



Desjudicialização pela Inovação: A Tecnologia e a Ampliação de Atribuições dos cartórios Extrajudiciais para a Maximização do Acesso à Justiça

Dejudicialization Through Innovation: Technology and the Expansion of the Powers of Extrajudicial Notary and Registry Offices to Maximize Access to Justice

Leandro Ernani Freitag

Doutorando em Ciência Jurídica (Univali). Mestre em Direito (UFSC). Especialista em: Direito Constitucional (Uniderp); Direito Público e Privado: Material e Processual (Unoesc/Esmesc); Direito Penal e Processual Penal (UGF); Direito Civil (UGF); Direito Administrativo (UGF); Direito Tributário (AVM); Direito Processual Civil (Unyleya); Direito e Gestão Judiciária (Academia Judicial/TJSC); Direito Digital (Legale); Direitos Humanos (Legale); Direitos do Consumidor (Legale); Tribunal do Júri e Execução Penal (Legale); Direito Eleitoral (Legale); Direito Ambiental (Legale). Professor da Escola Superior da Magistratura do Estado de Santa Catarina (Esmesc). Juiz de Direito do Poder Judiciário de Santa Catarina.

Luiz Fernando Pereira de Oliveira

Doutorando em Ciência Jurídica (Univali). Mestre em Direito (UFSC). Especialista em: Direito e Gestão Judiciária (Academia Judicial/TJSC); Direito Tributário (UCAM). Juiz de Direito do Poder Judiciário de Santa Catarina.

Resumo: O presente estudo analisa o fenômeno da desjudicialização como estratégia essencial para enfrentar a sobrecarga do Poder Judiciário brasileiro e, ao mesmo tempo, maximizar o acesso à justiça. O estudo foca em como a inovação tecnológica e a ampliação das competências dos cartórios extrajudiciais atuam em sinergia em prol do paradigma do sistema de justiça multiportas, de modo a prestar ao cidadão a resposta mais adequada à sua situação. Aborda-se a transição do suporte físico para o digital, destacando marcos como a certificação digital ICP-Brasil, o uso de videoconferências para atos notariais (e-Notariado) e a implementação do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP). Discute-se, ainda, o papel complementar da tecnologia blockchain, ressaltando que, embora garanta imutabilidade, ela não substitui, dentro do cenário normativo atual, a qualificação jurídica realizada pelo registrador. No campo das competências desjudicializadas, o texto examina a eficácia de procedimentos como inventários, divórcios consensuais, usucapião extrajudicial e a Regularização Fundiária Urbana (REURB). Os dados revelam que o incentivo ao emprego da via extrajudicial, além do potencial para considerável redução de processos judiciais em andamento, pode contribuir para a economia para os cofres públicos. Conclui-se que a desjudicialização, aliada à inteligência artificial e à automação, promove celeridade e eficiência, desde que respeitados o devido processo legal extrajudicial e a segurança jurídica.

Palavras-chave: desjudicialização; cartórios extrajudiciais; inovação tecnológica; acesso à justiça.

Abstract: This study examines dejudicialization as an essential strategy for addressing the excessive workload of the Brazilian Judiciary while simultaneously maximizing access to justice. It focuses on how technological innovation and the expansion of the powers of extrajudicial notary and registry offices operate synergistically within the multi-door justice system, providing citizens with the most appropriate means of resolving their legal issues. The study discusses the transition from paper-based to digital services, highlighting milestones such as the ICP-Brasil digital certification infrastructure, the use of videoconferencing for

notarial acts through the e-Notariado platform, and the implementation of the Electronic Public Registry System (SERP). It also examines the complementary role of blockchain technology, emphasizing that, although it ensures data immutability, it does not replace, under the current legal framework, the legal qualification performed by the registrar. Regarding dejudicialized procedures, the study analyzes the effectiveness of mechanisms such as probate proceedings, consensual divorce, extrajudicial adverse possession, and Urban Land Regularization (REURB). The findings indicate that encouraging the use of extrajudicial procedures has the potential not only to significantly reduce the number of pending judicial cases but also to generate savings in public expenditures. The study concludes that dejudicialization, combined with artificial intelligence and automation, enhances efficiency and procedural speed, provided that extrajudicial due process and legal certainty are fully safeguarded.

Keywords: dejudicialization; extrajudicial notary and registry offices; technological innovation; access to justice.

INTRODUÇÃO

A desjudicialização se consolidou não somente como uma tendência normativa, mas como um verdadeiro imperativo constitucional e uma política pública estrutural, voltada à reconfiguração do sistema de justiça. É um movimento que transcende a mera transferência burocrática de competências, assumindo contornos de uma estratégia institucional de racionalização da prestação jurisdicional, diante da crise crônica de efetividade que assola o Poder Judiciário.

Nessa visão, o presente estudo tem como objeto a análise da desjudicialização, com foco na tecnologia e na ampliação da competência dos cartórios extrajudiciais, com vistas à maximização do acesso à justiça. Almeja-se examinar como a incorporação de ferramentas tecnológicas e a reconfiguração funcional dos serviços extrajudiciais contribuem para desafogar o Poder Judiciário e para aproximar mais o serviço público do cidadão, promovendo maior eficiência, celeridade e inclusão social no sistema de justiça brasileiro.

A problemática que se busca responder consiste em verificar se a transferência de competências para as serventias extrajudiciais, aliada à digitalização dos procedimentos e à interoperabilidade de plataformas eletrônicas, representa uma solução adequada para a crise de morosidade e sobrecarga do Judiciário.

Para tanto, o estudo está estruturado em três partes. Na primeira, aborda-se a desjudicialização, destacando o papel social do Judiciário, a sobrecarga do sistema e a ascensão dos serviços extrajudiciais como instrumentos de pacificação social.

Na segunda, analisa-se o impacto da inovação tecnológica nos serviços extrajudiciais, com ênfase nos avanços normativos e operacionais.

Por fim, examinam-se as principais competências desjudicializadas, demonstrando o impacto direto na celeridade e na desburocratização, além das perspectivas e desafios para a consolidação de um sistema de justiça multiportas.

Quanto à metodologia empregada, destaca-se que na fase de investigação foi utilizado o método indutivo, na fase de tratamento de dados, o cartesiano, e o

texto final foi composto na base lógica dedutiva. Nas diversas fases da pesquisa, foram acionadas as técnicas do referente, da categoria, do conceito operacional e da pesquisa bibliográfica (Pasold, 2018).

O PODER JUDICIÁRIO, OS SERVIÇOS EXTRAJUDICIAIS E A DESJUDICIALIZAÇÃO

A desjudicialização representa uma resposta pragmática e estruturalmente necessária diante da sobrecarga do sistema jurisdicional estatal, promovendo uma reconfiguração funcional do sistema de justiça. Uma das formas mais eficientes para tanto é a redistribuição de competências em favor de esferas administrativas e consensuais. Inserida no paradigma da justiça multiportas, essa dinâmica valoriza a pluralidade de soluções e amplia o acesso à tutela de direitos, em consonância com os princípios da eficiência e da celeridade processual.

Nesse cenário, as serventias extrajudiciais, antes vistas como secundárias, passam a exercer papel de destaque na promoção da pacificação social. Sua atuação, de natureza quase-jurisdicional, especialmente em procedimentos voluntários e consensuais, contribui para a conformação de um modelo de justiça mais inclusivo e responsivo às demandas sociais contemporâneas.

O Papel Social do Judiciário e a Sobrecarga do Sistema

O Poder Judiciário ocupa posição de centralidade nas democracias contemporâneas, constituindo-se como guardião das promessas constitucionais e instrumento de efetivação dos direitos fundamentais. A jurisdição estatal, expressão da soberania, integra o tripé da separação dos poderes e tem por escopo a pacificação social justa mediante a aplicação definitiva do direito.

Nessa trilha, o artigo 5º, XXXV, da Constituição Federal de 1988, consagra o acesso à justiça como direito fundamental, assegurando que nenhuma lesão ou ameaça a direito será excluída da apreciação judicial. Essa prerrogativa, contudo, não se limita à abertura formal das portas do Judiciário, mas implica a concretização de uma ordem jurídica justa, capaz de responder às demandas sociais com eficiência e sensibilidade.

Contudo, a função jurisdicional, tradicionalmente reativa, tem sido tensionada por uma realidade marcada pela judicialização de questões políticas, econômicas e sociais, sobretudo após a Constituição de 1988. A ausência de políticas públicas eficazes e a insuficiência de respostas legislativas, além da crescente força de teorias pós-positivistas e neoconstitucionalistas, deslocaram para o Judiciário a tarefa de suprir lacunas institucionais, ampliando sua atuação para além do direito privado e consolidando sua função social como vetor de transformação. Essa expansão, embora necessária à tutela dos direitos fundamentais, produziu efeitos colaterais severos: a hipertrofia da demanda e a sobrecarga estrutural do sistema.

A hiperjudicialização de conflitos (Cury, 2017, p. 489) transformou o Brasil na nação mais judicializada do mundo, o que decorre de múltiplos fatores, valendo

citar: a cultura demandista, que privilegia a solução adjudicada em detrimento de mecanismos consensuais; a gratuidade do acesso, externalizando o risco do insucesso da ação; e deficiências legislativas e estruturais, que perpetuam a litigiosidade. Conforme dados do Conselho Nacional de Justiça, em 2024, o estoque processual alcançou 80,6 milhões de casos, com 39,4 milhões de novos processos ajuizados no ano. A taxa média de congestionamento foi de 64,3%, chegando a 72% na fase de execução, evidenciando a morosidade sistêmica e a dificuldade de concretização dos direitos reconhecidos judicialmente (Brasil, 2015). A carga de trabalho do magistrado brasileiro, de acordo com um estudo de 2011, é a segunda maior do mundo: 4.616 processos por juiz, quase três vezes acima da média europeia, enquanto que a produtividade dos juízes do Brasil também é alta (1.616 casos resolvidos, mais do que o dobro da média dos demais países pesquisados) (Brasil, 2011).

Essa sobrecarga compromete a duração razoável do processo, princípio constitucional que, quando violado, configura verdadeira denegação de justiça. A lentidão processual fragiliza a confiança institucional, mina a legitimidade do sistema e acarreta insuficiência na concretização de direitos elementares e primordiais à pessoa humana (Siqueira; Rocha, 2018).

Justifica-se, assim, a necessidade de racionalização do sistema, apresentando-se como uma possibilidade para o enfrentamento e a reversão desse cenário, a redistribuição funcional e a adoção de mecanismos que preservem a autoridade jurisdicional para casos de maior complexidade, delegando a outras esferas casos que podem ser nela tratados. Aliás, a Emenda Constitucional n. 45/2004, ao criar o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), inaugurou um movimento de gestão estratégica da justiça, consolidado pela Resolução CNJ n. 125/2010, que instituiu a Política Judiciária Nacional de tratamento adequado dos conflitos. Essa política materializa a concepção de justiça multiportas, fomentando a mediação, a conciliação e a arbitragem como alternativas à solução adjudicada, além de promover a desjudicialização de procedimentos não litigiosos (como inventários e divórcios consensuais), transferindo-os para instâncias além do Judiciário. Daí então a importância do papel que pode ser desempenhado pelas serventias extrajudiciais.

A Natureza da Atividade Extrajudicial e a Importância da Desjudicialização

A atividade extrajudicial no Brasil, exercida por serventias notariais e de registro, configura um serviço público delegado a particulares mediante concurso público, conforme artigo 236 da Constituição Federal de 1988 e regulamentação pela Lei n. 8.935/1994. Embora desempenhada em caráter privado, mantém natureza pública, sujeita à fiscalização permanente do Poder Judiciário, tanto pela Corregedoria do Tribunal de Justiça local quanto pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), sendo sua função precípua assegurar publicidade, autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos (art. 1º, Lei 6.015/1973; art. 1º, Lei 8.935/1994), prevenindo litígios e garantindo estabilidade nas relações privadas.

Tal atuação no âmbito do direito notarial e registral difere da lógica do processo judicial: não visa à resolução de litígios, mas à sua prevenção, convertendo e estabilizando relações sociais e materiais em formas jurídicas dotadas de eficácia. E sua remuneração decorre de emolumentos, classificados como taxas, mas revertidos ao delegatário (Loureiro, 2017), reforçando a lógica de autossustentação do sistema.

O fenômeno da desjudicialização emerge como vetor normativo e sociopolítico de reconfiguração da prestação jurisdicional, em resposta estrutural à alhures aludida sobrecarga do Judiciário, possibilitando a transferência de procedimentos tradicionalmente jurisdicionais para a esfera extrajudicial, mormente aqueles de jurisdição voluntária e natureza consensual – sem supressão da competência judicial, mas criando outras possibilidades de acesso à justiça. Este movimento concretiza o modelo de justiça multiportas, previsto no Código de Processo Civil de 2015 e alinhado ao princípio constitucional da razoável duração do processo. Ou seja, aos olhos do CPC, a jurisdição estatal não é a via principal; não se deve falar em “alternativas”, mas sim na utilização do meio “adequado” ao tratamento do conflito (Didier Junior; Zaneti Junior, 2017, p. 37).

Diversos diplomas normativos consolidam a extrajudicialização: a Lei n. 11.441/2007 introduziu inventário, partilha, separação e divórcio consensuais; o art. 216-A da Lei n. 6.015/1973, inserido pelo CPC/2015, regulamentou a usucapião extrajudicial; a Lei n. 14.382/2022 disciplinou a adjudicação compulsória extrajudicial; a Lei n. 9.514/1997 prevê a execução extrajudicial da alienação fiduciária; os Provimentos CNJ n. 73/2018 e n. 83/2019 trata, respectivamente, da alteração de nome e gênero e do reconhecimento da parentalidade socioafetiva. Além disso, a Lei n. 13.140/2015 regula a mediação extrajudicial, enquanto o CPC/2015 (arts. 784, III e IV; 725, VIII) reconhece títulos executivos extrajudiciais oriundos de escritura pública ou transação referendada por agentes habilitados.

Nesse passo, a desjudicialização não representa mera opção legislativa, mas uma estratégia institucional indispensável para enfrentar a crise de eficiência do Judiciário, promovendo um sistema de justiça policêntrico, célere e seguro. Ao lado do Poder Judiciário, as serventias extrajudiciais constituem vias aptas a concretizar o direito fundamental de acesso à justiça em sua dimensão material e plural.

A INOVAÇÃO TECNOLÓGICA NOS SERVIÇOS EXTRAJUDICIAIS

A inovação tecnológica nos serviços extrajudiciais não constitui mero acessório, mas sim o principal vetor estruturante da desjudicialização em escala nacional, promovendo uma reengenharia institucional que transcende a mera digitalização de procedimentos. A incorporação de plataformas eletrônicas interoperáveis e normativamente respaldadas pelo art. 236 da Constituição Federal, pela Lei n. 8.935/1994 e pelo Provimento n. 100/2020 do CNJ permite que atos antes restritos ao meio físico sejam realizados com rastreabilidade, autenticidade e segurança jurídica no ambiente eletrônico.

Do papel ao eletrônico

A atividade notarial e registral, historicamente ancorada no suporte físico, como os livros de escrituração, tem passado por um processo de transição irreversível para o meio digital. Desde a promulgação da Lei n. 6.015/1973 já se notavam avanços, admitindo-se então a escrituração mecânica em folhas soltas, o que viabilizou a adoção inicial da microfilmagem como tecnologia de conservação documental. Posteriormente, o Decreto n. 1.799/1996 ampliou esse conceito ao reconhecer o microfilme como resultado de processos fotográficos ou eletrônicos, antecipando a migração para suportes digitais (art. 3º).

A evolução tecnológica e a crescente informatização dos serviços permitiram a superação das limitações do meio físico, com ganhos significativos em segurança, integridade e eficiência. A digitalização dos registros, aliada à certificação digital, eliminou a necessidade de correções manuais, pois falhas e omissões nos assentos do Registro Civil, por exemplo, desaparecem ou são corrigidas eletronicamente antes da assinatura, e viabilizou a tramitação eletrônica de títulos, com ganhos consideráveis de produtividade.

A Lei n. 14.382/2022, ao instituir o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), consolidou o paradigma digital como estrutura normativa e operacional do sistema registral brasileiro. Essa transformação, respaldada também pelo art. 37 da Lei n. 11.977/2009 permite que os livros sejam integralmente mantidos em meio eletrônico. Nesse novo cenário, a fé pública, antes vinculada ao suporte físico, torna-se um atributo digital, garantido por mecanismos de autenticação robustos, como a certificação digital ICP-Brasil, e por sistemas de rastreabilidade e segurança criptográfica.

A transição do suporte físico para o ambiente eletrônico, alicerçada em marcos normativos como o SERP e viabilizada pela certificação digital, configura uma inflexão paradigmática na atividade registral. Ao atribuir equivalência jurídica e eficácia probatória ao documento eletrônico, o sistema extrajudicial reafirma sua função institucional de tutela da segurança jurídica e de desoneração do Poder Judiciário, em sintonia com as demandas de um ordenamento jurídico progressivamente digitalizado e dinâmico.

Assim, na sequência, são analisadas algumas das inovações que, nos últimos anos, têm mantido o serviço extrajudicial atualizado e em compasso com as inovações tecnológicas, sem abrir mão da segurança e higidez indispensáveis à prestação em tela.

Assinatura e certificação Digital

A transformação digital da atividade notarial e registral no Brasil consolidou-se com a Medida Provisória n. 2.200-2/2001, que ampliou o uso da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), instituída pelo Decreto n. 3.587/2000, garantindo autenticidade, integridade e validade jurídica aos documentos eletrônicos. Fundamentada na criptografia assimétrica, essa infraestrutura confere presunção

de veracidade aos documentos assinados com certificados digitais qualificados (Donizete, 2023, p. 508).

A Lei n. 14.063/2020 complementa esse arcabouço ao classificar as assinaturas eletrônicas em simples, avançadas e qualificadas, sendo esta última o padrão mais rigoroso, na medida em que “é a que possui nível mais elevado de confiabilidade a partir de suas normas, de seus padrões e de seus procedimentos específicos” (art. 4º).

No âmbito judicial, a Lei n. 11.419/2006 instituiu o processo eletrônico, permitindo que atos processuais sejam assinados digitalmente, com presunção relativa de autenticidade. O CPC/2015 também confirma que a procuração pode ser assinada digitalmente (art. 105, § 1º, CPC), e as cópias de peças processuais dispensam autenticação cartorária, bastando a declaração do advogado (art. 425, IV, CPC).

Extrajudicialmente, a modernização é mais robusta. O Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP) exige assinatura digital para recepção de títulos nato-digitais, documentos gerados eletronicamente em formato PDF/A e assinados por todos os signatários com assinatura qualificada (ICP-Brasil) ou avançada (art. 208, § 1º, com a redação do Provimento CNJ n. 180/2024).

O Provimento CNJ n. 180/2024 determina que oficiais de registro e tabeliães aceitem documentos assinados com assinatura qualificada ou avançada reconhecida como segura, mediante integração à Lista de Serviços Eletrônicos Confiáveis (LSEC-RI), instituída pelo CNJ e mantida pelo ONR (Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis), que inclui ICP-Brasil, a plataforma gov.br (por reconhecimento fácil ou níveis prata e ouro), e-Notariado, LSEC-RCPN (Lista de Serviços Eletrônicos Confiáveis do Registro Civil do Brasil) e o IdRC (Sistema de Autenticação Eletrônica do Registro Civil) (art. 329-A). Já o Provimento n. 74/2018 fixa padrões mínimos de TI para cartórios, impondo trilhas de auditoria, backups diários e planos de continuidade, assegurando disponibilidade e integridade dos dados (Ferri, 2024, p. 288).

A certificação digital preserva a fé pública no ambiente eletrônico, garantindo presunção legal de validade e eficácia probatória aos documentos assinados com certificados qualificados. As certidões digitais são emitidas e assinadas pelo registrador, com disponibilização via código de acesso. O carimbo de tempo, emitido por Autoridade de Carimbo de Tempo (ACT), reforça a imutabilidade e a prioridade dos atos, tornando indelével os lançamentos no Livro Protocolo e fixando a ordem cronológica para efeitos de preferência dos direitos reais (Jacomino, 2014, p. 890).

Os documentos, assim, podem ser emitidos por meio do e-Notariado, plataforma que viabiliza escrituras, procurações e autenticações à distância, com uso de assinatura qualificada, mantendo a plena validade jurídica (Salomão; Faria, 2024, p. 54).

Tecnologias emergentes como a blockchain oferecem mecanismos complementares de segurança, baseados em hash e timestamp, garantindo imutabilidade e rastreabilidade, mas sem substituir a qualificação jurídica exigida pelo ordenamento brasileiro (Campos, 2020, p. 24-25).

Em síntese, a assinatura e certificação digital no ambiente registral funcionam como um selo de fé pública digital, assegurando autenticidade, integridade e temporalidade dos atos, com base na ICP-Brasil e nos padrões normativos do CNJ.

Atos por Videoconferência

A incorporação da videoconferência e de mecanismos de transmissão audiovisual em tempo real representa um marco na modernização do sistema jurídico brasileiro. O Código de Processo Civil de 2015 consagra expressamente a utilização de meios eletrônicos para a prática de atos processuais (arts. 236, §3º; 334, §7º; 367, §5º; 385, §3º; 453, §§1º e 2º; 937, §4º), complementado por regulamentações do Conselho Nacional de Justiça, como a Resolução CNJ n. 105/2010, que disciplina a documentação audiovisual e a realização de audiências virtuais – tendência reforçada pela emergência da pandemia da Covid-19. A norma garante a produção probatória sob o crivo do contraditório e da ampla defesa, com redução de custos – por exemplo, ao eliminar a necessidade de cartas precatórias ou rogatórias para oitiva de testemunhas.

Todavia, é no âmbito extrajudicial que a ferramenta assume papel ainda mais disruptivo, consolidando a virtualização de serviços notariais e registrais. A plataforma e-Notariado, regulamentada pelo Provimento CNJ n. 100/2020 permite a lavratura remota de escrituras públicas (inventário, divórcio, partilha), atas notariais e procurações, mediante videoconferência obrigatória entre o tabelião e o usuário, com assinatura via certificado digital ICP-Brasil (Salomão, 2024, p. 54).

Tal inovação, por certo, foi importante para evitar a paralisação indefinida das atividades durante o período excepcional de medidas destinadas a evitar o contágio tomadas durante a pandemia da Covid-19. Todavia, para além, a maximização do uso da videoconferência facilita o acesso de usuários, principalmente daqueles que se encontram a longas distâncias – muitas vezes na área rural dos municípios, e que precisariam se deslocar (inclusive gerando prejuízos ao seu trabalho e sustento) para serem atendidos –, tudo sem prejuízo da indispensável segurança à prática dos atos cartorários.

Plataformas Eletrônicas e Centrais de Serviço

A Lei do Processo Eletrônico (Lei n. 11.419/2006) e o CPC/2015 disciplinam os atos processuais eletrônicos, impondo este último requisitos de autenticidade, integridade e interoperabilidade (art. 194). De outra mão, o Provimento CNJ n. 74/2018 estabelece padrões mínimos de tecnologia para serventias extrajudiciais.

A Lei n. 14.382/2022 instituiu o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), unificando os serviços registrais e impondo integração obrigatória das serventias de notas e de registros às plataformas nacionais (arts. 207 e 211, § 2º e § 5º, Provimento CNJ 149/2023), vedando centrais descentralizadas (estaduais ou regionais), promovendo sua interoperabilidade.

Entre as principais plataformas digitais, destacam-se: a) SAEC (Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado), voltada ao Registro de Imóveis,

regulamentada pelo Provimento CNJ n. 89/2019, integra todas as unidades de registro imobiliário e oferece serviços como visualização de matrículas online, emissões de certidões digitais, etc.; b) CRC (Central de Informações do Registro Civil das Pessoas Naturais), para registros civis; c) Central RTDPJ Brasil: voltada ao Registro de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas; d) CENSEC, que centraliza atos notariais, incluindo módulos como CESDI (Central de Escrituras de Separações, Divórcios e Inventários) e RCTO (Registro Central de Testamentos On-line); e) e-Notariado, plataforma digital que viabiliza escrituras e procurações eletrônicas; f) CNIB (Central Nacional de Indisponibilidade de Bens), que distribui ordens de indisponibilidade de imóveis.

Os impactos quantitativos evidenciam a eficiência do modelo extrajudicial digital: em agosto de 2023, 100% das mais de 3.600 unidades de registro de imóveis estavam integradas ao SAEC, permitindo acesso remoto às matrículas em todas as unidades federativas (Faria; Cruz, 2024, p. 76). No primeiro quadrimestre de 2024, foram registradas 94.684.705 solicitações, das quais 93,03% foram gratuitas para órgãos públicos, demonstrando a relevância estatal. A interoperabilidade e a automação reduziram em 17,88% o tempo médio de execução dos títulos, consolidando ganhos de celeridade e segurança jurídica (Ferri, 2024, p. 288).

A arquitetura do SERP, ao centralizar dados e permitir consultas instantâneas sobre gravames, indisponibilidades e protestos, representa um paradigma de jurisdição extrajudicial digital, em que a fé pública é exercida por meios eletrônicos, alinhando-se às exigências de eficiência, transparência e interoperabilidade.

Blockchain

Blockchain pode ser compreendido como um sistema descentralizado de registros digitais, caracterizado pela imutabilidade, transparência e distribuição entre múltiplos nós, garantindo alta resiliência e eliminando pontos únicos de falha.

Sobre seu funcionamento, em apertada síntese: o sistema é composto pelo encadeamento de “blocos”. Cada bloco que compõe a estrutura do sistema contém um hash do anterior, que é basicamente uma “impressão digital”, i.e., é o resultado de um processo matemático complexo que transforma qualquer volume de dados (um texto, uma senha ou um arquivo inteiro) em uma sequência única de letras e números com tamanho fixo. A sequência forma uma cadeia cronológica que inviabiliza alterações retroativas – qualquer alteração em um bloco alteraria o hash, invalidando todos os subseqüentes – enquanto mecanismos de consenso (proof of work ou proof of stake) asseguram uniformidade entre as cópias do registro (Guerra, 2024).

O arcabouço normativo brasileiro não impõe a utilização da blockchain aos cartórios, mas diversas normas criam um ambiente normativo favorável à sua adoção como ferramenta complementar. A Lei n. 11.977/2009 introduziu o registro eletrônico de imóveis, enquanto a Lei n. 13.465/2017 instituiu o Operador Nacional do Registro de Imóveis (ONR) e o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), conferindo governança tecnológica aos registradores. A Lei n. 13.874/2019 (Lei da Liberdade

Econômica) fomenta a inovação e autoriza soluções digitais, incentivando startups a desenvolverem aplicações baseadas em blockchain para aumentar a eficiência dos serviços cartorários. Por sua vez, a Lei n. 14.382/2022 criou o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), cujo objetivo é unificar, em um único portal nacional, o acesso a serviços registrais, incluindo protocolo eletrônico, emissão de certidões e consultas, consolidando a interoperabilidade entre serventias.

Para além das possibilidades como meio de registro, a tecnologia ainda pode ser usada para a realização dos “contratos inteligentes” (smart contracts), que são na verdade códigos que se executam automaticamente quando condições específicas, previamente acordadas, são atendidas. Por exemplo: as partes ajustam que com o pagamento de X, deve ser transferida ao comprador a quantidade de Y ativos digitais. Tal registro, uma vez inserido na blockchain, não pode mais ser alterado e será executado automaticamente quando a condição for verificada e validada pelo sistema. Há, pois, potencial de redução de custos transacionais e aceleração da formalização e do cumprimento de negócios jurídicos.

Entretanto, por ora, não há normativa que admita expressamente o uso da tecnologia em tela. Já houve alguns projetos de lei em âmbito nacional, alguns com tramitação encerrada, e outros ainda em andamento – como é o caso do PL n. 4437/2025, que objetiva regulamentar os “tokens imobiliários”, viabilizando a adoção de critérios técnicos para a integração das matrículas de imóveis com redes blockchain; e o PL n. 1195/2025, que almeja normatizar o uso da ferramenta blockchain para comprovação de documentos públicos e particulares. Mas, por ora, não há ainda normativa vigente a respeito da temática.

De outra mão, para citar o exemplo de Santa Catarina, há vedação expressa: o Provimento CGJ/SC n. 43/2025 inseriu o §2º no art. 685 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial, dispondo que: “É vedado ao oficial realizar qualquer anotação, averbação ou registro que vincule a matrícula imobiliária a tokens digitais, representações em blockchain ou qualquer outro instrumento extrarregistral, com ou sem pretensão de representar a titularidade do domínio”. O dispositivo foi inserido a pedido do Registro de Imóveis do Brasil - Seção de Santa Catarina (RIB-SC), e no parecer que antecedeu a normativa, divulgado pela Circular CGJ n. 410/2025, constou que:

[...] conforme diz o artigo 1.245 do Código Civil, a transferência de direitos reais sobre imóveis exige o registro em cartório imobiliário, sendo a matrícula o único meio legalmente válido para constituição, alteração ou extinção desses direitos. Sem dúvida, nos termos do pontuado pelo RIB, a criação de um mercado paralelo de circulação de imóveis por tokens pode favorecer fraudes, sonegação fiscal, lavagem de dinheiro e comprometer a rastreabilidade da cadeia dominial, justificando a regulamentação preventiva pela Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina. Frisa-se ainda que, no Brasil, não há legislação que autorize a substituição ou paralelismo entre o registro imobiliário oficial e sistemas paralelos, tanto mais baseados em tokens digitais e blockchain.

Como se vê, a restrição reafirma que a blockchain não substitui o registro público de imóveis, cuja fé pública decorre da qualificação jurídica, sobressaindo a preocupação com a segurança jurídica e com a necessidade de evitar fraudes.

De fato, a tecnologia blockchain, embora proporcione elevada segurança e integridade dos registros, não substitui a função jurídica desempenhada pelos notários e registradores, pois não realiza a verificação da veracidade nem da conformidade legal do conteúdo inserido. No sistema brasileiro, que adota o registro de direitos, é indispensável a qualificação jurídica do título pelo oficial antes da inscrição, análise que envolve a capacidade e legitimidade das partes, bem como a conformidade do negócio com normas civis, societárias, urbanísticas e tributárias, conforme previsto no art. 236 da Constituição Federal de 1988 e na Lei n. 6.015/1973. Essa atividade é insuscetível de automatização total, ao demandar interpretação jurídica e controle de legalidade. Ademais, a característica de imutabilidade da blockchain implica que erros ou fraudes permanecerão perpetuamente registrados, exigindo mecanismos compensatórios para correção, sem possibilidade de edição direta. Por isso, a tecnologia deve ser compreendida como complementar e facilitadora – mas não substitutiva – aos serviços cartorários, integrando-se aos procedimentos para reforçar segurança e auditabilidade (Ghirotto, 2023, p. 12).

Tendo em mente, nessa tessitura, de um lado, os avanços tecnológicos em utilização pelas serventias extrajudiciais, e de outro, a necessidade de desjudicialização como fator de desafogamento do Judiciário e de maximização do acesso à justiça, analisam-se, na sequência, situações já viabilizadas neste tocante.

ANÁLISE DE COMPETÊNCIAS DESJUDICIALIZADAS E PERSPECTIVAS

A expansão das competências extrajudiciais, catalisada por sucessivas reformas legislativas e pela incorporação de tecnologias digitais, tem promovido uma inflexão paradigmática no sistema de justiça brasileiro, deslocando o eixo da resolução de conflitos para instâncias administrativas e consensuais, sob a égide da fé pública notarial e registral. Este movimento, fortalecido pela Lei n. 11.441/2007 e consolidado por normativos como o Provimento CNJ n. 65/2017 e a Lei n. 14.382/2022 não apenas desafoga o Poder Judiciário, mas também redefine o papel dos delegatários do serviço público, que passam a exercer funções de natureza quase-jurisdicional, especialmente em matérias de jurisdição voluntária, como será visto a seguir.

Relações Familiares: Inventário, Partilha, Divórcio Consensual e Separação

A desjudicialização no Brasil, com a Lei n. 11.441/2007 e regulamentação pela Resolução CNJ n. 35/2007 constitui um marco paradigmático ao permitir que inventários, partilhas, separações e divórcios consensuais sejam realizados

por escritura pública em Tabelionato de Notas (art. 1º, Resolução CNJ n. 35/2007; art. 1º, Lei n. 11.441/2007; e art. 610, §2º, CPC), desde que presentes requisitos como consenso entre as partes, capacidade civil e assistência obrigatória de advogado. Tal inovação deslocou procedimentos tradicionalmente judiciais para a esfera extrajudicial, sob a égide da fé pública notarial, garantindo publicidade, autenticidade, diminuição de custos, eficácia jurídica e celeridade.

A escritura pública lavrada é título hábil para registro imobiliário e demais averbações, dispensando homologação judicial (art. 3º, Resolução CNJ n. 35/2007), embora sujeita à anulação por vícios do negócio jurídico (arts. 166 e 171, CC).

Desde a entrada em vigor da Lei n. 11.441/2007, estima-se que cerca de dois milhões de processos tenham deixado de ingressar no Poder Judiciário (Flores, 2024), o que demonstra um impacto estrutural na gestão da litigiosidade. De acordo com estimativa de 2024, foram realizados mais de 2,3 milhões de inventários extrajudiciais desde 2007, resultando numa economia aproximada de R\$ 6,2 bilhões aos cofres públicos. No mesmo período, os Tabelionatos de Notas lavraram mais de um milhão de atos de divórcio, quase 60 mil atos de separação, cerca de 9 mil atos de reconciliação e mais de 250 mil atos de partilhas e sobrepartilhas (ANOREG, 2024), estatísticas que demonstram o grande potencial da esfera extrajudicial para a redução do acervo de ações judiciais em andamento no país.

No inventário extrajudicial, os requisitos clássicos (consenso, capacidade plena e inexistência de testamento) foram flexibilizados pelo Provimento CNJ n. 100/2020 (revogado pelo Provimento CNJ n. 149/2023) e pela Resolução CNJ n. 35/2007 (alterada pela Resolução CNJ n. 571/2024), admitindo-se a presença de menores ou incapazes, desde que garantida sua quota ideal e remetida a escritura ao Ministério Público para fiscalização (art. 665, CPC). A partilha deve observar a especialização da meação e da herança, extinguindo a mancomunhão (art. 1.791, CC), e respeitar regimes patrimoniais, inclusive a peculiaridade da separação obrigatória (art. 1.641, CC; Súmula 377, STF), cuja comunicabilidade depende da prova do esforço comum. Inventários sucessivos exigem observância ao princípio da continuidade registral (art. 195, Lei n. 6.015/1973), vedando-se “saltos” na cadeia dominial.

A escritura é registrada na Central de Escrituras de Separações, Divórcios e Inventários (CESDI), um módulo da CENSEC, assegurando rastreabilidade nacional (Salomão, 2024, p. 54).

Quanto ao divórcio consensual extrajudicial, a Emenda Constitucional n. 66/2010 suprimiu a separação prévia, permitindo a dissolução direta do vínculo matrimonial. A via extrajudicial é admitida se não houver filhos menores ou incapazes, salvo quando questões de guarda e alimentos forem previamente judicializadas (art. 733, CPC). A escritura pode contemplar partilha, alimentos e alteração do nome civil, sendo título hábil para averbação no Registro Civil, ou seja, independe de homologação judicial (art. 29, Lei n. 6.015/1973; art. 733, § 1º, CPC). Sentenças estrangeiras de divórcio consensual simples podem ser averbadas diretamente em Cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais (RCPN) no Brasil e dispensam

homologação pelo STJ (art. 961, § 5º, CPC), enquanto as qualificadas (com guarda ou alimentos) ainda exigem controle judicial.

A opção pela via extrajudicial é facultativa (art. 2º, Resolução CNJ n. 35/2007), mas revela-se altamente eficiente: além da redução expressiva de demandas, promove celeridade, menor custo e autonomia privada; ademais, as estatísticas supracitadas revelam que é crescente a opção da população.

Usucapião

A usucapião constitui forma originária de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, cuja eficácia opera-se ipso iure, prescindindo de registro, desde que presentes os requisitos legais: posse justa, mansa, contínua e com animus domini (Gagliano, 2023, p. 441). Além da propriedade, pode alcançar direitos como usufruto (art. 1.391, CC), servidão aparente e direito de superfície (Loureiro, 2017).

Com o advento do art. 1.071 do CPC/2015, que introduziu o art. 216-A da Lei de Registros Públicos admite a usucapião pela via extrajudicial, alternativa à tradicional via judicial.

No procedimento judicial, a ação tramita no foro da situação do imóvel, exigindo citação do titular registral, dos confinantes e intimação por edital de terceiros incertos ou desconhecidos, em observância ao contraditório e à ampla defesa (Gonçalves, 2016, p. 535). A sentença, de natureza declaratória, acompanhada de mandado judicial com qualificação do usucapiente e descrição precisa do imóvel, constitui título hábil para registro imobiliário (Loureiro, 2017, p. 849).

A usucapião extrajudicial, regulamentada pela Lei n. 13.465/2017 e pelo Provimento n. 65/2017 do CNJ, tramita perante o Cartório de Registro de Imóveis da comarca competente, exigindo representação por advogado para o protocolo do pedido (art. 216-A, LRP). O requerimento deve ser instruído com ata notarial, planta e memorial descritivo, certidões negativas e documentos que comprovem a posse ad usucapionem, i.e., indicando sua origem, continuidade, natureza e tempo da posse – como, v.g., comprovantes de pagamento de impostos e taxas referentes à propriedade (art. 216A, IV, LRP).

A ata notarial, lavrada pelo tabelião de notas do município onde se localiza o imóvel, deve atestar a posse lícita do requerente e seus antecessores, observando elementos fáticos como cercas, acessões, benfeitorias e uso do imóvel (art. 384, CPC; art. 216-A, LRP), podendo, nesse caso, ser feita pelo próprio interessado no tabelião competente, sem a representação por advogado (Loureiro, 2017, p. 849). A necessidade de advogado, conforme o texto legal, incide apenas, como dito acima, sobre o pedido de usucapião extrajudicial a ser protocolado no Registro de Imóveis.

Após a prenotação e autuação, o registrador prorrogará pelo prazo de trinta dias a decisão de acolhimento ou rejeição. O oficial de registro notificará os entes federativos (União, Estado, Distrito Federal e Município), que poderão se manifestar em até quinze dias, e promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, para ciência de terceiros interessados, que também disporão de igual prazo para impugnação (art. 216-A, § 4º, LRP).

É exigida a concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiando e na dos imóveis confinantes, a ser manifestada em 15 dias após notificação. O silêncio do notificado é presumido como concordância (art. 216-A, § 2º, LRP). Veja-se que antes da redação dada pela Lei n. 13.465/2017, o dispositivo legal em questão determinava que o silêncio, na hipótese, implicava discordância. A nova redação, como visto, diz o contrário. Por simplificar o procedimento e, concomitantemente, manter a possibilidade de contraditório, a inovação é salutar; para tanto, entende-se que a notificação deve conter expressamente o aviso de que o transcurso do prazo legal sem impugnação será entendido como concordância tácita com a planta e o memorial descritivo apresentados, permitindo, assim, o prosseguimento da usucapião extrajudicial (Hill, 2020).

A usucapião administrativa produz os mesmos efeitos da declaração judicial da usucapião, viabilizando a abertura de nova matrícula e o encerramento da anterior, além de ser um mecanismo célere, simplificado e economicamente mais acessível, compatível com os objetivos da política pública de regularização fundiária e com a efetivação do direito social à moradia.

Regularização Fundiária Urbana

A Regularização Fundiária Urbana (REURB), disciplinada pela Lei n. 13.465/2017 constitui um conjunto integrado de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial e à titulação de seus ocupantes (Ferri, 2024, p. 54), concretizando os princípios constitucionais da função social da propriedade e do direito à moradia (art. 5º, XXIII; art. 6º, CRFB/1988). A norma substituiu o regime anterior da Lei n. 11.977/2009, ampliando instrumentos e consolidando a desjudicialização como diretriz central.

A lei prevê duas modalidades: REURB-S, voltada à população de baixa renda, com isenção de custas e emolumentos (art. 13, §§ 1º e 5º), e REURB-E, aplicável aos demais núcleos, impondo aos beneficiários o custeio das obras de infraestrutura (Loureiro, 2017, p. 880). Ambas se articulam com o Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001) e com a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei n. 6.766/1979).

No âmbito judicial, a intervenção é residual, ocorrendo em hipóteses de litígio sobre domínio ou impugnação não resolvida na esfera administrativa, bem como em ações possessórias ou de usucapião quando inviável a via extrajudicial.

Extrajudicialmente, a REURB opera por meio de procedimento administrativo de competência municipal (art. 28), culminando no registro imobiliário, sendo o núcleo de eficácia do sistema. O processo envolve etapas como demarcação urbanística, legitimação de posse e legitimação fundiária – esta última configurando aquisição originária da propriedade por ato do Poder Público, inclusive sobre imóveis públicos (Pedroso, 2019, p. 29-36), hipótese vedada à usucapião judicial (art. 183, CRFB/1988; art. 23, Lei n. 13.465/2017).

A estrutura normativa da REURB incorpora instrumentos inovadores, como o direito real de laje (art. 1.225, XIII e 1.510-A, CC) e o condomínio urbano simples (Pedroso, 2019, p. 225), além de prever isenções e prazos diferenciados: na REURB-S, a prenotação é estendida para 40 dias úteis, enquanto na REURB-E é de 60 dias (Ferri, 2024).

O registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) independe de determinação judicial, e pode ser requerido por qualquer um dos legitimados (art. 14) diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis da situação do imóvel, e implica abertura de matrículas individualizadas (art. 44) e incorporação automática das áreas públicas ao patrimônio municipal, dispensando comprovação de quitação tributária (art. 13, §§ 1º e 2º) (Pedroso, 2017), reforçando o propósito de simplificação e celeridade da desjudicialização.

Conciliação e Mediação

A mediação e a conciliação extrajudicial constituem instrumentos centrais do fenômeno da desjudicialização, integrando o sistema de justiça multiportas, promovendo soluções consensuais, com maior celeridade, menor custo e efetividade. A distinção entre elas reside na natureza da relação entre os envolvidos e no papel do terceiro facilitador: enquanto o conciliador pode sugerir soluções e atua em casos em que as partes não possuem um vínculo pré-existente, o mediador atua em contextos em que tal elo pretérito existe, cabendo-lhe estimular o diálogo sem propor alternativas, que devem ser construídas pelas partes (art. 165, §§ 2º e 3º, CPC) (Didier Junior, 20149).

Fundamentadas na autocomposição, essas técnicas, que também são estimuladas no contexto de ações judiciais (art. 3º, § 2º, CPC), podem deslocar o eixo da resolução de conflitos para fora do Judiciário, reduzindo a litigiosidade e a sobrecarga estrutural. Normativamente, destaca-se a Lei n. 13.140/2015, que disciplina a mediação privada e administrativa, e o Provimento CNJ n. 149/2023 (arts. 18 a 57), que regulamenta sua prática nas serventias extrajudiciais, além da Resolução CNJ n. 125/2010 e do CPC/2015, que consolidaram a mediação e a conciliação como políticas públicas obrigatórias.

No âmbito judicial, os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSCs) foram instituídos como polos de autocomposição, com estrutura para audiências presenciais e virtuais, inclusive por videoconferência, ampliando o acesso em regiões remotas. Ademais, a obrigatoriedade da tentativa de conciliação prevista no art. 334 do CPC reforça a política pública de consensualidade, embora a cultura adversarial e a sobrecarga processual ainda limitem sua efetividade, justificando a expansão extrajudicial.

Segundo dados do CNJ, ao final do ano de 2024, existia um total de 2.135 CEJUSCs instalados, sendo a maior parte na Justiça Estadual, com 1.851 unidades (86,7%). Nesse ano, registraram-se soluções consensuais em 16,8% dos casos, relativamente à fase de conhecimento, e 6,6% na fase de execução (Brasil, 2025) – números que demonstram resultado consistente, mas também que ainda há espaço para aprimoramentos.

Extrajudicialmente, a mediação pode ser institucional, administrada por câmaras ou plataformas, ou ad hoc (avulsa), iniciando-se por convite voluntário, conforme art. 21 da Lei n. 13.140/2015, com suspensão da prescrição a partir da assinatura do termo inicial (art. 17, parágrafo único). O procedimento é regido pela autonomia da vontade, observando princípios como confidencialidade, imparcialidade, informalidade, busca do consenso e boa-fé (art. 2º). O mediador pode ser qualquer pessoa capaz e capacitada, independentemente de vínculo com órgãos oficiais, e a presença de advogados é facultativa (art. 10) – embora necessária para conferir força executiva ao acordo, nos termos do art. 784, IV, do CPC (Scavone Junior, 2018, p. 312-316). O termo final constitui título executivo extrajudicial ou judicial, conforme tenha havido ou não homologação judicial (art. 20, parágrafo único, Lei n. 13.140/2015).

Nas serventias extrajudiciais, a conciliação e a mediação notariais, autorizadas pelos arts. 18 a 57 do Provimento CNJ n. 149/2023 reforça a função social dos cartórios, permitindo que acordos formalizados por escritura pública tenham eficácia equivalente à sentença. No âmbito administrativo, câmaras de mediação previstas no art. 174 do CPC atua na prevenção e gestão de conflitos envolvendo entes públicos, com acordos dotados de força executiva.

Em síntese, a mediação e a conciliação extrajudicial consolidam-se como mecanismos estruturantes da política de desjudicialização, promovendo uma cultura jurídica orientada pelo diálogo, pela autonomia privada e pela pacificação social. Ao conferir eficácia executiva aos acordos e ampliar sua prática em ambientes notariais e digitais, esses instrumentos não apenas potencializam o desafogamento do Judiciário, mas também democratizam o acesso à justiça consensual, em consonância com os princípios constitucionais da eficiência e da duração razoável do processo.

Perspectivas e Desafios da Desjudicialização

A desjudicialização, para além dos atos já consolidados (inventário, partilha, divórcio consensual, usucapião administrativa e alterações registrais, etc.), projeta-se para novas fronteiras, incluindo a execução civil extrajudicial. Exemplificativamente, o Projeto de Lei n. 6.204/2019, atualmente em tramitação no Congresso Nacional, atribui ao tabelião de protesto ou agente de execução funções tradicionalmente judiciais.

Paralelamente, a ONR está desenvolvendo projetos que incorporam Inteligência Artificial (IA), utilizando técnicas de extração de texto e geração de indicadores a partir de imagens (OCR) para obter dados das matrículas e aprimorar o atendimento aos usuários. Possibilidades de uso da IA incluem: implementação de checklists eletrônicos com exigências automatizadas; configuração de alertas para atualizações na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB); monitoramento e prenotação de títulos; automação na emissão de certidões, como a Certidão Negativa de Débitos (CNS) e a Certidão Nacional de Matrícula (CNM); alocação automática de títulos baseando-se em complexidade, prazos e outros

critérios; geração de relatórios e indicadores de desempenho de forma automática, entre outros (Ferri, 2024).

Todavia, esse sistema enfrenta desafios estruturais e socioeconômicos: a cobrança de emolumentos em procedimentos extrajudiciais pode gerar elitização do acesso, afrontando os princípios da inafastabilidade da jurisdição e da assistência jurídica integral aos necessitados (art. 5º, XXXV e LXXIV, CRFB/1988) – como é o caso da usucapião administrativa, em que as despesas preparatórias (diligências e a lavratura da ata notarial) devem ser adiantadas pelo requerente.

Impõem-se, sob essa ótica, duas providências: a uma, a extensão da gratuidade aos atos extrajudiciais, conforme autoriza o art. 98, IX, do CPC no tocante às ações judiciais, o que pode contribuir para evitar que uma situação que possa ser adequadamente solucionada extrajudicialmente precise ser judicializada somente em função da concreta impossibilidade de pagamento de tais despesas; e, a duas, a atuação da Defensoria Pública como custos vulnerabilis aos necessitados também na esfera extrajudicial, não apenas como representante, mas como fiscal da legalidade e garantidora da efetividade dos direitos fundamentais dos hipossuficientes. Assim, cumpre à eventual regulamentação específica prever mecanismos de financiamento público e a isenção integral dos emolumentos nos atos extrajudiciais, assegurando a atuação da Defensoria Pública ou, na sua ausência, de defensores dativos, sob pena de se instaurar um processo de privatização da justiça.

Do ponto de vista garantístico, impõe-se a construção de um devido processo legal extrajudicial, visando garantir a qualidade e a segurança jurídica dos atos, cujos elementos mínimos incluem: imparcialidade e independência dos delegatários; contraditório; publicidade; previsibilidade procedimental; e controle externo (Hill, 2020, p. 391). A ausência desses requisitos pode comprometer a constitucionalidade do uso da via extrajudicial, além de agravar o risco da judicialização para rediscussão do caso, inclusive à luz da ausência de tais parâmetros, de nulidade, ou mesmo da eventual presença de pessoa vulnerável.

Em síntese, a desjudicialização deve ser concebida como mecanismo complementar, de caráter residual, essencial para a efetividade do sistema multiportas, garantindo que a busca por eficiência não se converta em desproteção disfarçada de agilidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao permitir que atos consensuais sejam formalizados extrajudicialmente, o ordenamento jurídico brasileiro reconfigura o acesso à justiça, promovendo maior eficiência institucional e valorizando a autonomia privada.

Trata-se de uma verdadeira reengenharia procedimental, que reserva à jurisdição estatal os litígios que efetivamente demandam a atuação do juiz, ao passo que oferece à sociedade mecanismos mais ágeis, menos onerosos e mais acessíveis para a resolução de conflitos consensuais. Essa racionalização não apenas otimiza os recursos públicos, mas também fortalece a cultura da consensualidade e da

cooperação entre os sujeitos de direito, em consonância com os princípios da dignidade da pessoa humana e da efetividade da tutela jurisdicional.

A desjudicialização, longe de representar abdicação da função jurisdicional, configura estratégia de eficiência e democratização do acesso à justiça, permitindo que magistrados concentrem esforços nos litígios que demandam maior densidade argumentativa e deliberação criteriosa. Essa reconfiguração institucional é condição para o Judiciário recuperar sua capacidade de concretizar direitos e reafirmar sua função social, não apenas como instância de resolução de controvérsias, mas como agente de transformação e garantia da paz social.

Nesse passo, o emprego das inovações tecnológicas, se levado a efeito com respeito à segurança indispensável ao trato das questões afetas ao serviço extrajudicial, é não apenas profícuo, mas necessário para a maximização do concreto acesso à justiça e para que os cartórios se mantenham sempre em sintonia com a sociedade à qual servem.

REFERÊNCIA

ASSOCIAÇÃO dos Notários e Registradores do Brasil. **Cartório em números**. 6. ed. Brasília: ANOREG, 2024.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Estudo comparado sobre recursos, litigiosidade e produtividade: a prestação jurisdicional no contexto internacional**. Brasília: CNJ, 2011.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Justiça em números 2025**. Brasília: CNJ, 2025.

CAMPOS, Emília Malgueliro. **Criptomoedas e blockchain: o direito no mundo digital**. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020, p. 24-25 e 38-40.

CURY, Cesar Felipe. Mediação. In: ZANETTI JUNIOR, Hermes; CABRAL, Trícia Navarro Xavier (coords.). **Justiça Multiportas: mediação, conciliação, arbitragem e outros meios de solução adequada para conflitos**. Salvador: JusPodivm, 2016, p. 485-507.

DIDIER JUNIOR, Fredie. **Curso de direito processual civil: introdução ao direito processual civil, parte geral e processo de conhecimento**. v. 1. 21. ed. Salvador: JusPodivm, 2019.

DIDIER JUNIOR, Fredi; ZANETTI JUNIOR, Hermes. **Justiça multiportas e tutela constitucional adequada: autocomposição em direitos coletivos**. In: ZANETTI JUNIOR, Hermes; CABRAL, Trícia Navarro Xavier (coords.). **Justiça multiportas: mediação, conciliação, arbitragem e outros meios de solução adequada para conflitos**. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 35-66.

DONIZETTI, Elpídio. **Curso de direito processual civil**. 26. ed. Barueri: Atlas, 2023, p. 508.

FARIA, Bianca Castellar de; CRUZ, Denise Fernandes da. **A importância do sistema de gestão na eficiência do registro imobiliário brasileiro.** In: SCHROEDER, Eduardo Arruda; KOCH, Lucas Paes; MARGARIDA, Otávio Guilherme (orgs.). *Direito notarial e registral em perspectiva*. Florianópolis: Habitus, 2024, p. 76.

FERRI, Caroline Feliz Sarraf. **Registro de imóveis 4.0.** Londrina: Engenho das Letras, 2024, p. 288.

FLORES, Daiana; JUNG, Juliano. **A ampliação funcional da atividade notarial e de registro como medida de desjudicialização.** *Observatório da Economia Latino-Americana*, Curitiba, v. 22, n. 6, p. 1-9, 2024.

GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Manual de direito civil.** 7. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2023, p. 441.

GHIROTTTO, Aryala Stefani Wommer; QUEIROZ, Renata Capriolli Zocatelli. *Novas tecnologias: blockchain acabará com os cartórios?* **Revista Jurídica Direito & Paz, Lorena**, ano XVII, n. 49, p. 189-202, 2º semestre, 2023, p. 12.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil esquematizado.** 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 535.

GUERRA, Emílio. **Considerações sobre a adoção da tecnologia blockchain nos registros públicos do Brasil.** Instituto de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas do Brasil, Brasília, 2024. Disponível em: <https://irtdpjbrasil.org.br/artigo-consideracoes-sobre-a-adocao-da-tecnologia-blockchain-nos-registros-publicos-do-brasil-por-emilio-guerra>. Acesso em: 21 jan. 2026.

HILL, Flávia Pereira. *Desjudicialização e acesso à justiça além dos tribunais: pela concepção de um devido processo legal extrajudicial.* **Revista Eletrônica de Direito Processual**, Rio de Janeiro, ano 15, v. 22, n. 1, p. 379-408, 2020.

JACOMINO, Sérgio. **Do processo do registro.** In: CLÁPIS, Alexandre Laizo; ALVIN NETO, José Manuel de Arruda; CAMBLER, Everaldo Augusto. *Lei de registros públicos comentada*. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 890 e 924.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática.** 8. ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 849.

PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica: teoria e prática.** 14 ed. Florianópolis: Empório Modara, 2018.

PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; FREITAS, Daniela. **A nova espécie de condomínio criada pela Lei nº 13.465/2017: condomínio urbano simples.** In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (Coord.). *Regularização fundiária: Lei n. 13.465/2017*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019.

PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. **Impressões práticas sobre o sistema da regularização fundiária urbana idealizado pela Lei n. 13.465/2017 (arts. 9º a 54).** In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (coord.). *Regularização fundiária: Lei n. 13.465/2017*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019. p. 29-36.

SALOMÃO, Marcos Costa; FARIA, Letícia Araújo. **Inventário extrajudicial: teoria e prática**. MOSCARDINI, Maria Laura Bolonha (org.). Indaiatuba: Foco, 2024, p. 54.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Manual de arbitragem: mediação e conciliação**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 312-316.

SIQUEIRA, Dirceu Pereira; ROCHA, Maria Luiza de Souza; SILVA, Rodrigo Iokimura Claro. Atividades notariais e registrais, judicialização e acesso à justiça: o impacto da desjudicialização para a concretização dos direitos da personalidade. **Revista Jurídica Cesumar**, v. 18, n. 1, p. 305-335, jan./fev. 2018.

TEIXEIRA, Stephano Giacomini; MAZZITELLI, Maíra Martins Crespo. A aplicação da tecnologia blockchain nos registros públicos: potencialidades e desafios na integração extrajudicial no Brasil. **Revista Gestão e Conhecimento**, Curitiba, v. 19, n. 1, p. 1-37, 2025, p. 25 e 33.