

**Dicoge 5.1****PROCESSO Nº 2025/113504 - SÃO PAULO - CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**DECISÃO:** Vistos. Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **edito** o Provimento nº 54/2025, nos termos da minuta apresentada, a ser publicado, por três dias consecutivos, no Diário Eletrônico da Justiça do Estado de São Paulo – DEJESP e no Portal do Extrajudicial. Oportunamente, arquivem-se. São Paulo, 19 de dezembro de 2025. **(a) FRANCISCO LOUREIRO**, Corregedor Geral da Justiça.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**  
**Processo CG nº 2025/00113504**

**(529/2025-E)**

**REGISTRO DE IMÓVEIS – Tokenização de direitos reais e sistema de *blockchain* – Vedação de anotação, averbação ou registro que vincule a matrícula imobiliária a token digital ou representação em *blockchain*, destinado ou não a indicar a titularidade do domínio ou de outro direito inscrito – Edição de Provimento regulamentando a atuação dos registradores de imóveis do Estado de São Paulo.**

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Trata-se de pedido formulado pela *Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP* para que seja vedada a prática de atos nas matrículas, que vinculem os imóveis a tokens, até que a matéria seja definitivamente apreciada e decidida pelo Egrégio Conselho Nacional de Justiça. Alega, em síntese, que tomou conhecimento de oferta pública de franquias voltadas à chamada “tokenização imobiliária”, divulgadas em plataformas digitais e redes sociais, com mensagem promocional acerca das supostas vantagens da utilização de tokens no mercado imobiliário, sem, contudo, apresentar garantias mínimas de

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/12/25). Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do> e informe o processo 2025/00113504 e o código D51KJ54G.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**  
**Processo CG nº 2025/00113504**

segurança jurídica e publicidade das transações (fls. 211/213). Foram juntados documentos a fls. 214/242 e 247/258.

*É o breve relatório.*

*Opino.*

Em virtude do r. despacho proferido pelo Colendo Conselho Nacional de Justiça (fls. 51), nos autos do Processo SEI nº 11772/2025, que deu ensejo ao Pedido de Providências nº 0006613-89.2025.2.00.0000, foi elaborado, no presente expediente, o Parecer nº 366/2025-E, aprovado por Vossa Excelência e assim ementado:

**EMENTA:** *Pedido de providências - Conselho Nacional de Justiça - Corregedoria Nacional de Justiça – Registro de Imóveis - Informações.*

### ***I. Caso em Exame***

***1. Procedimento administrativo instaurado a partir de ofício expedido pela Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça, solicitando manifestação sobre proposta de edição de provimento formulada pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR, em conjunto com o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB e o Registro de Imóveis do Brasil - RIB, visando regulamentar o uso de tecnologias de registro distribuído (blockchain) e de representação digital (tokenização) no Registro Imobiliário.***

### ***II. Questão em Discussão***

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUEENA (19/12/25). Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/atencao/abrirConferenciaDocOriginal.do> e informe o processo 2025/00113504 e o código D51KJ54G.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**  
**Processo CG nº 2025/00113504**

*2. A questão em discussão consiste em avaliar a proposta de regulamentação do uso de blockchain e tokenização no registro imobiliário, considerando a exclusividade do Registro de Imóveis na constituição, modificação e publicidade dos direitos reais.*

### **III. Razões de Decidir**

*3. A Lei de Registros Públicos reserva ao Registro de Imóveis a constituição, modificação e publicidade dos direitos reais, sendo prejudicial à segurança jurídica qualquer dissociação dessas atribuições. 4. A regulamentação que vier a ser editada precisa compatibilizar inovações tecnológicas com a segurança jurídica, reafirmando a competência exclusiva dos Registros de Imóveis. 5. Necessidade de observância dos princípios que regem a atividade registral, evitando-se a criação de sistemas paralelos que resultem no deslocamento da função típica do Registro de Imóveis.*

### **IV. Dispositivo e Tese**

*6. Informações prestadas à Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça. Tese de julgamento: 1. A utilização de tecnologias de blockchain e tokenização deve ser regulamentada de forma a não comprometer a segurança jurídica e a atividade exclusiva dos Registros de Imóveis.*

### **Legislação Citada:**

- *Lei nº 6.015/1973;*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUEENA (19/12/25). Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/atencao/abrirConferenciaDocOriginal.do> e informe o processo 2025/00113504 e o código D51KJ54G.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**  
**Processo CG nº 2025/00113504**

- *Lei nº 8.935/1994;*
- *Provimento CNJ 149/2023 - Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra)*

Pretende a *Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP*, assim, que os registradores de imóveis deste Estado sejam expressamente proibidos de praticar qualquer ato nas matrículas que vincule o imóvel a tokens digitais.

Tal como já consignado no Parecer nº 366/2025-E, a Lei de Registros Públicos reserva com exclusividade ao Registro de Imóveis a constituição, a modificação e a publicidade dos direitos reais. Qualquer iniciativa que implique dissociação dessas atribuições, com deslocamento da função para sistemas privados, comprometeria a segurança jurídica, afrontaria os princípios registrais e vulneraria o dever de qualificação jurídica dos títulos.

A respeito, dispõe o art. 172 da Lei nº 6.015/1973:

*Art. 172 - No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "inter vivos" ou "mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/12/25). Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/atencao/abrirConferenciaDocOriginal.do> e informe o processo 2025/00113504 e o código D51KJ54G.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**  
**Processo CG nº 2025/00113504**

De seu turno, diz o art. 1.245 do Código Civil que a transferência da propriedade exige o registro do título no Registro de Imóveis.

Não se ignora que a utilização de ferramentas digitais no tráfego jurídico imobiliário pode, em tese, contribuir para a eficiência, a rastreabilidade e a confiabilidade das informações.

Contudo, a doutrina especializada tem sido uníssona ao afirmar que não há equivalência jurídica possível entre o registro imobiliário e a emissão ou circulação de *tokens* digitais. Ainda que a tecnologia de *blockchain* seja dotada de atributos como imutabilidade e rastreabilidade técnica, tais características não se confundem com a qualificação jurídica, com a fé pública registral e com o controle institucional exercido pelo Poder Judiciário, elementos essenciais e insubstituíveis do sistema registral.

A tentativa de vincular a matrícula imobiliária a *tokens* digitais conduz à perigosa confusão entre representação econômica de ativos e constituição jurídica de direitos reais. O *token*, enquanto ativo digital, pode eventualmente representar expectativas, direitos obrigacionais ou instrumentos financeiros, mas não pode representar, substituir ou fracionar a propriedade imobiliária, sob pena de se esvaziar o regime jurídico próprio dos direitos reais.

A tokenização privada da propriedade imobiliária, ao deslocar a circulação de direitos para ambientes tecnológicos não submetidos ao controle estatal, traz inegável risco de criação de registros paralelos de ativos imobiliários.

E é exatamente para evitar esse cenário que o ordenamento jurídico brasileiro estruturou um sistema nacional,

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUEENA (19/12/25). Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/atencao/abrirConferenciaDocOriginal.do> e informe o processo 2025/00113504 e o código D51KJ54G.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA  
Processo CG nº 2025/00113504

centralizado e interoperável de registro eletrônico, o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI, que foi concebido não como simples solução tecnológica, mas como expressão da unidade do sistema registral, assegurando que toda inovação digital se subordine aos mesmos princípios jurídicos que regem o fôlio real.

Nesse contexto, é absolutamente compreensível a preocupação externada pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP, na medida em que a regulamentação da utilização de *blockchain* e de mecanismos de tokenização de gestão de direitos reais será fundamental para compatibilização das inovações tecnológicas com a segurança jurídica que caracteriza o sistema registral brasileiro.

Daí porque, até que sejam definidos parâmetros e desenvolvidos mecanismos para aplicação de tais ferramentas com observância aos princípios que regem a atividade registral, mostra-se conveniente a expressa vedação da prática de atos, pelos registradores de imóveis, que vinculem a matrícula a *tokens* digitais, representações em *blockchain* ou que admitam o ingresso, no registro, de referências a controles privados de direitos reais mantidos fora do sistema oficial, enquanto ausente previsão legislativa federal ou normatização do tema pela Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça.

Com essas considerações, apresento à elevada consideração de Vossa Excelência a anexa minuta de Provimento, com proposta, em caso de aprovação, de publicação no Diário Eletrônico da Justiça do Estado de São Paulo - DEJESP por três dias consecutivos, para ciência e observância por todos os registradores do Estado de São Paulo.

*Sub censura.*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/12/25). Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/atencao/abrirConferenciaDocOriginal.do> e informe o processo 2025/00113504 e o código D51KJ54G.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**  
**Processo CG nº 2025/00113504**

São Paulo, 19 de dezembro de 2025.

**STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**

**Juíza Assessora da Corregedoria**

Assinatura Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**  
**Processo CG nº 2025/00113504**

**CONCLUSÃO**

Em 19 de dezembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **edito** o Provimento nº 54/2025, nos termos da minuta apresentada, a ser publicado, por três dias consecutivos, no Diário Eletrônico da Justiça do Estado de São Paulo – DEJESP e no Portal do Extrajudicial.

Oportunamente, arquivem-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

**FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO**  
**Corregedor Geral da Justiça**  
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (19/12/25). Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do> e informe o processo 2025/00113504 e o código 96MT719K.





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA  
Processo CG nº 2025/00113504

**PROVIMENTO CGJ Nº 54/2025**

**Dispõe sobre a vedação ao Oficial de Registro de Imóveis de efetuar anotação, averbação ou registro que vincule a matrícula imobiliária a *token* digital ou representação em *blockchain*, destinado ou não a indicar a titularidade do domínio ou de outro direito inscrito.**

**O DESEMBARGADOR FRANCISCO LOUREIRO, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS,**

**CONSIDERANDO** que a constituição, a modificação, a transmissão e a publicidade dos direitos reais sobre imóveis são atribuições exclusivas do Registro de Imóveis, nos termos da Lei nº 6.015/1973 e do Código Civil;

**CONSIDERANDO** que a segurança jurídica, a fé pública registral e a eficácia *erga omnes* dos direitos reais decorrem do ingresso válido dos títulos na matrícula imobiliária, mediante prévia qualificação registral;

**CONSIDERANDO** a necessidade de preservar a unidade, a confiabilidade e a rastreabilidade do sistema registral imobiliário,

Provimento CGJ nº 54/2025

1



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**  
**Processo CG nº 2025/00113504**

prevenindo a criação de mecanismos privados ou paralelos de representação da propriedade;

**CONSIDERANDO** que o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI constitui o ambiente oficial para a prática eletrônica dos atos registrais imobiliários, sob a governança do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR e a regulamentação do Colendo Conselho Nacional de Justiça;

**CONSIDERANDO** a importância de se evitar a vinculação da matrícula imobiliária a tokens digitais ou sistemas de *blockchain*, enquanto ausente previsão legislativa federal ou normatização do tema pela Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça;

**CONSIDERANDO** a conveniência da adequação das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça à recente orientação da Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça;

**CONSIDERANDO** o decidido no Processo CG nº 2025/00113504;

**RESOLVE:**

**Art. 1º.** Incluir o subitem 9.1 da Seção II do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com a seguinte redação:

*9.1. O Oficial de Registro de Imóveis não efetuará nenhuma*

Provimento CGJ nº 54/2025

2



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**  
**Processo CG nº 2025/00113504**

*anotação, averbação ou registro que vincule a matrícula imobiliária a token digital ou representação em blockchain, destinado ou não a indicar a titularidade do domínio ou de outro direito inscrito.*

**Art. 2º.** Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação.

São Paulo, 19 de dezembro de 2025.

**FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO**  
**Corregedor Geral da Justiça**  
Assinatura Eletrônica

Provimento CGJ nº 54/2025

3

274