



**GUIA ORIENTATIVO**

# **INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL NAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**São Paulo**  
Outubro de 2026



**FÓRUM NACIONAL DE  
DESENVOLVIMENTO  
IMOBILIÁRIO**

# Sumário

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Sobre o Fórum .....                                                                     | 03 |
| 2. Apresentação .....                                                                      | 05 |
| 3. Implementação de IA na atividade-fim do Registro de Imóveis .....                       | 10 |
| 4. Aperfeiçoamento das operações com uso de IA .....                                       | 14 |
| 5. Manutenção da cognição jurídica do oficial ou do seu preposto frente ao uso de IA ..... | 18 |
| 6. Efeitos estruturais da inteligência artificial no trabalho registral .....              | 21 |
| 7. Medidas de conformidade para uso de IA no Registro de Imóveis .....                     | 23 |
| 8. Aplicabilidade da LGPD no uso de sistemas de IA .....                                   | 27 |
| 9. Considerações éticas e de sustentabilidade social para uso de IA nas serventias .....   | 35 |
| 10. Considerações finais .....                                                             | 38 |

## Expediente

### Membros do Fórum Nacional de Desenvolvimento Imobiliário

Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip)

Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc)

Câmara Brasileira da Indústria e Construção (CBIC)

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (Irib)

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR)

Registro de Imóveis do Brasil (RIB)

**Coordenação geral:** Bernardo Chezzi

### Grupo de Trabalho – LGPD

**Coordenação:** Daniel Ribeiro

**Abecip:** Aline Virmo

**Abrainc:** Danila Oleinik, Marcia Bonilha e

Natália Brotto

**CBIC:** Martha Leal

**Irib:** Frederico Assad e Priscila Correa

**ONR:** Daniela Cabella e Tatiana Manera

**RIB:** João Vitor Rezende Evaristo

### Conteúdo:

Daniel Ribeiro, Daniela Cabella, Eliane de Almeida, João Vitor Rezende Evaristo, Julie Silveira, Larissa Alves, Luís Acioly, Natália Brotto, Ramon Ayres, Raphael Ferreira, Ricardo Bolognesi, Tatiana Manera e Wilson Achilles

**Projeto gráfico e diagramação:** Prefácio Comunicação

### Versão 1.0

Publicação digital (outubro/2026)

1

# **SOBRE O FÓRUM**

# Cooperação Diálogo

# **SINERGIA**

# Digitização Otimização

Essas são algumas das ideias que confluem para os propósitos do Fórum Nacional de Desenvolvimento Imobiliário (FNDI).

O Fórum é um movimento de cooperação permanente entre registro de propriedades, mercado imobiliário e mercado de financiamento a imóveis no Brasil em prol de consensos que existam entre seis relevantes instituições desses setores: a Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip); a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc); a Câmara Brasileira da Indústria e Construção (CBIC); o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (Irib); o Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR); e o Registro de Imóveis do Brasil (RIB).

Agindo por meio político e técnico, as entidades no Fórum buscam melhorar o ambiente de negócios, fortalecendo o sistema de garantias, digitizando processos e aperfeiçoando as condições de aquisição e financiamento de imóveis ao cidadão, para realização do direito à moradia previsto em nossa Constituição.

Na parte técnica, grupos de trabalho temáticos com grandes especialistas nacionais indicados pelas entidades debatem consensos para nortes ainda mais seguros das práticas imobiliárias. O foco é o cidadão, o registrador, os desenvolvedores imobiliários, os agentes de financiamento, com orientações para questões que possam ser nodais ao dia a dia. Também, ainda sob o viés técnico, trabalham-se notas propositivas aos agentes reguladores quando o assunto extrapola o alcance da autorregulação propositiva.

Este guia orientativo foi elaborado pelo Grupo de Trabalho da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (GT-LGPD), com detalhes sobre a relação da atual lei de proteção de dados pessoais com o trabalho realizado pelos cartórios de Registro de Imóveis.

2

# APRESENTAÇÃO

A inteligência artificial (IA) deixou de ser uma promessa futurista para se tornar uma realidade operacional em diversos setores da economia e da administração pública. No campo jurídico, essa transformação manifesta-se de forma cada vez mais intensa, impulsionada pela necessidade de otimizar processos, reduzir custos operacionais e aprimorar a qualidade dos serviços prestados aos cidadãos. Os sistemas baseados em IA oferecem capacidades notáveis: analisam grandes volumes de documentos em frações de segundo, identificam padrões em bases de dados complexas e auxiliam na padronização de procedimentos repetitivos.

Contudo, a mesma tecnologia que amplia possibilidades também gera questionamentos fundamentais. Os riscos associados à adoção da IA envolvem aspectos como a opacidade de processos decisórios automatizados, a erosão da supervisão humana em atividades sensíveis, a perpetuação de vieses discriminatórios codificados em algoritmos e os desafios à proteção de dados pessoais. Em um contexto no qual decisões algorítmicas podem afetar direitos fundamentais dos cidadãos, a regulação adequada dessas tecnologias não é apenas desejável, mas imperativa.

Esse cenário motivou iniciativas regulatórias em âmbito internacional. A Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE)<sup>1</sup> protagoniza esse movimento desde 2019, quando publicou os Princípios para Inteligência Artificial, primeiro padrão intergovernamental sobre o tema. Com 47 países aderentes, eles foram atualizados em maio de 2024 para contemplar os desafios emergentes da IA generativa e dos modelos de uso geral, abordando com maior profundidade questões relacionadas à privacidade, à integridade da informação e aos direitos de propriedade intelectual. Os valores que fundamentam esses princípios incluem o respeito aos direitos humanos e aos valores democráticos, a transparência, a robustez técnica e a responsabilização dos desenvolvedores e dos operadores de sistemas de IA.

A União Europeia avançou ainda mais ao aprovar, em 2024, o Regulamento de Inteligência Artificial (*AI Act*)<sup>2</sup>, primeiro marco legal abrangente sobre IA no mundo. Esse regulamento adota uma abordagem baseada em níveis de risco<sup>3</sup>: sistemas de risco inaceitável

<sup>1</sup> ORGANIZAÇÃO PARA A COOPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO. *National AI Policies*. OECD.AI, [s.l.], 2024. Disponível em: [oecd.ai/en/work/national-policies-2](https://oecd.ai/en/work/national-policies-2). Acesso em: 10/09/2026

<sup>2</sup> UNIÃO EUROPEIA. Regulamento (UE) 2024/1689 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 13 de junho de 2024 (Regulamento da Inteligência Artificial). Texto consolidado (versão de 27/07/2026). Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A02024R1689-20260727>. Acesso em: 28/09/2026.

<sup>3</sup> CHEZZI. *Guia informativo: inteligência artificial e cartórios de registro de imóveis – governança, inovação e responsabilidade*. São Paulo: Chezzi Advogados, 2025. Disponível em: [chezzi.adv.br/guia-informativo-inteligencia-artificial-e-cartorios-de-registro-de-imoveis-governanca-inovacao-e-responsabilidade/](https://chezzi.adv.br/guia-informativo-inteligencia-artificial-e-cartorios-de-registro-de-imoveis-governanca-inovacao-e-responsabilidade/). Acesso em: 10/09/2026.

são proibidos; os de alto risco estão sujeitos a requisitos rigorosos de conformidade, de auditoria e de transparência; já sistemas de risco limitado ou mínimo devem seguir obrigações menores, de forma proporcional. A norma europeia estabelece, assim, um paradigma regulatório que equilibra o fomento à inovação com a proteção dos direitos fundamentais dos cidadãos, servindo de referência para jurisdições em todo o mundo.

No Brasil, embora ainda não exista legislação específica sobre inteligência artificial<sup>4</sup>, o ordenamento jurídico já dispõe de instrumentos que incidem diretamente sobre o uso de sistemas automatizados. A Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD – Lei n.º 13.709/2018) constitui o principal marco normativo aplicável, estabelecendo obrigações para todas as operações de tratamento de dados pessoais, inclusive aquelas realizadas por meio de algoritmos.

Merece destaque o artigo 20 da LGPD, que assegura ao titular o direito de solicitar a revisão de decisões tomadas unicamente com base em tratamento automatizado de dados pessoais que afetem seus interesses, bem como o direito de obter informações claras sobre critérios e procedimentos utilizados nessas decisões. Esses dispositivos consagram os princípios da transparência e da explicabilidade algorítmica no Direito brasileiro.

No âmbito do Poder Judiciário, o Conselho Nacional de Justiça editou a Resolução CNJ n.º 615/2025<sup>5</sup>, que estabelece diretrizes para o desenvolvimento, a utilização e a governança de soluções de inteligência artificial. Esse ato normativo representa um marco na regulação setorial da IA no Brasil<sup>6</sup>, incorporando princípios éticos e técnicos alinhados às melhores práticas internacionais.

4 “O Projeto de Lei n.º 2.338/2023, aprovado pelo Senado Federal em dezembro de 2024 e atualmente em tramitação na Câmara dos Deputados, representa a proposta mais avançada de regulação transversal da inteligência artificial no Brasil. Inspirado no modelo europeu consagrado pelo AI Act, o projeto adota uma abordagem regulatória baseada em risco, o que significa que os sistemas de IA são classificados conforme o potencial de impacto sobre direitos fundamentais, segurança pública, saúde e bem-estar coletivo. Essa estrutura normativa visa assegurar um equilíbrio entre o estímulo à inovação tecnológica e a proteção jurídica dos cidadãos frente aos riscos derivados do uso indiscriminado de sistemas automatizados, sobretudo em contextos de vulnerabilidade social ou assimetria de poder.” In CHEZZI. *Guia informativo: inteligência artificial e cartórios de registro de imóveis – governança, inovação e responsabilidade*. São Paulo: Chezzi Advogados, 2025. Disponível em: <https://chezzi.adv.br/guia-informativo-inteligencia-artificial-e-cartorios-de-registro-de-imoveis-governanca-inovacao-e-responsabilidade>. Acesso em: 10/09/2026.

5 Resolução CNJ n.º 615/2025. Disponível em: [atos.cnj.jus.br/files/original1555302025031467d4517244566.pdf](https://atos.cnj.jus.br/files/original1555302025031467d4517244566.pdf)

6 A Resolução CNJ n.º 615/2025 revogou a Resolução CNJ n.º 332/2020. Enquanto a norma anterior focava na ética, na transparência e na governança na produção e no uso de inteligência artificial no Poder Judiciário, o novo texto normativo adota uma perspectiva mais abrangente sobre o tema, considerando principalmente aspectos como o desenvolvimento e o treinamento de sistemas internos.

Entre os fundamentos estabelecidos, destacam-se a centralidade da pessoa humana, a participação e supervisão humana em todas as etapas do ciclo de vida da IA, a proteção de dados pessoais e a promoção do bem-estar dos jurisdicionados. A resolução também institui um sistema de classificação de riscos, exige avaliações de impacto algorítmico para sistemas de alto risco e cria o Comitê Nacional de Inteligência Artificial do Judiciário, responsável por monitorar e atualizar as diretrizes conforme a evolução tecnológica.

No contexto específico das serventias extrajudiciais, inexistente, até o momento, diploma normativo nacional que discipline diretamente o uso de inteligência artificial nos procedimentos cartorários. Entretanto, os registradores de imóveis, enquanto delegatários de serviço público dotado de fé pública, realizam o tratamento de dados pessoais de partes, requerentes e outros titulares de informações constantes no fólio real.

Nesse sentido, a Resolução CNJ n.º 615/2025, embora dirigida primariamente aos órgãos judiciais, oferece um referencial de melhores práticas em governança tecnológica, e pode aplicar determinados institutos, por analogia, às atividades notariais e de registro. A transparência, a rastreabilidade (auditabilidade), a robustez técnica (segurança), a equidade (não discriminação) e a aderência aos valores constitucionais figuram como requisitos inegociáveis para qualquer sistema tecnológico incorporado à prestação desses serviços.

O serviço prestado pelos cartórios de Registro de Imóveis não é estanque. O sistema registral imobiliário brasileiro consolida a segurança jurídica e a publicidade registral como norte do ofício, enfatizando a fé pública registral – o que consubstancia numa atividade de cunho eminentemente intelectual. Com isso, os títulos passíveis de registro que aportam nas serventias imobiliárias são, necessariamente, objeto de qualificação registral, pelos oficiais e por seus prepostos.

Justamente por não ser mecânica, essa atividade não pode (e nem deve) ser dependente de ferramentas de *machine learning*, tampouco por elas substituída. A IA deve servir de apoio/auxílio às serventias imobiliárias, permitindo celeridade, praticidade e eficiência aos procedimentos registrais, garantindo, assim, a centralidade humana na sua utilização.

Considerando os princípios orientadores para o uso responsável da inteligência artificial, conforme delineado pelo Grupo de Peritos em IA da Comissão Europeia – notadamente, o princípio da explicabilidade –, é imprescindível que o destinatário final dos

serviços prestados pelo Registro de Imóveis, isto é, o público em geral, seja devidamente informado sobre a utilização de sistemas de IA nos procedimentos cartorários. Tal medida assegura a necessária transparência, além de garantir a conformidade ética e jurídica da atividade registral.

Ademais, da mesma forma como ocorre na atividade judicante, a transparência no uso de IA deve ser promovida por meio de indicadores claros e de relatórios públicos, que informem o uso dessas soluções de maneira compreensível e em linguagem simples, garantindo que os usuários do serviço tenham ciência do uso de IA, quando aplicável, sem que isso prejudique a eficiência ou credibilidade dos procedimentos e decisões adotadas pelos cartórios.

Para além disso, as serventias imobiliárias estão sujeitas às disposições da LGPD, devidamente regulamentada pela Corregedoria Nacional de Justiça no Provimento CNJ n.º 134/2022, hoje incorporado ao Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial (Provimento CNJ n.º 149/2023 – art. 79 e seguintes), de forma que os sistemas de inteligência artificial devam estar em harmonia com tais normativas.

Diante desse panorama, a implantação de soluções de IA impõe não apenas cuidados operacionais básicos e a garantia da continuidade do serviço, mas, sobretudo, uma avaliação prévia e rigorosa dos riscos regulatórios, institucionais e de direitos fundamentais envolvidos.

É nesse contexto que se revela essencial a estruturação de um programa de governança em IA com políticas claras de uso, procedimentos de avaliação de impacto, mecanismos de supervisão humana efetiva, protocolos de transparência e explicabilidade, diretrizes para mitigação de vieses e discriminações, além de rotinas de auditoria e monitoramento contínuo.

O presente guia orientativo foi elaborado pelo Grupo de Trabalho de LGPD do Fórum Nacional de Desenvolvimento Imobiliário (GT LGPD – FNDI) para fornecer às serventias extrajudiciais os subsídios necessários para adoção responsável da inteligência artificial. As diretrizes aqui consolidadas buscam traduzir princípios éticos e normativos aplicáveis em orientações práticas, adequadas à realidade operacional do Registro de Imóveis, para viabilizar o tratamento seguro de dados que são de elevada importância para o mercado imobiliário e o seu crédito.

## **IMPLEMENTAÇÃO DE IA NA ATIVIDADE-FIM DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

A implementação de sistemas de inteligência artificial na atividade finalística do Registro de Imóveis é juridicamente possível, desde que respeitados os princípios orientadores do uso da IA, em especial o da centralidade da pessoa humana, e que a ferramenta seja utilizada como auxílio na elaboração dos atos cartorários, cujos documentos deverão passar pelo controle, pela revisão e pela validação dos oficiais e de seus prepostos.

Essa implementação está condicionada ao respeito às normas gerais aplicáveis ao serviço público, às diretrizes de proteção de dados pessoais, privacidade e segurança da informação, e ao aprimoramento da infraestrutura tecnológica para a interoperabilidade dos sistemas. Ou seja, a IA deve atuar como suporte à atividade-fim, não como substituta do juízo de qualificação jurídica. Deve ser ferramenta auxiliar, com supervisão humana.

## FUNDAMENTOS NORMATIVOS

O arcabouço jurídico que ampara e condiciona o uso de IA nas serventias de Registro de Imóveis se estrutura em três eixos principais:

### 1 **Marco legal do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp)**

A Lei Federal n.º 14.382/2022 instituiu o Serp e autorizou a digitalização e a automação de serviços registrais. Nesse contexto, a IA insere-se como recurso tecnológico apto a conferir maior celeridade e padronização aos procedimentos, desde que integrada à infraestrutura de interoperabilidade prevista na lei e regulamentada pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), por meio de Instruções Técnicas de Normalização.

### 2 **Resolução CNJ n.º 615/2025**

A Resolução CNJ n.º 615/2025 disciplina o uso de inteligência artificial no âmbito do Poder Judiciário, estabelecendo diretrizes que servem como referência para orientar a implementação desses sistemas no Registro de Imóveis. Entre as principais disposições, destacam-se:

- ➔ Exigência de supervisão humana efetiva sobre as decisões assistidas por IA.
- ➔ Vedação à substituição integral da cognição jurídica por sistemas automatizados.
- ➔ Obrigatoriedade de mecanismos de auditoria e governança algorítmica.
- ➔ Dever de transparência quanto ao funcionamento e aos critérios utilizados pelos sistemas.

### 3 Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD)

A utilização de IA nas serventias implica operações de tratamento automatizado de dados pessoais, exigindo uma observância integral à LGPD. Cabe ao oficial, na condição de controlador, assegurar a existência de base legal adequada para cada operação de tratamento, bem como implementar medidas técnicas e administrativas de segurança, inseridas em um Programa de Governança de Privacidade<sup>7</sup>, tal como a elaboração do Relatório de Impacto à Proteção de Dados Pessoais, quando aplicável.

## EM TRAMITAÇÃO

### PL n.º 2.338/2023<sup>8</sup>

Pretende definir os princípios para uso de IA no Brasil, com critérios como:

- Centralidade da pessoa humana.
- Supervisão humana obrigatória.
- Transparência e explicabilidade.
- Classificação de risco dos sistemas.

## FUNDAMENTOS TÉCNICOS

### Instruções Técnicas de Normalização (ITNs) do ONR

Podem regular a interoperabilidade e a segurança dos sistemas de IA no registro eletrônico de imóveis.

<sup>7</sup> O Provimento CNJ n.º 149/2023 reforça esse compromisso ao imputar aos oficiais a obrigação de implementar o Programa de Governança em Proteção de Dados: “Art. 79. Os responsáveis pelas serventias extrajudiciais deverão atender às disposições da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) (Lei n.º 13.709/2018), independentemente do meio ou do país onde os dados estão localizados, obedecendo a seus fundamentos, seus princípios e suas obrigações concernentes à governança do tratamento de dados pessoais.”

<sup>8</sup> O Projeto de Lei n.º 2.338/2023, que institui o Marco Legal da Inteligência Artificial no Brasil, encontra-se em tramitação no Congresso Nacional. Embora ainda não vigente, o PL traz princípios e classificações de risco que poderão impactar a regulamentação do uso de IA nas serventias extrajudiciais, recomendando-se acompanhamento de sua evolução legislativa.

# PRINCÍPIOS ORIENTADORES

A adoção de sistemas de IA deve ser pautada por princípios reconhecidos nacional e internacionalmente, com destaque para:

- ➔ **Centralidade da pessoa humana:** a tecnologia deve servir ao interesse dos usuários do serviço e da sociedade, e não o contrário;
- ➔ **Supervisão humana:** toda decisão juridicamente relevante deve ser avaliada e validada por pessoa natural qualificada;
- ➔ **Transparência e explicabilidade:** os critérios e a lógica de funcionamento dos sistemas devem ser compreensíveis e auditáveis;
- ➔ **Segurança e confiabilidade:** os sistemas devem ser protegidos contra falhas, acessos indevidos e vieses discriminatórios;
- ➔ **Responsabilização (*accountability*):** deve haver clareza quanto à atribuição de responsabilidade pelos resultados produzidos com auxílio de IA.

Esses princípios encontram respaldo na Resolução CNJ n.º 615/2025 e alinham-se às diretrizes internacionais sobre ética em inteligência artificial, como a Recomendação sobre Ética da Inteligência Artificial, adotada pela Unesco em 2021.



4

**APERFEIÇOAMENTO  
DAS OPERAÇÕES  
COM USO DE IA**

A inteligência artificial pode aperfeiçoar diversas operações nas serventias de Registro de Imóveis, desde que sua utilização observe três premissas fundamentais:

- 1 Preservação do juízo de qualificação do oficial:** a IA atua como ferramenta de apoio, jamais substituindo a análise jurídica e a decisão final, que permanecem como atribuições indelegáveis do oficial e de seus prepostos qualificados.
- 2 Conformidade com os princípios legais e éticos:** os sistemas devem operar em consonância com a LGPD, com as diretrizes do CNJ e com os princípios de transparência, de explicabilidade e de não discriminação.
- 3 Adequação às características da tarefa:** a IA mostra-se especialmente útil em atividades repetitivas, estruturáveis ou que envolvam alto volume de informações, nas quais pode agregar celeridade e padronização sem comprometer a segurança jurídica.

## POSSÍVEIS APLICAÇÕES DA IA



### Atendimento ao usuário

- Atendimento telefônico automatizado por meio de Unidade de Resposta Audível (URA).
- Assistentes virtuais (*chatbots*) para esclarecimento de dúvidas, acompanhamento de protocolos e orientação inicial aos usuários.
- Emissão de certidão digital *lato sensu*.
- Realização de pesquisa de bens.
- Escrituração de atos registrais *lato sensu*.



### Qualificação registral e escrituração

- Leitura e estruturação de matrículas e documentos, mediante uso combinado de IA e reconhecimento óptico de caracteres (OCR), para extração de dados relevantes como partes, atos praticados, descrição do imóvel e ônus existentes.





- Verificação preliminar de conformidade documental, com indicação de ausências, inconsistências ou irregularidades antes da análise humana.
- Apoio à qualificação registral, com sugestão de caminhos de análise baseados em normativas vigentes e precedentes semelhantes.
- Geração de minutas e textos padronizados para atos registrai, a partir de modelos previamente supervisionados pelo oficial.
- Elaboração de notas de exigência (notas devolutivas), com identificação automatizada dos requisitos pendentes.



### **Gestão documental e organização de acervo**

- Classificação automática de documentos e requerimentos, otimizando a triagem inicial conforme natureza jurídica, complexidade e urgência.
- Extração e estruturação de dados de livros físicos anteriores a 1976 (Livros 2, 3 e 8), viabilizando a digitalização e a consulta eletrônica do acervo histórico.
- Preenchimento automatizado de campos obrigatórios em títulos digitalizados e alimentação dos indicadores real e pessoal.



### **Gestão, compliance e prevenção a fraudes**

- Apoio ao cumprimento de obrigações acessórias, como comunicações às Prefeituras, à Receita Federal (Declaração sobre Operações Imobiliárias – DOI) e ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras (Coaf).





- Auditoria interna e controle de gestão financeira, com verificação automatizada da regularidade de lançamentos, recolhimento de emolumentos e tributos.
- Análise de padrões para identificação de comportamentos atípicos, contribuindo para a prevenção de fraudes em grandes volumes de dados.

A efetividade das aplicações de IA depende da padronização e da estruturação dos dados registrais – pré-requisitos essenciais para uso eficiente dos sistemas de inteligência artificial. Isso, inclusive, já vem sendo promovido pelo Conselho Nacional de Justiça e pelo ONR.

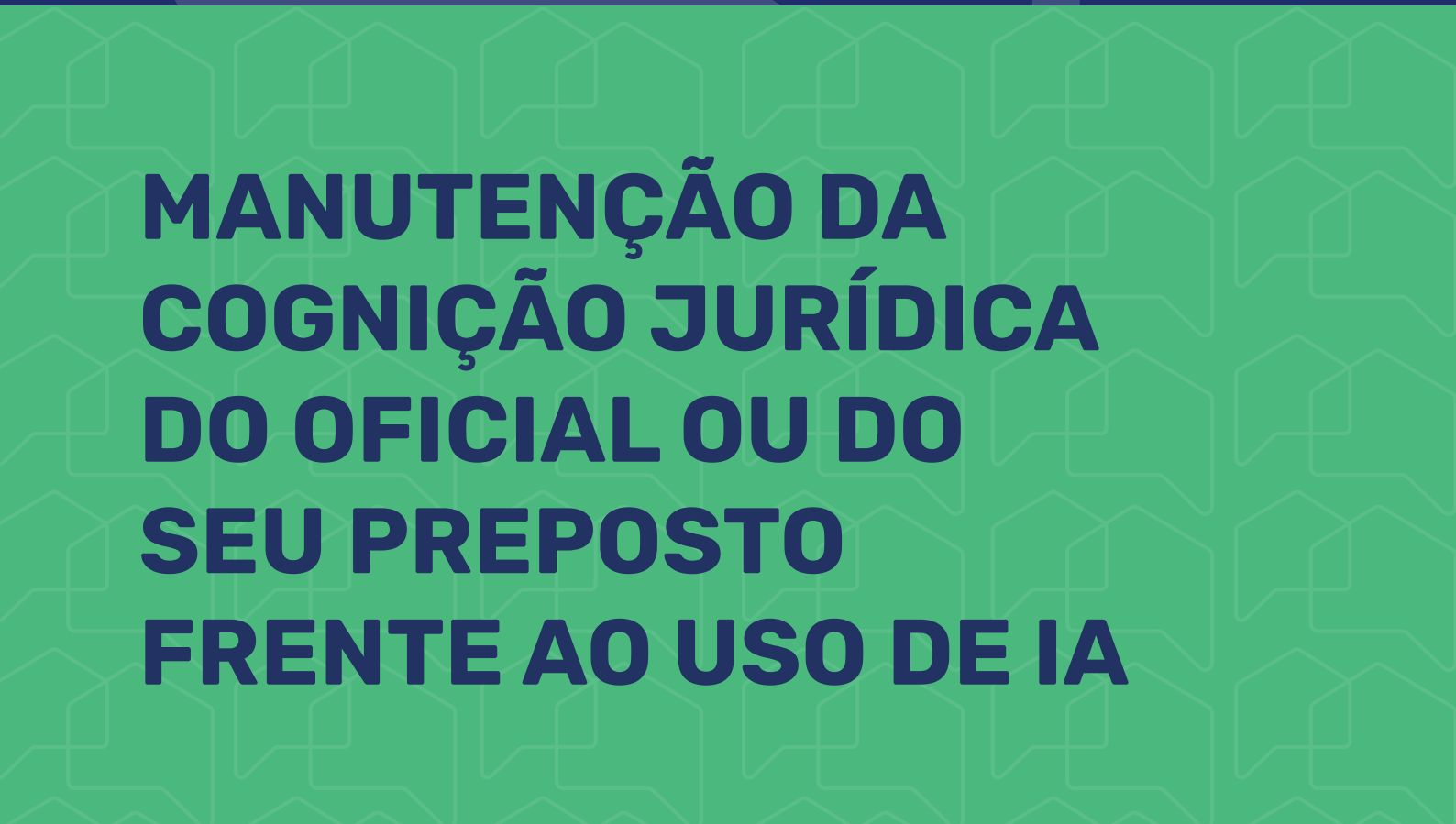
O Provimento CNJ n.º 149/2023 é um marco relevante nesse contexto, ao disciplinar:

- Estrutura, geração e validação do **Código Nacional de Matrícula (CNM)**, numeração única composta por 16 dígitos que identifica cada matrícula de imóvel no país, viabilizando a interoperabilidade entre serventias.
- Escrituração eletrônica da matrícula e a estruturação digital dos indicadores real e pessoal, integrados ao Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (Saec).

O uso de sistemas de IA pode aperfeiçoar diversas operações e rotinas no Registro de Imóveis, contribuindo para automatizar tarefas repetitivas, reduzir falhas humanas e melhorar a eficiência na análise de documentos e dados registrais.

A criação do CNM e a digitalização dos indicadores permitem:

- Interoperabilidade entre as serventias.
- Consulta automatizada e segura.
- Aplicação de IA para triagem, análise e geração de relatórios.



## **MANUTENÇÃO DA COGNIÇÃO JURÍDICA DO OFICIAL OU DO SEU PREPOSTO FRENTE AO USO DE IA**

O uso da inteligência artificial não dispensa nem substitui a cognição jurídica exercida pelo oficial de Registro de Imóveis ou por seus prepostos autorizados. A cognição jurídica, elemento essencial da qualificação registral, exige análise crítica, interpretação normativa e juízo de valor – atribuições indelegáveis da autoridade registral. Sistemas de IA podem atuar exclusivamente como ferramentas de apoio, oferecendo sugestões, triagens ou extração de informações, mas a decisão final sobre a qualificação e a prática do ato é de responsabilidade exclusiva do registrador.

Portanto, a IA não substitui, automatiza ou presume validade jurídica, sendo utilizada apenas para aprimorar a eficiência, a padronização e a segurança dos processos internos, sem jamais comprometer a autonomia e discricionariedade técnica do oficial, profissional legalmente necessário para a correção e validação dos atos registrares elaborados por IA.

É fundamental que haja supervisão humana contínua e significativa sobre os sistemas de IA, tanto em sua fase de desenvolvimento quanto em sua operação. Essa supervisão deve ser exercida por profissionais habilitados e por entes de controle externo, como as corregedorias. Decisões tomadas com o uso da IA, sobretudo na atividade-fim, devem estar sujeitas à supervisão humana e ser passíveis de correção. A mera alegação de “erro do sistema” não exclui a responsabilização pessoal por falhas, omissões, discriminações automatizadas ou violações à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) e às normas da Corregedoria Nacional de Justiça.



A supervisão humana sobre sistemas de IA deve ser contínua e significativa, abrangendo tanto a fase de desenvolvimento e de parametrização das soluções quanto sua operação cotidiana. Essa supervisão compete, em primeira instância, ao oficial e aos prepostos por ele designados, sem prejuízo da fiscalização exercida pelas corregedorias.

A utilização de IA não afasta a responsabilidade pessoal do oficial pelos atos praticados. Uma eventual alegação de que houve erro do sistema não exime o registrador de responder por falhas, omissões, tratamento discriminatório automatizado ou violações à LGPD e às normas do Conselho Nacional de Justiça.

**A TECNOLOGIA É INSTRUMENTO. A RESPONSABILIDADE, HUMANA.**



## BASE NORMATIVA

O entendimento exposto encontra amparo em dispositivos legais e regulamentares já vigentes:

→ **Lei Federal n.º 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos)**

Estabelece que a qualificação dos títulos apresentados a registro é atribuição do oficial, a quem compete examinar a legalidade e a validade dos atos para fins de ingresso no registro imobiliário.

→ **Resolução CNJ n.º 615/2025**

Disciplina o uso da inteligência artificial no âmbito do Poder Judiciário, fixando diretrizes que vedam a substituição da cognição jurídica por decisões automatizadas. Entre seus dispositivos, destacam-se:

**Art. 2º, incisos IV e V:** consagram os princípios da participação e da supervisão humana como fundamentos do uso ético de IA.

**Art. 3º, VII:** estabelece que o grau de supervisão humana exigido deve ser proporcional ao nível de risco do sistema.

**Art. 10:** proíbe a tomada de decisão integralmente automatizada sem possibilidade de revisão humana.

**Art. 32:** determina que o sistema inteligente deve assegurar a autonomia dos usuários internos, sempre com a possibilidade de revisão detalhada do conteúdo gerado.



## DECLARAÇÕES INTERNACIONAIS

No plano internacional, a comunidade registral imobiliária tem reafirmado a prevalência da inteligência humana sobre a artificial. O Congresso Internacional de Direito Registral, promovido pela *International Property Registries Association/Centro Internacional de Derecho Registral* (Ipra-Cinder) em 2024, destacou que o uso de IA nos registros públicos deve respeitar os princípios registrais, a proteção da pessoa humana e os valores da bioética e do biodireito, jamais substituindo o juízo qualificador do registrador.

6

**EFEITOS ESTRUTURAIS  
DA INTELIGÊNCIA  
ARTIFICIAL NO  
TRABALHO REGISTRAL**

A adoção de inteligência artificial nas serventias de Registro de Imóveis tende a transformar a natureza de diversas funções, mas não a eliminá-las. Isso porque o ordenamento jurídico brasileiro veda a substituição da cognição jurídica do oficial e de seus prepostos por sistemas automatizados, assegurando que a decisão sobre a qualificação e a prática de atos registrais permaneça como atribuição humana.

## TRANSFORMAÇÃO, NÃO ELIMINAÇÃO

Tecnologias de automação e inteligência artificial historicamente modificam o perfil das ocupações, extinguindo algumas tarefas e criando outras. No contexto do Registro de Imóveis, a IA pode assumir atividades repetitivas e de baixo valor agregado, liberando os profissionais para funções que exigem análise crítica, interpretação normativa e atendimento qualificado ao usuário.

A Resolução CNJ n.º 615/2025 consagra o princípio da centralidade da pessoa humana como diretriz fundamental para o uso de IA, determinando que os sistemas sejam concebidos e operados de modo a valorizar, e não substituir, a atuação dos profissionais. A orientação aplica-se tanto às serventias extrajudiciais quanto às entidades responsáveis pelo desenvolvimento de soluções tecnológicas para o setor, como o ONR.

## BOAS PRÁTICAS PARA UMA TRANSIÇÃO RESPONSÁVEL

No âmbito das serventias imobiliárias, há boas práticas que podem contribuir para a manutenção de postos de trabalho, como:

- ➔ **Capacitação contínua:** investir em treinamentos para prepostos desenvolverem habilidades complementares à IA, como análise jurídica aprofundada, operação e supervisão de sistemas automatizados, atendimento humanizado e gestão de dados.
- ➔ **Redesenho de funções:** realocar colaboradores cujas tarefas foram automatizadas para atividades de maior valor agregado, como controle de qualidade, auditoria de resultados gerados por IA, relacionamento com usuários e suporte à governança de dados.
- ➔ **Diálogo transparente:** comunicar à equipe, de forma clara e antecipada, os objetivos da adoção de IA e as medidas de transição, promovendo engajamento e reduzindo inseguranças.

A large, stylized outline of a house in a light blue color, positioned on the left side of the page. The house has a gabled roof and a chimney on the left side.

**MEDIDAS DE  
CONFORMIDADE  
PARA USO DE IA NO  
REGISTRO DE IMÓVEIS**

A implementação de sistemas de inteligência artificial nas serventias de Registro de Imóveis exige a adoção de medidas de conformidade que assegurem o uso ético, seguro e juridicamente adequado desse tipo de tecnologia. Essas medidas devem abranger todo o ciclo de vida dos sistemas – da avaliação prévia à operação, com monitoramento contínuo – e estar alinhadas às normas aplicáveis.

As principais medidas podem ser organizadas nos eixos a seguir.

## 1.

### GOVERNANÇA EM INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL

A implementação do **Programa de Governança em IA** é fundamental para o uso responsável e ético da tecnologia, estabelecendo as regras, as responsabilidades e os processos para alinhar os sistemas de IA com os valores organizacionais, legais e sociais.

O Programa deve detalhar políticas e procedimentos de gerenciamento de risco, focados na mitigação de vieses, de discriminação algorítmica e de ameaças à segurança e à privacidade dos dados.

Um programa de governança robusto abrange elementos-chave para a gestão, como uma definição clara de princípios éticos para orientar o desenvolvimento e a implementação da IA, incluindo questões ligadas à justiça, à transparência, à explicabilidade e à privacidade. Além disso, é essencial estabelecer uma estrutura de responsabilidades bem definida, indicando quem é responsável pelas decisões e pelos resultados dos sistemas de IA, desde a concepção até a operação (o que engloba a formação de um comitê ou função de governança de IA).

A garantia de conformidade a regulamentações vigentes, como a LGPD, é indispensável, assim como a criação de mecanismos de auditoria e de monitoramento contínuos para avaliar o desempenho, a acurácia e a conformidade dos modelos ao longo do tempo.



Por fim, a cultura de conscientização e de treinamento das partes interessadas sobre o uso responsável da IA complementa o programa, garantindo que os princípios de governança sejam incorporados na prática diária da organização.

## 2.

### MEDIDAS ESPECÍFICAS PARA CONTRATAÇÃO DE SISTEMAS DE IA

➔ **Verificação de aderência funcional:** assegurar que a solução contratada tenha finalidade compatível com as funções registrais e atue como ferramenta de apoio, sem substituir o juízo de qualificação do oficial.

➔ **Due diligence do sistema e do fornecedor:** investigar a origem da solução, a metodologia de desenvolvimento, as práticas de governança de dados do fornecedor e seu histórico de conformidade. Essa análise deve envolver as áreas de *compliance*, tecnologia da informação e proteção de dados da serventia.

➔ **Análise de risco:** avaliar vulnerabilidades operacionais, riscos de geração de conteúdo incorreto ou inverídico pelo sistema (fenômeno conhecido como “alucinação” de IA, em que o modelo produz informações plausíveis, mas falsas), potencial para uso indevido de dados pessoais e aderência aos princípios de *privacy by design*. Recomenda-se a elaboração do Relatório de Impacto à Proteção de Dados Pessoais (RIPD) e, quando aplicável, da Avaliação de Impacto Algorítmico (AIA).

➔ **Conformidade técnica com as diretrizes do ONR:** verificar se o sistema atende aos requisitos de interoperabilidade definidos pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis, incluindo integração via APIs seguras, aderência ao modelo de intercâmbio de dados do Serp e observância das exigências de anonimização e criptografia.

➔ **Análise contratual detalhada:** Incluir cláusulas que disciplinem:

- Confidencialidade e sigilo das informações.
- Obrigações de conformidade com a LGPD e responsabilidades em caso de incidentes.
- Titularidade e propriedade dos dados tratados.
- Preservação da autonomia decisória do oficial (delegatário).



- Escopo e limites da responsabilidade civil do fornecedor.
- Políticas de atualização, manutenção e descontinuação do sistema.
- Mecanismos de auditoria, de rastreabilidade e de acesso aos *logs* de funcionamento.
- Reversibilidade integral e portabilidade de dados em formato interoperável, estruturado e não proprietário.

➔ **Protocolos internos de implementação:** Antes da entrada em operação, estabelecer:

- Treinamento da equipe sobre o funcionamento e os limites do sistema.
- Controles de acesso baseados em perfis de usuário.
- Período de testes em ambiente controlado (*sandbox*).
- Diretrizes operacionais para supervisão contínua.

➔ **Soberania de dados e uso de tecnologias estrangeiras:** quando o sistema envolver processamento ou armazenamento de dados em servidores localizados em outros países, avaliar os riscos à soberania de dados e à privacidade dos titulares, considerando a legislação de proteção de dados do país terceiro e a existência de mecanismos adequados de transferência internacional.



## **APLICABILIDADE DA LGPD NO USO DE SISTEMAS DE IA**

A utilização de sistemas de inteligência artificial nas serventias de Registro de Imóveis envolve, em regra, operações de tratamento de dados pessoais, seja na fase de treinamento dos modelos, seja na operação cotidiana. Por essa razão, a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais incide integralmente sobre essas atividades.

As diretrizes da LGPD aplicáveis ao contexto registral estão detalhadas no Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial (Provimento CNJ n.º 149/2023, arts. 79 e seguintes), que disciplina a proteção de dados pessoais nas serventias extrajudiciais. A seguir, destacam-se os principais pontos de atenção para o uso de IA.

# 1.

## PRINCÍPIOS APLICÁVEIS AO TRATAMENTO DE DADOS POR IA

Os princípios previstos no art. 6º da LGPD devem orientar todas as operações de tratamento realizadas com auxílio de sistemas de IA:

| PRINCÍPIO                  | APLICAÇÃO NO CONTEXTO DA IA                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Finalidade</b>          | O tratamento deve ocorrer apenas para propósitos legítimos, específicos e claramente comunicados ao titular. Os dados usados no treinamento, ajuste ou operação da IA devem ser diretamente compatíveis com o fim registral pretendido.                                                                                           |
| <b>Adequação</b>           | O tratamento deve ser coerente com as finalidades informadas, respeitando o contexto do serviço registral. É vedado o processamento de dados por sistemas de IA para fins não correlacionados à coleta inicial.                                                                                                                   |
| <b>Necessidade</b>         | O tratamento de dados deve ser restrito ao mínimo estritamente indispensável para o alcance da finalidade. Antes da implementação da IA, deve-se avaliar quais dados são essenciais para o seu funcionamento, prevenindo a coleta e o processamento excessivos.                                                                   |
| <b>Qualidade dos dados</b> | Os dados de entrada utilizados pela IA devem ser precisos, claros, pertinentes e atualizados, pois a sua qualidade é crucial para a confiabilidade dos resultados gerados pelo sistema.                                                                                                                                           |
| <b>Transparência</b>       | Os titulares devem receber informações claras e acessíveis sobre a utilização de tratamento automatizado com uso de IA, incluindo sua finalidade, funcionamento básico e o direito de solicitar a revisão de decisões automatizadas (art. 20 da LGPD). A serventia deve divulgar um aviso de privacidade contendo esses detalhes. |

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Segurança</b>                               | É obrigatória a adoção de medidas técnicas e administrativas eficazes para proteger os dados pessoais contra acessos não autorizados, bem como eventos acidentais ou ilícitos de destruição, perda, alteração ou vazamento.               |
| <b>Prevenção</b>                               | Devem ser implementadas medidas preventivas para evitar danos decorrentes do tratamento de dados pessoais, o que abrange a realização de avaliações de risco prévias ao uso da IA.                                                        |
| <b>Não discriminação</b>                       | É proibido o tratamento de dados que resulte em discriminação ilícita ou abusiva. Os sistemas de IA precisam ser monitorados constantemente para identificar e corrigir vieses algorítmicos que possam gerar resultados discriminatórios. |
| <b>Responsabilização e prestação de contas</b> | O controlador (oficial, interino ou interventor) tem o dever de demonstrar a adoção de medidas efetivas e capazes de comprovar o cumprimento integral das normas de proteção de dados.                                                    |

## 2.

### BASE LEGAL PARA O TRATAMENTO

Toda operação de tratamento de dados pessoais, inclusive por sistemas de IA, exige fundamento em uma das hipóteses legais previstas nos arts. 7º (dados pessoais) e 11 (dados pessoais sensíveis) da LGPD. No contexto das serventias, as bases legais mais frequentes são:

- ➔ **Cumprimento de obrigação legal ou regulatória (art. 7º, II):** aplicável à maioria das operações decorrentes da atividade registral, que são impostas por lei.
- ➔ **Execução de políticas públicas (art. 7º, III):** quando o tratamento for necessário para a execução de políticas públicas previstas em normas ou respaldadas em instrumentos legais.
- ➔ **Legítimo interesse do controlador (art. 7º, IX):** aplicável em situações específicas, desde que não prevaleçam direitos e liberdades fundamentais do titular, e mediante elaboração de teste de proporcionalidade.

A definição da base legal deve ser documentada e estar disponível para fins de fiscalização e prestação de contas.

### 3.

## DIREITOS DOS TITULARES E REVISÃO DE DECISÕES AUTOMATIZADAS

A LGPD assegura aos titulares um conjunto de direitos que devem ser observados pela serventia, incluindo:

- Confirmação da existência de tratamento.
- Acesso aos dados.
- Correção de dados incompletos, inexatos ou desatualizados.
- Anonimização, bloqueio ou eliminação de dados desnecessários ou tratados em desconformidade.
- Informação sobre compartilhamento de dados.
- Revogação do consentimento, quando aplicável.

Para uso de IA, merece especial atenção o art. 20 da LGPD, que trata do direito de revisão de decisões tomadas unicamente com base em tratamento automatizado de dados pessoais que afetem os interesses do titular. Esse dispositivo garante ao titular o direito de:

- Solicitar revisão da decisão automatizada.
- Obter informações claras e adequadas sobre os critérios e procedimentos utilizados na decisão.

No contexto registral imobiliário, esse direito reforça ainda mais a exigência de supervisão humana sobre os sistemas de IA. Afinal, ainda que a ferramenta produza uma sugestão ou um resultado, a decisão final sobre a qualificação do título deve ser tomada pelo oficial ou preposto, e o usuário do serviço tem direito de questionar decisões que o afetem.

Além disso, as serventias devem disponibilizar um canal adequado para o exercício desses direitos, conforme previsto no Provimento CNJ n.º 149/2023.

## 4.

### RELATÓRIO DE IMPACTO À PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS (RIPD)

O art. 38 da LGPD estabelece que a elaboração do RIPD, documento que descreve os tratamentos que podem gerar riscos às liberdades civis e aos direitos fundamentais (art. 5º, XVII), pode ser determinada pela Agência Nacional de Proteção de Dados (ANPD). Aqui, merecem atenção especial as operações de alto risco.

A Resolução CD/ANPD n.º 2/2022 detalha os critérios que caracterizam operações de alto risco, tais como tratamentos em larga escala, uso de tecnologias inovadoras, monitoramento sistemático de indivíduos, tratamento de dados sensíveis ou atividades que possam gerar discriminação, exclusão ou comprometimento significativo da privacidade.

Nesse contexto, o uso de sistemas de inteligência artificial insere-se, em regra, na categoria de tratamento de alto risco, dada a potencial opacidade dos modelos algorítmicos, a possibilidade de inferências indevidas, perfis automatizados e eventuais impactos nas liberdades individuais. Assim, quando da adoção de IA em fluxos de tratamento de dados pessoais, é recomendável a elaboração de um RIPD, de forma a avaliar previamente os riscos, estabelecer as salvaguardas adequadas e demonstrar a conformidade com os princípios da LGPD.

O RIPD deve ser preenchido com informações que identifiquem os riscos e as medidas de mitigação adotadas. O relatório deve conter, no mínimo:

- Descrição dos tipos de dados tratados.
- Metodologia utilizada para o tratamento.
- Medidas de segurança e mecanismos de mitigação de riscos.

## 5.

### SEGURANÇA DA INFORMAÇÃO E GOVERNANÇA DE DADOS

A LGPD exige a adoção de medidas técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais (art. 46). No contexto de sistemas de IA, essas medidas incluem:



- **Controle de acesso:** garantir que apenas pessoas autorizadas possam acessar os dados e operar os sistemas.
- **Criptografia:** proteção dos dados em trânsito e em repouso.
- **Registro de atividades de tratamento:** manutenção de *logs* que permitam rastrear as operações realizadas pelo sistema.
- **Plano de resposta a incidentes:** procedimentos para identificação, contenção e comunicação de incidentes de segurança envolvendo dados pessoais.
- **Privacidade desde a concepção (*privacy by design*):** incorporação de salvaguardas de proteção de dados desde as fases iniciais de desenvolvimento ou contratação dos sistemas.



O Provimento CNJ n.º 149/2023 (art. 90 e seguintes) detalha as obrigações específicas de segurança da informação para as serventias extrajudiciais, que devem ser observadas também no contexto de IA.

#### MITIGAÇÃO DE VIÉS:

- Identificar e mitigar vieses em dados e em algoritmos de IA para garantir justiça e equidade.
- Realizar testes e auditorias regulares para corrigir as fontes de viés, trazendo mais aderência ao proposto pelo *framework* NIST AI 100-1.

As medidas indicadas acima devem ter reflexos, também, no processo de contratação de sistemas de IA. Nesse sentido, sugerimos:

- Assegurar que a tecnologia tenha finalidade aderente às funções registras e atue como suporte, não como substituto do juízo de qualificação.
- Realizar *due diligence* do sistema e do fornecedor/desenvolvedor, verificando a origem, metodologia de desenvolvimento, governança dos dados.
- Conduzir uma análise de risco abrangente, contemplando vulnerabilidades operacionais, riscos de “alucinação” da IA, potencial para

uso indevido de dados pessoais e violação dos princípios da LGPD e do modelo *privacy by design* (RIPD e AIA).

- Verificar a conformidade técnica e institucional com as diretrizes do ONR, incluindo capacidade de integração via APIs seguras, aderência ao modelo de intercâmbio de dados e respeito às exigências de anonimização e criptografia.

- Realizar uma análise contratual detalhada, incluindo cláusulas sobre confidencialidade, LGPD, propriedade dos dados, manutenção da autonomia do delegatário, escopo da responsabilidade civil do fornecedor, políticas de atualização do sistema e mecanismos de auditoria e rastreabilidade.

- Estabelecer protocolos internos de conformidade, com treinamentos da equipe, controle de acesso, testes prévios em ambiente seguro e diretrizes operacionais para supervisão contínua.

## 6.

### TRANSFERÊNCIA INTERNACIONAL DE DADOS

Quando sistemas de IA envolverem processamento ou armazenamento de dados em servidores localizados no exterior, aplica-se o regramento de transferência internacional de dados (arts. 33 a 36 da LGPD)<sup>9</sup>. A transferência somente é permitida nas seguintes hipóteses legais:

- Países ou organismos internacionais que proporcionem grau adequado de proteção.
- Garantias oferecidas pelo controlador (cláusulas contratuais específicas, normas corporativas globais, selos ou certificados).



<sup>9</sup> BRASIL. Resolução CD/ANPD N.º 19/2024. Dispõe sobre as normas, diretrizes e procedimentos para a transferência internacional de dados pessoais e outras providências. [Brasília, DF]: Agência Nacional de Proteção de Dados, 2024. Publicado no DOU em: 26 ago. 2024. Seção 1, p. 57-61. Disponível em: [in.gov.br/en/web/dou/-/resolucao-cd/anpd-n-19-de-23-de-agosto-de-2024-580095396](https://in.gov.br/en/web/dou/-/resolucao-cd/anpd-n-19-de-23-de-agosto-de-2024-580095396). Acesso em: 24/11/2025.

- Consentimento específico e destacado do titular.
- Outras hipóteses previstas no art. 33.

A serventia deve avaliar a conformidade do fornecedor de IA com essas exigências, considerando tanto os dados armazenados (“em repouso”) quanto os dados apenas processados no exterior (“em trânsito”).

## 7.

### TÉCNICAS DE RETIRADA DE IDENTIFICABILIDADE DOS DADOS

Sempre que possível e compatível com a finalidade do tratamento, deve-se priorizar a anonimização dos dados pessoais utilizados em sistemas de IA, especialmente para fins de treinamento e testes. Dados anonimizados, nos termos da LGPD, não são considerados dados pessoais e, portanto, não se submetem às restrições da lei.

Quando a anonimização completa não for viável, a pseudonimização (técnica que impede a associação direta do dado ao titular sem informação adicional mantida separadamente) deve ser considerada como medida de mitigação de riscos.



A large, stylized outline of a house with a chimney, rendered in a light blue color, positioned in the upper left quadrant of the page.

**CONSIDERAÇÕES ÉTICAS  
E DE SUSTENTABILIDADE  
SOCIAL PARA USO DE IA  
NAS SERVENTIAS**

A adoção de sistemas de inteligência artificial no Registro de Imóveis não se limita a questões técnicas e jurídicas. Envolve, também, uma dimensão ética que deve orientar todas as decisões relacionadas ao desenvolvimento, à contratação e à operação dessas ferramentas.

Considerando que “[...] éticas são as decisões que respeitam os interesses alheios, beneficiam os outros na medida do possível e, naturalmente, não lesam os demais agentes”<sup>10</sup>, deve-se garantir que as tomadas de decisão em relação ao desenvolvimento e uso de IA na atividade registral imobiliária “respeitam e promovem os direitos humanos além do que a lei exige, permitindo que a sociedade tenha uma base sólida para apoiar seu desenvolvimento a longo prazo”<sup>11</sup>.

O uso responsável de IA pressupõe, portanto, o compromisso com valores que transcendem o mero cumprimento da lei, promovendo o respeito à dignidade humana, a equidade e o benefício coletivo.

## FUNDAMENTOS ÉTICOS

A Resolução CNJ n.º 615/2025 consagra a centralidade da pessoa humana como princípio fundamental para o uso de IA, determinando que os sistemas sejam concebidos e operados em favor das pessoas, e não o contrário. Esse princípio traduz, no plano normativo, uma exigência ética mais ampla: a de que a tecnologia deve servir ao bem comum e respeitar os interesses de todos os envolvidos.

No contexto do Registro de Imóveis, decisões eticamente orientadas são aquelas que:

- ➔ Respeitam os direitos dos usuários do serviço, assegurando tratamento justo, transparente e não discriminatório.
- ➔ Protegem os interesses dos titulares de dados, garantindo que informações pessoais sejam tratadas com responsabilidade e finalidade legítima.

<sup>10</sup> SROUR, Robert Henry. *Decisões éticas nas empresas: como e por que adotar*. 1. ed.: Alta Books, 2016. 208 p. ISBN 978-85-508-0017-2.

<sup>11</sup> CABELLA, Daniela Motta Monte Serrat; MONTE-SERRAT, Dionéia Motta. *Ética sustentável nas decisões em tratamento de dados no contexto da inovação*. 1. ed. Rio de Janeiro: Ed. das Autoras, 2022. E-book (PDF), 54 p. ISBN 978-65-00-45707-0. Disponível em: [https://prod.iapp.org/media/pdf/resource\\_center/sustainable-e-thics-cabella-monte-serrat-portuguese-edition.pdf](https://prod.iapp.org/media/pdf/resource_center/sustainable-e-thics-cabella-monte-serrat-portuguese-edition.pdf). Acesso em: 05/08/2026.

- Consideram o impacto sobre os trabalhadores da serventia, promovendo transição tecnológica que valorize, e não descarte, os profissionais.
- Contribuem para a confiança pública no sistema registral, reforçando a segurança jurídica e a credibilidade da instituição.

Essa perspectiva alinha-se ao conceito de soma positiva (*positive-sum*), desenvolvido no âmbito do *framework* de *privacy by design*: a ideia de que é possível alcançar simultaneamente múltiplos objetivos legítimos (eficiência operacional, proteção de dados, qualidade do serviço, bem-estar dos trabalhadores), em vez de tratá-los como interesses necessariamente conflitantes.

A IA bem treinada deve ampliar benefícios para todas as partes envolvidas, sem gerar prejuízos a nenhuma delas.

## SUSTENTABILIDADE SOCIAL

Além da dimensão ética individual, o uso de IA deve considerar seus efeitos sobre a sustentabilidade social do serviço registral. Isso significa avaliar:

- **Acessibilidade e inclusão digital:** os benefícios da automação devem alcançar todos os usuários do serviço, inclusive aqueles com menor familiaridade tecnológica, pois sistemas de IA não podem criar barreiras de acesso ao serviço público registral.
- **Confiança institucional:** a adoção de IA deve reforçar – e não comprometer – a percepção pública de que o serviço registral é confiável, imparcial e comprometido com o interesse coletivo.

A ética no uso de IA não é um complemento opcional, mas um requisito intrínseco ao exercício responsável da função registral. Serventias que incorporam essa perspectiva contribuem para que a transformação digital do setor ocorra de forma justa, inclusiva e alinhada aos valores que fundamentam o serviço público.

# 10

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente guia foi elaborado para oferecer aos registradores imobiliários e às equipes das serventias extrajudiciais um referencial sistematizado sobre o uso responsável de sistemas de inteligência artificial na atividade registral, à luz do ordenamento jurídico vigente e das diretrizes éticas e de governança aplicáveis.

Ao longo do texto, buscou-se contextualizar a IA no cenário regulatório nacional e internacional, destacar a incidência da LGPD e do Provimento CNJ n.º 149/2023, bem como evidenciar a relevância da Resolução CNJ n.º 615/2025 como parâmetro de governança tecnológica para o ecossistema registral. Foram também indicadas possibilidades concretas de uso da IA em apoio à qualificação registral, à gestão documental, ao atendimento aos usuários e ao cumprimento de obrigações acessórias, sempre sob a premissa inafastável da supervisão humana significativa e da preservação da cognição jurídica do oficial.

Apontaram-se, ainda, medidas de conformidade e de governança em IA para orientar a contratação, o desenvolvimento e a operação desses sistemas, com ênfase na necessidade de avaliar os riscos envolvidos, de definir responsabilidades de forma clara, de elaborar relatórios de impacto, de proteger os dados pessoais e de adotar salvaguardas de segurança da informação.

Ressalte-se que as orientações reunidas neste material não esgotam o tema, o qual permanece em constante evolução normativa e tecnológica. Novos entendimentos regulatórios, avanços técnicos e a própria experiência prática das serventias poderão recomendar futuras revisões e aperfeiçoamentos deste guia, preservando-se a autonomia técnico-jurídica dos delegatários no exercício da atividade registral.

Dessa forma, o conteúdo aqui apresentado deve ser compreendido como um norteador de boas práticas para a incorporação responsável da inteligência artificial no Registro de Imóveis, servindo de apoio à estruturação de programas de governança em IA, ao aprimoramento da segurança da informação e à consolidação de um serviço registral mais eficiente, transparente e comprometido com a proteção de dados pessoais e com os direitos dos cidadãos.

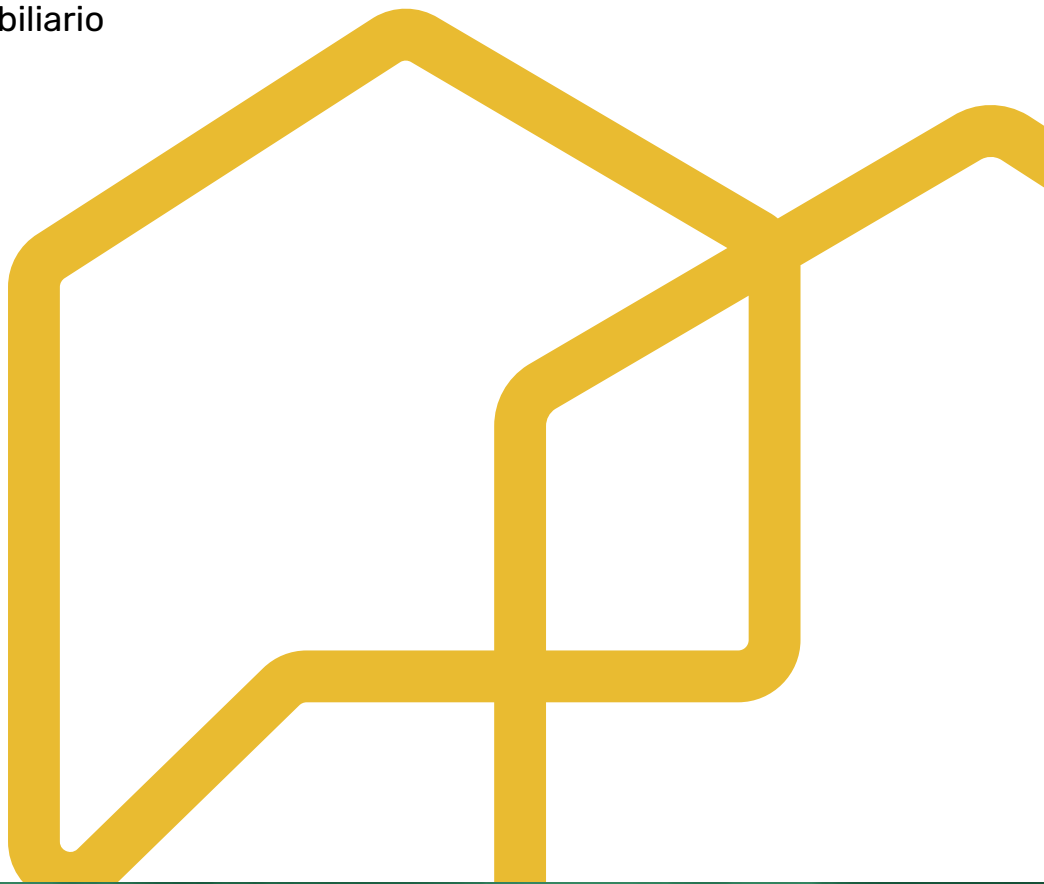
# Contato

---

 [forumimob.org.br](http://forumimob.org.br)

 [contato@forumimob.org.br](mailto:contato@forumimob.org.br)

 [@forumnacionalimobiliario](https://www.instagram.com/forumnacionalimobiliario)



**FÓRUM NACIONAL DE  
DESENVOLVIMENTO  
IMOBILIÁRIO**