

CARTILHA NOTARIAL & REGISTRAL

Manual de Restauração e Suprimento de Matrículas

Versão 4 — Duas Vias: Extrajudicial e Adm.-Judicial

Arts. 205-N a 205-Q do CNN/CNJ (Prov. 195/2025)

As Duas Vias: Adm.-Extrajudicial · Adm.-Judicial (Juiz Corregedor)

Matrículas com Letra · Registro Fantasma · Autotutela

Material produzido por Márcio Gonzalez Leite — Tabelião e Registrador de Imóveis de Sirinhaém-PE

Prov. CNJ 149/2023 · Prov. CNJ 195/2025 · Lei 6.015/1973
CN/PE — Prov. CGJ-PE 11/2023 · Sirinhaém – PE | 2025

Sumário

I	Conceitos Fundamentais: Matrícula, Restauração e Suprimento	3
II	Especialidade Objetiva e Subjetiva da Matrícula	4
III	Os Arts. 205-N a 205-Q — O Coração do Procedimento de Restauração/Suprimento	5
IV	As Duas Vias: Adm.-Extrajudicial e Adm.-Judicial (Juiz Corregedor)	8
V	Procedimento Administrativo-Extrajudicial: Passo a Passo no Cartório	10
VI	Procedimento Administrativo-Judicial: Perante o Juiz Corregedor	12
VIII	Matrículas em Branco e Atos sem Materialização	14
IX	Falhas na Sequência dos Atos (R-5 seguido de AV-3 etc.)	15
X	Escrituras com Carimbo mas sem Registro Efetivo — o “Registro Fantasma”	16
XI	Duplicidade e Multiplicidade de Matrículas	17
XII	Matrículas com Letra: “1-A”, “7664-B” — Vedação e Saneamento	18
XIII	Encerramento de Transcrições	20
XIV	Autotutela Registral	21
XV	Modelos de Despachos, Termos e Averbações Saneadoras	22
XVI	Fluxograma e Quadro-Resumo Final	24

COMO LER ESTE MATERIAL

Ao longo do texto, cada afirmação recebe uma etiqueta que indica a sua fonte, para que o leitor saiba exatamente de onde vem cada regra:

LEI lei federal
 CNN-CNJ normas do CNJ
 CN-PE Código de Normas do TJPE

I Conceitos Fundamentais: Matrícula, Restauração e Suprimento

O vocabulário-base de todo o procedimento

1.1 O que é a matrícula?

A matrícula é o registro-base do imóvel — o “prontuário” do bem. Nela consta toda a história jurídica da propriedade: proprietário atual, transferências anteriores, ônus e gravames, características físicas e todos os atos praticados sobre ela.

ART. 176, §1º, I — LEI 6.015/1973 **LEI**

Cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula.

Princípio da unicidade da matrícula (art. 1.125 do CN/PE): cada imóvel corresponde a uma única matrícula e cada matrícula a um único imóvel. **CN-PE**

1.2 Restauração x Suprimento — distinção fundamental

Critério	Restauração	Suprimento
O ato foi praticado e lavrado?	✓ SIM — o ato existiu e foi lavrado no livro	✗ NÃO (total) — nunca foi lavrado OU incompleto (parcial)
Causa	Extravio ou danificação do suporte físico (livro, fichas)	Omissão ou erro material do serviço (falha do oficial anterior)
O suporte físico	Destruído, perdido ou ilegível	Pode estar em branco, com lacuna ou com dado faltante
Base legal principal	Arts. 197 a 205-Q CNN/CNJ	Art. 197-A, III + 205-N a 205-Q CNN/CNJ
Exemplo típico	Enchente destrói fichas — ato existia mas não pode ser lido	Escritura tem carimbo de registro mas o livro está em branco

1.3 Suprimento parcial e suprimento total

- **Suprimento parcial:** o ato foi lavrado, mas faltam dados obrigatórios (ex: CPF do proprietário, número de ato em sequência errada, assinatura faltante).
- **Suprimento total:** o ato nunca foi materializado no livro, embora tenha sido protocolado, pago e até objeto de certidão expedida (caso clássico de Sirinhaém: escritura com carimbo e livro em branco).

II Especialidade Objetiva e Subjetiva da Matrícula

A identificação do imóvel e das pessoas

2.1 Especialidade objetiva — a identificação do imóvel

A especialidade objetiva exige que o imóvel seja descrito com precisão suficiente para individualizá-lo. O Provimento 195/2025 e o CN/PE (arts. 440-AQ e 440-AS) ampliaram as exigências: **CN-PE**

Elemento	Exigência (urbano / rural)
Área	m ² para urbanos · ha para rurais
Georref.	Obrigatório para rurais (cert. INCRA) · facultativo para urbanos, exceto Reurb
CEP	Consignar quando possível
Logradouro	Completo: bairro, município, estado
Lote/Quadra	Em parcelamentos urbanos (Lei 6.766/79)
Cadastros	Insc. municipal (IPTU) · CCIR · CAR · CIB quando implantado

2.2 Especialidade subjetiva — a identificação das pessoas

ART. 176, §1º, II, "4" E III, "2" — LEI 6.015/1973 **LEI**

Pessoa física: nome, domicílio, nacionalidade, estado civil, profissão, CPF ou RG.

Pessoa jurídica: nome, sede social, CNPJ.

2.3 Averbações de saneamento (arts. 440-AR a 440-AW do CN/PE)

Quando dados de especialidade objetiva ou subjetiva estão faltando ou desatualizados, o oficial deve exigir as averbações de saneamento antes de praticar atos de transmissão ou oneração.

EXCEÇÃO IMPORTANTE (ART. 440-AS, PAR. ÚNICO, I E II)

Para garantias reais (hipoteca, alienação fiduciária) e constrições judiciais (penhora, arresto, indisponibilidade), o saneamento **NÃO** é exigível previamente. **CN-PE**

III Os Arts. 205-N a 205-Q — O Coração do Procedimento de Restauração/Suprimento

A principal inovação do Provimento 195/2025

Inseridos pelo Provimento CNJ nº 195/2025 no CNN/CN/CNJ-Extra, os arts. 205-N a 205-Q são a principal inovação normativa e o ponto de partida obrigatório para qualquer caso de restauração ou suprimento. Leia-os com atenção — e releia sempre que surgir um caso.

3.1 Art. 205-N — a regra geral da via extrajudicial

ART. 205-N — CNN/CNJ (INCLUÍDO PELO PROVIMENTO 195/2025) CNN-CNJ

O oficial de registro de imóveis, DE OFÍCIO ou mediante provocação do interessado, pode adotar providências para a restauração ou suprimento das transcrições e matrículas extraviadas ou danificadas e dos respectivos atos registrai, observando as seguintes diretrizes:

I – abertura e autuação de procedimento administrativo interno;

II – análise de documentos e outros elementos de prova que contenham o teor do registro extraviado ou danificado, tais como:

- a) certidão de inteiro teor expedida e apresentada pelo requerente ou constante do acervo da serventia, verificada sua autenticidade;*
- b) resumo do registro constante do livro talão (Decreto 4.857/1939), quando presente no acervo;*
- c) traslado ou certidão de escritura pública ou instrumento particular que tenha dado origem ao registro e contenha carimbo, etiqueta ou certidão de ato praticado;*
- d) títulos judiciais ou administrativos que contenham a indicação da ocorrência do registro, verificada autenticidade e integridade;*
- e) cópia eletrônica do registro constante do repositório registral eletrônico;*
- f) lançamento do número de ordem no Livro de Protocolo com a anotação do ato registral;*
- g) selo digital válido ou comprovante de pagamento dos emolumentos;*
- h) outros documentos que permitam identificar, com segurança, os elementos do registro.*

III – havendo elementos comprobatórios suficientes, mediante decisão fundamentada (arquivada no procedimento), o oficial promoverá, DE OFÍCIO, a restauração ou suprimento.

§1º O oficial verificará os indicadores pessoal e real para identificar alterações dos registros posteriores à emissão do documento que instrui a restauração.

§2º A abertura de matrícula decorrente de restauração ou suprimento PRESCINDE dos elementos de especialidade do art. 176 da Lei 6.015/1973, desde que não alterem elementos essenciais do ato e possam ser complementados por outros documentos.

Pontos essenciais do art. 205-N:

- O oficial age **de ofício** — não precisa esperar requerimento do interessado.
- O procedimento é **interno ao cartório** — abertura, análise, decisão e execução tudo dentro da serventia.
- Os documentos do inciso II são os **instrumentos de prova da via extrajudicial** — eles embasam a decisão do oficial, não precisam ir ao Juiz Corregedor (salvo se insuficientes, conforme art. 205-Q).

- A **decisão fundamentada** (inciso III) fica arquivada no procedimento administrativo da serventia — não é despacho judicial.
- **§2º — Flexibilização da especialidade:** se a matrícula restaurada/suprida não puder conter todos os dados do art. 176 por limitação documental, isso não impede a restauração — dados faltantes podem ser complementados depois.

3.2 Art. 205-O — quando não há materialização física

ART. 205-O — CNN/CNJ (INCLUÍDO PELO PROVIMENTO 195/2025) CNN-CNJ

Ainda que haja ausência da materialização de quaisquer registros, matrículas ou transcrições no registro de imóveis, o oficial poderá promover a sua restauração ou suprimento, desde que exista arquivo eletrônico em computador da serventia ou outro documento físico ou digital que demonstre que o ato registral não foi formalizado por omissão decorrente de ERRO MATERIAL DO SERVIÇO.

Parágrafo único: Aplica-se também para suprimentos e restaurações de atos que constem de acervo eletrônico e não tenham sido materializados por oficiais anteriormente responsáveis pela serventia.

Este artigo é a base legal para os casos mais comuns de Sirinhaém: o sistema eletrônico mostra o ato ou a matrícula, mas o livro físico está em branco — suprimento direto pelo oficial, sem precisar de autorização do Juiz Corregedor.

3.3 Art. 205-P — suprimento de assinatura faltante

ART. 205-P — CNN/CNJ (INCLUÍDO PELO PROVIMENTO 195/2025) CNN-CNJ

Caso o oficial constate que ato praticado por oficial anterior não contém assinatura, havendo elementos suficientes que comprovem a veracidade do conteúdo impresso na matrícula, poderá promover, DE OFÍCIO, o suprimento da omissão da assinatura da gestão anterior, mediante averbação específica.

Simple e direto: ato lavrado (conteúdo existe), mas sem assinatura → o oficial atual sana de ofício com averbação específica, sem precisar de juiz.

3.4 Art. 205-Q — a válvula de escape para o Juiz Corregedor

ART. 205-Q — CNN/CNJ (INCLUÍDO PELO PROVIMENTO 195/2025) CNN-CNJ

APÓS realizadas as diligências para restauração ou suprimento de que trata esta Seção, se ainda persistirem dúvidas, imprecisões, incertezas ou possibilidade de prejuízo a terceiros, bem como AUSÊNCIA OU INSUFICIÊNCIA de documentos comprobatórios, o oficial de registro ENCAMINHARÁ pedido de providências, instruído com todos os elementos de prova levantados, para o Juiz Corregedor competente, para fins de regular processamento, nos termos da Seção I deste Capítulo.

A LÓGICA DO SISTEMA: EXTRAJUDICIAL PRIMEIRO, JUDICIAL DEPOIS

O art. 205-Q deixa *crystal clear* a hierarquia das vias:

1º → O oficial TENTA resolver diretamente (arts. 205-N, 205-O, 205-P);

2º → Somente se a solução extrajudicial NÃO for possível (dúvidas persistentes, documentos insuficientes, risco a terceiros) → ENTÃO vai ao Juiz Corregedor.

Os documentos do art. 205-N, inciso II (certidões, protocolo, escritura com carimbo, selos, sistema eletrônico etc.) são instrumentos da VIA EXTRAJUDICIAL. Eles NÃO precisam “ir ao juiz” — são analisados pelo próprio oficial. Só chegam ao Juiz Corregedor quando não foram suficientes para a solução direta.

Resumo prático: tente resolver no cartório → não conseguiu → leve ao Corregedor com todo o material levantado.

IV As Duas Vias: Adm.-Extrajudicial e Adm.-Judicial (Juiz Corregedor)

Compreender o caminho certo para não sobrecarregar o Judiciário

O sistema normativo prevê, na prática, duas vias para resolver problemas de matrícula. Compreendê-las é essencial para não errar o caminho — e para não sobrecarregar desnecessariamente o Judiciário.

Via 1: Administrativo-Extrajudicial — diretamente no cartório

Base legal: Arts. 205-N, 205-O, 205-P, 205-Q do CNN/CNJ (Provimento 195/2025) e arts. 440-BB, 440-BE, 440-BF do CN/PE. **CNN-CNJ** **CN-PE**

Quem decide: O próprio Oficial de Registro de Imóveis.

Instrumento: Procedimento Administrativo Interno → Análise documental → Decisão Fundamentada (arquivada na serventia) → Averbação Saneadora.

Quando é cabível (todos os requisitos devem estar presentes):

- ✓ Há elementos comprobatórios SUFICIENTES (protocolo + ao menos mais um documento: escritura com carimbo, sistema eletrônico, selos etc.)
- ✓ AUSÊNCIA de potencial litígio entre titulares
- ✓ AUSÊNCIA de risco de prejuízo a terceiros
- ✓ O conteúdo do ato é claro e identificável com segurança

Hipóteses típicas:

- Ato não materializado (livro em branco) com documentação suficiente
- Erro de numeração sequencial de ato
- Assinatura faltante de oficial anterior (art. 205-P)
- Dados pessoais/objetivos incompletos com documentação comprobatória
- Duplicidade de matrículas sem contradição de cadeias (art. 440-BB, I)
- Matrículas com letra (1-A, 7664-B) — encerramento e renumeração
- Transcrição: abertura de matrícula obrigatória (art. 440-BE)

ESCALADA OBRIGATÓRIA

Se persistirem dúvidas, imprecisões, risco a terceiros ou insuficiência documental → OBRIGATÓRIO encaminhar ao Juiz Corregedor (art. 205-Q CNN/CNJ). **CNN-CNJ**

Via 2: Administrativo-Judicial — perante o Juiz Corregedor

Base legal: Arts. 197 a 205 do CNN/CNJ (Provimento 149/2023) + art. 205-Q (Provimento 195/2025) + art. 214 da Lei 6.015/1973. **CNN-CNJ** **LEI**

Quem decide: O Juiz Corregedor da Comarca (ou o juiz competente conforme a norma estadual e o CNN/CNJ).

Instrumento: Requerimento do oficial ou do interessado ao Juiz Corregedor, instruído com toda a documentação disponível.

Quando é necessária — há três hipóteses distintas:

Hipótese A — Escalada do art. 205-Q: O oficial tentou a via extrajudicial, mas persistiram dúvidas, imprecisões, risco a terceiros ou insuficiência documental. Encaminha ao Juiz com todo o material levantado.

Hipótese B — Extravio ou danificação com comunicação obrigatória: O art. 197 do CNN/CNJ exige comunicação IMEDIATA ao Juiz Corregedor e à CGJ quando há extravio ou danificação de livros. A COMUNICAÇÃO é obrigatória sempre. A AUTORIZAÇÃO judicial para restaurar só é necessária se os elementos forem insuficientes para a via extrajudicial (art. 205-N). Se houver docs. suficientes, o oficial pode restaurar diretamente mesmo após a comunicação.

Hipótese C — Autotutela sem consenso: O procedimento de autotutela registral (art. 440-BG do CN/PE) foi instaurado, as partes foram notificadas, tentou-se conciliação, mas não houve acordo. O oficial encaminha ao Juiz Corregedor com o relatório definitivo (art. 440-BG, inciso III do CN/PE).

Importante: Esta é uma via ADMINISTRATIVA processada perante o Juiz Corregedor — não contenciosa, que resolve na esfera administrativa.

4.1 Quadro comparativo das duas vias

	Via 1 — Adm.-Extrajudicial (Diretamente no Cartório)	Via 2 — Adm.-Judicial (Juiz Corregedor)
Quem decide	Oficial de Registro de Imóveis	Juiz Corregedor da Comarca
Velocidade	Mais rápida	Mais demorada
Natureza	Administrativa — não contenciosa. O oficial decide por decisão fundamentada (art. 205-N)	Administrativa — não contenciosa. O Corregedor decide na esfera administrativa
Quando usar	Docs suficientes + sem litígio + sem alta indagação	Docs insuficientes OU litígio OU alta indagação OU extravio (escalada art. 205-Q)
Como se inicia	Procedimento adm. interno → Decisão fundamentada → Averbação saneadora	Requerimento ao Juiz instruído com todo o material levantado (art. 205-Q CNN/CNJ)
Escalada	→ Via 2 se não resolver (art. 205-Q CNN/CNJ)	Via final nos normativos estudados (Prov. 149/2023 e 195/2025)
Coexistem?	SIM — art. 197-A, §2º CNN/CNJ: a escolha de uma via não exclui a outra	SIM — art. 197-A, §2º CNN/CNJ: a escolha de uma via não exclui a outra

V Procedimento Administrativo-Extrajudicial: Passo a Passo no Cartório

O caminho do dia a dia — siga rigorosamente

Este é o procedimento que o oficial de Sirinhaém usará na grande maioria dos casos do dia a dia. Siga rigorosamente.

PASSO 1

Identificar o problema

Ao receber um título, ao praticar um ato ou ao fazer revisão de ofício, o oficial constata a irregularidade: ato não materializado, numeração errada, dado faltante, assinatura ausente, matrícula em branco etc.

PASSO 2

Abrir o procedimento administrativo interno

Lavar TERMO DE ABERTURA do Procedimento Administrativo de Restauração/Suprimento nº [ANO]/[NÚMERO]. Autuar todos os documentos. Registrar no Livro de Protocolo da serventia.

PASSO 3

Levantamento documental (art. 205-N, II)

Verificar na serventia: Livro de Protocolo, sistema eletrônico, selos digitais, recibos de emolumentos, certidões anteriores, carimbos em escrituras. Verificar INDICADORES PESSOAL E REAL (§1º do art. 205-N) — essencial para detectar atos posteriores conflitantes.

PASSO 4

Análise e decisão

Com os documentos em mãos, analisar: há elementos suficientes? Há litígio potencial? Há risco a terceiros? Se SIM a tudo que viabiliza o ato → lavar DECISÃO FUNDAMENTADA (art. 205-N, III), arquivada no procedimento.

PASSO 5

Execução do ato

Lavar a AVERBAÇÃO SANEADORA na matrícula, citando o número do procedimento administrativo, os documentos utilizados e a base legal. O ato é praticado de ofício.

PASSO 6

Arquivamento

Arquivar o procedimento administrativo completo na serventia. Incluir cópias de todos os documentos analisados, do termo de abertura e da decisão fundamentada.

PASSO 7 (SE NECESSÁRIO)

Escalada para o Juiz Corregedor (art. 205-Q)

Se após os passos 1-4 persistirem dúvidas, imprecisões, risco a terceiros ou insuficiência de documentos: NÃO praticar o ato. Encaminhar ao Juiz Corregedor com todo o material levantado, relatório circunstanciado e os documentos autuados.

ATENÇÃO ESPECIAL: A VERIFICAÇÃO DOS INDICADORES (§1º DO ART. 205-N)

Antes de qualquer suprimento ou restauração, o oficial DEVE verificar os indicadores pessoal e real para identificar se houve atos POSTERIORES à emissão do documento que instrui a restauração.

Por quê isso é crítico? Imagine: o Sr. João apresenta certidão de 2015 mostrando que era dono do imóvel. O oficial vai suprir o ato. Mas antes, ao verificar o indicador pessoal, descobre que em 2018 a própria matrícula (que estava “em branco” no livro físico mas constava no sistema) já foi objeto de transferência para Maria Silva.

Se o oficial suprir sem verificar, pode criar um conflito de titularidade. A verificação dos indicadores é, portanto, o filtro de segurança obrigatório antes de qualquer suprimento.

VI Procedimento Administrativo-Judicial: Perante o Juiz Corregedor

Quando e como acionar o Corregedor

6.1 Quando é necessário ir ao Juiz Corregedor?

Conforme visto no Capítulo IV (Via 2) e no art. 205-Q do CNN/CNJ, o Juiz Corregedor é acionado em três hipóteses:

Hipótese	Situação	Fundamento legal
A (Escalada)	O oficial tentou a via extrajudicial mas persistiram dúvidas, imprecisões, risco a terceiros ou insuficiência documental	Art. 205-Q CNN/CNJ
B (Extravio)	Extravio ou danificação de livros — COMUNICAÇÃO IMEDIATA obrigatória (não é pedido de autorização, é notificação). Se elementos insuficientes para restauração direta → solicita autorização ao Juiz Corregedor	Art. 197 CNN/CNJ
C (Autotutela frustrada)	Procedimento de autotutela registral iniciado, partes notificadas, conciliação tentada — sem acordo. Encaminha ao Corregedor com relatório	Art. 440-BG, III CN/PE

6.2 O caso do extravio: comunicação ≠ pedido de autorização

PONTO CRÍTICO — EXTRAIVIO/DANIFICAÇÃO: DOIS MOMENTOS DISTINTOS

O art. 197 do CNN/CNJ exige COMUNICAÇÃO IMEDIATA ao Juiz Corregedor e à CGJ quando há extravio ou danificação de livros. Isso é uma OBRIGAÇÃO de notificação — não um pedido de autorização para qualquer coisa. **CNN-CNJ**

APÓS A COMUNICAÇÃO, o oficial analisa:

SE há elementos documentais suficientes (certidões, sistema eletrônico, protocolos, carimbos em escrituras etc.) → pode proceder à RESTAURAÇÃO DIRETA pela via extrajudicial (art. 205-N), sem precisar de autorização judicial, pois o art. 205-N não exige autorização prévia.

SE NÃO há elementos suficientes → solicita AUTORIZAÇÃO ao Juiz Corregedor (arts. 202/203 do CNN/CNJ) para prosseguir com a restauração que não pôde ser feita diretamente.

Em resumo: comunicar ao Corregedor → sempre (art. 197). Pedir autorização ao Corregedor → somente se não houver elementos para restauração direta (arts. 202/205-Q).

6.3 Como instruir o pedido ao Juiz Corregedor?

O pedido ao Juiz Corregedor deve ser instruído com:

- Todos os documentos levantados durante o procedimento administrativo interno (art. 205-Q — “instruído com todos os elementos de prova levantados”);
- Relatório circunstanciado descrevendo o problema, as diligências realizadas e as razões pelas quais a solução extrajudicial não foi possível;
- Cópia do Termo de Abertura e da autuação do procedimento administrativo;
- Manifestação do oficial sobre a situação jurídica e os possíveis caminhos;
- Indicação dos titulares que devem ser notificados (se for o caso).

VIII Matrículas em Branco e Atos sem Materialização

Um problema do serviço, não do imóvel

Uma matrícula em branco é ficha numerada sem conteúdo algum — ou com apenas o número. É um problema do serviço, não do imóvel, e deve ser saneado.

VEDAÇÕES EXPRESSAS

Art. 200 CNN/CNJ: vedada expedição de nova certidão tendo como ÚNICA fonte certidão anterior expedida pela mesma serventia. CNN-CNJ

Art. 198 CNN/CNJ: vedada abertura de nova matrícula baseada apenas em certidão da mesma serventia, sem prévia conferência nos livros. CNN-CNJ

Caso típico de Sirinhaém: certidão sem correspondência

Sr. João Azevedo apresenta certidão da mat. 620 (2019, dono = João). Ao verificar o livro: mat. 620 COMPLETAMENTE EM BRANCO.

Via a adotar: Extrajudicial (art. 205-O) SE houver pelo menos mais um elemento além da certidão (protocolo, sistema eletrônico, IPTU, selos, escritura de origem). Judicial (art. 205-Q + Juiz Corregedor) se a certidão for o único documento disponível.

Nomes fictícios, usados apenas para fins didáticos.

IX Falhas na Sequência dos Atos (R-5 seguido de AV-3 etc.)

Numeração fora de ordem e atos faltantes

A matrícula deve ter seus atos em rigorosa sequência numérica. Falhas de sequência indicam problemas de numeração e/ou atos faltantes.

Tipo de falha	Exemplo	Via
Salto numérico (ato pulado)	R-5 → AV-7 (faltando AV-6)	Investigar: suprimento total direto (se docs) ou Corregedor (se não)
Numeração retroativa	R-5 → "AV-3" (menor que o anterior)	Suprimento parcial direto: corrigir numeração para AV-6
Ato com pessoa errada (sem litígio)	AV em nome de ex-proprietário, mas erro material claro	Suprimento parcial direto: corrigir a referência
Ato com pessoa errada (com litígio)	AV em nome de ex-proprietário, ambiguidade sobre direitos	Autotutela registral ou Juiz Corregedor

X Escrituras com Carimbo mas sem Registro Efetivo — o “Registro Fantasma”

Suprimento total com cautela máxima

O “registro fantasma” é quando a escritura tem carimbo do cartório declarando o registro, mas o ato não existe no livro físico. Representa suprimento total necessário e, potencialmente, ilícito do oficial anterior.

Procedimento:

- 1 **Cautela máxima.** Alta indagação — pode envolver litígio e/ou ilícito penal.
- 2 **Abrir procedimento administrativo.** Documentar tudo: cópia da escritura, fotos da matrícula em branco, consulta ao protocolo, sistema eletrônico, selos, IPTU.
- 3 **Verificar atos posteriores.** Se o imóvel foi alienado novamente “por cima” do registro fantasma → potencial litígio → autotutela registral ou Juiz Corregedor + possível comunicação ao MP.
- 4 **Decidir a via.** Elementos suficientes + sem contradição → suprimento direto (Via 1). Contradição, litígio ou incerteza → Via 2 (Corregedor) ou Via 2 (Juiz Corregedor) conforme o caso.

XI Duplicidade e Multiplicidade de Matrículas

Princípio da unicidade e saneamento de ofício

A duplicidade ocorre quando o mesmo imóvel está em duas ou mais matrículas. Vedada pelo princípio da unicidade (art. 1.125 CN/PE) e deve ser saneada de ofício (art. 440-BB CN/PE). **CN-PE**

Tipo	Cadeia dominial	Via
Sem contradição	Mesma sequência de proprietários	VIA 1 (Extrajudicial). Saneamento de ofício (art. 440-BB, I CN/PE)
Com contradição	Cadeias diferentes — titulares distintos	VIA 2 (Autotutela + Corregedor) (art. 440-BB, II + 440-BG CN/PE)

XII Matrículas com Letra: "1-A", "7664-B" — Vedação e Saneamento

Vedação absoluta e o caminho de saneamento

12.1 A vedação expressa do art. 199 do CNN/CNJ

ART. 199 — PROIBIÇÃO ABSOLUTA DE MATRÍCULAS COM LETRA CNN-CNJ

O art. 199 do Provimento CNJ nº 149/2023 (CNN/CN/CNJ-Extra) estabelece:

"É VEDADA a abertura pelo oficial de registro de imóveis, no Livro nº 2 — Registro Geral, de matrículas para imóveis DISTINTOS com uso do MESMO NÚMERO DE ORDEM, ainda que seguido da aposição de LETRA DO ALFABETO (ex. matrícula 1, matrícula 1-A, matrícula 1-B etc.)."

E o art. 1.126 do CN/PE reforça: não podem ser abertas matrículas para imóveis distintos com o mesmo número de ordem, ainda que seguido de letra ou número (ex: 1-1, 1-2 ou 1-A, 1-B). CN-PE

Esta vedação é ABSOLUTA. Se existem matrículas com letra em Sirinhaém, são irregulares e devem ser saneadas de ofício — sem precisar de autorização do Juiz Corregedor para o encerramento e renumeração.

12.2 Por que essa prática surgiu?

- **Desmembramento informal:** área desmembrada numerada como "1-A" em vez de nova matrícula;
- **Detecção de duplicidade:** ao encontrar numeração duplicada, oficial anterior acrescentou letra para "diferenciar" sem fazer o saneamento correto;
- **Partilha e herança:** foram abertas "sub-matrículas" para cada herdeiro em vez de matrículas com números próprios;
- **Desconhecimento da norma:** simples equívoco do oficial anterior.

12.3 Como sanar — passo a passo

- 1 **Inventário.** Fazer levantamento sistemático de todas as fichas do Livro 2 com letra no número. Registrar: número original, letras, proprietários, ônus, se há contradição entre cadeias.
- 2 **Classificar cada caso.** Para cada grupo: os imóveis são realmente distintos ou é o mesmo imóvel duplicado? Há contradição de titularidade? Há ônus em uma que não está na outra?
- 3 **Encerrar as matrículas com letra.** Abrir nova matrícula com número corrente para cada imóvel. Transportar todos os atos válidos e eficazes. Averbear encerramento na matrícula com letra, indicando o novo número e o motivo (vedação legal — art. 199 CNN/CNJ).
- 4 **Casos com contradição.** Se houver divergência de titularidade entre a matrícula principal e a letra → autotutela registral (art. 440-BG CN/PE) antes do saneamento.

Caso prático: Sirinhaém — matrículas 7664, 7664-A e 7664-B

Ao assumir o cartório, Dr. Márcio encontra:

- Matrícula 7664: 1.000 m², proprietário João Silva (2005). Hipoteca Banco Y (2010).
- Matrícula 7664-A: 400 m² (parte da área de 7664), proprietária Maria Costa (2008).
- Matrícula 7664-B: 600 m², proprietário João Silva → doação para Carlos Lima (2015).

Análise: 400 + 600 = 1.000 m² → 7664-A e 7664-B são desmembramentos da 7664. João vendeu 400 m² para Maria em 2008 → há escritura não registrada na 7664? Verificar: havia protocolo, sistema eletrônico, IPTU de Maria desde 2008?

Se SIM (docs suficientes, sem contradição grave):

- Suprir o ato de transferência na mat. 7664 (via extrajudicial);
- Abrir nova mat. [nº corrente] para os 400 m² de Maria;
- Abrir nova mat. [nº corrente] para os 600 m² de Carlos Lima;
- Averbar encerramento das matrículas 7664, 7664-A e 7664-B, com remissões.

Se NÃO há escritura de Maria e nenhum doc. da transferência dos 400 m²:

- Autotutela registral: notificar João, Maria e Carlos para manifestação.

Nomes e empreendimento fictícios, usados apenas para fins didáticos.

12.4 Modelos de averbação para saneamento de matrícula com letra

AV-___ — ENCERRAMENTO DE MATRÍCULA COM NÚMERO IRREGULAR

AV-___ — AVERBAÇÃO SANEADORA — ENCERRAMENTO POR NUMERAÇÃO IRREGULAR

Em [DATA], nos termos do art. 199 do Provimento CNJ nº 149/2023 (CNN/CN/CNJ-Extra), art. 1.126, parágrafo único do CN/PE (Prov. CGJ-PE 11/2023), e da decisão fundamentada lavrada no Procedimento Administrativo nº ___, AVERBO o encerramento desta matrícula nº [NÚMERO COM LETRA — ex: 7664-A], por conter número de ordem irregular (com letra do alfabeto), em desconformidade com a vedação legal expressa. Os atos vigentes foram integralmente transportados para a nova matrícula nº [NOVO NÚMERO], aberta nesta data, à qual se remete.

[ASSINAR] — Márcio Gonzalez Leite — Oficial de RI de Sirinhaém-PE

XIII Encerramento de Transcrições

Conversão progressiva em matrículas

As transcrições são a forma anterior de registro (pré-Lei 6.015/1973). Ainda vigentes, devem ser progressivamente convertidas em matrículas.

ART. 440-BE CN/PE CN-PE

É OBRIGATÓRIA a abertura de matrícula quando da prática de QUALQUER ato de registro em imóvel objeto de transcrição, salvo se inexistir segurança quanto ao proprietário, localização e identificação do imóvel.

- ▶ **Verificar a transcrição:** Proprietário atual, descrição, ônus vigentes e cancelados.
- ▶ **Identificar irregularidades:** Destaques não averbados, ônus extintos não cancelados.
- ▶ **Abrir matrícula:** Com os dados da transcrição, transportando apenas ônus válidos. Averbar na transcrição a abertura da nova matrícula.
- ▶ **Registrar o ato solicitado:** Após matrícula aberta, praticar o ato do interessado.

XIV Autotutela Registral

Saneamento de alta indagação sem intervenção judicial prévia

A autotutela registral (art. 440-BG CN/PE) é o procedimento pelo qual o oficial, sem intervenção judicial prévia, sana situações de alta indagação ou potencial litígio mediante notificação, tentativa de conciliação e, se necessário, escalada ao Juiz Corregedor. **CN-PE**

Quando usar:

- Duplicidade com contradição de cadeias dominiais;
- Ato lavrado em favor de pessoa que não era mais proprietária, com risco de litígio;
- Registro fantasma com atos posteriores conflitantes;
- Qualquer saneamento que possa causar prejuízo a terceiros identificado após as diligências.

Fluxo:

1

Abertura

Abre os autos, prenotoa o termo (prioridade registral). Elabora relatório circunstanciado preliminar.



2

Notificação (15 dias)

Notifica titulares das matrículas em contradição com relatório e documentos.



3

Análise

Concordância/silêncio → saneamento. Impugnação → notifica para réplica (15 dias).



4

Conciliação (15 dias)

Sessão de conciliação (preferencialmente eletrônica) presidida pelo registrador.



5

Escalada

Sem consenso → relatório definitivo + encaminhar ao Juiz Corregedor.

XV Modelos de Despachos, Termos e Averbações Saneadoras

Modelos prontos para uso na serventia

MODELO 1 — TERMO DE ABERTURA DE PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

TERMO DE ABERTURA — PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE RESTAURAÇÃO/SUPRIMENTO

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO Nº [ANO]/[NÚMERO SEQUENCIAL]

Aos [DIA] dias do mês de [MÊS] do ano de [ANO], neste Registro de Imóveis da Comarca de Sirinhaém-PE, eu, MÁRCIO GONZALEZ LEITE, Oficial titular, com fundamento nos arts. 205-N e 205-O do Provimento CNJ nº 149/2023 (redação do Provimento CNJ nº 195/2025), ABRO este procedimento administrativo interno de [RESTAURAÇÃO / SUPRIMENTO TOTAL / PARCIAL].

OBJETO: [Ex: “A matrícula nº 300 apresenta ato numerado como AV-3 após R-5, configurando falha de sequência numérica.”]

PROVIDÊNCIAS: (1) levantamento documental; (2) verificação dos indicadores pessoal e real (art. 205-N, §1º); (3) análise de certidões; (4) decisão fundamentada.

AUTUAM-SE: [LISTAR DOCUMENTOS]

Sirinhaém-PE, [DATA].

Márcio Gonzalez Leite — Oficial de RI de Sirinhaém-PE

MODELO 2 — DECISÃO FUNDAMENTADA

DECISÃO FUNDAMENTADA — SUPRIMENTO TOTAL/PARCIAL — PROC. Nº [ANO]/[NÚMERO]

OBJETO: [Suprimento total/parcial] da matrícula nº ___ / ato nº ___.

RELATÓRIO: [Descrever o problema constatado com todos os detalhes.]

DOCUMENTOS ANALISADOS (art. 205-N, II):

1. Escritura pública de [DATA] com carimbo de registro desta serventia;
2. Livro de Protocolo nº ___, fl. ___, protocolo nº ___, de [DATA];
3. [Outros documentos disponíveis].

VERIFICAÇÃO DOS INDICADORES (art. 205-N, §1º): verificados os indicadores pessoal e real, não foram identificadas alterações posteriores incompatíveis com o suprimento ora determinado.

FUNDAMENTOS: (a) O título foi efetivamente protocolado; (b) não há ato posterior conflitante; (c) elementos suficientes.

BASE LEGAL: Arts. 205-N e 205-O do Provimento CNJ nº 149/2023 (redação do Provimento CNJ nº 195/2025).

DECISÃO: Determino o suprimento [total/parcial] da matrícula nº ___, procedendo ao lançamento do ato [R-___ / AV-___] com o conteúdo: [DESCREVER O ATO COMPLETO COM TODOS OS REQUISITOS DO ART. 176 DA LEI 6.015/1973].

Esta decisão fica arquivada neste procedimento administrativo.

Sirinhaém-PE, [DATA].

Márcio Gonzalez Leite — Oficial de RI de Sirinhaém-PE

MODELO 3 — AVERBAÇÃO SANEADORA DE SUPRIMENTO

AV-___ — AVERBAÇÃO SANEADORA: SUPRIMENTO DE ATO

Em [DATA], nos termos dos arts. 205-N e 205-O do Provimento CNJ nº 149/2023 (red. Provimento 195/2025), e da decisão fundamentada lavrada no Proc. Adm. nº ___ (arquivado nesta serventia), AVERBO o suprimento do seguinte ato, que não se encontrava materializado no livro físico desta serventia por omissão decorrente de erro material do serviço (art. 205-O CNN/CNJ):

[R-___ / AV-___] — [CONTEÚDO INTEGRAL DO ATO, com todos os requisitos do art. 176, §1º, III da Lei 6.015/1973].

Documentos que embasaram o suprimento: [LISTAR — art. 205-N, II].

[ASSINAR] — Márcio Gonzalez Leite — Oficial de RI de Sirinhaém-PE

MODELO 4 — CORREÇÃO DE NUMERAÇÃO DE ATO

AV-___ [NÚMERO CORRETO NA SEQUÊNCIA] — AVERBAÇÃO SANEADORA — CORREÇÃO DE NUMERAÇÃO DE ATO

Em [DATA], nos termos do art. 205-N do Provimento CNJ nº 149/2023 (red. Provimento 195/2025), e da decisão fundamentada arquivada no Proc. Adm. nº ___, AVERBO que o ato lançado com a numeração incorreta “[NUMERAÇÃO ERRADA]” corresponde, na sequência correta, ao ___º ato, passando a denominar-se [R-___ / AV-___].

Conteúdo: mantido integralmente. Causa: erro material de numeração.

[ASSINAR] — Márcio Gonzalez Leite — Oficial de RI de Sirinhaém-PE

MODELO 5 — ENCAMINHAMENTO AO JUIZ CORREGEDOR (ART. 205-Q)

REQUERIMENTO AO JUIZ CORREGEDOR — ART. 205-Q CNN/CNJ

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Juiz(a) Corregedor(a) da Comarca de Sirinhaém-PE

MÁRCIO GONZALEZ LEITE, Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, com fundamento no art. 205-Q do Provimento CNJ nº 149/2023 (redação dada pelo Provimento CNJ nº 195/2025), vem, respeitosamente, requerer as providências necessárias para a [restauração / suprimento] da matrícula nº ___ deste Registro, pelos motivos que expõe:

1. DOS FATOS: [Descrever o problema identificado e a situação da matrícula.]
2. DAS DILIGÊNCIAS REALIZADAS: Este oficial instaurou o Procedimento Administrativo nº ___, tendo realizado as seguintes diligências: [LISTAR: verificação de protocolo, sistema eletrônico, certidões, indicadores pessoal e real etc.]
3. DA INSUFICIÊNCIA / DÚVIDA PERSISTENTE: [Explicar por que não foi possível a solução pela via extrajudicial: “persistem dúvidas acerca de ...”, “há risco de prejuízo a terceiros porque ...”, “os documentos disponíveis são insuficientes porque...”]
4. DOS DOCUMENTOS: Encaminha-se em anexo todo o material levantado durante o procedimento administrativo (art. 205-Q CNN/CNJ).

Requer, assim, que V.Exa. se digne a determinar as providências que entender cabíveis.

Sirinhaém-PE, [DATA].

Márcio Gonzalez Leite — Oficial de RI de Sirinhaém-PE

XVI Fluxograma e Quadro-Resumo Final

A decisão de qual via adotar, em um relance

16.1 Fluxograma decisório — qual via adotar?

Pergunta orientadora	Resposta SIM → caminho	Resposta NÃO → próxima pergunta
P1. Há extravio ou danificação física de livros?	Comunicar IMEDIATAMENTE ao Juiz Corregedor e à CGJ-PE (art. 197 CNN/CNJ) ↓ Continua em P2	↓ Ir para P3
P2. (Pós-extravio) Há documentos suficientes para restauração direta? (art. 205-N)	RESTAURAÇÃO DIRETA pelo Oficial (Via 1 — art. 205-N). Procedimento adm. interno	SOLICITAR AUTORIZAÇÃO ao Juiz Corregedor (Via 2 — arts. 202/203 CNN/CNJ)
P3. Há ato não materializado no livro ou dado faltante?	↓ Ir para P4	Não é caso de suprimento. Verificar outro tipo de problema.
P4. Há elementos comprobatórios SUFICIENTES? (art. 205-N, II: protocolo + pelo menos mais um doc.)	↓ Ir para P5	VIA 2 — JUIZ CORREGEDOR (art. 205-Q CNN/CNJ). Encaminhar com todo o material levantado
P5. Há LITÍGIO POTENCIAL entre titulares ou risco de prejuízo a terceiros?	AUTOTUTELA REGISTRAL (art. 440-BG CN/PE) → Se sem acordo: Via 2	↓ Ir para P6
P6. Há ALTA INDAGAÇÃO? (conteúdo incerto, provas complexas, interpretação jurídica difícil)	Via 2 PREFERÍVEL (Juiz Corregedor) por cautela	VIA 1 — EXTRAJUDICIAL é CABÍVEL! (arts. 205-N/O CNN/CNJ). Procedimento adm. interno + decisão fundamentada

16.2 Quadro-resumo geral

Situação	Via	Fundamento legal
Ato não materializado + docs suficientes + sem litígio	VIA 1 — Extrajudicial	Arts. 205-N e 205-O CNN/CNJ
Ato não materializado + docs INSUFICIENTES	VIA 2 — Corregedor	Art. 205-Q CNN/CNJ
Erro de numeração de ato	VIA 1 — Extrajudicial	Art. 205-N CNN/CNJ

Situação	Via	Fundamento legal
Livro extraviado/danificado + docs suficientes	Comunicar Corregedor/CGJ + VIA 1 para restauração	Arts. 197 + 205-N CNN/CNJ
Livro extraviado/danificado + docs insuficientes	VIA 2 — Corregedor	Arts. 197/202/203 CNN/CNJ
Assinatura faltante de oficial anterior	VIA 1 — Extrajudicial	Art. 205-P CNN/CNJ
Duplicidade de matrículas — mesma cadeia dominial	VIA 1 — Extrajudicial (de ofício)	Art. 440-BB, I CN/PE
Duplicidade — cadeias diferentes	Autotutela → VIA 2 se sem acordo	Arts. 440-BB, II + 440-BG CN/PE
Matrículas com letra (1-A, 7664-B)	VIA 1 — Extrajudicial (de ofício)	Art. 199 CNN/CNJ + art. 1.126 CN/PE
Transcrição + novo ato → abrir matrícula	VIA 1 — Extrajudicial (obrigatório)	Art. 440-BE CN/PE

PRINCÍPIO ORIENTADOR FINAL

Os arts. 205-N a 205-Q do CNN/CNJ (Provimento 195/2025) estabelecem uma hierarquia clara: primeiro, tente resolver no cartório (Via 1). Se a solução extrajudicial não for possível por insuficiência documental, dúvidas persistentes ou risco a terceiros → então vá ao Juiz Corregedor (Via 2), levando todo o material levantado. Nunca invente: se há dúvida, escale para o Corregedor.

Material produzido por Márcio Gonzalez Leite

Tabelião e Registrador de Imóveis de Sirinhaém-PE.

Baseado no Provimento CNJ nº 149/2023 (CNN/CN/CNJ-Extra), Provimento CNJ nº 195/2025, Lei nº 6.015/1973 e Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro de Pernambuco (Provimento CGJ-PE 11/2023) — versão 4.