos, sem a intervenção humana — instâncias certificadoras, órgãos da fé pública, oráculos (*gate-keepers*) etc. Exemplo modelar e emblemático se dá no caso dos *extratos*, que duplicam, ao modo de efeito especular, o título, expurgando-o das asperezas jurídicas e suprimindo-se a cognição registral (qualificação jurídica), evitando-se as rugosas notas devolutivas, suscitação de dúvidas etc.

A plataformação nos conduz lentamente a deslocamentos de atribuições tradicionais como identificação dos sujeitos, validação do consentimento, autenticação e certificação públicas para o âmbito de sistemas digitais autorreferentes, neutros e presumidamente mais eficientes e baratos. Tais efeitos jurídicos poderiam ser alcançados sem o envolvimento “de *terceiros* reputados como entidades centrais indesejáveis, como tem sido em boa medida o papel do Estado”, como disse Ramos Tavares,

---

<sup>20</sup> JACOMINO, Sérgio. *Assinaturas Eletrônicas e a Lei 14.382/2022 – parte III*. São Paulo: Observatório do Registro, 3/3/2023, disponível em: <https://wp.me/p6rdW-38m>.

<sup>21</sup> BAUDRILLARD, Simulacros e simulação. Lisboa: Relógio D’Água, 1991, p. 9.

identificando a progressiva substituição do estado como instância intermediária na consagração e reconhecimento de direitos.<sup>22</sup>

No que respeita especificamente aos órgãos dos serviços notariais e registrais, titularizados pelo duto da delegação pública a pessoas físicas privadas, diz que o sistema público de tutela e reconhecimento da propriedade privada acha-se em xeque:

Tenta-se convencer a todos de que a nova tecnologia descentralizada, *v.g.*, blockchain, supostamente seria capaz de romper com a necessidade desses serviços intermediários, também com segurança e precisão. Esse tipo de tecnologia pretende ser uma alternativa mais barata, segura e eficiente (transparente, precisa e completa) a todos os atores que funcionam como terceiros e que garantem, tradicionalmente, segurança e autenticidade a determinados atos e fatos, especialmente ao Estado.<sup>23</sup>

Com os tokens (NFT's), cria-se a possibilidade de formalização de negócios e transferência de direitos reais imobiliários sem a intermediação institucional e estatal.<sup>24</sup> No âmbito jurídico, o modelo emula o papel desempenhado pelos órgãos oficiais da fé pública. Há, assim, um deslocamento do fator confiança, presunção de legalidade e com isso certa previsibilidade (segurança jurídica) para modelos de segurança tecnológica e econômica. Essa solução *hiperprivada* – contraposta à atividade estatal – não pode substituir a complexa infraestrutura de adjudicação, atualização, reconhecimento, consagração e tutela de direitos de propriedade e de seus consectários por meio da proclamação de direitos com eficácia jurídica *erga omnes* (publicidade registral) por sistemas exógenos.

A reconfiguração digital da titulação e do registro jurídico de direitos — sem mediação humana ou certificação legal-institucional — ocorre pela emergência de uma dispersão “heterárquico-normativa”, na qual a racionalidade algorítmica e as infraestruturas digitais substituem os referenciais abstratos e estáveis do formalismo jurídico, como apontou Ricardo Campos. Segundo o autor, “a sociedade da plataforma combina dois momentos [...] a heterarquia e a hierarquia. [...]. Isso revela a emergência de uma nova estrutura social marcada por dispersão, sobreposição de normas e múltiplos centros de poder regulatório”.<sup>25</sup>

Enfim, a criação de tais simulacros sempre é justificada sob o pálio das virtudes da instantaneidade, eficiência, modicidade e racionalidade.

### **Voltemos às NSCGJSP...**

Note-se que o item 221 das NSCGJSP-I *não foi revogado* e ele dispõe que, ao expedir os títulos judiciais<sup>26</sup>, “o escrivão judicial autenticará e conferirá as peças que os formam e certificará a autenticidade da assinatura do juiz que subscreveu o documento, indicando-lhe o nome, o cargo e o exercício no juízo”. Enumeram-se em seus parágrafos os requisitos e elementos para a formação do

---

<sup>22</sup> TAVARES. André Ramos. *A Nova Matrix*, *cit.* nota 1, p. 219.

<sup>23</sup> *Op. Cit.* p. 221.

<sup>24</sup> Vide. JACOMINO, Sérgio. UNGER, Adriana J. *NFT's - A tokenização imobiliária e o metaverso registral*. São Paulo: Migalhas Notariais e Registrais. 6/4/2022, disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/363265/>

<sup>25</sup> CAMPOS, Ricardo. *Op. cit.* p. 316. Segundo Gunther Teubner (p. 14), as infraestruturas digitais (algoritmos, bases de dados, *machine learning*) passam a ocupar o lugar das instituições jurídicas públicas como organizadoras do comportamento social. A normatividade deixa de ser formulada como regra e passa a ser executada diretamente por meios eletrônicos, por protocolos, padrões e automatismos. A racionalidade digital impõe um regime de decisões em tempo real, que faz erodir o vínculo entre norma positiva, institucionalidade e tempo. O pensamento de Campos é parte de um escopo global. O aproveitamento de suas conclusões, aplicando-as a um contexto mais específico (o sistema registral brasileiro) é de minha responsabilidade.

<sup>26</sup> Formais de partilha, cartas de sentença, de adjudicação, de alienação e de arrematação, mandados de registro, de averbação e de retificação, alvarás e documentos semelhantes.

título — termos de abertura e encerramento, numeração e rubrica de todas as folhas, identificação do escrivão etc.

A observância desses pré-requisitos alcança a atividade notarial nos termos do item 219, supra indicado. Ainda que se admita a formação do título em sede extrajudicial, a regra originária de atribuição ao escrivão (art. 222 e art. 1.273 das NSCGJSP-I) ainda remanesce com seus requisitos trasladados para o Volume II das Normas nos termos dos itens 214 e ss. das NSCGJSP-II, Cap. XVI, *in verbis*:

214. O Tabelião de Notas poderá, a pedido da parte interessada, formar cartas de sentença das decisões judiciais, dentre as quais, os formais de partilha, as cartas de adjudicação e de arrematação, os mandados de registro, de averbação e de retificação, nos moldes da regulamentação do correspondente serviço judicial.

214.1. As peças instrutórias das cartas de sentença deverão ser extraídas dos autos judiciais originais, ou do processo judicial eletrônico, conforme o caso.

214.2. As cópias deverão ser autenticadas e autuadas, com termo de abertura e termo de encerramento, numeradas e rubricadas, de modo a assegurar ao executor da ordem ou ao destinatário do título não ter havido acréscimo, subtração ou substituição de peças.

214.3. O termo de abertura deverá conter a relação dos documentos autuados, e o termo de encerramento informará o número de páginas da carta de sentença. Ambos serão considerados como uma única certidão para fins de cobrança de emolumentos.

214.4. O tabelião fará a autenticação de cada cópia extraída dos autos do processo judicial, atendidos os requisitos referentes à prática desse ato, incluídas a aposição de selo de autenticidade e cobrança dos emolumentos.

214.5. A carta de sentença deverá ser formalizada no prazo máximo de 5 (cinco) dias, contados da solicitação do interessado e da entrega dos autos originais do processo judicial, ou do acesso ao processo judicial eletrônico.

215. Todas as cartas de sentença deverão conter, no mínimo, cópias das seguintes peças:

I — sentença ou decisão a ser cumprida;

II — certidão de transcurso de prazo sem interposição de recurso (trânsito em julgado), ou certidão de interposição de recurso recebido sem efeito suspensivo;

III — procurações outorgadas pelas partes;

IV — outras peças processuais que se mostrem indispensáveis ou úteis ao cumprimento da ordem, ou que tenham sido indicadas pelo interessado.

A atribuição de “formação de arquivo” de peças oriundas do processo judicial estendeu-se ao Oficial do Registro, nos termos do item 24.1.1 do Cap. XX das NSCGJSP-II:

O título judicial digital emitido em processo judicial eletrônico receberá protocolo com a apresentação dos termos de abertura e de encerramento do formal de partilha, da carta de sentença, de arrematação e de adjudicação, ou outro documento previsto no art. 221 das Normas de Serviço das unidades judiciais, assinados eletronicamente pelo Escrivão Judicial e pelo Magistrado, contendo a indicação da folha inicial e final, título e senha para acesso e extração de peças dos autos digitais, cabendo ao Oficial a formação de arquivo com os documentos que instruirão o pedido de registro.<sup>27</sup>

Além disso, “desnecessária a impressão das peças, bastando o arquivamento de cópias no formato PDF em classificador próprio, na forma digital, servindo a primeira página do formal de partilha ou carta

<sup>27</sup> Provimento CG 14/2020, de 08/06/2020, DJe 09/06/2020, Des. Ricardo Mair Anafe. Disponível em: <http://kollsys.org/ooa>. O r. parecer que ensejou a edição do provimento foi o Processo CG 50.357/2020, São Paulo, parecer de 08/06/2020, DJe 09/06/2020, Des. Ricardo Mair Anafe. Disponível em: <http://kollsys.org/p05>.

de sentença para a realização do protocolo, nos termos do art. 6º, § 1º, IV da Resolução nº 95/2020 do Conselho Nacional de Justiça. Não há, assim, permissão de qualquer cobrança pelo Oficial de Registro pela instrução do título judicial, limitada a remuneração ao recolhimento dos emolumentos atinentes ao ato de registro, salvo casos de gratuidade processual concedida judicialmente para o ato específico.”<sup>28</sup>

### **Consolidação das mudanças**

Ainda recentemente, a CGJSP vem de confirmar a obrigação do registrador de colacionar as peças do processo judicial para fins de registro. Extraio do respeitável parecer:

A rigor, na espécie, não houve exigência indevida, mas falta de exame adequado do título, o que foi interpretado pelo Corregedor Permanente como ‘comodismo’ do Oficial.

Neste ponto, ainda que houvesse indicação expressa das peças que o usuário entende serem adequadas à formação do instrumento, eventual deficiência nessa especificação deveria ser exaustivamente investigada pelo Oficial de registro, notadamente porque da essência da sua atribuição a conferência integral do título a ele disponibilizado (inclusive com senha de acesso ao processo judicial), com o fim de verificar o pleno atendimento dos requisitos necessários ao registro.<sup>29</sup>

Chamou-nos a atenção o uso da expressão *comodismo* associada ao mister do oficial que, aparentemente, não procedeu a um exame adequado do título. A formação do título, prescindindo de impressão, conferência e rubrica de cada página pelo Escrivão Judicial (ou pelo notário), é medida de economia evidente, “diminuindo o número de atos de atribuição do Ofício Judicial e acelerando o cumprimento final de sentenças”, como registrado no mesmo parecer supra referido. Ou seja, desonera-se o Ofício Judicial, mas sobrecreve-se o profissional do foro extrajudicial sem a correspondente contraprestação (emolumentos).

Seja como for, o acesso aos autos do processo judicial, franqueado aos registradores imobiliários, é medida útil e muito bem-vinda, pois lhes permite a conferência dos elementos do processo, colmatando eventual lacuna ou dirimindo alguma dúvida, tudo com vistas a consumar a efetividade do processo judicial e registral. É medida positiva, embora essa nova atribuição possa levar a situações como a experimentada por quem pode sofrer críticas depreciativas, muitas vezes veiculada publicamente na internet, de má formação de títulos.<sup>30</sup>

### **A pandemia e a algaravia normativa**

A pandemia criou situações excepcionais que demandaram soluções emergenciais e improvisadas. Estava em causa a saúde pública e o acesso dos cidadãos aos serviços notariais e registrais, reputados essenciais, o que justificava certo temperamento nos princípios e regras tradicionais do sistema.

O Provimento CNJ 94/2020, baixado no seu auge, previa que o acesso dos títulos judiciais dar-se-ia “mediante acesso direto do oficial do Registro de Imóveis ao processo judicial eletrônico”.<sup>31</sup> A disposição seria reiterada em vários atos normativos e em decisões administrativas sucessivas. Hoje, a regra figura no CNN-CN-CNJ-Extra (inc. V, § 1º do art. 208): as “cartas de sentença, formais de partilha, cartas de adjudicação, os mandados de registro, de averbação e de retificação” serão obtidas “na forma do inciso I ou por acesso direto do oficial do registro ao processo judicial eletrônico, a requerimento do interessado”.

---

<sup>28</sup> Processo CG 50.357/2020, *cit.*

<sup>29</sup> PJECOR 0001080-33.2024.2.00.0826, decisão de 10/01/2025, Dje 21/01/2025, Des. Francisco Loureiro.

<sup>30</sup> Por exemplo: Ata notarial lavrada no 22º Tabelionato de Notas de São Paulo (Livro 5.099, pp. 215/217, em 28/08/2024).

<sup>31</sup> V. inc. VI, § 1º do art. 4º do Provimento CNJ 94/2020, de 28/03/2020, Min. Dias Toffoli. Disponível em: <http://kollsys.org/opn>.

Não se deve olvidar que as alterações consumadas nas NSCGJSP originaram-se de sugestão encaminhada por ilustre magistrada bandeirante, “visando contornar dificuldades para a emissão de formais de partilha e de cartas de sentença em processos eletrônicos, no período de trabalho em regime extraordinário decorrente da pandemia Covid-19”.<sup>32</sup>

A pandemia aparentemente arredou-se. As circunstâncias excepcionais que motivaram os atos normativos heterodoxos baixados no período já não subsistem. O retorno às tradições e o respeito às especialidades, que se singularizam nas atribuições cometidas aos notários e escrivães do judicial, poderiam ser restaurados, embora os ônus e custos materiais e humanos a alguns assustem e mesmo não convenham.

### **O amálgama tecnológico “título-registro”**

Os processos judiciais hoje tramitam em plataformas eletrônicas dos tribunais. Os autos, termos, documentos, provas, decisões, recursos etc. são fenômenos digitais ocorrentes nos processos. Tais peças presumem-se autênticas — seja quando acessadas diretamente no *site* dos tribunais, seja quando extraídas com o uso da certificação (token, ou *hash* apostado nas peças).<sup>33</sup> A eficácia extraprocessual, que demandava o concurso de um agente da fé pública (escrivão), parece prescindir progressivamente dos chamados órgãos auxiliares e da fé pública.

A exemplo do que ocorria com os processos de usucapião — que eram remetidos diretamente aos Oficiais de Registro de Imóveis da Capital para a prática do ato de registro após o trânsito em julgado<sup>34</sup> —, agora são os oficiais de registro que se achegam, por meio de infovias, à fonte judicial para interagir diretamente no âmbito do processo judicial. Não tardará e a infovia se tornará, ela mesma, “o título-registro”, amálgama tecnológico que suprime a alteridade dos agentes encarregados do mister registral, convocando as ideias originais de Marshal McLuhan — *the medium is the message*.<sup>35</sup>

Visto em perspectiva, as especialidades, que se foram singularizando ao longo de muito tempo, agora experimentam o processo reverso, afrouxando-se os lindes que as demarcavam, tornando imprecisas as funções e atribuições e redefinindo as responsabilidades de cada um dos atores na galáxia judiciária. Esse fenômeno é ainda mais nítido no processo de acumulação de atribuições no foro extrajudicial, com a criação das chamadas “Serventias Extrajudiciais do Ofício Único”, na Bahia, e outros remanejamentos congêneres que se verificam em vários outros estados.<sup>36</sup> Averbe-se que o fundo dessas mudanças parece revelar uma reação às inúmeras serventias vagas em decorrência da insuficiência de recursos para a prestação de serviços com rapidez, qualidade satisfatória e de modo eficiente, como esperável de um órgão da fé pública (art. 38 da Lei 8.935/1994).

O Oficial do Registro de Imóveis está incumbido de processar as usucapiões, adjudicações e execuções extrajudiciais, além de absorver parcela importante de atribuições que anteriormente eram próprias (privativas e indelegáveis, a meu juízo) de escrivães e secretários judiciais e mesmo de outras especialidades (como os notários). Não tardará e o acesso e a colação das peças do processo se fará com o concurso de algoritmos ou rotinas de inteligência artificial e o processo de registro se fará com

---

<sup>32</sup> Processo CG 50.357/2020, referido na nota 5, supra.

<sup>33</sup> V. art. 4º da Resolução CNJ 185 de 18.12.2013. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/1933>.

<sup>34</sup> Portaria Conjunta 1 e 2VRPSP 1/2008, de 03/03/2008, Drs. Marcelo Martins Berthe, Gustavo Henrique Bretas Marzagão e Márcio Martins Bonilha Filho. Disponível em: <http://kollsys.org/a5m>.

<sup>35</sup> Os meios eletrônicos não apenas conduzem, mas traduzem e transformam o transmissor, o receptor e a mensagem. McLUHAN. Marshall. *Os meios de comunicação como extensões do homem*. PIGNATARI, Décio (trad.). São Paulo: Cultrix, 1969, p. 108-9.

<sup>36</sup> A Lei 14.657 de 21/02/2024 reestruturou os Ofícios Extrajudiciais do Estado da Bahia. O mesmo impulso se verifica em outros estados. Em Minas Gerais, pelo Aviso 49/CGJ/2024, previu-se a cumulação de serviços notariais e de registro não providos no Concurso Público de Provas e Títulos ali realizado. No Ceará, a Lei 18.785, de 08/05/2024, alterou a Lei 16.397/2017, que dispõe sobre a Organização Judiciária do Estado. Em Pernambuco, a Lei-Complementar 522, de 22/12/2023, atualizou a organização do serviço extrajudicial do estado.

base em fluxo instantâneo de bits e bytes. O código de máquina indicará os elementos que serão extraídos da origem, formando os conteúdos no destino. “Registro por indicação” ...

Esse movimento centrípeto poderá nos levar a um novo paradigma organizacional, de cariz centralizador, “algoritmizado”, atraindo e confundindo funções e atribuições. Pode, igualmente, representar o colapso do modelo secular de um sistema de registro de imóveis cuja competência sempre foi distribuída.<sup>37</sup> A segurança jurídica — pilar fundacional do sistema — pode se ver desafiada por modelos de segurança econômica e tecnológica. Ao final e ao cabo, todo o processo da formação do título — e a posterior consumação do registro — ocorrerá no itinerário representado por infoviás, sinalizado e modulado por algoritmos e inteligência artificial.

A transição para uma “titulação líquida” lembra o processo descrito por Zygmunt Bauman ao tratar das chamadas “*zombie institutions*” — aquelas que ainda existem formalmente, mas perdem vitalidade funcional e ética no contexto das novas redes e plataformas eletrônicas — instituições “mortas e ainda vivas”.<sup>38</sup>

A profunda mudança representada pela “modernidade fluida” produz impactos na condição humana. Como zumbis<sup>39</sup>, as instituições tradicionais são hoje corpos mortos-vivos. Com Bauman, calha perguntar: a “questão prática consiste em saber se sua ressurreição, ainda que em nova forma ou encarnação, é possível; ou — se não for — como fazer com que eles tenham um enterro decente e eficaz”?<sup>40</sup>

---

<sup>37</sup> JACOMINO, Sérgio. *Vésperas do SERP – uma ideia fora do lugar – parte III*. São Paulo: Observatório do Registro, 21.9.2023. Disponível em: <https://wp.me/p6rdW-3ir>.

<sup>38</sup> BAUMAN, Zygmunt. *A modernidade Líquida*. Rio de Janeiro: Zahara, 2021, p. 16.

<sup>39</sup> O fenômeno e a sua qualificação chamam a atenção. No Processo CG 41.723/2012, por exemplo, aludiu-se a uma questão tormentosa: a situação dos chamados *zumbis* – escreventes e auxiliares de investidura estatutária ou em regime especial que calhavam no vácuo criado pelas mudanças no regime laboral das serventias. Processo CG 41.723/2012, dec. de 27/6/2012, DJe 2/7/2012, Des. José Renato Nalini. Disponível: <http://kollsys.org/f80>.

<sup>40</sup> *Op., cit. loc. cit.*