



Inovações relevantes trazidas pelo Provimento Nº 195, de 03 de junho de 2025, do CNJ, para a atividade de registro de imóveis

Wilson Feitosa de Brito Neto¹

Como Citar:

DE BRITO NETO, Wilson Feitosa.

Inovações relevantes trazidas pelo Provimento nº 195, de 03 de junho de 2025, do CNJ, para a atividade de registro de imóveis. Revista Sociedade Científica, vol. 9, n. 1, p. 631-648, 2026.

<https://doi.org/10.61411/rsc2026130119>

DOI: 10.61411/rsc2026130119

Área do conhecimento:

Ciências Sociais Aplicadas

Sub-área:

Direito; Direito Público

Palavras-chave: Atividade Extrajudicial;

Regulação pelo Conselho Nacional de Justiça; Inovações Procedimentais;

Eficiência; Segurança Jurídica.

Publicado: 29 de março de 2026.

Resumo

A atividade das serventias extrajudiciais encontra, na normatização elaborada pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ) fontes para o seu aprimoramento e desenvolvimento, resultando em maior fluidez e eficiência na prestação do serviço público. Dentre as recentes inovações normativas introduzidas recentemente no Código Nacional de Normas, duas delas apresentam especial importância para a entrega de resultados relativos à regularização fundiária – o procedimento de autotutela registral e a dispensa de reconhecimento de limites e confrontações para a averbação de georreferenciamento de imóvel e retificação da área registrada. Os dois procedimentos são objeto de análise neste estudo.

Relevant innovations introduced by Provision No. 195, of June 3, 2025, issued by the National Council of Justice (CNJ), for real estate registry activities

Abstract

The activities of extrajudicial registries find sources for their improvement and development in the regulations drafted by the National Council of Justice (CNJ), resulting in greater fluidity and efficiency in the provision of public services. Among

¹Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Coimbra, Portugal. Email: ✉



the recent regulatory innovations introduced to the National Code of Standards, two are of particular importance for achieving results related to land tenure regularization: the registry self-adjudication procedure (autotutela registral) and the waiver of boundary and confrontation acknowledgment for the recording of georeferencing and the rectification of registered land areas. Both procedures are the subject of analysis in this study.

Keywords: Extrajudicial Activity; Regulation by the National Council of Justice; Procedural Innovations; Efficiency; Legal Certainty.

1. Introdução

O presente estudo se dedica a analisar duas inovações inseridas na ordem jurídica por força do Provimento 195, de 03 de junho de 2015, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que impactam na atividade de registro de imóveis. As alterações tratadas no presente artigo impactam diretamente não só na atividade burocrática dos oficiais de registro de imóveis, mas também na rotina dos profissionais que atuam com regularização fundiária e, por consequência, na vida das pessoas que demandam da atuação das serventias extrajudiciais para fins de registro dos seus imóveis.

A importância destacada das duas inovações que serão tratadas – o procedimento de autotutela registral e a dispensa de reconhecimento de limites e confrontações para a averbação de georreferenciamento de imóvel e retificação da área registrada – se justifica na medida em que estes são dois óbices recorrentes na atividade de regularização fundiária. Assim, o problema orientador do presente estudo gira em torno de saber se as inovações aqui tratadas têm o condão de trazer maior eficiência na entrega de soluções extrajudiciais no âmbito da regularização de registros de imóveis rurais.



Identifica-se como hipóteses a ideia de que as inovações se apresentam como instrumentos hábeis para soluções mais céleres e eficazes no sentido da regularização fundiária, bem como que estas soluções se coadunam com os padrões de segurança jurídica e fiel atendimento ao devido processo legal.

O objetivo geral da pesquisa está em entender a ideia das inovações normativas apresentadas. Já os objetivos específicos são a identificação de aspectos procedimentais relevantes e a forma como impactam na obtenção de soluções extrajudiciais céleres e pautadas pela segurança jurídica, bem como identificar a sua compatibilidade com critérios de devido processo legal e preservação de direitos de terceiros eventualmente atingidos pelas soluções extrajudiciais.

A pesquisa se justifica por abordar a adoção de novos modelos procedimentais destinados a permitir o avanço em soluções extrajudiciais até então impossibilitadas por aspectos da realidade histórica dos registros imobiliários de imóveis rurais. O cerne do problema a ser estudado consiste na adequação e aptidão destes procedimentos para o fim a que se destinam.

2. Metodologia

Para a conclusão da pesquisa, utilizou-se a análise documental de atos normativos do CNJ, legislação vigente e jurisprudência por meio do estudo de precedentes judiciais de julgamentos de processos públicos. O método foi o dedutivo, na medida em que o trabalho se iniciou com preceitos gerais e avançou para a ocorrência do fenômeno em estudo, particularizando-se os seus efeitos.

3. Desenvolvimento e discussão

3.1. Atividade regulamentar do CNJ: fundamento normativo e entendimento jurisprudencial.



Com a edição da EC 45/2004 se operou uma profunda reorganização do Judiciário, contexto no qual foi criado o Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Por certo, uma mudança tão impactante na rotina dos tribunais de toda a estrutura a eles vinculada (como é o caso das serventias extrajudiciais) passaria por questionamentos de todos os tipos – questionamentos que iam desde a constitucionalidade da criação do CNJ até a constitucionalidade do seu âmbito de atuação.

Com a referida emenda constitucional², foi editado o texto normativo do art. 103-B da Constituição Federal (CF), em que se previu no §4 o conjunto de atos de competência do CNJ. Entre tal elenco, e já no inciso I, o enunciado normativo prevê como competência do Conselho a atividade normativa com efeitos gerais e abstratos a referir a atribuição de *expedir atos regulamentares, no âmbito da sua competência* [3].

No que pese o teor do texto normativo, uma questão se impôs e precisou ser elucidada na via judicial. É que surgiu dúvida a cerca do limite da atividade reguladora do CNJ, haja vista que a sua atribuição regulamentar se daria no âmbito da sua competência – ou seja, o que se passou a discutir era o que estaria no âmbito de competências do CNJ.

Em 2008 o STF se posicionou a respeito da constitucionalidade de resoluções do CNJ, tendo declarado a constitucionalidade dos atos objeto da ADC 12/DF. Naquela declaratória de constitucionalidade, o voto do Ministro Relator aponta como parte da competência regulatória do CNJ, *debulhar os próprios conteúdos lógicos dos princípios constitucionais de centrada regência de toda atividade administrativa do Estado* [8].

O questionamento acerca da atividade normativa do CNJ parece não se manter vívido como outrora. Em consulta ao sítio virtual do CNJ, na plataforma de busca de atos normativos, se consegue ver que, somente sob a forma de provimento, o CNJ tem

²Além da EC 45/2004, partes da redação do art. 103-B da CF foram, posteriormente, alteradas pela Emenda Constitucional nº 103, de 2019. Porém, as alterações ali trazidas não impactam no aspecto em exame.



114 (cento e quatorze) provimentos integralmente vigentes e 22 (vinte e dois) que seguem vigentes com suas alterações [4].³

Particularizando a controvérsia ao objeto do presente estudo, se questionaria se o CNJ tem competência para editar atos normativos gerais e abstratos relativos à atividade das serventias extrajudiciais – por certo, em atendimento a normas de hierarquia superior, emanadas do poder constituído para tanto. Na ADI 4300 [9],⁴ em que foi questionada a constitucionalidade de resoluções do CNJ específicas para a organização dos serviços de registros e notas, o Plenário do STF julgou improcedente a ação sob o entendimento de que

3. O CNJ extrai sua competência normativa diretamente da Constituição, nos termos do art. 103-B, § 4º, cumprindo-lhe editar atos regulamentares para dar aplicabilidade aos princípios constitucionais ligados à atividade administrativa do Estado. [9]

A importância de se tratar do poder regulamentar do CNJ, para fins do presente estudo, se justifica na validação hipotética do Provimento 149 (conhecido como Código Nacional de Normas) [5], alterado, recentemente, pelo Provimento 195, de 03 de junho de 2025. A análise dos dois provimentos referidos (que extrapola em muito o objeto do problema orientador da pesquisa) dá conta de uma vasta regulamentação acerca de diversos aspectos da atividade de registros públicos e notas – contudo, não se pode entender que a regulamentação pelo CNJ extrapole o seu âmbito de competência, uma vez que as atividades de notas e registros públicos se acham vinculadas ao poder judiciário, ainda que na sua dimensão extrajudicial.

³Dado que se extrai do sistema de busca de atos normativos do Conselho Nacional de Justiça – CNJ.

⁴O objeto da pretensão declaratória de inconstitucionalidade está delimitado na ementa do julgamento, de onde se extrai: Ação direta de inconstitucionalidade. Resoluções nºs 80/09 e 81/09 do Conselho Nacional de Justiça. Normas sobre (i) a declaração de vacância de serviços notariais e de registros; (ii) a organização das vagas dos serviços de notas e registros para fins de concurso público; e (iii) concursos públicos para a outorga de delegações de notas e registros. Impugnação i) do concurso de remoção na modalidade de provas e títulos, e não apenas na modalidade de títulos, bem como da natureza pública desse tipo de concurso; (ii) da declaração de vacância das serventias providas na forma de legislação local antes do advento da Lei Federal nº 8.935/94; (iii) do estabelecimento de prazo para a impugnação de edital de concurso para provimento de serventias; e (iv) da fixação de competência administrativa para a realização de concurso e para o provimento de serventias. Alegação de extrapolação das competências do CNJ.



O cuidado a se ter na atividade normativa do CNJ é não invadir a esfera de atuação do Poder Legislativo, o que ocorreria no caso de regulamentação em sentido contrário à lei posta. Suprimir lacunas de modo a viabilizar a efetivação da previsão legal, porém, não se apresenta como atuação do legislativo – exceto nos casos de matéria reservada à Lei em sentido estrito (o que não se vê nos provimentos 149 e 195).

3.2. Inovações relevantes trazidas pelo Provimento 195, de 03 de junho de 2025, do CNJ.

Como já referido, o problema orientador da pesquisa se prende com a normatização do instituto da autotutela registral por meio do Provimento nº 195 do CNJ, que trouxe diversas inovações para o conteúdo do Provimento 149 do CNJ. Entre as alterações significativas, é possível apontar a criação do Inventário Estatístico Eletrônico do Registro de Imóveis (IERI-e) e o Sistema de Informações Geográficas do Registro de Imóveis (SIG-RI).

Contudo, duas outras inovações são tratadas no presente artigo, sobretudo em razão da sua relevância para a prática cotidiana do profissional que atua na regularização fundiária rural. Trata-se no presente artigo, especificamente, da dispensa de assinaturas de reconhecimento de limitações e confrontações (em determinados casos) e da criação do procedimento de autotutela registral, que passam a ser abordados a seguir.

3.2.1. Procedimento de autotutela registral – da construção jurisprudencial à normatização.

Antes de se avançar no tratamento do procedimento de autotutela registral, é importante apontar que o instituto recentemente normatizado pelo Provimento 195 do CNJ – que resultou na inclusão dos art. 440-BA e 440-BG ao Código Nacional de Normas – já encontrava paralelos próximos na jurisprudência. Não se trata o



procedimento atualmente normatizado da mesma coisa que existia antes, mas de um desenvolvimento de um ponto de partida comum.

No julgamento da ADPF 1056/DF, julgada em novembro de 2023 (menos de dois anos antes da normatização do procedimento de autotutela registral), o STF já tratava da possibilidade de, administrativamente, atos de registro público serem corrigidos em exercício de autotutela. O fundamento, porém, não era o da autotutela registral, mas da autotutela administrativa – entendeu o Colegiado que não há violação de preceito fundamental por norma que traz *atribuição legal conferida ao Corregedor-Geral de Justiça para declarar a inexistência e cancelar matrícula e o registro de imóveis rurais* [11].

O fundamento jurídico adotado como razão de decidir reside na Súmula 473 do STF [12]. Assim, é certo dizer que o que o Supremo reconheceu foi o poder-dever de uma autoridade administrativa de rever seus atos eivados de vício de legalidade e, por consequência da ilegalidade, anulá-los.

Outro aspecto relevante do julgamento pelo STF consiste na coexistência de caminhos de controle dos atos de registro público. É que o acórdão indica que a *competência para promover atos de regularização de registro imobiliário não está sujeita à reserva de jurisdição* [11] - do que se pode concluir que, ainda que não haja reserva de jurisdição, esta não fica afastada pelo reconhecimento da autotutela (uma vez que a jurisdição é inafastável) [10].

Aquele julgamento, porém, não criou o que é hoje o procedimento de autotutela registral – com previsão de rito próprio e muito mais sofisticado do que a simples aplicação do conceito de autotutela administrativa. Ali se verifica a base que já se consolidava para reconhecer competência administrativa para a tutela de atos registrares, mas ainda não a autotutela por parte de quem pratica o ato, tampouco pela estrutura administrativa imediata (juiz corregedor permanente).



A se ver com atenção, o procedimento criado pelo Provimento 195 se desdobra em dois: um exercido pelo próprio registrador (art. 440-BA); outro exercido por juiz com função de juiz corregedor permanente (art. 440-BG). Cada um dos procedimentos incide sobre situações de fato distintas, mas em ambos os casos são relativos à retificação de registro por sobreposição de áreas de imóveis registrados [5].⁵

Muito embora a redação do art. 440-BA não faça referência expressa a um procedimento de autotutela conduzido pelo oficial de registro de imóveis, é o *caput* do art. 440-BG (que trata do rito do procedimento de autotutela) que indica esta possibilidade por exclusão. É que o procedimento de autotutela de que se trata no referido dispositivo normativo aponta que este será intentado *nos casos de alta indagação ou naqueles em que exista potencial litígio entre titulares de direitos registrados ou averbados nas matrículas ou transcrições* [5].

Com efeito, nos casos em que não haja uma coisa ou outra, não há a necessidade de retificação do vício por meio de instauração de procedimento de autotutela conduzido por juiz (ainda que em função administrativa). Aquilo que parece inafastável é a formação do contraditório em relação a todos os titulares de direitos registrados em sobreposição, de modo que estes expressem sua anuência com a correção do vício – este elemento, em verdade, é o único que afasta o *potencial litígio entre titulares de direitos registrados* que enseja o manejo do procedimento de autotutela registral.

Já no que se refere aos casos em que a potencialidade do litígio entre particulares remanesça, criando um cenário para a judicialização futura (o que se pretende evitar com a adoção de mecanismos extrajudiciais), se passa para o procedimento regido pelo art. 440-BG do Código Nacional de Normas. Procedimento que se divide em duas

⁵Não se ignora que o art. 440-AZ do Provimento 149 do CNJ (incluído pelo Provimento 195, de 03 de junho de 2025) faz incidir o procedimento de autotutela registral também aos casos de lacuna dominial entre dois imóveis registrados, como se verifica do teor do seu §3º, que se transcreve: § 3.º. Aplica-se o disposto no art. 440-BA, caput e § 1.º, deste Código, no que couber, às irregularidades decorrentes de lacunas, totais ou parciais, entre áreas ou parcelas, assim consideradas aquelas que, sob prudente análise do registrador, e com base no SIG-RI, apontarem a existência de um vazio dominial geométrico entre limites comprovadamente comuns, independentemente da origem pública ou privada dos imóveis, quando ultrapassar a tolerância posicional normatizada.



esferas: instrução pelo oficial de registro de imóveis; e decisão pelo juiz corregedor competente.

Como se percebe da previsão normativa em comento, uma vez instaurado o procedimento, se forma o contraditório com a notificação dos particulares cujos imóveis se acham sobrepostos, oportunidade em que poderão apresentar sua impugnação. Com a instauração do procedimento se procede à prenotação do título, atribuindo publicidade à existência de sobreposição e de procedimento destinado a saná-la [5] – o que não se confunde com o bloqueio de matrícula previsto no art. 214, §3º, da LRP [7].

Tratados os dados do pedido formulado por um dos interessados e da impugnação apresentada pelos outros, bem como considerando o que consta do acervo do registro do imóvel, o oficial de registro de imóveis elabora o seu relatório preliminar. Ato contínuo, se passa para outra etapa que segue ainda no âmbito de atribuições do oficial de registro de imóveis – a tentativa de composição entre os interessados.

Este é o ponto mais inovador do procedimento específico da autotutela registral, por ser aquele que mais se distancia do já há muito tempo adotado procedimento (administrativo) de suscitação de dúvida [7]. É que, diferentemente do procedimento de suscitação de dúvida anteriormente previsto, o novo procedimento comporta a conciliação e mediação (sessão a ser presidida pelo oficial de registro de imóveis).

Assim, é possível (e desejável) que as partes cheguem a um consenso no sentido de se sanar a sobreposição de áreas registradas em diferentes matrículas, adequando-se os registros à situação fática existente. Em tais casos, a autotutela se opera no âmbito de atuação do oficial de registro de imóveis, sem a necessidade de remessa de relatório final ao juiz corregedor.

No mais, e aí está mais um significativo avanço decorrente do Provimento 195 o CNJ, o oficial de registro de imóveis poderá ordenar a produção de provas para a elaboração do seu relatório final. Tal é o que se acha expressamente previsto no §2º do



art. 440-BG do Código Nacional de Normas [5] – cenário que só fará sentido no caso de ser inexitosa a tentativa de conciliação entre os interessados.

A previsão do inciso III do art. 440-BG do Código Nacional de Normas prevê, portanto, que (somente) inexistindo o consenso entre os interessados é que o procedimento será conduzido pelo juiz corregedor. Este decidirá a respeito da sobreposição, munido do relatório final elaborado pelo oficial de registro de imóveis.

No que pese os significativos avanços no âmbito normativo, cautela que se faz necessária diz respeito à cultura da judicialização, de modo que procedimentos que têm grande aptidão para a resolução extrajudicial de controvérsias não se tornem inúteis ou que não sejam subutilizados. Antes do procedimento existir, a jurisprudência da Corregedoria-Geral de Justiça do TJBA era no sentido de submeter à apreciação judicial situações de maior complexidade fática [2].

O mecanismo da autotutela registral, com possibilidade de conciliação, produção de prova na esfera extrajudicial e atuação de juiz na condição de juiz corregedor demonstra ser suficiente para o avanço em efetivas soluções extrajudiciais ao problema da sobreposição de registros imobiliários. Assegurado o devido processo legal, motivo já não há para se buscar a via judicial em tais casos.

3.2.2. Dispensa de reconhecimento de limites e confrontações para imóveis já cadastrados junto ao INCRA

A se tratar de regularização fundiária, com a retificação da área do imóvel rural, um dos óbices vivenciados no cotidiano do trato com os serviços de registros de imóveis é a exigência (decorrente de previsão normativa) de se obter a declaração de reconhecimentos de limites e confrontações do imóvel objeto do registro. A declaração, até a edição do Provimento nº 195, deveria ser firmada por todos aqueles indicados no registro imobiliário como confrontantes – seja a título de posse ou de propriedade.



A previsão de um procedimento de retificação de área existe na ordem jurídica já há bastante tempo, desde 2004, quando foi editado o atual teor do art. 213 da Lei de Registros Públicos (LRP). No referido dispositivo legal, se prevê hipóteses de retificação do registro imobiliário, como é o caso da retificação em decorrência de o registro não exprimir a realidade e a necessidade de adequar o registro às exigências de especialidade objetiva expressamente indicadas no art. 176 da LRP [7].

Em razão da existência prévia de um procedimento de retificação do registro imobiliário, destinado à regularização fundiária (no caso de imóveis rurais), surge a sensação de que a matéria já estava suficientemente normatizada. Não é o caso, uma vez que a regra legalmente estabelecida previa a exigência de que a retificação de registro de imóvel rural, em se tratando de especialidade objetiva, previa a necessidade de que os confrontantes declarassem o reconhecimento dos limites com o imóvel objeto do registro a ser retificado.

Os §§ 2º a 6º do art. 213 da LRP indicam esta obrigatoriedade, prevendo, inclusive, o procedimento de notificação do confrontante que não tenha firmado o reconhecimento de limites. Se prevê um efetivo contraditório em relação ao confrontante que não tenha firmado o reconhecimento de limites e se lhe oportuniza a impugnação ao pedido de retificação do registro imobiliário [7].

O cenário de caos se torna, então, inevitável. À exceção de situações muitíssimo consolidadas de posse e propriedade e de bom relacionamento entre vizinhos, se tornou inviável colher as assinaturas de reconhecimento de limites em diferentes casos – basta que um confrontante (a exemplo de um adquirente mais recente) tenha interesse no imóvel do seu vizinho para que se recuse a assinar o reconhecimento de limites. Daí decorre a necessidade de notificação e oportunidade de impugnação ao pedido de retificação do registro.

Por consequência, se inviabiliza (somente pela vontade de um particular) a regularização fundiária e a consequente transferência de propriedade de um imóvel



rural. Ou mesmo se inviabiliza o acesso a recursos financeiros junto a instituições de crédito – um exercício de *due diligence* negaria a cessão de crédito que tivesse como garantia um imóvel com um registro irregular.

Tais problemas são meros exemplos do impacto que a exigência de assinatura de todos os confrontantes pode resultar

Outras situações poderiam resultar no cenário de caos e insegurança jurídica. À guisa de exemplo, se pode referir o caso em que o confrontante constante do registro venha a óbito e sua família não proceda com as formalidades para a sucessão; ou ainda o caso de cessão de posse ou venda irregular do imóvel para terceiros que não figuram como confrontantes no registro imobiliário.

O certo, em uma palavra, é que a bem-intencionada exigência legal criava um embaraço aos procedimentos de retificação de registro imobiliário. Tal embaraço. Tal óbice, destaque-se, decorrente da vontade, ou mesmo da impossibilidade, de um particular alheio ao imóvel objeto do registro a ser retificado.

Em vista do cenário de regulação insuficiente, o Provimento 195 do CNJ inovou com a inclusão do art. 440-AX que, especificamente no seu §3º, inciso I, traz a significativa inovação de que se está a tratar [1].⁶ A dispensa das assinaturas dos confrontantes em declaração de reconhecimento de limites – é certo, em situações que garantem não haver impacto sobre o direito de terceiros. A redação do disposto em comento assim prevê:

§ 3.º. É dispensada a anuência do confinante:

⁶É de se notar que a inovação já se fazia presente na Bahia, haja vista a previsão do art. 806 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado da Bahia, criado pelo Provimento Conjunto nº CGJ/CCI 15/2023. Aquele dispositivo já apresentava a dispensa das cartas de anuência dos confrontantes nos casos de procedimento de retificação de área, como se vê da previsão constante do caput do enunciado normativo em comento, cuja transcrição é inevitável: Art. 806. A declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações, firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida, dispensará a anuência dos confrontantes nos procedimentos de georreferenciamento de área de imóvel rural, com certificação da poligonal no INCRA, quando realizado de acordo com a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais - 3ª Edição, constante do Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF), disponível no web site <https://sigef.incra.gov.br/>, ou em norma técnica mais atual que vier a substituí-la.



I - no caso de imóveis rurais, se o imóvel confrontante e a nova descrição do imóvel objeto da retificação tiverem sido certificados pelo Incra na forma do § 5.º do art. 176 da Lei n. 6.015/1973. [6]

Com efeito, a medida consegue simplificar e, até mesmo, viabilizar a prática de ato de registro imobiliário com um elevado grau de segurança jurídica. Isto porque, como se percebe da redação do art. 440-AX, incluído no Código Nacional de Normas (Provimento nº 149/2023 do CNJ), a dispensa do reconhecimento de limites e confrontações somente tem lugar em uma situação específica – é exigido que o imóvel objeto da retificação registral tenha sido certificado junto ao INCRA.

Ora, isto significa dizer que há, no mundo dos fatos, uma precisão quanto à dimensão do imóvel, seus limites e confrontações. Tais elementos caracterizadores do imóvel, hábeis e permitir a identificação da sua especialidade objetiva, garantem que a retificação do registro imobiliário aconteça sem danos a terceiros – inclusive porque a certificação junto ao INCRA pode, também ela, ser objeto de impugnação por meio de pedido de cancelamento da certificação.

Uma vez que a área objeto do registro imobiliário tenha sido certificada junto ao INCRA (o que segue padrões técnicos) sem impugnação de eventuais interessados, somente se pode presumir a veracidade daquele ato administrativo de certificação. O dito ato administrativo se funda em informações técnicas prestadas pelo interessado, entre as quais, os limites e confrontações da área certificada.

Assim, é acertado dizer que a dispensa de reconhecimento de limites e confrontações, em verdade, é uma inovação que somente materializa aquilo que a Administração já reconheceu por meio do trabalho técnico validado pelo INCRA. Sem esta validação por meio do ato de certificação do georreferenciamento, não se opera a dispensa indicada no art. 440-AX, §3º, I, introduzido no Código Nacional de Normas em junho de 2025 pelo Provimento nº 195.

No mais a mais, não se pode ignorar que toda a atividade registral se acha adstrita à legalidade e que o controle da legalidade dos atos de registro público se dá



pela via judicial. É dizer, o confrontante que não tenha reconhecido os limites do seu vizinho para o procedimento de retificação poderá se valer da via judicial para impugnar a retificação do registro imobiliário – com todas as garantias próprias do devido processo legal [10].⁷

4. Considerações finais

Do quanto exposto, é possível concluir, primeiramente, pela competência do Conselho Nacional de Justiça para a elaboração de normas jurídicas reguladoras de matérias adstritas à sua competência. Dentro deste âmbito de competência, se insere a atividade dos ofícios de notas e de registros públicos, haja vista a vinculação destes a órgãos do Poder Judiciário.

No sentido de aprimorar a atividade das serventias extrajudiciais, e dentro do vasto acervo de atos normativos do Conselho Nacional de Justiça, foi elaborado o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial, instituído pelo Provimento 149, de 30 de agosto de 2023. Ao referido Código de Normas foram introduzidas inovações significativas pelo Provimento 195, de 03 de junho de 2025, entre as quais merece destaque o procedimento de autotutela registral e a dispensa excepcional de reconhecimento de limites e confrontações na averbação de georreferenciamento de imóveis e na retificação de áreas de imóveis já registrados.

No que se refere ao procedimento de autotutela registral, este, diferentemente do conceito de autotutela administrativa, se apresenta como uma sequência de atos rituais destinados à solução extrajudicial do problema de sobreposição de registros imobiliários. Trata-se de procedimento predominantemente realizado no âmbito de atribuições do oficial de registro de imóveis e que comporta inovações consideráveis,

⁷Ainda que tratando especificamente da constitucionalidade de dispositivos da Lei 14.711/2023, no que se refere às execuções extrajudiciais conduzidas por oficiais de registro de imóveis, o Pleno do STF reafirmou a inafastabilidade da jurisdição como meio de controle da atividade dos oficiais de registros públicos.



que passam desde a possibilidade de consenso entre os interessados até a produção de prova antes da remessa dos autos ao juiz corregedor.

Já no tocante à dispensa de exigência de reconhecimento de limites e confrontações para a retificação de registro imobiliário, é importante notar que o avanço vem acompanhado de rigorosa exigência comprobatória, qual seja, a prévia existência de certificação da área do imóvel junto ao INCRA, bem como que haja coincidência entre os confrontantes indicados na certificação e aqueles constantes do registro imobiliário objeto da retificação.

No mais, nenhum dos dois procedimentos tem o condão de inviabilizar o exercício do contraditório, sendo relevante notar a inafastabilidade da jurisdição em relação aos atos praticados pelos oficiais de registro de imóveis. Conclui-se, assim, que ambas as inovações se apresentam como meios eficazes e eficientes para a adoção de soluções extrajudiciais, resguardando o direito de terceiros eventualmente atingidos pelos atos a serem adotados.

5. Biografia

Wilson Feitosa de Brito Neto

Mestre em direito pela Universidade Federal da Bahia (UFBA), possui pós-graduação lato sensu em Direito do Estado pela Universidade Católica do Salvador (2015), e graduação em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra (2012). Advogado no Wilson Feitosa – Advocacia



6. Declaração de direitos

O autor declara ser detentores dos direitos autorais da presente obra, que o artigo não foi publicado anteriormente e que não está sendo considerado por outra(o) Revista/Journal. Declara que as imagens e textos publicados são de responsabilidade do autor, e não possuem direitos autorais reservados a terceiros. Textos e/ou imagens de terceiros são devidamente citados ou devidamente autorizados com concessão de direitos para publicação quando necessário. Declara respeitar os direitos de terceiros e de Instituições públicas e privadas. Declara não cometer plágio ou autoplágio e não ter considerado/gerado conteúdos falsos e que a obra é original e de responsabilidade do autor.

7. Referências

1. BAHIA. Tribunal de Justiça. **Provimento Conjunto nº CGJ/CCI 15/2023. Institui o O Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e Registrais do Estado da Bahia.** Disponível em: <https://www7.tjba.jus.br/secao/lerPublicacao.wsp?tmp.mostrarDiv=sim&tmp.id=39492&tmp.secao=28>. Acesso em: 05 jan. 2026.
2. BAHIA. Tribunal de Justiça da Bahia. **Apelação nº 0308824-66.2014.8.05.0001.** Relator: Desembargador José Edivaldo Rocha Rotondano. Publicado em: 08 ago. 2022.
3. BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Art. 103-B, §4º, I. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Consulta em 05 de janeiro de 2026.
4. BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CNJ). **Atos Normativos.** Disponível em: https://www.cnj.jus.br/atos_normativos/. Acesso em: 06 jan. 2026.
5. BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CNJ). **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro.**



- Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 05 jan. 2026.
6. BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CNJ). **Provimento nº 195, de 03 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.** Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/6151>. Acesso em: 06 jan. 2026.
7. BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 06 jan. 2026.
8. BRASIL. Supremo Tribunal Federal (STF). **ADC nº 12/DF.** Requerente: Associação dos Magistrados Brasileiros – AMB; Interessados: Conselho Nacional de Justiça – CNJ, e outros; Relator: Ministro Ayres Britto. Julgado em 20 de agosto de 2008. Publicado em: 18 dez. 2009. Disponível em: https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search?classeNumeroIncidente=%22ADC%2012%22&base=acordaos&sinonimo=true&plural=true&page=1&pageSize=10&sort=_score&sortBy=desc&isAdvanced=true. Acesso em: 05 jan. 2026.
9. BRASIL. Supremo Tribunal Federal (STF). **ADI nº 4300.** Requerente: Associação dos Notários e Registradores do Brasil – ANOREG/BR. Interessado: Conselho Nacional de Justiça – CNJ; Relator: Ministro Dias Toffoli. Julgado em: 07 ago. 2024. Publicado em: 15 ago. 2024. Disponível em:



- <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=3756338>. Acesso em: 05 jan. 2026.
10. BRASIL. Supremo Tribunal Federal (STF). **ADI nº 7600/DF**. Requerente: União dos Oficiais de Justiça do Brasil – UNIOFICIAIS/BR. Interessados: Congresso Nacional e outros. Relator: Ministro Dias Toffoli. Julgado em: 01 jul. 2025. Publicado em: 15 set. 2025. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur541770/false>. Acesso em: 06 jan. 2026.
11. BRASIL. Supremo Tribunal Federal (STF). **ADPF nº 1056/DF**. Requerente: Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil. Interessados: Presidente da República e outros. Relator: Ministro Alexandre de Moraes. Julgado em: 27 nov. 2023. Publicado em: 06 dez. 2023. Disponível em: https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search?base=acordaos&sinonimo=true&plural=true&page=1&pageSize=10&queryString=adpf%201056&sort=_score&sortBy=desc. Acesso em: 06 jan. 2026.
12. BRASIL. Supremo Tribunal Federal (STF). **Súmula nº 473**. A administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogá-los, por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos, e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial. Aprovada em: 03 dez. 1969, publicada em: 10 dez. 1969. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/seq-sumula473/false>. Acesso em: 06 jan. 2026.