

O extrato não sepulta o título – Parte I

A lição da história e da dogmática: estruturação de documentos, qualificação registral e o acerto do Provimento CNJ 228/2026
(com uma nótula sobre os *bordereaux* ressuscitados)

*Dados não são informação.
Informação não é certeza.
O extrato é dado; o instrumento, título.*

Sérgio Jacomino

Introdução – o eterno retorno do extrato

Há institutos que a história registral parece condenar ao eterno retorno. O extrato é o mais teimoso deles. Oriundo de matrizes francesas, adaptado na lei belga, transplantado ao Brasil de modo hesitante em meados do século XIX, condenado por Lafayette como uma perfeita inutilidade e por Lysippo Garcia como peça boa apenas para pejar os cartórios e fornecer pasto às traças, o extrato foi abandonado com o advento do Código Civil de 1916. Eis que ele retorna numa nova sação sob o pálio da modernidade do sistema registral (art. 6º da Lei 14.382/2022), redivivo como núcleo operativo do SREI – Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis.

Não é de hoje que observo atentamente o ciclo de renascimento e morte do instituto. Há mais de uma década sustento que os novos extratos nada mais são, afinal, do que a revivescência dos antigos *bordereaux* do século XIX. A crítica a eles dirigida não se inaugurou com a reforma legal de 2022 nem tampouco com a recente regulamentação promovida pela Eg. Corregedoria Nacional de Justiça. É importante demarcar a anterioridade da crítica, porque com isso se desarma, de saída, a suspeita de reação meramente episódica e apaixonada ao texto dos atos normativos recentemente baixados (Provimentos CNJ 228 e 229, de 16 de junho de 2026).

A arqueologia do extrato – a reconstituição genealógica que reata o *bordereau* francês aos espécimes redivivos – publiquei-a em 2010, portanto doze anos antes do advento da Lei 14.382/2022¹; desde então reitero a crítica à substituição do título pelo extrato, com constância e sob variadas formas.² O que os civilistas do Oitocentos combatiam era o extrato que se revelou o filho de seu próprio tempo, concebido no contexto do regime hipotecário decimonômico; o meu esforço foi outro – mostrar que a mesma estrutura regressa com roupas novas, sob o manto panglossiano da economicidade, racionalidade, eficiência e

¹ JACOMINO, Sérgio. *Os novos extratos e os antigos bordereaux do registro francês* (2010, ampliado após a Lei 14.382/2022, em <https://wp.me/p6YdB6-1Kq>; V. as lições de Lafayette (*Direito das cousas*, 1877, v. II, p. 256) e de Lysippo Garcia (*O Registro de Imóveis – A Transcrição*, 1922, p. 337).

² JACOMINO, Sérgio. *Extratos, títulos e outras notícias* (in NALINI, José Renato (org.). *Sistema eletrônico de registros públicos*. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 369-385). V. série “Assinaturas eletrônicas e a Lei 14.382/2022”, partes I-III (cartorios.org, 2023).

multifuncionalidade. A cada nova geração esta curiosa espécie ressuscita para logo a sepultar com epitáfios que a seguinte, distraída, ignora. Um eterno retorno.

Entretanto, há diferenças entre os extratos franceses, belgas e brasileiros e o atual. O que apresento à discussão não é mera questão terminológica ou pauta de homologação de modelos ultrapassados, mas questiono a justificativa, encomiástica e quase panfletária, que embala o discurso de modernização do sistema registral brasileiro – ao preço de sacrificar princípios que são consubstanciais ao nosso sistema. A reforma da LRP inoculou elementos exógenos à tradição do nosso Direito, como veremos.

O modelo de extratos que nos revela a Lei 14.382/2022 é disruptivo e representa uma profunda mudança de paradigmas. Importado de outras matrizes de direito, tem nome, origem e autoria confessados: não é o *bordereau* do sistema francês; não é a “minuta duplicada” que se insinuou no Decreto 482/1846 (artigos 12 e 22), tampouco os extratos previstos na reforma de Nabuco (1864-5), nem os que figuraram nos decretos de Rui Barbosa (1890); nem mesmo os contratos-tipo ou padrão recentes; o novo extrato abeberou-se de fontes menos tradicionais: o *Notice Registration*, propagado mundo afora pela UNCITRAL (*United Nations Commission on International Trade Law*), assumido por nós como panaceia para atualizar e modernizar o sistema registral pelos mais renomados comentadores da recente reforma da LRP.³ Não se pode dizer, como dizem os doutos, que estes formulários correspondem aos extratos da legislação brasileira. De fato, não. E veremos o porquê.

Sob o influxo deste admirável mundo novo do registro digital, o nosso sistema registral abalou-se com uma reforma que, na prática, pretendeu rebaixá-lo: de um sistema de inspiração romana, de registro de títulos (impropriamente denominado *registro de direitos*)⁴

³ Fábio Rocha Pinto e Silva reconhece que os “formulários registrares (*registry notices*)” da Lei Modelo da UNCITRAL (2016) correspondem ao que no Brasil se denominou extratos, e arrola, entre as práticas incorporadas à MPV 1.085/2021 e posteriormente à Lei 14.382/2022, a qualificação dos títulos apresentados por extrato apenas a partir dos elementos do extrato (art. 6º, §1º, I, “a”), sistema cujo núcleo, tal como ele o transcreve de Castellano, dispensa a cópia do contrato e prescinde do escrutínio do registrador. Cf. SILVA, Fábio Rocha Pinto e. Comentários aos arts. 1º e 2º. In: ABELHA, André; CHALHUB, Melhim; VITALE, Olivar (orgs.). *Sistema Eletrônico de Registros Públicos: Lei 14.382/2022 comentada e comparada*. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 7. A conclusão do ilustre jurista não é correta. O extrato da tradição do direito brasileiro é muito diferente dos formulários da UNCITRAL. O traslado do modelo é um claro índice do afobamento com que se buscou transportar o *notice registry* para cá: “Já era noite quando o Ofício 196/2022 do Senado chegou à Câmara, e o Relator, Deputado Isnaldo Bulhões Jr., apresentou prontamente o relatório relâmpago (Parecer Preliminar de Plenário 3) votando pelo acolhimento das alterações promovidas pelo Senado”... Tratou-se de verdadeira *blitzkrieg* empreendida por alguns setores do Governo Federal aliados a grupos de interesse bem representados. A expressão é bastante reveladora e integra a apresentação encomiástica que se fez do diploma legal em ABELHA, André; CHALHUB, Melhim; VITALE, Olivar (orgs.). *Op. cit.*, p. XVII.

⁴ Ricardo Dip adverte, com razão, que a expressão *registro de direitos*, decalcada da americanização da linguagem, é imprópria: “nosso registro é registro de títulos e não de direitos” – registro de causas materiais aquisitivas que só se convertem em direito real pela inscrição constitutiva. Cf. DIP, Ricardo. *A Lei 14.382 e o registro da permuta de imóveis (conclusão)*. Boletim Eletrônico INR, Opinião, n. 3042 (www.inrpublicacoes.com.br, 2024). O sistema brasileiro é um sistema de registro de títulos de índole causal – o título em sentido material é a causa *remota* (o negócio causal, fonte obrigacional); o registro é o modo (causa *próxima*), que consoma o direito real, com efeitos constitutivos (em regra) e presunção *juris tantum* (*titulus et modus adquirendi*) –, distinto tanto do modelo abstrato alemão quanto dos sistemas de mero arquivamento

a mero *registro de documentos*. Pior ainda: a registro baseado em meras indicações eletrônicas. A reforma buscou consagrar o esvaziamento do elemento mais importante e consubstancial do sistema registral brasileiro: a qualificação jurídica.

A iniciativa não prosperou *tout court* em razão das aparas que o próprio CNJ opôs à época das discussões vestibulares do projeto. Convertido que fosse o ofício imobiliário em mero birô de dados algoritmizado, as nobres funções jurídicas esvair-se-iam, reduzido o registrador a validador passivo de fluxos de dados estruturados, *by design*, por terceiros interessados. Neste cenário, o profissional do direito abdicaria do poder/dever de qualificação jurídica e o vácuo seria “naturalmente” preenchido por terceiros, na consideração de que sempre haverá uma diligência prévia seja pública (notarização) ou privada (*due diligence*, *title search*, seguro de título) para acautelar os contratantes em face de eventuais acidentes na execução dos negócios jurídicos relativos a bens imóveis.

Contra esse minimalismo jurídico e dataísta sustentei, sempre, a mesma tese – singela na formulação e grave nas consequências: os extratos podem acompanhar, mas não podem substituir o título, sob pena de converter o próprio registrador em peça meramente funcional e dispensável no grafo de informações e dados registrais coordenados por um *hub informacional* (plataforma do ONR). Adaptando a clássica *boutade*, talvez anônima e popularizada por Warren Bennis: o cartório do futuro terá apenas um homem e um cão: o homem para alimentar o cão, o cão para impedir que o homem toque nas máquinas.

Pois é chegado o momento de reexaminar o problema com a serenidade do tempo transcorrido e à luz dos atos normativos recentemente editados.

Provimento do CNJ – o acerto dogmático

A Corregedoria Nacional de Justiça, ao regulamentar a matéria, resistiu à pretensão de converter o extrato em canal exclusivo e sucedâneo da qualificação registral dos títulos – conquanto tenha acolhido aspectos operacionais relevantes –, recusando-se a endossar e regulamentar um idílico “registro de imóveis eletrônico” apresentado como panaceia para todos os males (reais ou imaginários) do sistema.⁵

(*recording of deeds*). A dicotomia *registration of rights* × *recording of deeds* provém do debate comparado e da análise econômica dos registros – difundida nos estudos do Banco Mundial (*Doing Business*) –, onde se contrapõem os registros de titularidades aos meros repositórios de documentos e às soluções de titulação privada, como o MERS norte-americano. Cf. ARRUÑADA, Benito. *Institutional Foundations of Impersonal Exchange*. Chicago: University of Chicago Press, 2012; ARRUÑADA, B.; GAROUPA, N. *The Choice of Titling System in Land*. *Journal of Law and Economics*, v. 48, 2005; MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando P. *Fundamentación económica del derecho de propiedad privada e ingeniería jurídica del intercambio impersonal*. Cizur Menor: Civitas/Thomson Reuters, 2011; NOGUEROLES PEIRÓ, Nicolás. *A função econômica do registro imobiliário*. Boletim IRIB em Revista, n. 325, 2006.

⁵ Um passeio às reportagens impulsionadas pelo governo, após a sanção da Lei 14.382/2022, nos revela o cenário de entusiasmo que contagiou os agentes de mercado e de alguns registradores. “[A Lei 14.382/2022] efetiva o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) para modernizar e unificar sistemas de cartórios em todo o País e permitir registros e consultas pela internet.” E segue: “Segundo o governo, o Serp deve ‘desburocratizar’ o acesso a documentos, hoje espalhados por diferentes cartórios, e reduzir custos.” Portal da Câmara dos Deputados. Acesso: <https://www.camara.leg.br/noticias/891260-SANCIONADA-COM-VETOS-LEI-SOBRE-MODERNIZACAO-DE-CARTORIOS>. “Registro Eletrônico de Imóveis (SERP): A

Convém, desde já, deslocar o foco para a ribalta, atentos à cena que se desenrola na regulamentação da lei. Há dois provimentos contemporâneos, de 16 de junho de 2026: um visa disciplinar e regular o ecossistema do Serp – o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos, instituído pela Lei 14.382/2022 para interligar as serventias, viabilizar o registro eletrônico dos atos e promover a interoperabilidade das bases de dados; o outro, visa ao instituto do extrato.

O núcleo da questão aqui agitada não está no Provimento 229/2026, mas no 228/2026. É sobre este que nos debruçaremos, tendo presente que aquele estrutura o ecossistema do Serp e estabelece os limites materiais das ITN editadas pelo ONR, inclusive no que respeita à qualificação registral.

Lido sem o aodamento da aprovação da lei, o Provimento 228/2026 não sepulta o título: ao contrário, define o extrato como instrumento auxiliar, apto a subsidiar (não substituir) a qualificação registral, veículo de “organização informacional”, que só pode constituir base suficiente para o exame do título nas hipóteses expressamente previstas em lei (art. 210-A, *caput* e parágrafo único, I). Vale dizer: a base deve ser o sistema e seus princípios e o direito posto, e não os anseios de parte da doutrina ou do *establishment* corporativo-governamental. Trata-se de instrumento auxiliar e de apoio ao processamento eletrônico de títulos. Disso decorre que a qualificação registral continua a ter por objeto o título, e não o extrato que eventualmente o acompanha.

Há nítida convergência entre os textos por mim veiculados no curso da última década e os atos baixados pela CN do CNJ. Tentarei demonstrar o papel que a Lei 14.382/2022 e o Provimento 228/2026 poderão ter no processo registral, deitar um olhar na genealogia do *bordereau* e por fim reavivar temas de dogmática jurídica. Pretendo demonstrar que o extrato não sepulta o título. E que, bem compreendido o sistema criado, o envio do extrato com o título não é capitulação à burocracia nem complacência com a ineficiência operacional, mas solução inteligente que concilia a celeridade do trânsito de dados em infovias coordenadas pelas plataformas com a certeza do direito.

Enfim, não é necessário o sacrifício da segurança jurídica pela supressão da qualificação registral no altar da racionalidade econômica – sacrifício que alveja o veio primordial que, desde 1846, dá ao nosso registro a sua natureza e a própria razão de ser.

O *bordereau* francês e a recidiva do extrato

Para medir o acerto do direito posto, convém uma rápida descida às origens – não por especial gosto por antigualhas, mas porque o extrato de hoje, embora modernizado e repaginado,

Modernização dos Cartórios e a Segurança Jurídica Digital.” Ou ainda: “[...] não apenas uma atualização tecnológica, mas uma verdadeira refundação dos processos de publicidade e eficácia jurídica no Brasil.” Site: Jusbrasil. Acesso: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/registro-eletronico-de-imoveis-serp-a-modernizacao-dos-cartorios-e-a-seguranca-juridica-digital/5709694832>. “O Brasil dá um passo importante na desburocratização do mercado imobiliário, na desjudicialização, e caminha para ter um dos melhores sistemas de registros públicos do mundo.” CNN Brasil. Acesso: <https://www.cnnbrasil.com.br/economia/macroeconomia/sistema-online-de-cartorios-entra-em-vigor-dia-31-entenda-o-que-muda/>. Há muitos outros exemplos.

recidiva um ritual antigo; conhecer-lhe a matriz e sua natureza essencial pode nos municiar com argumentos para desarmar a pretensão de sua repristinação.

O *bordereau* nasceu no regime hipotecário francês com um propósito confesso: exonerar o registrador do exame do título. Na França, o *conservateur* não conferia o título; inscrevia pela guia do extrato que a parte lhe apresentava, e por ele, tão somente por ele, respondia. O extrato era, na imagem de Troplong, o *estereótipo da inscrição* – feito para poupar trabalho ao conservador, não para servir ao público.⁶

Sucedem que esse modelo foi problemático na pátria que o gerou. A inscrição por extrato era ato frágil, sujeito a erros e omissão, capaz de comprometer os direitos mais preciosos; e foi por isso que a reforma francesa de 1855 recuou, restaurando, para os atos translativos, a transcrição do título. A “transcrição” foi por nós importada, mas aqui a transcrição não era *verbo ad verbum*, mas “transcrição das transmissões”, um registro já extratado pelo próprio registrador (registro colunar e extratificado). Guardemos a lição, que nos basta: mesmo na França, o extrato exógeno foi reputado inseguro demais para sustentar o registro da propriedade.⁷

Entre nós, a sorte do *bordereau* foi ainda mais melancólica – e aqui está o ponto que nos interessa. Transplantado pela reforma de Nabuco (embora o impulso de sua importação seja bastante nítido nas discussões que antecederam o Decreto 482 de 1846), o extrato jamais desempenhou no Brasil a função que exerceu na França, porque o registrador brasileiro nunca foi um mero amanuense copista. A nossa tradição sempre exigiu a apresentação do próprio título, impondo ao oficial o dever de lhe conferir o conteúdo, suprir omissões e corrigir erros antes de inscrever (art. 56 do Decreto 3.453/1865, depois reproduzido na reforma de Rui Barbosa). O extrato, aqui, nunca foi a fonte do registro; foi, quando muito, seu apoio auxiliar – “resumo em separado das forças do título”, na definição de Lacerda de Almeida. Affonso Gama tirava disso, ainda em 1933, a consequência que ainda nos interessa: não sendo os extratos, no sistema pátrio, “a fonte legal e única das inscrições”, e tendo o oficial de conferi-los com os títulos, “segue-se que augmentam a sua tarefa, sem trazer a minima vantagem ao acto do registro”.⁸ O registro, entre nós, é ato de criação do registrador, não decalque cego de estereótipo do título confeccionado pelo apresentante (emitente, notário ou agente privado).⁹

⁶ TROPLONG, Raymond-Théodore. *Privilèges et Hypothèques*, 5ª ed., t. I. Paris: Charles Hingray, 1854, p. 83-84: os *bordereaux* são o estereótipo da inscrição, feitos para o conservador, a quem simplificam o trabalho, e não destinados ao público.

⁷ A reforma francesa de 23 de março de 1855 repeliu, quanto aos atos translativos, a inscrição por extrato, restaurando a transcrição integral do título. Cf., para o desenvolvimento, JACOMINO, Sérgio. *Os novos extratos e os antigos bordereaux do registro francês*, cit.

⁸ GAMA, Affonso. *Direitos Reaes de Garantia*. 1933, p. 814-815 (mantida a grafia original); LACERDA DE ALMEIDA, Francisco de Paula. *Direito das Cousas*, v. II, § 184.

⁹ PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das cousas*, v. II. Rio de Janeiro: B. L. Garnier, 1877, p. 256; no mesmo sentido, Lacerda de Almeida e Lysippo Garcia. O dever de o oficial conferir o título e suprir omissões

Eis a chave que atravessa os dois séculos e chega intacta ao debate atual: onde o registrador é mero copista, o extrato substitui o título; onde é jurista, o extrato apenas o acompanha no papel coadjuvante. Ressuscitar o extrato como base autônoma da inscrição não seria modernizar – seria regredir ao molde do *conservateur* francês, rebaixando, na sociedade digital, o nosso registro à condição de mero repositório ou *bureau* de dados. E é precisamente esse retrocesso que o Provimento 228/2026 em boa hora obstou. Ao definir o extrato como *instrumento auxiliar, apto a subsidiar a qualificação e referente ao título que lhe dá origem* (art. 210-A, *caput*, e parágrafo único, I), o regulador não fez senão reafirmar, em linguagem de hoje, aquilo que a nossa tradição sempre soube: o título continua sendo o objeto próprio da qualificação e registro; o extrato não o substitui.

Os contratos-tipo nonagenários

A estereotipação contratual não é ideia nova. Muito antes dos repositórios eletrônicos – e muito antes de o extrato ameaçar sepultar o título –, o nosso direito já conhecia e praticava o contrato-padrão previamente qualificado: o contrato-tipo, depositado e examinado pelo registrador e ao qual o título singular remetia. A depuração na origem, que hoje se anuncia como novidade disruptiva, é entre nós quase nonagenária.¹⁰ O Decreto-Lei 58/1937 já exigia o depósito do exemplar da caderneta ou do contrato-tipo de compromisso de venda dos lotes. A Lei 4.380/1964 sofisticou o mecanismo no regime do BNH: arquivava-se o contrato-padrão no próprio Registro de Imóveis, encaminhando-se ao Oficial apenas um quadro-resumo, mas com a cláusula de que as partes adotavam e se obrigavam às disposições *sempre transcritas, verbo ad verbum*, no cartório – portanto qualificadas pelo Oficial. O mesmo ano de 1964 multiplicou a técnica no Estatuto da Terra e nas incorporações imobiliárias; e ela sobreviveu no parcelamento do solo urbano.¹¹

O padrão depositado em cartório integrava o título por remissão; não o abolia. O título continuava a ser apresentado, qualificado e registrado. Amalgamado ao extrato por arrastamento, aperfeiçoava o título e permitia o registro. Pode-se dizer que a qualificação registral de *cláusulas gerais de contratação* foi uma solução *avant la lettre*. O próprio Provimento 228/2026 reata esse fio: os arts. 210-M, § 2º, e 210-O instituem repositório de documentos-modelo e instrumentos padronizados, mantido pelo ONR e acompanhado de pareceres jurídicos e notas técnicas de apoio informacional à qualificação – o contrato-tipo depositado de 1937/1964, redivivo em meio eletrônico, agora com a ressalva expressa de que

constava do art. 56 do Decreto 3.453/1865, rebatido no § 2º do art. 50 do Decreto 370/1890, abolido na vigência do CC/1916 (art. 838) e expressamente no art. 202 do Decreto 18.542/1928.

¹⁰ A ideia de remissão ao estereótipo do título, qualificado na origem – e não ao estereótipo do ato –, foi desenvolvida no prefácio à obra de Flauzilino Araújo dos Santos, *Tokenização Imobiliária e Registro de Imóveis* (2026, no prelo). Disponível em: <https://wp.me/p6rdW-4Gt>.

¹¹ Decreto-Lei 58/1937, art. 1º, III; Lei 4.380/1964, art. 61, §§ 1º e 2º (arquivamento do contrato-padrão e transcrição *verbo ad verbum*); Lei 4.504/1964, art. 83, § 1º (Estatuto da Terra), regulamentado pelo Decreto 59.428/1966, art. 43; Lei 4.591/1964, art. 67; Lei 6.766/1979, art. 18. O elenco é generoso e os exemplos citados nos bastam.

o conteúdo do repositório tem caráter meramente informativo e orientativo, não vinculando o juízo jurídico do oficial (art. 210-O, § 2º).

O extrato redivivo em meio eletrônico é peça auxiliar, apta a *subsidiar* – não a vincular – o juízo jurídico do oficial (arts. 210-A e 210-C, § 4º). Ora, se por quase noventa anos o resumo, o contrato-tipo e o extrato conviveram com o título sem jamais o substituírem, isto se deu porque a nossa cultura é de qualificação jurídica, e não de mera notícia. Por que haveríamos de modificar o processo registral agora? Nenhuma virtude tem o extrato eletrônico que os seus antepassados de papel já não tivessem.

Não custa lembrar que o exemplo mais próximo do atual extrato nos vem da Lei 4.380/1964, portanto modelado há mais de 60 anos. Curiosamente, até agora ele não foi plenamente utilizado pelos agentes do crédito imobiliário. Há mais de uma década o extrato (estruturado em XML) foi admitido explicitamente como veículo para consumação do registro, nos termos do Provimento CGJSP 11/2013. O uso do extrato sempre foi franqueado quando emitido por “agentes financeiros autorizados pelo Banco Central do Brasil a funcionar no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), e das companhias de habitação integrantes da administração pública”, desde que “apresentado sob a forma de documento eletrônico estruturado em XML (*eXtensible Markup Language*), em conformidade com modelos definidos por Portaria da Corregedoria Geral da Justiça”.¹²

Apesar de essa faculdade ter sido reconhecida há tanto tempo e contar com base legal no regime do BNH, por que o sistema de crédito imobiliário ainda não utilizou plenamente o extrato? Suspeito que os bancos não queiram prescindir do contrato, com todas as suas cláusulas e condições. Afinal, além das disposições legais, cada instituição adota regras próprias, ajustadas às diferentes modalidades de contratação. Ao que parece, há uma camada intermediária entre os agentes do crédito imobiliário e os cartórios; essa intermediação funciona como um nódulo informacional e pode tornar o trânsito da informação mais custoso e redundante.

Por fim, poder-se-ia objetar: se a cédula de crédito é um instrumento estereotipado e basta *per se* ao registro, por que não o seria o extrato dos demais contratos? A objeção confunde as figuras. A cédula – ensina João Mendes de Almeida Júnior – é espécie de instrumento particular, dos que “costumam ser impressos”, ao lado das letras de câmbio, das apólices e das debêntures: uma cártula típica, pré-definida na lei, que ingressa no registro unicamente para consagrar a garantia real ou pignoratícia adjeta. É título de crédito, não mero resumo do contrato obrigacional. A causa subjacente – a operação de crédito – adere à própria cártula, de sorte que a cédula circula, por cartularidade, literalidade e autonomia, com relativa abstração e independência da relação obrigacional que lhe deu calço na origem. Não se

¹² Processo CG 131.428/2012, decisão de 15/4/2013, DJE 24/4/2013, parecer de Antônio Carlos Alves Braga Jr., aprovado pelo desembargador José Renato Nalini. Acesso: <http://kollsys.org/gsk>. O parecer aprovado consubstanciou o Provimento CG 11/2013, de 16/4/2013, do mesmo corregedor. Acesso: <http://kollsys.org/fp7>.

investiga a origem, mas a garantia. O extrato faz o inverso: não incorpora a causa, remete a ela – vive preso ao título que resume.¹³

A dogmática comercialista dá medida à distinção. Rubens Requião, percorrendo a família cedular – rural, industrial, de produto rural, bancária, imobiliária –, encontra em todas a mesma nota de gênero: a promessa de pagamento com (ou sem) garantia real *cedularmente constituída*. As garantias constituem-se pela própria cártula, “dispensando-se, assim, o excessivo formalismo do direito comum”.¹⁴ A cédula é causal na gênese – só nasce de operação de crédito determinada, entre partes que a lei qualifica –, mas, emitida, desprende-se: por literalidade, tudo o que juridicamente importa foi trazido a bordo; por autonomia, cada possuidor adquire direito próprio; e a abstração não é da essência do título – é atributo da circulação.¹⁵ A cédula desprende-se porque absorveu o negócio subjacente.

Nem as cédulas com forte dirigismo contratual – a rural, a industrial etc. – desmentem o desprendimento; confirmam-lhe a técnica. Onde a lei quis que a causa continuasse a governar o título, não o fez por remissão a documento externo: imprimiu-a no próprio documento, como cláusula cogente – destinação dos recursos, fiscalização do credor, anuência para a alienação etc. Até o vínculo persistente é cartular. Eis o que a objeção não vê: o título de garantia cartular incorpora; o extrato remete.

A história recente do crédito bancário sela a demonstração. Quando o STJ assentou que o contrato de abertura de crédito, “ainda que acompanhado de extrato da conta corrente”, não é título executivo, a resposta do legislador não foi promover o extrato: foi criar uma cártula – a CCB - cédula de crédito bancário – que assimilasse o contrato. E ainda aí o extrato ficou no seu lugar: as planilhas e os extratos que demonstram o saldo integram a cédula – acessórios que gravitam em torno do título, jamais o contrário.¹⁶ O extrato bancário não é o extrato registral, bem se vê; mas a lição estrutural é uma só: o resumo não vale por si.

¹³ ALMEIDA JÚNIOR, João Mendes de. *Direito Judiciário Brasileiro*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1940 – a cédula entre os instrumentos particulares “que costumam ser impressos”, p. 199; e os modos de registro “por exibição do instrumento e dos extratos”, no registro das transmissões e hipotecas, p. 305-306.

¹⁴ REQUIÃO, Rubens. *Curso de Direito Comercial*. 2º vol. 24ª ed., atual. por Rubens Edmundo Requião. São Paulo: Saraiva, 2005 – cédulas rurais: p. 612 (n. 704) e p. 613-614 (n. 705); cédula de crédito industrial, de onde se colhe a expressão transcrita: p. 602-603 (n. 699); cédula de produto rural: p. 623 (n. 714); cédula de crédito bancário: p. 637-639 (n. 715); cédula de crédito imobiliário: p. 598-599. A garantia cedular pode revestir a forma de penhor, hipoteca ou alienação fiduciária (Decreto-Lei 167/1967; Decreto-Lei 413/1969; Lei 8.929/1994; Lei 10.931/2004).

¹⁵ REQUIÃO, Rubens. *Op. cit.*, p. 370 (n. 507): a índole abstrata não é essencial ao título de crédito; a obrigação abstrata só se produz quando a cártula, em circulação, põe em relação pessoas que não contrataram entre si.

¹⁶ STJ, Súmula 233 (Segunda Seção, j. 13/12/1999, DJ 8/2/2000): “O contrato de abertura de crédito, ainda que acompanhado de extrato da conta-corrente, não é título executivo.” A cédula de crédito bancário foi a resposta legislativa: criada pela MP 1.925/1999, reeditada até a MP 2.160-25/2001 e disciplinada pela Lei 10.931/2004, cujo art. 28, § 2º, determina que as planilhas de cálculo e os extratos emitidos pelo credor “integrarão a Cédula”.

Os extratos não dispensam os títulos

Posta a lição da história e da tradição, vamos ao ponto. Os extratos não dispensam os títulos por uma razão que antecede qualquer preferência doutrinária ou política: há requisitos formais que a lei manda constar do título e que não calham num simples molde estratificado.

É preciso considerar que os casos singulares extrapolam as bitolas rígidas do extrato que não comporta, pela própria natureza, a vistosa complexidade dos negócios jurídicos. Calha uma pergunta honesta: se pensarmos em um campo de redação livre, para acolhimento de eventuais cláusulas acessórias, condições, modo, vicissitudes etc. do negócio jurídico, e o originador deva curar da sua transcrição em campo aberto – e o registrador debruçar-se sobre eles – deslocados do eixo central que é o instrumento, não seria mais lógico e natural que este se dedicasse simplesmente ao exame do próprio título? Este exame hoje é facilitado enormemente pelo concurso de ferramentas de IA, como veremos mais adiante.

Vamos a alguns exemplos que demonstram que o extrato não é a calha universal da contratação privada. A escritura pública é forma *ad substantiam* para os negócios sobre imóveis acima do teto legal (art. 108 do Código Civil); a esse tronco comum enxertam-se, ramo a ramo, as exigências que a legislação extravagante foi revelando – das incorporações ao parcelamento do solo, da alienação fiduciária ao crédito rural etc. O extrato, por definição, é seleção com base em padrão; e o que ele seleciona deixa de fora o mais. E o *mais* pode ser essencial para a validade e eficácia do ato jurídico. Pretender que ele baste é pretender que a parte substitua o todo.

E não se cuida apenas de forma. Em nome do *dirigismo contratual*, as leis que regem muitos títulos impõem cláusulas de conteúdo cogente – normas de ordem pública, protetivas do contratante mais fraco, que devem constar do título e cuja presença e licitude o registrador tem o dever de qualificar. A apresentação do título, com todas as cláusulas e condições, revela um rol de regras protetivas do adquirente – sem falar dos contratos do SFH, herdeiros do contrato-padrão do BNH, e das cédulas do crédito rural, todos preñhes de disposições impostas por lei. Ora, se ao oficial cabe aferir a presença e a validade dessas cláusulas – e cabe, sob pena de o fólio acolher o que a lei repele –, então debruçar-se sobre o título, como perguntávamos, não é reintroduzir burocracia: é cumprir o controle efetivo de tais cláusulas, em prol da tutela de terceiros e interessados – especialmente dos consumidores. A eficácia presuntiva do registro repousa na existência válida de um título e essa dependência intrínseca se rompe com a eliminação de um fator importante da equação registral. Enfim, o extrato pode anunciar que a cláusula existe; só o título revela se efetivamente existe, se é válida e eficaz.¹⁷

O próprio Provimento 228/2026 o reconhece, e sem rebuços. Define o extrato como *representação estruturada e padronizada dos dados referentes ao título que lhe dá origem*,

¹⁷ Não por acaso, o STF, ao declarar constitucional a execução extrajudicial da alienação fiduciária (Tema 982, RE 860.631, rel. Min. Luiz Fux, Pleno, j. 26/10/2023), partiu da premissa – que se colhe da fundamentação do voto condutor – de que o procedimento repousa em cláusula validamente pactuada, remanescendo o controle judicial das irregularidades; o que reclama, precisamente, o exame das cláusulas que a lei tornou obrigatórias e o preenchimento de requisitos como a força das assinaturas eletrônicas.

apta a *subsidiar a qualificação registral*, só podendo constituir base suficiente *exclusivamente nas hipóteses expressamente previstas em lei* (art. 210-A, parágrafo único, I). E, para que não reste dúvida, faculta ao oficial exigir, *a qualquer tempo* durante a qualificação, o instrumento que deu origem ao extrato, sempre que reputar necessário ao seu exercício (art. 210-I, *caput* e § 3º), vedando que a via do extrato dispense a análise da continuidade, especialidade, disponibilidade e compatibilidade com a matrícula, ressalvadas as hipóteses previstas em lei (art. 210-I, § 1º).

E o desenho se fecha com boa simetria: assim como a conformidade técnica não garante o registro, o vício do extrato, por si só, não o impede – erro formal, omissão ou inconsistência não fundamentam a negativa, presentes os requisitos legais do ato (art. 210-J); e, constatada divergência relevante entre o conteúdo do título e os dados do extrato, o oficial consignará a circunstância na nota devolutiva ou na decisão de qualificação (art. 210-K, parágrafo único) – prevalecendo o primeiro, como resulta de todo o sistema, que manda qualificar “do exame do título” (art. 210-K, *caput*). O defeito do veículo não contamina o que ele representa, nem a sua chancela aproveita ao representado – porque o objeto do extrato é o título. Recebe-se o extrato para o processamento; registra-se o título.

Aqui está o nó que convém desatar, porque nele se enredam os defensores da suficiência do extrato: confunde-se o extrato (mera peça coadjuvante) com a existência e validade do próprio título. O emitente responde pela *fidelidade* do extrato aos elementos do contrato – que a síntese é fiel ao contratado –, e o Provimento é expresso em situar aí a sua responsabilidade, *sem prejuízo da responsabilidade funcional do oficial de registro de imóveis por atos decorrentes da qualificação jurídica do título* (art. 210-N).

Calha distinguir: o emitente do extrato em regra não é o mesmo que o interessado (art. 13, inc. II da LRP), nem é parte do instrumento (art. 11 da LRP – “às partes... seus títulos” – c/c arts. 223 e 225 e art. 250, II da LRP); é o *extraneus* que se intromete no microssistema do registro. Ele é mais do que mero apresentante (art. 217; art. 175, inc. III e art. 194 da LRP, entre outros) – porque a norma acena para sua responsabilidade civil e penal pela “fidelidade informacional do extrato”.

Aqui se apresenta o velho fantasma da cultura digital: GIGO – *garbage in, garbage out*. Considerado exclusivamente o extrato como fonte do assento, o vício que nele se incrustasse corromperia o registro: *insegurança jurídica entra, insegurança jurídica sai*. Era a economia do *bordereau* francês, em que o conservador, dispensado de cotejar o título, inscrevia pelo extrato e só por ele respondia. Entre nós historicamente deu-se o inverso: quem se fiava unicamente no resumo respondia pelo que daí resultasse, porque a ele, oficial (não ao emitente do extrato) cabia o exame do título.¹⁸

¹⁸ Já sob o antigo regime dos extratos, Azevedo Marques advertia que a alegação de se ter feito o registro pelo extrato (e dele não constar um ônus) não aproveita ao oficial, obrigado a conferir o extrato com a escritura: “o prejudicado pelo erro do registro tem ação contra o Oficial, que errou, porque o oficial, em caso algum, tem o direito de errar” (*A Hypotheca — Doutrina, Processo e Legislação*, 3ª ed., São Paulo: Acadêmica/Saraiva, 1933, p. 220, n. 125). No mesmo sentido LAFAYETTE: “a culpa do erro ou da omissão é sempre do oficial, fossem ou não suficientes os extratos” (*Direito das cousas*, Rio de Janeiro: B. L. Garnier, 1877, v. II, p. 256, nota 9).

O Provimento 228 escapa à cilada por não fazer do extrato a fonte exclusiva e autônoma da inscrição: como o objeto da qualificação é o título, a nódoa acaso contida no resumo não transita automaticamente para a tábua, mas detém-se no veículo, sem alcançar o objeto representado. O extrato alimenta o processamento; não cria o direito. Daí que o seu erro se comunique e se corrija (art. 210-J), mas não se inscreva.

No caso de o Oficial transcrever o extrato que contenha vícios não revelados cabe imputar-lhe responsabilidade? Cabe. O registrador responde pela legalidade do plexo titular e inscrito, para que o direito nasça, seja válido, eficaz e oponível *erga omnes* – planos interdependentes. A declaração do emitente, ainda que assinada sob responsabilidade civil e criminal, atesta apenas a correspondência fidedigna ao título original. E note-se: fidedignidade que, a rigor, não ostenta a virtude de uma autenticação ou de uma certidão em sentido próprio – nem poderia, quando o emitente é o particular (não um notário ou agente da fé pública), pois a certificação da autenticidade é função pública indelegável, cometida na titulação privada com exclusividade aos tabeliães de notas (art. 7º, IV e V, da Lei 8.935/1994).

Integridade não é autenticidade; e autenticidade não é veracidade. O dado íntegro é apenas o que não se adulterou depois de gerado, mas nada nos revela sobre a autoria, nem sobre a verdade do que representava antes. Um dado pode ser íntegro e, ainda assim, falso no conteúdo. A declaração do emitente alcança, quando muito, a integridade e a sua própria asserção; não supre a autenticidade em sentido técnico, nem decide a legalidade e a validade do negócio, matéria da qualificação.

Aí está a chave de todo o sistema: a fidelidade do extrato ao instrumento é do emitente; a legalidade do negócio, do oficial. Confundi-las – admitir que o privado ateste a existência, a validade e a eficácia de um título sujeito a registro – seria erigir uma monstruosidade que repugna à razão jurídica, parafraseando Lafayette.¹⁹

As reformas pontuais da Lei – que se sucederam para “ajustar” o sistema para enfrentamento das críticas, muitas delas veiculadas por nós²⁰ – consagraram um requisito que é incontornável. O ponto pode ser formulado numa questão singela: o emitente do extrato deve firmá-lo com assinatura eletrônica? Se positivo, na modalidade avançada ou qualificada?

O art. 17-A da Lei 14.063/2020 (incluído pela Lei 14.620, de 2023) reza que as “instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública e os *partícipes dos contratos correspondentes* poderão fazer uso das assinaturas eletrônicas nas modalidades avançada e qualificada de que

¹⁹ PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das Causas*. Rio de Janeiro: B.L. Garnier, 1877, p. 116. Manifestei perplexidade acerca desta “figura notarial por substituição” – a elevação do particular à condição de notário na autenticação de documentos e no reconhecimento de firmas. Esta mudança da Lei 14.382/2022 é inconciliável com o sistema da fé pública. JACOMINO, Sérgio. *Assinaturas Eletrônicas e a Lei 14.382/2022 – parte III* (cartorios.org e Migalhas Notariais e Registrais, 3/3/2023), § “Apresentante × interessado”. Só o tabelião detém competência legal para atestar autoria e autenticidade (art. 7º, IV e V, da Lei 8.935/1994).

²⁰ JACOMINO, Sérgio. *Instrumentos particulares, títulos digitalizados – requisitos técnicos. As reformas sucessivas da Lei 14.382/2022*. São Paulo: Observatório do Registro, 23.9.2023. Vide especialmente *Reforma da reforma da reforma...* acesso: <https://wp.me/p6rdW-3iV>.

trata esta Lei”. O destaque é nosso; note-se a locução *participes dos contratos*. O emitente não é partícipe do contrato de financiamento; *quid iuris?* Deixo a questão em aberto. Entretanto, a exceção ao art. 5º, § 2º, inc. IV da Lei das Assinaturas Eletrônicas refere-se exclusivamente às “instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário” – não a outros agentes financeiros e de mercado de capital, v.g. fundos de investimentos, operações de securitização etc. A exceção (qualificada × avançada) não dispensa a assinatura eletrônica no extrato.

Retomando, pode-se afirmar que o poder/dever²¹ de qualificar o título sobrevive íntegro. O art. 210-K é taxativo: a conformidade formal do extrato aos padrões técnicos *não afasta o dever do oficial de registro de imóveis de formular exigências, suscitar dúvida ou negar o registro* sempre que, *do exame do título*, resultar desconformidade com a lei, violação a princípios registraes, defeito de representação, indício de fraude ou incompatibilidade com os atos constantes da matrícula. Repare-se na locução – *do exame do título*, não *do extrato*: é o título que se qualifica; o extrato apenas o subsidia. E o art. 210-C, § 4º, arremata, cortando pela raiz a tentação, ao dispor que a conformidade se limita à aferição de regularidade estrutural e de integridade dos dados, *não implicando presunção de veracidade material, validade jurídica, eficácia ou registrabilidade do título, nem vinculando o juízo jurídico do oficial*.

Burocracia e engessamento das transações imobiliárias

Não se objete que a exigência do título reintroduz a burocracia que o extrato veio, presuntivamente, superar. O Provimento não manda examinar o instrumento *sempre*, mas *quando necessário* à qualificação. Nos casos ordinários, o extrato estruturado basta ao fluxo informacional, ao intercâmbio de dados, e a máquina nos socorre pavimentando e sinalizando a infovia; nos casos em que a legalidade o reclama, o título comparece ao exame. É a diferença entre um sistema que confia cegamente na declaração unilateral do emitente e um sistema que a submete ao crivo da legalidade. Aqui reside a diferença fundamental que distingue o nosso sistema em relação aos congêneres de mera notícia: o registrador exerce suas funções de modo autônomo (*em sua ordem*) e independente; vale dizer: o emitente (parte interessada no negócio) não pode capturar o agente da registoção, nem elegê-lo.

O declarante – seja mero portador, emitente, preposto do agente de crédito ou até mesmo o interessado no ato – nunca é o agente público neutro dotado de fé pública: a sua palavra documenta, mas não certifica; imputa, mas não autentica. Elevar a emissão do extrato à prova pré-constituída de autoria e integridade do título seria fazer do particular um notário por substituição. O extrato acelera e racionaliza os processos informáticos; o título sela, valida e garante. E o registrador, longe de ser um mero copista amanuense, segue sendo o que sempre foi entre nós: o guardião da legalidade que converte o negócio das partes em direito real oponível a todos.

Não se veja nisso um retrocesso tecnológico. É a presença do título que potencializa a máquina. A inteligência artificial pode confrontar, campo a campo, os dados do extrato com

²¹ STF HC 85.911-9-MG, j. 25/10/2005, DJ 2/12/2005, Rel. Min. Marco Aurélio.

o teor do instrumento, apurar divergências e extrair um novo plexo de informações que o registrador, então, escrutina e qualifica. O extrato rebatido e conferido com o título deixa de ser o resumo do interessado para tornar-se insumo da inscrição estruturada, depurada *in itinere*: o *input* registral com o extrato e o título dá curso ao tratamento lógico e algorítmico com a validação humana no final do *iter* registral. É o extrato somado ao título que se converte em extrato para o registro estruturado, elaborado em sistemas endo-registrais da serventia. Não o resumo que dispensa o exame, mas o dado estruturado que o alimenta. Eis a qualificação algorítmica do *input* registral: a automação a serviço do juízo, e não em seu lugar.

Fico por aqui, nesta primeira parte, com o essencial demonstrado pela história e pela dogmática: o extrato subsidia, não sepulta; acompanha, não substitui. Afirmar o acerto do Provimento 228 pela só leitura de seus dispositivos seria ainda pouco. O texto não nasceu no silêncio do gabinete: veio como resposta a um rol de pretensões deduzidas em consulta pública, algumas das quais pediam, com todas as letras, precisamente o sepultamento que aqui se conjurou. Falta, pois, a prova dos nove: cotejar o que se pediu com o que se proveu. É a ela que dedicarei a segunda parte deste estudo.