



Poder Judiciário
Conselho Nacional de Justiça

PROVIMENTO N. 228 DE 16 DE JUNHO DE 2026

Regulamenta, no âmbito do Registro de Imóveis, a utilização dos extratos eletrônicos para registro ou averbação de fatos, atos e negócios jurídicos com repercussão imobiliária.

O **CORREGEDOR NACIONAL DE JUSTIÇA**, no uso de suas atribuições legais e regimentais,

CONSIDERANDO a competência da Corregedoria Nacional de Justiça de expedir provimentos e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos serviços notariais e de registro, conforme expresso no art. 8º, X, do Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça;

CONSIDERANDO o poder de fiscalização e de normatização do Poder Judiciário dos atos praticados por seus órgãos (art. 103-B, § 4º, I, II e III, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO que o art. 6º da Lei n. 14.382, de 27 de junho de 2022, prevê que os oficiais de registros públicos receberão dos interessados os extratos eletrônicos para registro ou averbação de fatos, atos ou negócios jurídicos;

CONSIDERANDO que é atribuição da Corregedoria Nacional de Justiça a regulamentação do tema, nos termos do art. 7º, VIII, da Lei n. 14.382, de 27 de junho de 2022;

CONSIDERANDO as discussões contidas no processo SEI n. 05164/2021,

RESOLVE:

Art. 1º A alínea “b” do inciso II do artigo 208 do Código Nacional de Normas – Extra passa a ter a seguinte redação:

.....
 Art. 208
 II -

b) de sistema ou plataforma facultativamente mantidos em suas próprias serventias, desde que tenham sido produzidos por meios que permitam certeza quanto à autoria e integridade, sejam interoperáveis com o Serp e comunicados ao ONR todos os protocolos recebidos e seus andamentos, nos termos estabelecidos em ITN a ser editada para este fim, para fins de estatística e acompanhamento registral on-line.

Art. 2º O Capítulo I do Título II do Livro IV da Parte Geral do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro

Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento n. 149, de 30 de agosto de 2023, passa a vigorar acrescido da seguinte Seção III:

.....

Seção III

Dos Extratos Eletrônicos para Registro ou Averbação de atos no Registro de Imóveis

Subseção I

Da transmissão, recepção e protocolo dos extratos eletrônicos

Art. 210-A. Esta Seção regulamenta os critérios e procedimentos para a utilização de extratos eletrônicos como instrumentos auxiliares de organização informacional e de apoio ao processamento eletrônico de títulos destinados ao registro ou à averbação de fatos, atos e negócios jurídicos, sem prejuízo da qualificação registral, nos termos da legislação aplicável.

Parágrafo único. Para os fins previstos neste Código de Normas, considera-se:

I - extrato eletrônico: representação estruturada, padronizada e interoperável de dados juridicamente relevantes referentes ao título que lhe dá origem, apta a subsidiar a qualificação registral, podendo, exclusivamente nas hipóteses expressamente previstas em lei, constituir base suficiente para o exame dos elementos, cláusulas e condições do título, sem prejuízo da verificação dos requisitos legais de registrabilidade e da compatibilidade com a matrícula;

II – repositório confiável de documentos eletrônicos - RCDE: banco de dados, sob gestão do ONR, que armazena documentos eletrônicos em suporte aos atos registrais, para fins de atendimento ao disposto no inciso VIII do art. 3º da Lei 14.382/2022;

III – apresentante: pessoa física ou jurídica devidamente credenciada, responsável pelo encaminhamento do extrato eletrônico para registro ou averbação de fatos, atos ou negócios jurídicos no serviço de registro de imóveis;

IV – emitente: pessoa física ou jurídica devidamente credenciada, responsável pela geração do extrato eletrônico ou documento eletrônico original, assumindo responsabilidade civil e criminal pela fiel correspondência entre os dados inseridos no extrato eletrônico e o instrumento que lhe deu origem.

V - requisitos legais de registrabilidade: conjunto de condições jurídicas e formais exigidas pela legislação para o ingresso do título, representado ou não por extrato, no fólio real, compreendendo a regularidade formal do instrumento, a validade do negócio jurídico, a compatibilidade com a matrícula e a observância dos princípios registrais, notadamente os da continuidade, especialidade e disponibilidade, bem como o cumprimento de eventuais exigências legais específicas.

Art. 210-B. São legitimados a encaminhar extrato eletrônico ao Registro de Imóveis competente, exclusivamente para fins de prática de atos de suas atribuições legais, relativos a direitos reais, garantias ou averbações com repercussão imobiliária:

I – tabeliões de notas;

II – instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública;

III – companhias de habitação e fundações habitacionais integrantes da administração pública;

IV – entes federativos, nos casos de contrato, termo administrativo, certidões de dívida ativa, certidões de regularização fundiária e outros; e

V – instituição financeira ou entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários a exercer as atividades de escrituração, registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, no caso do título decorrente de operação de crédito realizada por produtor rural, no âmbito da Lei n. 13.986, de 7 de abril de 2020, bem como os relativos a garantias de crédito rural em cédulas e títulos de crédito do agronegócio.

Parágrafo único. Os requisitos para credenciamento de pessoas e entidades elencadas neste artigo, aptas à emissão de extratos eletrônicos, serão objeto de ITN emitida pelo ONR.

Art. 210-C. O extrato eletrônico conterá os campos e cláusulas obrigatórias de acordo com cada tipo de fato, ato ou negócio jurídico e os padrões de formato de arquivo e leiautes especificados em ITN emitida pelo ONR.

§1º As alterações de leiaute e da estrutura de dados serão controladas através da atribuição de número de versão.

§2º As diferentes versões e o histórico de versões deverão ser publicamente disponibilizados no sítio eletrônico do ONR.

§3º A recepção formal de extratos eletrônicos para fins de prenotação e processamento registral ocorrerá, obrigatoriamente, por meio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP, mediante utilização dos sistemas implementados e geridos pelo ONR, admitida a utilização, pelas serventias, de sistemas ou plataformas próprias exclusivamente como interfaces internas de apoio, desde que interoperáveis e em conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

§4º A conformidade do extrato eletrônico com os padrões técnicos definidos em ITN limita-se 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.

§5º As Instruções Técnicas de Normalização limitar-se-ão à padronização técnica e operacional, não podendo alterar os requisitos legais de registrabilidade.

Art. 210-D. O emitente do extrato eletrônico deverá ter procuração outorgada pela entidade credenciada com poderes específicos para emissão do extrato correspondente ao instrumento contratual que lhe deu origem, podendo para tanto fazer as declarações previstas no artigo 210-M deste Código de Normas, ressalvadas as hipóteses em que o emitente atue por vínculo estatutário, funcional ou contratual que lhe confira poderes para tanto.

Art. 210-E. Os extratos eletrônicos serão apresentados ao registro de imóveis por meio do SERP e deverão observar, quanto ao arquivamento do instrumento contratual que lhes deu origem, o seguinte:

I – tratando-se de extratos eletrônicos relativos a bens imóveis, deverão ser acompanhados do arquivamento da íntegra do instrumento contratual, em cópia simples, exceto se apresentados por tabelião de notas;

II – tratando-se de extratos eletrônicos relativos a bens imóveis apresentados por instituição financeira autorizada a celebrar instrumentos com caráter de escritura pública ou no caso de garantias de crédito rural em cédulas e títulos de crédito do agronegócio, o emitente promoverá o arquivamento do instrumento ou título em pasta própria, sem prejuízo do arquivamento no registro de imóveis;

III – tratando-se de extratos eletrônicos relativos a bens móveis, o arquivamento da íntegra do instrumento contratual será facultativo, a critério do requerente;

IV – o instrumento contratual referido nos incisos anteriores poderá ser apresentado em formato eletrônico ou digitalizado, acompanhado de declaração assinada eletronicamente de que seu conteúdo corresponde ao original firmado pelas partes assumindo, o declarante, responsabilidade civil e criminal pela fidelidade da reprodução.

Art. 210-F. Nos casos de extratos eletrônicos relativos a bens imóveis, fica dispensada a atualização prévia da matrícula quanto aos dados objetivos ou subjetivos previstos no art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, exceto quanto aos dados imprescindíveis à verificação da subsunção do objeto e das partes aos elementos constantes do título apresentado, observadas as seguintes condições:

I – não poderá ser criada nova unidade imobiliária por fusão ou desmembramento sem observância do princípio da especialidade; e

II – a dispensa de atualização condiciona-se à correspondência suficiente dos dados descritivos do imóvel e dos titulares entre o título e a matrícula, apta a permitir a identificação inequívoca do objeto e das partes.

Art. 210-G. Recebidos o extrato eletrônico e, quando exigido, o instrumento contratual correspondente, o oficial procederá à prenotação e à qualificação registral, observando a correspondência entre os dados estruturados e os elementos do título, quando aplicável.

Art. 210-H. Fica dispensada, no âmbito do registro de imóveis, a apresentação da escritura de pacto antenupcial, desde que os dados de seu registro e o regime de bens estejam indicados no extrato eletrônico, com a informação sobre a existência ou não de cláusulas especiais, devendo o oficial, quando necessário à qualificação registral, exigir a apresentação do respectivo instrumento ou certidão comprobatória.

Subseção II

Qualificação no Ofício de Registro de Imóveis

Art. 210-I. Após a prenotação, o oficial de registro de imóveis procederá à qualificação registral mediante exame dos elementos, cláusulas e condições constantes do extrato eletrônico e, sempre que reputar necessário ao exercício da qualificação registral, do instrumento que lhe deu origem, com vistas à verificação de sua registrabilidade nos termos da legislação de regência.

§1º A utilização de extratos eletrônicos não autoriza a dispensa da análise dos requisitos legais relativos à continuidade, especialidade, disponibilidade e compatibilidade com a matrícula, ressalvadas as hipóteses previstas em lei.

§2º As disposições deste artigo aplicam-se igualmente aos títulos relativos a garantias, direitos reais ou atos com repercussão imobiliária, quando produzam efeitos com repercussão no fôlio real.

§3º A exceção de arquivamento do instrumento contratual prevista no inciso I do art. 210-E não impede que o oficial de registro de imóveis exija, a qualquer tempo durante a qualificação registral, a apresentação do instrumento que deu origem ao extrato eletrônico, sempre que reputar sua análise necessária ao exercício da qualificação registral, hipótese em que o emitente deverá disponibilizá-lo por meio eletrônico em prazo compatível com o procedimento registral.

Art. 210-J. A existência de erro formal, omissão ou inconsistência no extrato eletrônico não constitui, por si só, fundamento para negativa de registro ou averbação, desde que, à luz dos elementos disponíveis, estejam presentes os requisitos legais para a prática do ato, sem prejuízo da comunicação ao emitente e ao ONR para correção e aperfeiçoamento dos dados estruturados.

Art. 210-K. A conformidade formal do extrato eletrônico com os padrões técnicos não afasta o dever do oficial de registro de imóveis de formular exigências, suscitar dúvida ou negar o registro ou a averbação sempre que, do exame do título, resultar desconformidade com a lei, violação a princípios registrares, defeito de representação, indício de fraude ou incompatibilidade com os atos constantes da matrícula.

Parágrafo único. Constatada divergência relevante entre o conteúdo do título e os dados constantes do extrato eletrônico, o oficial consignará tal circunstância na nota devolutiva ou na decisão de qualificação, sem prejuízo da comunicação ao ONR para fins de monitoramento, correção e aperfeiçoamento sistêmico.

Art. 210-L. Realizado o registro ou a averbação, o oficial de registro de imóveis disponibilizará ao requerente, em formato eletrônico, as informações relativas à certificação do ato praticado, nos termos da legislação aplicável.

Subseção III

Declarações do emitente dos extratos eletrônicos

Art. 210-M. Os extratos eletrônicos conterão as seguintes cláusulas declaratórias de assunção de responsabilidade civil e criminal pelo emitente:

I – declaração de que foi conferida a identificação e a regularidade da representação das partes que firmaram assinaturas manuscritas ou eletrônicas no instrumento que deu origem ao extrato eletrônico;

II – declaração de que constam no instrumento que deu origem ao extrato eletrônico todas as cláusulas obrigatórias ao negócio jurídico correspondente;

III – declaração de que as partes autorizam todas as averbações necessárias para a prática do ato registral objeto do extrato eletrônico, assim como o encerramento ou abertura de novas matrículas, se for o caso; e

IV - declaração de que os dados estruturados constantes do extrato eletrônico correspondem fielmente ao conteúdo do instrumento que lhe deu origem, inexistindo omissão, acréscimo ou alteração de cláusulas, condições ou elementos juridicamente relevantes.

§1º Quando cabível, a comprovação do recolhimento de tributos poderá ser realizada por meio eletrônico, inclusive mediante indicação de endereço oficial para verificação pelo registrador.

§2º Os extratos eletrônicos poderão representar títulos formalizados com base em documentos-modelo ou instrumentos padronizados, previamente estruturados, nos quais permaneçam em aberto apenas os campos destinados ao preenchimento dos dados de qualificação das partes e dos demais elementos variáveis de identificação do negócio jurídico e do objeto, desde que tais modelos estejam disponíveis em repositório específico mantido pelo ONR, acompanhados de pareceres jurídicos, notas técnicas e outras análises de apoio informacional à qualificação registral.

Art. 210-N. O emitente do extrato eletrônico responde civil e criminalmente pela fidelidade informacional do extrato em relação ao título que lhe deu origem, sem prejuízo da responsabilidade funcional do oficial de registro de imóveis por atos decorrentes da qualificação jurídica do título.

Subseção IV

Do Repositório de Documentos-Modelo, Instrumentos Padronizados e Suporte Informacional à Qualificação Registral

Art. 210-O. O ONR manterá repositório específico de documentos-modelo e instrumentos padronizados, bem como de pareceres jurídicos, notas técnicas e outras análises a eles associados, destinados a oferecer suporte informacional e técnico aos oficiais de registro de imóveis no exercício da qualificação registral.

§1º Os documentos-modelo deverão observar padrões mínimos de estruturação jurídica e clareza redacional, compatíveis com a legislação aplicável e com os princípios registrais.

§2º O conteúdo do repositório terá caráter meramente informativo e orientativo, não vinculando o juízo jurídico do oficial de

registro de imóveis, nem afastando sua independência funcional e sua responsabilidade pela qualificação registral nos termos da legislação de regência.

§3º O ONR deverá assegurar mecanismos de versionamento, rastreabilidade e publicidade dos documentos e pareceres disponibilizados, garantindo disponibilidade, transparência e atualização contínua.

Subseção V

Do Monitoramento, da Consolidação de Dados Estatísticos e da Supervisão Sistêmica dos Extratos Eletrônicos

Art. 210-P. Cumprirá ao ONR implementar, manter e operar mecanismos permanentes de monitoramento, auditoria e análise dos fluxos de extratos eletrônicos encaminhados e processados no âmbito das serventias de registro de imóveis, como instrumento de governança regulatória, supervisão sistêmica e prevenção de riscos, com vistas à identificação de padrões atípicos, falhas sistêmicas, inconsistências recorrentes, indícios de uso, recepção e/ou processamento inadequados, irregularidades operacionais ou quaisquer anomalias que possam comprometer a regularidade, a segurança, a eficiência, a eficácia, a confiabilidade ou a uniformidade do sistema.

§1º Identificadas anomalias, cuja repercussão se restrinja ao âmbito de uma única serventia, ou à circunscrição territorial de uma única unidade da federação, o ONR deverá comunicar o fato, de forma circunstanciada e tempestiva, ao Juízo Corregedor Permanente e à respectiva Corregedoria local, instruindo a comunicação com os elementos técnicos e informacionais necessários à adequada apuração e adoção das providências cabíveis.

§2º Verificadas anomalias que revelem impacto potencial ou efetivo de natureza estadual, distrital, regional ou nacional, que possam afetar a interoperabilidade, a padronização, a integridade dos dados, a segurança jurídica dos atos registrares ou a regular e eficaz prestação do serviço em mais de uma unidade da federação, o ONR deverá comunicar o ocorrido à Corregedoria Nacional de Justiça.

§3º As comunicações previstas neste artigo deverão conter descrição objetiva do evento identificado, delimitação de sua extensão territorial, análise preliminar de causas e riscos, indicação das medidas técnicas adotadas ou recomendadas e, quando cabível, proposta de aperfeiçoamento normativo, procedimental ou tecnológico.

§4º O dever de monitoramento e de comunicação não afasta a competência fiscalizatória das Corregedorias dos Tribunais de Justiça, nem substitui os deveres funcionais dos oficiais de registro de imóveis, constituindo instrumento complementar de supervisão sistêmica, prevenção de falhas e aprimoramento contínuo do ambiente nacional de recepção, confiabilidade e processamento de extratos eletrônicos.

Art. 210-Q. O ONR deverá implementar e manter sistema de coleta, consolidação e disponibilização de dados estatísticos relativos aos extratos eletrônicos encaminhados às serventias de registro de imóveis, com vistas ao acompanhamento institucional e à supervisão

sistêmica pelas Corregedorias dos Tribunais de Justiça e pela Corregedoria Nacional de Justiça.

§1º O sistema deverá permitir a apuração, no mínimo, dos seguintes indicadores, por período, unidade da federação, circunscrição registral e entidade emitente:

I – quantidade total de extratos eletrônicos enviados às serventias;

II – quantidade de extratos eletrônicos objeto de qualificação registral positiva, com a prática do respectivo ato de registro ou averbação;

III – quantidade de extratos eletrônicos objeto de qualificação registral negativa, com emissão de nota devolutiva;

IV – quantidade de extratos eletrônicos pendentes de qualificação registral, considerados aqueles ainda não submetidos à decisão final pelo oficial de registro de imóveis.

§2º Para fins do disposto neste artigo, os dados deverão ser estruturados de forma a permitir a identificação dos fluxos de tramitação dos extratos eletrônicos, desde o seu encaminhamento até a decisão final de qualificação, assegurada a rastreabilidade dos eventos e a integridade das informações.

§3º O ONR disponibilizará às Corregedorias, conforme respectivas áreas de atuação, acesso contínuo, atualizado e parametrizável aos dados consolidados, inclusive por meio de painéis de controle e relatórios analíticos, aptos a subsidiar atividades de monitoramento, avaliação de desempenho e identificação de padrões atípicos ou de riscos sistêmicos.

§4º A coleta e a consolidação de dados previstos neste artigo não implicam interferência no exercício da qualificação registral, nem vinculam o juízo jurídico do oficial de registro de imóveis, limitando-se à produção de informações estatísticas para fins de governança e supervisão institucional.

§5º Os parâmetros técnicos de estruturação, transmissão e atualização dos dados estatísticos serão definidos em ITN, observado o disposto neste Provimento e assegurada a interoperabilidade entre sistemas eletrônicos.

.....

Art. 3º O ONR deverá disponibilizar ambiente de produção, especificações técnicas definitivas e manuais operacionais no prazo máximo de 4 (quatro) meses, contado da publicação deste Provimento.

Parágrafo único. A partir da disponibilização referida no caput, os oficiais de registro de imóveis deverão adequar seus sistemas internos para o processamento de extratos eletrônicos em formato estruturado no prazo máximo de 6 (seis) meses.

Art. 4º A utilização massiva de extratos eletrônicos será implantada gradualmente, observado o prazo máximo de 3 (três) anos, contado da entrada em vigor deste Provimento.

§1º A implantação observará, preferencialmente, a seguinte ordem de prioridade:

I – contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, do Programa Minha Casa Minha Vida, do Sistema de Financiamento Imobiliário, bem como demais contratos de financiamento imobiliário e títulos negociais relacionados à constituição, transmissão, modificação ou extinção de direitos reais sobre imóveis;

II – cédulas de crédito, títulos do agronegócio e demais títulos de garantia emitidos por instituições financeiras, cooperativas de crédito ou entidades autorizadas pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários; e

III – escrituras públicas, títulos administrativos e demais títulos cuja apresentação por extrato seja admitida pela legislação.

§2º O ONR disciplinará, por ITN, a implantação gradual da utilização massiva dos extratos eletrônicos, estabelecendo cronogramas específicos por modalidade de título, espécie de operação, categoria de emitente, versão de leiaute e demais critérios técnicos necessários à adequada implementação do sistema, observado o prazo máximo previsto no caput.

§3º Decorrido o prazo estabelecido no cronograma aplicável à respectiva hipótese, o processamento de títulos apresentados por meio de extrato eletrônico observará prazos reduzidos de qualificação e de prática do ato registral, definidos em ITN, respeitada estritamente a ordem cronológica de prenotação prevista no art. 182 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, permanecendo assegurado o direito de apresentação do título por meio eletrônico integral ou físico.

Art. 5.º As Corregedorias dos Tribunais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal e Territórios deverão promover a revogação ou a adaptação das normas locais que contrariarem as regras e diretrizes constantes neste Provimento.

Art. 6º Este Provimento entra em vigor na data da sua publicação.

Ministro **MAURO CAMPBELL MARQUES**



Documento assinado eletronicamente por **MAURO CAMPBELL MARQUES, MINISTRO CORREGEDOR NACIONAL DE JUSTIÇA**, em 17/06/2026, às 10:45, conforme art. 1º, §2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no [portal do CNJ](#) informando o código verificador **2610561** e o código CRC **52553544**.