

incluído pelo Provimento CN n. 195, de 3.6.2025

Seção IV Do procedimento de autotutela registral

Art.440-BG. Nos casos de **alta indagação ou naqueles em que exista potencial litígio entre titulares de direitos registrados ou averbados nas matrículas ou transcrições**, o oficial de registro de imóveis poderá proceder na forma desta Seção, aplicando, no que couber, **as regras de notificação e impugnação do art. 213 da Lei n. 6.015/1973**, promovendo:

I- a abertura de autos de incidente de **procedimento de autotutela registral**, prenotando o termo de abertura para fins de prioridade registral;

II- a **elaboração de relatório circunstanciado preliminar acerca da situação constatada**;

III- a **notificação dos titulares de direitos registrados ou averbados nas matrículas ou transcrições em contradição**, acompanhada de **cópia do relatório circunstanciado preliminar e outros documentos que se fizerem necessários**, para que se **manifestem, no prazo de 15 dias**, com a apresentação de eventuais provas documentais, caso em que:

a) **havendo concordância dos titulares tabulares com o relatório preliminar**, cuja anuência será presumida quando deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação, **elaborará relatório circunstanciado definitivo, e praticará os atos de saneamento necessários**;

b) **havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la**, o oficial **notificará os titulares tabulares com direitos contraditórios para apresentarem réplica, no prazo de 15 dias**, com eventuais provas documentais, as quais, se apresentadas, abrirão prazo para os demais interessados também se manifestarem em igual prazo.

II - **não havendo acordo entre as partes, serão convidadas a comparecerem à sessão de conciliação e mediação**, no prazo de 15 dias, a ser realizada, preferencialmente, de modo eletrônico, sob a presidência do registrador ou de seu preposto;

III - **inexistindo consenso entre os interessados**, o oficial elaborará relatório definitivo, com relato dos fatos e das impugnações e, em seguida, **encaminhará os autos ao juiz corregedor competente**, que intimará os interessados para ciência, poderá aproveitar os atos praticados e prosseguirá o procedimento de autotutela registral, na forma do [art. 214 da Lei n. 6.015/1973](#).

Lei 6015/73

Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta. [\(Renumerado do art. 215 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975\).](#)

§ 1o A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos. [\(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

§ 2o Da decisão tomada no caso do § 1o caberá apelação ou agravo conforme o caso. [\(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

§ 3o Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do

imóvel. [\(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

§ 4º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio. [\(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.

§ 1.º. **O disposto neste artigo não impede a instauração e o processamento do procedimento de autotutela registral diretamente perante o juiz corregedor competente, nos casos de instauração de ofício ou por requerimento de qualquer interessado** [\(art. 214 da Lei n. 6.015/1973\)](#).

§ 2.º. Na condução do procedimento de autotutela registral, ou mesmo antes da abertura do procedimento, o oficial de registro **poderá exigir as provas necessárias para comprovação do direito das partes interessadas, inclusive laudos técnicos, certidões e outros documentos oficiais, ata notarial ou realização de vistoria *in loco*.**

O que é a autotutela registral?

É um **procedimento administrativo** feito **pelo próprio cartório de registro de imóveis**, quando existe:

- **Dúvida sobre a situação de um imóvel,**
- **Conflito entre proprietários registrados, ou**
- **Erro grave que pode gerar disputa judicial** (alta indagação).

 **Objetivo:** Resolver a situação **sem ir direto para a Justiça**, mas com garantia de defesa para todos os envolvidos.

Quando pode ser usado?

- Sobreposição de áreas,
- Duplicidade de matrículas com disputa de titularidade,
- Conflitos de limites,
- Outros casos em que **há risco de litígio**.

Etapas do Procedimento de Autotutela Registral

Etapas	O que acontece?
1 Abertura do procedimento	O cartório abre um processo interno e registra a abertura (prenotação) para garantir a prioridade.
2 Relatório preliminar	O oficial faz um relatório explicando o problema , com base nos registros, documentos e mapas.
3 Notificação das partes	Todas as pessoas com direitos nas matrículas envolvidas são notificadas e recebem o relatório.
4 Prazo de 15 dias para resposta	As partes podem concordar (expressamente ou por silêncio) ou apresentar impugnação com provas .
5 Se houver impugnação	O cartório abre novo prazo de 15 dias para réplica das partes contrárias .
6 Se ainda não houver acordo	O oficial convida para uma sessão de conciliação e mediação , preferencialmente online.
7 Se não houver acordo	O oficial envia o caso ao juiz corregedor , com relatório final e todas as manifestações. O juiz pode:

- Continuar o processo,
- Bloquear a matrícula,
- Ou determinar outra providência.

Base Legal (Art. 213 e 214 da Lei 6.015/73)

- O juiz **pode anular registros**, se houver erro grave (nulidade).
- O juiz **ouve as partes** antes de decidir.
- Se houver risco de prejuízo, **pode bloquear a matrícula** para evitar novos registros até que a situação se resolva.

Outras regras importantes:

- O procedimento também pode ser **aberto diretamente pelo juiz corregedor** ou por **requerimento de qualquer interessado**.
- O oficial pode, **antes ou durante o processo, exigir provas técnicas**:
 - Laudos, plantas, certidões, atas notariais ou até **vistoria no local**.

Exemplo prático

Duas pessoas aparecem como donas de partes sobrepostas de uma mesma fazenda. O cartório percebe a contradição e **abre um processo de autotutela**:>

- Faz um relatório com os dados do SIG-RI,>
- Notifica ambas as partes,>
- Elas têm chance de apresentar documentos,>
- Se não concordarem, vão para conciliação,>
- Se ainda não houver acordo, o cartório envia tudo para o juiz.>

Casos de alta indagação são aqueles que demandam a produção de provas que não estão nos autos, exigindo dilação probatória ampla e contraditório pleno. No contexto do registro de imóveis, portanto, são aqueles casos em que não é possível resolver apenas com as informações existentes do acervo do cartório, exigindo exame aprofundado e formação de um conjunto probatório externo.

A existência de “potencial litígio” entre titulares de direito constantes da matrícula também determina a abertura de contraditório prévio. Assim, havendo possibilidade de conflito em razão de possível prejuízo a alguma das partes, compete ao oficial de registro promover a notificação destas, possibilitando que se manifestem, entrem em acordo ou produzam provas.

A utilização do processo de autotutela registral é, portanto, residual ou subsidiária. Isso porque os casos que não dependam de dilação probatória (alta indagação) ou que não tenham risco de controvérsia (potencial litígio) podem ser resolvidos por outros meios, mediante procedimento próprio, a exemplo do procedimento de retificação administrativa do art. 213 da LRP ou então outros procedimentos legais ou constantes de atos administrativos, como é o caso daqueles regulados pelo próprio provimento 195/25, a exemplo do saneamento de sobreposições de área entre imóveis, da regularização de duplicidade e multiplicidade de matrículas, da restauração e suprimentos do acervo etc8. Nada obstante, se houver maior complexidade probatória ou possível discussão entre partes interessadas, o processo de autotutela será uma meio procedimental possível para resolução de conflitos extrajudicialmente.

Além disso, por óbvio, se a questão estiver judicializada, ou seja, havendo processo judicial com o mesmo objeto, não caberá a via administrativa da autotutela registral, salvo se as partes eventualmente desistirem da ação perante o Poder Judiciário.

Igualmente, se houver procedimento de autotutela registral tramitando na via administrativo-judicial, perante o juiz corregedor ou a Corregedoria competente (art. 214 da LRP), com mesmas partes, pedido e causa de pedir, também não caberá a abertura de procedimento de autotutela registral diretamente em cartório (via administrativo-extrajudicial), aplicando-se as mesmas regras atinentes à existência de processo contencioso na seara da Justiça Comum.

Do processo de autotutela registral

Conforme preceitua o art. 440-BG do provimento 195/25 do CNJ, a marcha processual da autotutela registral, na via administrativo-extrajudicial, é a seguinte:

a. Portaria de instauração do procedimento:

i. o oficial de registro de imóveis deve emitir o ato normativo de abertura do procedimento e prenotá-lo para garantir prioridade registral; e

ii. deverá, dentre outras informações que entenda pertinente, delimitar o objeto e os fatos a serem apurados, as matrículas ou transcrições atingidas e as partes interessadas a serem notificadas.

b. Relatório preliminar: o oficial deverá descrever de forma específica a situação a ser resolvida, os possíveis meios de solução na via extrajudicial e os respectivos efeitos legais ou consequências às partes interessadas.

c. Notificação dos titulares de direitos (aplicam-se as mesmas normas do art. 213 da LRP em relação à notificação, editais e impugnação, sendo o prazo de 15 dias para as partes se manifestarem, com possibilidade de apresentação de provas):

i. havendo concordância entre as partes, o oficial finaliza o relatório e pratica os atos registrares necessários para saneamento do registro;

ii. se houver impugnação fundamentada, sem acordo, as partes terão a possibilidade de se manifestar novamente, apresentando réplica quanto à impugnação da parte adversa e, posteriormente, ainda serão convidadas para sessão de conciliação, realizada preferencialmente de forma eletrônica:

1. se houver conciliação, o oficial finaliza o relatório definitivo e pratica os atos registrares necessários para saneamento do registro;

2. se não houver conciliação, o oficial finaliza o relatório definitivo e encaminha os autos ao juiz corregedor, que converterá o procedimento administrativo-extrajudicial em administrativo-judicial, prosseguindo com o procedimento de autotutela registral conforme o art. 214 da LRP.

Importante destacar que o registrador possui amplo poder de presidência do processo de autotutela registral, podendo determinar as apurações dos elementos de prova que forem pertinentes. Conforme § 2º do art. 440-BG, "Na condução do procedimento de autotutela registral, ou mesmo antes da abertura do procedimento, o oficial de registro poderá exigir as provas necessárias para comprovação do direito das partes interessadas, inclusive laudos técnicos, certidões e outros documentos oficiais, ata notarial ou realização de vistoria in loco".