

A QUALIFICAÇÃO REGISTRAL DE TÍTULOS JUDICIAIS E A SEGURANÇA JURÍDICA EM CONSONÂNCIA COM O PRINCÍPIO DA RAZOABILIDADE

A segurança jurídica, não deve desprestigar o princípio da razoabilidade, sob pena de tornar inacessível a atividade extrajudicial

1. INTRODUÇÃO

O presente artigo abordará a qualificação registral de títulos judiciais, destacando a importância de equilibrar a segurança jurídica e o princípio da razoabilidade.

A qualificação registral é um processo essencial para garantir a conformidade dos registros públicos e a proteção dos direitos reais imobiliários.

No entanto, nos títulos provenientes de decisões judiciais, em certas circunstâncias, a qualificação pode gerar desafios significativos para o registrador, especialmente quando há incompatibilidade entre o título judicial e o registro existente.

Ao longo deste estudo, serão analisados alguns precedentes administrativos que ilustram a complexidade de compatibilizar os sistemas de transcrição e de matrícula, destacando a necessidade de flexibilização de alguns princípios registrais para facilitar a implementação do atual sistema matricial.

2. DA QUALIFICAÇÃO REGISTRAL DE TÍTULOS JUDICIAIS

O inciso IV do artigo 221 da lei 6.015 de 1973 (lei dos registros públicos), prevê a possibilidade de ingresso dos títulos judiciais nos ofícios de registro:

Art. 221 - Somente são admitidos registro:

IV - cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.

Os títulos judiciais não estão isentos de qualificação, seja ela positiva ou negativa, para ingresso no fólio real, assim como ocorre com os títulos extrajudiciais.

O oficial de registro, em atendimento ao princípio da legalidade, tem o dever de cumprir a lei no exercício de sua função administrativa, visando tutelar os direitos reais imobiliários, sendo atribuição do registrador proceder à qualificação do título, ainda que se trate de mandado ou carta de sentença extraído de ação judicial.¹

A abalizada registradora Priscila Patah destaca que, qualificação é a análise jurídica do título ou documento apresentando, que é uma atribuição do registrador e do qual decorre sua independência. A qualificação pode ser entendida como uma dada qualidade em ordem a determinado fim, reconhecendo-se num objeto material os predicados para atingir certos fins. Desse modo, compete ao registrador decidir se o título cumpre os requisitos de forma e fundo necessários para estender o assento solicitado.²

O artigo 196 da lei de registros públicos (lei 6015/73), assim dispõe: “A matrícula será feita à vista dos elementos constantes do título apresentado e do registro anterior que constar do próprio cartório.”, sendo que o problema surge quando não há a qualificação completa do proprietário tabular perante o registro.

Assim, a qualificação registral de títulos oriundos de processos judiciais, pode em certas circunstâncias gerar desafios significativos ao

¹ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos, teoria e prática.** 11. ed. Salvador: JusPodivm, 2021, pag.630.

² PATAH, Priscila Alves. **Retificações no Registro de Imóveis.** Coordenação Alberto Gentil de Almeida Pedroso. 3.ed.rev., atual. e ampl.- São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024. (Coleção Imobiliário Essencial), pag.212.

registrador, principalmente quando há incompatibilidade do título apresentado com o registro.

3. DA ANÁLISE EXTRÍNSECA DO TÍTULO JUDICIAL

É atribuição do oficial registrador proceder à qualificação do título, qualquer que seja sua natureza. No entanto, é essencial considerar quais seriam os limites desta qualificação, especialmente de títulos judiciais, para evitar que eventual análise da decisão registral interfira no mérito da decisão judicial.

Antes de adentrar na questão da qualificação do título judicial, é importante diferenciar o “título judicial” de “ordem judicial”.

Os títulos judiciais estão previstos no inciso IV, do artigo 221 da lei de registros públicos (lei 6015/73)³, e estão sujeitos a qualificação registral; enquanto a ordem judicial, é um comando emanado de autoridade jurisdicional, e independe de qualificação, devendo ser cumprida pelo oficial registrador, sob pena de crime de desobediência.

Na análise desta questão, há diversos precedentes da Corregedoria Geral de Justiça e Conselho Superior da Magistratura de São Paulo:

REGISTRO DE IMÓVEIS - Penhora de bem imóvel - Executado proprietário de fração ideal do imóvel - Os proprietários das frações ideais remanescentes são o pai e os irmãos do executado – Averbação recusada diante da ofensa ao princípio registral da continuidade – Registro posteriormente realizado porque o Juízo da execução, uma vez confrontado com o teor da nota devolutiva, reiterou a ordem de averbação, com afastamento da pertinência da exigência - Fato comunicado ao Corregedor Permanente - Cancelamento da averbação desautorizado – Precedentes do STJ - Impossibilidade de revisão da ordem judicial na via administrativa - Recurso provido. (TJSP – Corregedoria Geral da Justiça – Recurso Administrativo n 12.566/2013 – Comarca de Franca - Relator: Corregedor Geral da Justiça, Desembargador JOSÉ RENATO NALINI - D.J. de 07.03.2013 – SP).

³ Art. 221 da Lei 6015/73: Somente são admitidos registro:
IV - cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.

Registro de Imóveis – Dúvida julgada procedente – Formal de partilha – Inobservância do princípio da continuidade – Inocorrência – Qualificação registral que não pode discutir o mérito da decisão judicial – Recurso provido. (TJSP – Conselho Superior da Magistratura - Apelação nº 0001717-77.2013.8.26.0071 – Relator: Corregedor Geral da Justiça, Desembargador JOSÉ RENATO NALINI - D.J.E. de 08.04.2014 – SP).

Pedido de cancelamento de registro – Registro que foi feito em cumprimento de ordem judicial e não após qualificação de título judicial – Regularidade da conduta do registrador – Via eleita inadequada para a revogação da ordem judicial – Pedido de Providências improcedente – Recurso não provido. (TJSP – Corregedoria Geral de Justiça – Recurso Administrativo nº 1045301-51.2017.8.26.0100 – Relator: Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças – D.J. de 22.01.2018 – SP).

A qualificação de títulos judiciais, é essencial para garantir a segurança jurídica e a manutenção dos registros públicos, sendo importante destacar que essa qualificação realizada pelo registrador, deve limitar-se aos elementos extrínsecos do título prenotado⁴, verificando se estão presentes os elementos essenciais para o registro, sem adentrar no mérito da decisão judicial, sob pena de violação da estabilidade jurídica e por via de consequência dos deveres jurídicos da delegação registral.

Neste sentido destaca-se importante decisão do C. Conselho Superior de Magistratura de São Paulo:

Registro de Imóveis – Dúvida julgada procedente – Formal de partilha – Inobservância do princípio da continuidade – Inocorrência – qualificação registral que não pode discutir o mérito da decisão judicial – Recurso provido. (TJSP – Conselho Superior da Magistratura - Apelação nº 0017376-73.2012.8.26.0100 – Relator: Corregedor Geral da Justiça, Desembargador JOSÉ RENATO NALINI - D.J.E. de 28.01.2013 – SP).

Embora seja pacífico que os títulos judiciais devem ser submetidos a qualificação registral, a questão é definir os limites dessa qualificação, a fim de que os princípios registrais sejam observados, sem que com isso, adentre no mérito da decisão judicial.

⁴ “A rigor, e nesse sentido se encaminha a jurisprudência dominante, o oficial de registro imobiliário, na qualificação de título judicial, deve se limitar ao exame das formalidades (aspectos extrínsecos) e à existência de obstáculos provenientes do Registro.” (LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos, teoria e prática.** 11. ed. Salvador: JusPodivm, 2021, pag. 631).

O ilustre registrador Ivan Jacopetti do Lago⁵, ao tratar da qualificação dos títulos e ordens judiciais, traz algumas reflexões sobre os limites da qualificação do título judicial:

"Dessa maneira, caberia ao registrador, primeiramente, analisar se o título em si – em abstrato – está ou não sujeito a registro. Imagine-se, por exemplo, um mero ofício expedido pelo juízo, sem conteúdo de mandado, que por não poder ser formalmente considerado título judicial não poderia servir de base a um registro; ou ainda um formal de partilha que contivesse o reconhecimento de direito real de habitação do cônjuge, o qual materialmente não está sujeito a registro.

Ainda, caberia ao registrador analisar se o juízo emissor não era absolutamente incompetente em razão da matéria – por exemplo, um formal de partilha expedido por juiz do trabalho; os requisitos formais extrínsecos do título, como a numeração de folhas, assinaturas, termos de abertura e encerramento etc.; e, se o caso, se há certidão de trânsito em julgado, lembrando-se que há títulos judiciais cuja inscrição dispensa este requisito, como ocorre, por exemplo, com as constrições determinadas no curso do processo."

Ainda sobre esta questão, o jurista Narciso Orlandi Neto⁶ traz importantes considerações sobre os limites da qualificação de títulos judiciais:

"Em relação ao título propriamente dito, o registrador só pode examinar aspectos extrínsecos, não a atividade jurisdicional, a decisão do juiz. O registrador não pode qualificar negativamente título judicial por pretensa ilegalidade de sentença ou de decisão, ou ainda por suposta inobservância do processo legal, como a falta de citação, ou ainda por suposta inobservância do processo legal, como a falta de citação do proprietário na ação de usucapião. Tampouco pode ser questionada a legalidade e título judicial se o juiz, no exercício da jurisdição, tiver decidido sobre a possibilidade do registro, afastando eventual exigência já feita pelo registrador; mormente se o juiz tiver determinado expressamente o registro."

Assim, ao qualificar um título judicial, deverá o registrador limitar-se a examinar os aspectos extrínsecos do título emanado, tendo a cautela de

⁵ LAGO, Ivan Jacopetti do – As Arrematações Judiciais à luz do Direito Registral e da Jurisprudência Administrativa do Tribunal de Justiça de São Paulo: Continuidade, bloqueio, indisponibilidade e constrições anteriores oriundas de outros processos. In.: **Direito notarial e registros públicos: o futuro da advocacia: atualização e inovações**/coordenadores Mauro Antônio Rocha, Marc Stalder. São Paulo: Editorial Lepanto, 2019, pags. 87/88

⁶ ORLANDI NETO, Narciso. **Registro de imóveis**. Rio de Janeiro: Forense, 2023, pag.159

não adentrar no mérito da decisão judicial, não sendo possível questionar a legalidade da decisão, no entanto, quando se tratar de ordem judicial, não há necessidade de qualificação, devendo ser cumprida, sob pena de crime de desobediência.

4. DA COMPATIBILIZAÇÃO DOS SISTEMAS DE TRANSCRIÇÃO E DE MATRÍCULA

A lei de registros públicos (lei 6015/73), inaugurou o sistema de matrículas (sistema de registro centralizado), que possibilitou a individualização e descrição pormenorizada do imóvel, bem como a necessidade da qualificação completa dos adquirentes e transmitentes, conforme disposto no artigo 176 da lei.

No antigo sistema de transcrição, (sistema de registro descentralizado), sob a égide do decreto-lei nº 4857/39, as descrições dos imóveis e a qualificação das partes eram precárias, o que dificulta a compatibilização com o novo sistema, pois muitos imóveis ainda não foram matriculados.

Para facilitar a implantação do novo sistema matricial, a lei 6015/73, introduziu a regra de transição prevista no § 2º, do seu artigo 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.

Embora a lei de registros públicos, tenha previsto uma regra de transição, a fim de possibilitar a compatibilização do sistema de transcrição para matrícula, não podemos esquecer que a qualificação registral é levada a efeito no momento da apresentação do título para registro, sendo aplicado o princípio do *tempus regit actum*.

No entanto, em alguns casos, para que se leve a efeito o registro de um título judicial, se torna imperioso a mitigação de alguns princípios

registrais, destacando-se entre eles o princípio da especialidade subjetiva, cujos requisitos encontram-se no artigo 176, §1º, inciso II, 3, da lei de registros públicos.

O intuito do legislador em facilitar a implementação do atual sistema matricial, fica evidenciado na lei 14.382/22, que alterou substancialmente a lei 6015/73, ao possibilitar a flexibilização do princípio da especialidade objetiva e subjetiva.

O §15º, do artigo 176, da mencionada lei, permite a abertura de matrícula, ainda que ausentes alguns dos elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, desde que haja segurança quanto à localização e à identificação do imóvel, a critério do oficial, e que constem os dados do registro anterior⁷.

Já o §17º do mesmo artigo, prevê a possibilidade da complementação de títulos ou do acervo registral, por outros documentos ou, quando se tratar de manifestação de vontade, por declarações dos proprietários ou dos interessados, sob sua responsabilidade.⁸

O Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, possui diversas decisões permitindo o abrandando o princípio da especialidade subjetiva, entre elas destacamos a seguinte:

“Registro de imóveis – Título Judicial – Sentença de Adjudicação Compulsória, com força de mandado – empresa proprietária tabular do imóvel – exigência de informação do nº do CNPJ da titular do domínio – dado inexistente – impossibilidade de cumprimento da exigência pelos Interessados no registro – mitigação do princípio da especialidade subjetiva – dúvida improcedente –

⁷ Lei 6015/73, artigo 176:

§ 15. Ainda que ausentes alguns elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, desde que haja segurança quanto à localização e à identificação do imóvel, a critério do oficial, e que constem os dados do registro anterior, a matrícula poderá ser aberta nos termos do § 14 deste artigo.

⁸ § 17. Os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva que não alterarem elementos essenciais do ato ou negócio jurídico praticado, quando não constantes do título ou do acervo registral, poderão ser complementados por outros documentos ou, quando se tratar de manifestação de vontade, por declarações dos proprietários ou dos interessados, sob sua responsabilidade.

recurso provido. (TJSP – Conselho Superior da Magistratura - Apelação nº 1008096-79.2021.8.26.0477 – Relator: Corregedor Geral da Justiça, Desembargador FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA - D.J.E. de 25.10.2023 – SP).

Nicolau Balbino Filho, em sua obra Registro de Imóveis, publicada em 1976⁹, já indicava a necessidade do abrandamento da qualificação registral nos títulos antigos, que serviriam de base para abertura de matrículas:

“Há títulos bastante antigos, devidamente transcritos, ou não, que oportunamente, deverão servir de objeto à matrícula e ao registro em nome de cada um dos seus proprietários outorgantes, para que os adquirentes possam ingressar no registro de imóveis com os seus títulos aquisitivos.

Não vamos encontrar nesses títulos antigos nem o RG nem o CPF das partes, pois, na época em que foram lavrados, não havia tais exigências. Muitas vezes, os oficiais irão deparar com títulos em que o outorgante já faleceu, tendo, antes, vendido seus bens, e o adquirente, por motivos que não cabe censurar, não o apresentou a registro.

Nestes casos, os oficiais não têm recurso senão proceder aos atos requeridos tão-somente com os elementos constantes desses títulos e dos registros anteriores.”

Portanto, visando a implementação eficaz do sistema matricial, o registrador, poderá em alguns casos, mitigar a qualificação registral, em especial no que tange a especialidade subjetiva.

5. A SEGURANÇA JURÍDICA EM CONSONÂNCIA COM O PRINCÍPIO DA RAZOABILIDADE

Conforme já exposto, muitos imóveis ainda não foram matriculados e encontram-se no sistema de transcrição que, muitas das vezes possuem descrições incompletas.

O oficial registrador, visando garantir a segurança jurídica, acaba por negar o ingresso de títulos no fólio real, quando verifica que o registro não possui a qualificação das partes ou quando a descrição do imóvel é precária,

⁹ BALBINO FILHO, Nicolau. **Direito imobiliário registral**. São Paulo: Atlas, 1976, pag. 84.

exigindo sua complementação ou a retificação, para que possa efetivar o registro.

Em se tratando da complementação da qualificação das partes, em alguns casos, o interessado vê-se impossibilitado de cumprir a exigência do oficial registrador, pois não possui por exemplo o número do CPF ou mesmo o estado civil do proprietário tabular, sendo muito comum ocorrer em títulos oriundos de decisões judiciais, cujo registro é muito antigo.

Em casos assim, o C. Conselho Superior de Magistratura de São Paulo, tem decidido no sentido de mitigar o princípio da especialidade subjetiva, cabendo destacar interessante decisão, que traz a questão da mitigação do princípio da especialidade subjetiva, sob a ótica do princípio da razoabilidade:

"REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de adjudicação – Promitente vendedor falecido – CPF/MF inexistente – Exigência afastada – Impossibilidade de cumprimento pela apresentante – Princípio da segurança jurídica – Princípio da razoabilidade – Dúvida improcedente – recurso provido.

"(...) Assim, para não sacrificar a segurança jurídica, é de rigor flexibilizar, in concreto, a severidade do princípio da especialidade subjetiva, dispensado a informação sobre o número de CPF/MF de Henri Marie Octave Sannejouand, cujo número de inscrição do Registro Geral é, de mais a mais, conhecido e consta da matrícula do imóvel (RG nº 75.149 – mod. 19 – fls. 07), em sintonia com a carta de arrematação (fls. 23). A especialidade subjetiva, se, na hipótese, valorada com excessivo rigor, levará, em desprestígio da razoabilidade, até porque a exigência não pode ser satisfeita pela interessada, ao enfraquecimento do princípio da segurança jurídica, o que é um contrassenso. Com a exigência, o que se perde, confrontando com o ganho, tem maior importância, de sorte a justificar a reforma da sentença: a garantia registraria é instrumento, não finalidade em si, preordenando-se a abrigar valores cuja consistência jurídica supera o formalismo (...)" (Apelação nº 0039080-79.2011.8.26.0100, CSMSp, rel. Des. José Renato Nalini, 20.09.2012).

Cumpre lembrar que a atividade notarial e registral tem como objetivo principal assegurar a paz social e evitar futuros litígios, sendo que, negativas de ingresso do título no fólio real, com excessiva rigidez, como por exemplo a obtenção do número do CPF da esposa do titular de domínio, que à época do registro utilizava o documento em comum do cônjuge; ou mesmo obtenção de cópia autenticada do RG e CPF dos titulares de domínio, quando se constata

a impossibilidade de obtenção de tais documentos, não cumprem com essa finalidade.

O ilustre jurista Marcus Kikunaga¹⁰ bem analisa a questão do objetivo fundamental da atividade notarial e registral:

“Quando tratamos do bem jurídico no estudo de um instituto jurídico, devemos lembrar que toda legislação tem um ou diversos objetos de proteção, ou melhor dizendo, tem seu propósito específico para que aquela legislação incida no mundo jurídico.

Pois bem, no caso da atividade notarial e registral, as legislações que tratam da matéria possuem diversos bens jurídicos, contudo a lei nº 8.935/94, ao definir princípios, também nos traz os seus objetos de tutela.

Anteriormente, afirmamos que o objetivo fundamental da atividade notarial e registral é a ‘segurança dos atos, fatos e negócios jurídicos’, mas com a evolução dos estudos, vimos que o objetivo fundamental da atividade extrajudicial é a manutenção da paz social, não se permitindo que de seus atos surjam litígios” (g.n.)

Com relação ao princípio da razoabilidade, este está previsto na lei que regula o processo administrativo no âmbito da Administração Pública Federal (lei 9784/99), devendo ser observado pela atividade extrajudicial, dada sua natureza administrativa.

Em interessante artigo publicado na revista da AGU¹¹, pelo Procurador Federal Fábio Rodrigo Victorino, ele assim resume o princípio da razoabilidade:

“O chamado princípio da razoabilidade tem sido utilizado como um dos mecanismos disponíveis ao administrador para afastar eventual rigidez formal que trazem juntos os tradicionais princípios da legalidade estrita e supremacia do interesse público. Trata-se de vertente que posiciona o Direito Administrativo voltado à proteção dos direitos fundamentais contra a ação irrazoável e arbitrária estatal. Cunhado a partir da expressão devido processo legal substancial, basicamente, coíbe situações em que a aplicação da lei gere efeitos desarrazoados ou inaceitáveis socialmente.

¹⁰ KIKUNAGA, Marcus. **Direito notarial e registral à luz do Código de Defesa do Consumidor: visão estruturada da atividade extrajudicial** / Marcus Kikunaga. – São Paulo: Editorial Lepanto, 2019, página 85.

¹¹ Revista da AGU, ano 14, n.01, Brasília-DF, p.9.26, jan/mar.2015
<https://revistaagu.agu.gov.br/index.php/AGU/article/view/600/2871>

Nesses casos, prioriza-se muito mais a finalidade da norma do que seu conteúdo semântico.

Assim, o princípio da razoabilidade possibilita a coerência do sistema jurídico, eis que a qualificação registral realizada com excessivo rigor dos princípios registrais, acaba não atendendo sua finalidade, que é o próprio registro.

Walter Ceneviva¹², ao tratar das questões das exigências ao apresentante de um título, sustenta que o registrador deverá observar se ela é razoável, “no sentido de que é função do serventuário buscar soluções que tendam a viabilizar – e não a impedir – o registro; as garantias inerentes ao registro imobiliário devem estar abertas a todos”

Portanto, a qualificação registral tem como objetivo garantir a segurança jurídica, que é um dos pilares do sistema registral, no entanto, o registrador deverá agir com razoabilidade, no que se refere a observância da coerência do sistema, a razão é fator que aproxima o direito e realidade em um processo de mútua implicação¹³.

O registrador ao qualificar um título, não pode levar em consideração apenas os princípios próprios do sistema registral, mas a finalidade de sua atividade, que busca não só a segurança, mas a eficácia dos atos jurídicos¹⁴, e o perfeito equilíbrio entre eles.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

¹² CENEVIVA, Walter, 1928 – **Lei dos registros públicos comentada.** 20^a ed. – São Paulo: Saraiva, 2010, pag. 1016.

¹³ RODRIGUES, Rafael de Oliveira. **Razão e justificação no direito tributário.** 1^a ed.- São João da Boa Vista, SP: editora Filomática Sorocabana, 2022, pag.44.

¹⁴ Lei 8935/94 - Art. 1º: Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Assim, é indiscutível que os títulos judiciais são suscetíveis de qualificação registral, como qualquer outro título apresentado ao registro de imóveis, inclusive com relação à análise dos aspectos extrínsecos do título, sem adentrar no mérito da decisão judicial, evitando-se assim a violação da estabilidade jurídica.

A compatibilização dos sistemas de transcrição e de matrícula é um desafio contínuo, especialmente no que diz respeito às descrições incompletas e informações deficitárias ainda presentes nos cartórios de registro de imóveis.

Para que se possilite a implementação do sistema matricial, que proporciona maior segurança jurídica as serventias extrajudiciais, se faz necessário em alguns casos, que se flexibilize alguns princípios registrais, como o da especialidade subjetiva, visando garantir a eficácia do registro.

Portanto, o princípio da razoabilidade desempenha um papel crucial, possibilitando que a qualificação registral não se torne um obstáculo à segurança jurídica, mas sim um meio de trazer maior efetividade e coerência a atividade registral.

O presente artigo não pretende esgotar o tema, mas sim oferecer reflexões importantes para aprimorar a prática registral e contribuir para a evolução do sistema notarial e registral.

Bibliografia:

<https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/011-flauzilino-qualificacao-titulos-judiciais.pdf>. Acesso em: 20 maio. 2025.

<https://revistaagu.agu.gov.br/index.php/AGU/article/view/600/2871>. Acesso em: 20 maio.2025.

BALBINO FILHO, Nicolau. **Direito imobiliário registral**. São Paulo: Atlas, 1976.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm. Acesso em: 8 abril. 2025.

_____. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em 8 abril 2025.

_____. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Lei dos cartórios. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18935.htm>. Acesso em 8 abril. 2025.

CENEVIVA, Walter, 1928 – **Lei dos registros públicos comentada.** 20ª ed. – São Paulo: Saraiva, 2010.

KIKUNAGA, Marcus. **Direito notarial e registral à luz do Código de Defesa do Consumidor: visão estruturada da atividade extrajudicial** / Marcus Kikunaga. – São Paulo: Editorial Lepanto, 2019.

LAGO, Ivan Jacopetti do – As Arrematações Judiciais à luz do Direito Registral e da Jurisprudência Administrativa do Tribunal de Justiça de São Paulo: Continuidade, bloqueio, indisponibilidade e constrições anteriores oriundas de outros processos. In.: **Direito notarial e registros públicos: o futuro da advocacia: atualização e inovações**/coordenadores Mauro Antônio Rocha, Marc Stalder. São Paulo: Editorial Lepanto, 2019.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos, teoria e prática.** 11. ed. Salvador: JusPodivm, 2021.

ORLANDI NETO, Narciso. **Registro de imóveis.** Rio de Janeiro: Forense, 2023.

PATAH, Priscila Alves. **Retificações no Registro de Imóveis.** Coordenação Alberto Gentil de Almeida Pedroso. 3.ed.rev., atual. e ampl.- São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024. (Coleção Imobiliário Essencial).

RODRIGUES, Rafael de Oliveira. **Razão e justificação no direito tributário.** 1ª ed.- São João da Boa Vista, SP: editora Filomática Sorocabana, 2022.

SALLES, Venício Antonio de Paula. **Direito registral imobiliário.** São Paulo: Saraiva, 2006.