

Autotutela registral e o uso da inteligência artificial na serventias extrajudiciais - Protagonismo, dever registral e tecnologia a serviço da segurança jurídica imobiliária

Silvia Cristina Reis e Cíntia Rosa Pereira de Lima

O presente artigo decorre da apresentação sobre o tema da Autotutela Registral no 6º Encontro de Registradores de Imóveis do Estado de São Paulo, promovido pelo RIB-SP e Arisp-SP, no dia 29 de maio de 2026.

O Provimento CNJ nº 195/2025¹ do Conselho Nacional de Justiça inseriu no ordenamento registral brasileiro um conjunto de inovações, dentre as quais se destaca a sistematização dos procedimentos de saneamento e de autotutela registral, o que representa um grande passo na evolução e reconhecimento do Direito Registral, ao criar procedimento próprio e padronizado para a correção de vícios e anomalias do fôlio real.

Segurança jurídica, transparência e correção na publicidade registral são os objetivos declarados do Provimento e que qualquer registrador naturalmente persegue. Mas há algo no texto normativo que vai além das boas intenções e que merece reflexão mais aprofundada: o protagonismo real que ele confere ao registrador de imóveis diante das irregularidades do acervo sob sua responsabilidade. É sobre esse protagonismo as ferramentas tecnológicas capazes de ampliá-lo que o presente artigo se debruça.

Pode-se pensar, inclusive, na autotutela não apenas como o procedimento específico que leva seu nome, mas no poder-dever do oficial de registro de analisar e sanear os vícios detectados em sua serventia de forma direta, ou seja, sem necessidade de aprovação prévia do Poder Judiciário.

1. O registro de imóveis e a consolidação da via extrajudicial

Não é recente o processo de reconhecimento institucional do serviço registral imobiliário como instância qualificada para a resolução de questões

¹ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento CN-CNJ n. 195, de 3 de junho de 2025**. Altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento n. 149, de 30 de agosto de 2023, para criar o Inventário Estatístico Eletrônico do Registro de Imóveis (IERI-e) e o Sistema de Informações Geográficas do Registro de Imóveis (SIG-RI); para disciplinar procedimentos de saneamento e de retificação no Registro de Imóveis e dá outras providências. Diário da Justiça Eletrônico do CNJ, Brasília, DF, 2025. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/6151>. Acesso em: 22 jul. 2026.

que, historicamente, eram reservadas ao Poder Judiciário. Usucapião extrajudicial, adjudicação compulsória, retificação administrativa, execução de dívida garantida por alienação fiduciária e, recentemente por hipoteca, são exemplos expressivos de competências que migraram para o extrajudicial com resultados amplamente reconhecidos em termos de celeridade, eficiência e segurança jurídica². A extrajudicialização funciona, e o histórico de casos bem-sucedidos é a prova mais eloquente disso.

O Provimento 195/2025 CNJ insere-se nessa trajetória ao criar procedimento próprio para o saneamento de anomalias no fôlio real.

Com tais procedimentos, em específico o de autotutela registral, o registrador passa a dispor de instrumentos concretos para identificar vícios, notificar os interessados, conduzir o contraditório e, quando possível, resolver a irregularidade diretamente na serventia, dispensando a intervenção judicial. Nos casos em que a solução administrativa não for viável, por envolverem alta indagação ou potencial litígio, o procedimento é encaminhado ao juiz corregedor de forma organizada, com toda a instrução já realizada pelo oficial³.

É assim, verdadeiro procedimento, com estrutura triangular própria.

Diante de um vício ou anomalia no fôlio real, o oficial instaura o procedimento, monta o relatório técnico, notifica as partes interessadas para se manifestarem, analisa as provas e alegações apresentadas e, ao final, decide, resolvendo a irregularidade diretamente na serventia.

Trata-se de modelo que valoriza a competência técnica do registrador e, ao mesmo tempo, preserva o controle administrativo pelo Poder Judiciário, dois valores que não precisam se excluir.

A questão que surge, contudo, é se a autotutela registral configura apenas um poder conferido ao registrador, ou se se insere como um dever inerente à função.

² OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de; MALLMANN, Jean. *O registro de imóveis e o processo de autotutela registral: análise do Provimento CNJ 195/25*. Migalhas, 11 jun. 2025, nota 6. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/432266/autotutela-registral-e-o-provimento-cnj-195-25-no-registro-de-imoveis>. Acesso em: 9 jul. 2026.

³ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. *Tratado notarial e registral*. Vol. V: ofício de registro de imóveis. 2. ed. São Paulo: YK Editora, 2025

2. Poder e dever: dois lados da mesma moeda

O registrador de imóveis responde pela regularidade do acervo que administra. Diante disso, a existência de anomalias no fólio real não é um problema abstrato ou acidental, e sim uma responsabilidade concreta da serventia, que impõe atuação de ofício e conduta diligente.

O Provimento 195/2025 é expresso ao prever a atuação coordenada entre a serventia e a Corregedoria, de modo que autonomia funcional e controle institucional convivam de forma equilibrada. Não se coloca, portanto, uma relação de antagonismo entre o registrador e o Poder Judiciário, mas de colaboração e cooperação entre eles orientados ao mesmo fim: a eficiência e a efetividade na tutela do direito imobiliário.

A padronização de procedimentos introduzida pelo Provimento 195/2025 cumpre papel essencial nesse contexto.

Regras claras e uniformes são o fundamento sobre o qual se constrói a confiança da sociedade no serviço extrajudicial.

A padronização, no que toca aos procedimentos, e não à qualificação, vale destacar, não engessa a atuação do registrador, mas, ao contrário, a credencia perante a população, o Estado e o próprio Poder Judiciário como uma função séria, tecnicamente qualificada e institucionalmente confiável.

Cumprе esclarecer, porém, que o Provimento não determina a atuação de ofício do registrador em sindicalizar todo o seu acervo, e tampouco impõe prazo para isso. Nem seria possível que assim o fizesse, pois seria humanamente impossível conferir todo o acervo e passar a retificá-lo.

Defende-se, portanto, que não se trata de uma obrigação específica imposta pelo Provimento, mas que se enquadra no âmbito do poder-dever do registrador de manter seu acervo organizado e íntegro.

3. O acervo registral e os limites da atuação humana

Toda serventia de registro de imóveis pode conter, e contém, em alguma medida, irregularidades latentes: fichas de matrícula fora do lugar, numerações puladas ou repetidas, sobreposições de área, duplicidades.

Por mais diligente que seja o registrador, é materialmente inviável a conferência sistemática e contínua de todo o acervo.

O problema, porém, se evidencia, em situações em que as anomalias são percebidas em momentos de especial sensibilidade, como no curso de um protocolo, de uma busca relevante ou de um procedimento.

A questão que naturalmente se coloca é se esses vícios precisam necessariamente ser descobertos de forma circunstancial, ou se é possível (e desejável) antecipá-los por meio de ferramentas adequadas.

Retoma-se, assim, a ideia de poder-dever, ou seja, possibilidade conferida ao registrador com o intuito de cumprir o dever de manter seu acervo íntegro e perfeito.

4. A inteligência artificial como ferramenta de atuação registral

É nesse ponto que a Inteligência Artificial ingressa no debate. Não como solução mágica ou substituta do julgamento humano, mas como ferramenta estratégica a serviço da função registral⁴.

A distinção é fundamental: **a IA não deve ser compreendida como uma muleta em se apoia, mas como uma escada que faz avançar a capacidade de atuação do registrador sem substituir o seu discernimento.**

Considere-se, por exemplo, o tempo que um sistema dotado de IA levaria para verificar a totalidade das matrículas de uma serventia e identificar duplicidades, inconsistências na cadeia dominial e sobreposições de área. O que demandaria meses de trabalho humano intensivo poderia ser realizado em horas, com elevado grau de precisão, consistência e sem os limites naturais da atenção humana.

Identificado o vício pela ferramenta tecnológica, incumbe ao registrador analisar a existência de direitos contraditórios, a extensão do vício detectado e o procedimento juridicamente adequado: retificação simples, saneamento administrativo ou abertura formal do procedimento de autotutela registral nos termos do art. 440-BG do Código Nacional de Normas. A máquina identifica, o humano decide.

O uso de inteligência artificial é uma realidade e um caminho sem volta,

⁴ LIMA, Cíntia Rosa Pereira de; QUINTILIANO, Leonardo David. **O mito de Pigmalião e as tendências da responsabilidade civil por danos decorrentes do uso de Inteligência Artificial**. Migalhas, Coluna Migalhas de IA e Proteção de Dados, 28 jun. 2024. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-de-protecao-de-dados/410251/o-mito-de-pigmaliao-e-as-tendencias-da-responsabilidade-civil>. Acesso em: 22 jul. 2026

com o qual as profissões devem se adaptar e dela extrair cada vez mais benefícios, essa é uma capacidade humana insubstituível, a de adaptação.

As possibilidades de uso são infinitas e cabe analisar dentro da atuação registral quais atividades, ou quais etapas do procedimento registral podem ser automatizáveis, este sim o debate atual relevante.

É inegável que os computadores excedem alguns dos limites humanos, primeiro por não terem as limitações próprias da condição humana, como necessidades fisiológicas; segundo, pela enorme capacidade de analisar informações⁵.

Os computadores e programas foram criados pelos seres humanos justamente para otimizar essas tarefas que eles desempenham com maior eficiência que os seres humanos; mas não para substituí-los.

Assim, entendemos que os computadores e os programas devem ser desenvolvidos com um limite ético inexorável, qual seja, a de auxiliar e otimizar a rotina dos seres humanos (“*human-centric*”). Em outras palavras, a inteligência artificial, bem como outras tecnologias, é meio para melhorar a qualidade da vida dos seres humanos, estes sim, dotados de razão no sentido kantiano⁶.

A eticidade que deve orientar o desenvolvimento tecnológico não é uma externalidade a ser corrigida *a posteriori*, mas pressuposto de legitimidade da própria ferramenta.

5. Os alertas que não podem ser ignorados

Há, contudo, aspectos que merecem atenção urgente, de natureza social, técnica e jurídica.

5.1 O impacto social e a redistribuição de tarefas

É compreensível que a perspectiva de adoção da IA nas serventias suscite preocupação legítima quanto ao futuro das pessoas que hoje desempenham as tarefas passíveis de automação.

A resposta honesta é que o impacto existe, e minimizá-lo seria equivocado.

⁵ LIMA, Cíntia Rosa Pereira de. Sistema de Responsabilidade Civil para Carros Autônomos. Indaiatuba. Foco, 2023.

⁶ KANT, Immanuel. Apud: LIMA, Cíntia Rosa Pereira de. Ibidem.

Entretanto, a conclusão precipitada de que a IA vem para substituir pessoas é, além de tecnicamente imprecisa, juridicamente perigosa, pois obscurece a análise dos reais riscos e oportunidades envolvidos.

A IA é desenvolvida para realizar aquilo que está além das capacidades humanas em escala: a verificação sistemática de dezenas de milhares de matrículas, o cruzamento contínuo de bases de dados volumosas, a detecção de padrões não perceptíveis à leitura individual.

O que a IA não realiza com a qualidade humana são as funções de conferência qualificada, interpretação jurídica, ponderação de interesses e tomada de decisão. Essas funções são da essência da atividade registral e é justamente para elas que os profissionais das serventias devem ser redirecionados.

O caminho adequado não é, portanto, a supressão de postos de trabalho, mas a redistribuição inteligente de tarefas: enquanto a IA assume a varredura e a identificação de anomalias em escala, escreventes e registradores passam a dedicar maior atenção à análise qualificada, ao atendimento e à tomada de decisões que exigem julgamento.

A serventia ganha em capacidade operacional sem comprometer sua dimensão humana. Trata-se, em última análise, de uma oportunidade de valorizar o trabalho das pessoas naquilo que possuem de mais insubstituível, o discernimento e a prudência.

A automação de tarefas não pode significar a automação da responsabilidade, já que o dever de diligência é, e continuará sendo, atributo da pessoa humana, não do algoritmo.

5.2 A segurança dos dados e a conformidade com a LGPD

O segundo alerta é de natureza técnica e jurídica, e igualmente urgente: nem toda ferramenta de IA disponível no mercado é adequada para uso em serventias de registro de imóveis, e a diferença entre uma ferramenta segura e uma inadequada pode implicar consequências graves para a integridade do acervo registral.

A análise dos termos de serviço das três principais plataformas de IA em

operação no mercado — Google (Gemini API)⁷, OpenAI⁸ e Anthropic (Claude API)⁹ — revela dados relevantes. Nas versões gratuitas dessas plataformas, os dados enviados pelos usuários podem ser utilizados para treinar e aprimorar os modelos de linguagem das respectivas empresas. Isso significa que uma serventia que utilize ferramenta gratuita para processar informações de matrículas, identificar sobreposições ou analisar cadeias dominiais pode estar, inadvertidamente, fornecendo a sistemas de terceiros dados patrimoniais, dados pessoais e informações sensíveis que não deveriam ultrapassar os limites da serventia. Os dados, uma vez transmitidos, tornam-se públicos no âmbito desses sistemas e não retornam à esfera de controle do titular.

Nas versões pagas e empresariais, o cenário é substancialmente distinto. As três plataformas oferecem modalidades contratuais de proteção mais robusta, sendo a principal delas denominada Zero Data Retention (ZDR), em que os dados não são armazenados após o processamento da resposta. Existe ainda a possibilidade de configurar a residência dos dados, definindo em qual país a informação ficará armazenada.

Tratar dados patrimoniais e pessoais sem cláusula de Zero Data Retention não é apenas um risco contratual, mas uma transferência de titularidade informacional que a LGPD não autoriza presumir¹⁰.

5.3 A questão regulatória

Diante do cenário descrito, coloca-se uma pergunta que a classe registral precisará responder nos próximos anos: o uso da Inteligência Artificial nas serventias de registro de imóveis demanda regulação específica, ou o arcabouço normativo existente é suficiente para disciplinar sua adoção?

A resposta, a juízo deste artigo, pende para a segunda opção.

A Inteligência Artificial, no contexto das serventias extrajudiciais, não é um

⁷ GOOGLE. *Termos de Serviço Adicionais da API Gemini*, seção "Serviços Não Pagos — Como o Google usa seus dados". Disponível em: <https://ai.google.dev/gemini-api/terms?hl=pt-br>. Acesso em: 9 jul. 2026.

⁸ OPENAI. *Data controls in the OpenAI platform*. Disponível em: <https://developers.openai.com/api/docs/guides/your-data>. Acesso em: 9 jul. 2026.

⁹ ANTHROPIC. *API and data retention*. Disponível em: <https://platform.claude.com/docs/en/manage-claude/api-and-data-retention>. Acesso em: 9 jul. 2026.

¹⁰ LIMA, Cíntia Rosa Pereira de; CAMPANELLI, Luciana Amicucci. **Certidão imobiliária na era da Lei Geral de Proteção de Dados**. Migalhas, Coluna Migalhas de IA e Proteção de Dados, 23 ago. 2024. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-de-protecao-de-dados/413839/certidao-imobiliari-a-na-era-da-lei-geral-de-protecao-de-dados>. Acesso em: 22 jul. 2026.

fenômeno juridicamente inédito. É, em sua essência, uma ferramenta tecnológica. Da mesma forma que a adoção da internet nas serventias não exigiu legislação específica sobre o uso da rede, mas apenas a adequação das práticas existentes aos princípios e normas já vigentes, o uso da IA pode ser orientado por instrumentos de natureza técnica e administrativa, sem necessidade de criação de novo arcabouço regulatório autônomo.

O ordenamento já oferece bases suficientes para tanto. A LGPD disciplina o tratamento de dados pessoais, e as serventias, na condição de controladoras de dados, encontram amparo legal para o uso de ferramentas de IA nas exceções previstas no art. 11, inciso II, da Lei nº 13.709/2018¹¹, notadamente o cumprimento de obrigação legal ou regulatória e a garantia da prevenção à fraude e à segurança do titular.

O Provimento CNJ nº 213/2026¹², por sua vez, embora não trate especificamente de Inteligência Artificial, estabelece padrões mínimos de tecnologia da informação e comunicação para os serviços notariais e de registro, como trilhas de auditoria, criptografia e rastreabilidade, constituindo alicerce normativo que já dialoga diretamente com as exigências de governança tecnológica responsável.

O Provimento CNJ nº 195/2025, ao seu turno, consolida o dever de atuação diligente do registrador sobre o próprio acervo, o que naturalmente abrange as ferramentas utilizadas para esse fim.

O que se mostra necessário, portanto, não é uma nova lei ou um novo provimento específico sobre IA, mas a edição de Instruções Técnicas de Normalização (ITNs) que estabeleçam parâmetros objetivos para a adoção de ferramentas de IA nas serventias: requisitos mínimos de segurança das plataformas contratadas, exigência de cláusulas de Zero Data Retention ou equivalente, vedação ao uso de ferramentas gratuitas para processamento de

¹¹ BRASIL. **Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018.** Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). Diário Oficial da União, Brasília, DF, 15 ago. 2018. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13709.htm. Acesso em: 22 jul. 2026.

¹² BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 213, de 20 de fevereiro de 2026.** Dispõe sobre os padrões mínimos de tecnologia da informação e comunicação para garantir a segurança, a integridade, a disponibilidade, a autenticidade e a rastreabilidade, assegurando a continuidade das atividades dos serviços notariais e de registro do Brasil; revoga o Provimento n. 74, de 31 de julho de 2018; e dá outras providências. Diário da Justiça Eletrônico do CNJ, n. 40/2026, Brasília, DF, 23 fev. 2026. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/6734>. Acesso em: 22 jul. 2026.

dados do acervo registral, e obrigatoriedade de que a decisão final em qualquer procedimento registral permaneça sob responsabilidade humana.

Esse modelo tem a vantagem de ser ágil, adaptável e proporcional, uma vez a tecnologia avança em velocidade que o processo legislativo tradicional dificilmente acompanha.

Conclusão

O Provimento CNJ nº 195/2025 confere ao registrador de imóveis instrumentos concretos para corrigir o fólio real com as próprias mãos, em exercício pleno de sua função de polícia jurídica registral.

A Inteligência Artificial oferece a capacidade de exercer essa função em escala, com precisão e capacidade de antecipação até então indisponíveis.

A combinação desses dois elementos é promissora, mas exige governança adequada: contratos que assegurem a proteção dos dados, certificações de conformidade, observância da LGPD e clareza sobre onde e como o acervo registral será processado.

As ferramentas existem e estão progressivamente acessíveis. O que ainda precisa ser construído é o ambiente juridicamente sustentado e institucionalmente validado para que essa transformação ocorra com a responsabilidade que a função registral exige. O Provimento 195/25 é um convite para que essa construção comece agora, e para que a geração atual de registradores seja protagonista dela.

A inteligência artificial só cumprirá sua função registral se permanecer aquilo que sempre deveria ser: instrumento a serviço da pessoa, nunca critério de sua substituição.