

# **IX ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI**

**DIREITO, GOVERNANÇA E NOVAS TECNOLOGIAS  
VI**

**JONATHAN BARROS VITA  
PATRICIA ELIANE DA ROSA SARDETO  
THIAGO DE MELLO AZEVEDO GUILHERME**

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

**Diretoria - CONPEDI**

**Presidente** - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini - FMU - São Paulo

**Diretor Executivo** - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

**Vice-presidente Norte** - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

**Vice-presidente Centro-Oeste** - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

**Vice-presidente Sul** - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

**Vice-presidente Sudeste** - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

**Vice-presidente Nordeste** - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

**Representante Discente:** Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

**Conselho Fiscal:**

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

**Secretarias**

**Relações Institucionais:**

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

**Comunicação:**

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

**Relações Internacionais para o Continente Americano:**

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM - São Paulo

**Relações Internacionais para os demais Continentes:**

Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI - Santa Catarina

**Educação Jurídica**

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - PR

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - SP

Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS - MS

**Eventos:**

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

**Comissão Especial**

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UFRJ - RJ

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - PB

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - MG

Prof. Dr. Rogério Borba - UNIFACVEST - SC

D598

Direito, governança e novas tecnologias VI [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Jonathan Barros Vita; Patricia Eliane da Rosa Sardeto; Thiago De Mello Azevedo Guilherme – Florianópolis: CONPEDI, 2026.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5274-587-3

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br) em publicações

Tema: Constituição, Processo e Justiça Social: o papel da jurisdição constitucional na efetivação de direitos

2. Direito. 3. Governança e novas tecnologias. IX Encontro Virtual do CONPEDI (2: 2026: Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



Conselho Nacional de Pesquisa  
e Pós-Graduação em Direito Florianópolis  
Santa Catarina – Brasil  
[www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br)

# **IX ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI**

## **DIREITO, GOVERNANÇA E NOVAS TECNOLOGIAS VI**

---

### **Apresentacao**

O IX Encontro Virtual do CONPEDI foi realizado entre os dias 22 a 26 de junho de 2026 e teve como temática central “Constituição, processo e justiça social: o papel da jurisdição constitucional na efetivação de direitos”.

No plano das diversas atividades acadêmicas ocorridas neste encontro, destacam-se, além das palestras e oficinas, os grupos de trabalho temáticos, os quais representam um locus de interação entre pesquisadores que apresentam as suas pesquisas temáticas, seguindo-se de debates.

Especificamente, para operacionalizar tal modelo, os coordenadores dos GTs são os responsáveis pela organização dos trabalhos em blocos temáticos, dando coerência à produção e estabelecendo um fio condutor para organizar os debates em subtemas.

No caso concreto, assim aconteceu com o GT Direito, Governança e Novas Tecnologias VI, o qual ocorreu no dia 26 de junho de 2026 das 14h00 às 17h30 e foi coordenado pelos professores Jonathan Barros Vita, Thiago de Mello Azevedo Guilherme e Patricia Eliane da Rosa Sardeto.

O referido GT foi palco de profícuas discussões decorrentes dos trabalhos apresentados, os quais são publicados na presente obra, a qual foi organizada seguindo alguns blocos temáticos específicos, que compreenderam os 21 artigos submetidos ao GT, cujos temas são citados abaixo:

#### **Bloco 1 – Democracia Digital, Cidadania e Direitos Fundamentais**

Eixo: esfera pública digital, democracia, cidadania, direitos fundamentais e relações sociais mediadas por tecnologia.

1. O fim da autoridade técnica: plataformas digitais, legitimidade democrática e fragmentação da esfera pública.

Autor(es): Igor Emanuel de Souza Marques / Fernanda Xisto Machado

2. O declínio do senso-crítico na era digital: a erosão da autonomia e a superficialidade na sociedade do espetáculo.

Autor(es): Juliana Sales Pavini / Victor Matheus de Campos Leite Neves

3. Sistemas autônomos, vigilância algorítmica, cidadania e os limites do controle humano na governança contemporânea.

Autor(es): Rossana Gemeli Roncato Carloto / Marcio Renan Hamel

4. Transformações legislativas no enfrentamento da desinformação política: uma análise comparativa sobre projetos de lei propostos entre 2018 e 2026.

Autor(es): Bruna Bastos / Leticia Kirinus Danski / Isabela Quartieri da Rosa

5. Proteção integral, opacidade algorítmica e os limites do ECA Digital na governança de plataformas digitais.

Autor(es): Isabela Quartieri da Rosa / Ana Carolina Sassi / Rafael Santos de Oliveira

6. O constitucionalismo digital como limite ao poder privado das Big Techs nas relações digitais.

Autor(es): Samira Bonfim Bernardi / Roberto da Freiria Estevão

7. A possibilidade do desenvolvimento da ação comunicativa entre adolescentes na era digital.

Autor(es): Samira Bonfim Bernardi

## Bloco 2 – Governança, Regulação e Accountability Algorítmica

Eixo: transparência, supervisão, conformidade regulatória, responsabilização e governança de sistemas de IA.

8. O papel da transparência algorítmica na proteção da autodeterminação informativa.

Autor(es): Matheus Gomes de Melo / Vivianne Rigoldi

9. Governança algorítmica no setor público, participação social e seus impactos jurídicos.

Autor(es): Amadeu dos Anjos Vidonho Junior

10. Inteligência Artificial de Alto Risco e Assurance Contínua: um estudo dogmático à luz do AI Act e do NIST AI RMF.

Autor(es): Daniel David Guimarães Freire / Karine Queiroz de Souza

11. Web agêntica, microtrabalhos e responsabilização jurídica: rastreabilidade e proteção de direitos fundamentais.

Autor(es): Sebastiana Sena Carvalho / Cibele Alexandre Uchoa / João Araújo Monteiro Neto

12. Quality Assurance em Sistemas Automatizados de Compliance e AML: limites jurídicos da confiança em decisões algorítmicas.

Autor(es): Daniel David Guimarães Freire / Karine Queiroz de Souza

13. Governança de IA Agêntica: uma análise do Framework AgentSafe e os desafios de compliance na Web Agêntica.

Autor(es): Gustavo Amaral Lima / Cibele Alexandre Uchoa / João Araújo Monteiro Neto

14. A accountability algorítmica na atividade administrativa do Poder Judiciário brasileiro.

Autor(es): Mateus Marinho Alencar / Cassius Guimaraes Chai

Bloco 3 – Inteligência Artificial, Profissões, Educação e Instituições

Eixo: impactos da IA sobre profissões, educação, Poder Judiciário e processos decisórios especializados.

15. Monopólios e as novas tecnologias: impactos na estrutura e funcionamento do Poder Judiciário.

Autor(es): Sergio De Assis Moura / Ivani Contini Bramante

16. Educação jurídica em transformação: entre a formação crítica e os desafios do uso da Inteligência Artificial.

Autor(es): Denise Almeida De Andrade / Beatriz de Castro Rosa / Rafaela Mota Holanda

17. Responsabilidade civil do advogado pelos atos praticados com a Inteligência Artificial Generativa no processo judicial eletrônico brasileiro.

Autor(es): Amadeu dos Anjos Vidonho Junior

18. Sala de aula em movimento, uma experiência com o ensino médio: juventude e redes sociais, entre a liberdade de acesso e os riscos da exposição íntima.

Autor(es): Dayana Claudia Tavares Barros De Castro / Aimme Beatrice de Oliveira Dutra Cordeiro / Denise Almeida De Andrade

19. Da imprescindibilidade da subjetividade humana na tessitura do processo decisório: por uma perspectiva ética na utilização da Inteligência Artificial.

Autor(es): Lanaira da Silva / Rayssa Gargano Soares

20. A reconfiguração do standard of care médico na era algorítmica: o dever de diligência tecnológica e os limites da confiança nas decisões automatizadas na saúde.

Autor(es): Sara Lupion dos Santos / Patricia Eliane da Rosa Sardeto

21. Inteligência Artificial e qualificação registral: limites dogmáticos e possibilidades de coexistência no registro de imóveis.

Autor(es): Juvandi Gomes Duarte Junior / Rene Erick Sampar

Tendo como pano de fundo os supracitados artigos, a complexidade do GT se reflete na abordagem multifacetada e devidamente conectada aos temas da governança e novas tecnologias, perfazendo uma publicação que se imagina que será de grande valia, dada a qualidade dos artigos e da profundidade das pesquisas apresentadas por diversos e eminentes pesquisadores dos mais variados estados e instituições brasileiras.

Esse é o contexto que permite a promoção e o incentivo da cultura jurídica no Brasil, consolidando o CONPEDI, cada vez mais, como um importante espaço para discussão e apresentação das pesquisas desenvolvidas nos ambientes acadêmicos da graduação e pós-graduação em direito.

Finalmente, desejamos uma boa leitura, deste Grupo de trabalho que reuniu diversos textos e autores de todo o Brasil para servir como resultado de pesquisas científicas realizadas no âmbito dos cursos de Pós-Graduação Stricto Sensu de nosso país.

Prof. Dr. Jonathan Barros Vita – Unimar

Prof. Dr. Thiago De Mello Azevedo Guilherme - ITE-CEUB

Profa. Dra. Patricia Eliane da Rosa Sardeto – Pontifícia Universidade Católica do Paraná –  
Câmpus Londrina

# INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL E QUALIFICAÇÃO REGISTRAL: LIMITES DOGMÁTICOS E POSSIBILIDADES DE COEXISTÊNCIA NO REGISTRO DE IMÓVEIS

## Artificial Intelligence and Registration Qualification: Dogmatic Limits and Possibilities of Coexistence in Land Registration

Juvandi Gomes Duarte Junior <sup>1</sup>  
Rene Erick Sampar <sup>2</sup>

### Resumo

O presente artigo investiga os limites dogmáticos e as possibilidades de coexistência entre a inteligência artificial (IA) e a qualificação registral no registro de imóveis brasileiro. Parte-se do diagnóstico de que a atividade jurídica, inclusive a registral, está sujeita a vieses cognitivos (disponibilidade, ancoragem, confirmação) e ruído decisório, o que abre espaço para questionar se a IA poderia desempenhar — ou ao menos auxiliar — o juízo de qualificação exercido pelo registrador. A qualificação registral é examinada como ato complexo de interpretação normativa, ponderação de princípios, análise de risco e responsabilidade personalíssima sob fé pública, distanciando-se de uma mera subsunção mecânica. A pesquisa, de natureza dogmático-jurídica e abordagem qualitativa, analisa as limitações epistemológicas da IA — ausência de compreensão hermenêutica, consciência ética e imputabilidade — e os obstáculos jurídicos à sua autonomia decisória, como a impossibilidade de exercer fé pública e de assumir responsabilidade civil e disciplinar. Como resultado, conclui-se que a substituição integral do registrador por sistemas de IA é inviável, mas propõe-se um modelo de coexistência técnica no qual a IA atua como ferramenta de apoio — triagem documental, extração de dados, detecção de padrões e sugestões de enquadramento — sob supervisão humana contínua, preservando a autoridade decisória do registrador. O estudo também examina os requisitos éticos, regulatórios e de proteção de dados (LGPD, Resolução CNJ 332/2020, EU AI Act) necessários para uma integração responsável, bem como os desafios da heterogeneidade dos sistemas registrares brasileiros.

**Palavras-chave:** Inteligência artificial, qualificação registral, vieses cognitivos, fé pública, coexistência técnica

---

1 Mestrando em Direito, Sociedade e Tecnologias pela Faculdades Londrina. Especialista em Direito Notarial e Registral pela Escola Paulista de Direito (EPD). Especialista em Direito Imobiliário pela Faculdades Legale.

2 Doutor em Direito do Estado (UFSC e Roma), com estudos de Pós-Doutorado em Direito Econômico e Financeiro (USP - em andamento). Sócio da Esteves e Sampar Consultoria Corporativa.



**Abstract/Resumen/Résumé**

This paper investigates the dogmatic limits and possibilities of coexistence between artificial intelligence (AI) and registral qualification in Brazilian real estate registration. It starts from the diagnosis that legal activity, including registral practice, is subject to cognitive biases (availability, anchoring, confirmation) and decision noise, which raises the question of whether AI could perform — or at least assist — the qualification judgment exercised by the registrar. Registral qualification is examined as a complex act of normative interpretation, principle balancing, risk assessment, and personal responsibility under public faith (*fé pública*), distancing itself from mere mechanical subsumption. The research, of a dogmatic-legal nature with a qualitative approach, analyzes AI's epistemological limitations — lack of hermeneutic understanding, ethical awareness, and imputability — and the legal obstacles to its decision-making autonomy, such as the impossibility of exercising public faith or assuming civil and disciplinary liability. As a result, the study concludes that the full replacement of the registrar by AI systems is unfeasible, but proposes a technical coexistence model in which AI acts as a support tool — document screening, data extraction, pattern detection, and classification suggestions — under continuous human supervision, preserving the registrar's decision-making authority. The paper also examines the ethical, regulatory, and data protection requirements (LGPD, CNJ Resolution 332/2020, EU AI Act) necessary for responsible integration, as well as the challenges posed by the heterogeneity of Brazilian registration systems.

**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** Artificial intelligence, registral qualification, cognitive biases, public faith, technical coexistence

## **1. Introdução**

A transformação digital que permeia o sistema jurídico contemporâneo tem impulsionado o debate sobre a incorporação de tecnologias baseadas em inteligência artificial (IA) em atividades tradicionalmente atribuídas a profissionais investidos de fé pública. No âmbito do Registro de Imóveis, a qualificação registral constitui função nuclear, caracterizada por juízos técnico-jurídicos que demandam interpretação sistemática, análise principiológica e avaliação de riscos para a segurança jurídica. A despeito da centralidade desse exame humano, estudos recentes evidenciam que decisões jurídicas podem ser afetadas por vieses cognitivos e ruídos decisórios, gerando assimetrias de interpretações nas qualificações entre oficiais.

Nesse cenário, a IA surge como instrumento potencialmente útil para mitigar inconsistências, otimizar e padronizar rotinas e conferir maior eficiência aos procedimentos internos. Contudo, a substituição plena da atuação humana revela limites dogmáticos significativos, especialmente no que se refere à responsabilidade pelo ato registral, à irrenunciável dimensão hermenêutica do intérprete e à própria natureza da fé pública como atributo institucionalmente pessoal. Diante desses desafios, torna-se necessário investigar se e em que medida sistemas algorítmicos podem coexistir com a função qualificadora, contribuindo para sua racionalização sem descaracterizar o papel jurídico do registrador.

A presente pesquisa analisa esse problema sob perspectiva dogmática, examinando os impactos dos vieses cognitivos na atividade jurídica, a estrutura e finalidade da qualificação registral, as potencialidades e as limitações técnicas da IA aplicada ao direito e, por fim, as condições de possibilidade para uma coexistência institucionalmente adequada entre tecnologia e decisão humana no Registro de Imóveis.

## **2. Vieses cognitivos como um fator relevante na atividade jurídica.**

O estudo das limitações cognitivas que afetam o julgamento humano tem adquirido relevância crescente na literatura jurídica contemporânea, especialmente diante do impacto que

esses fenômenos exercem sobre decisões que exigem alta precisão, como aquelas praticadas por juízes, notários e registradores. A psicologia cognitiva e a neurociência demonstram que o processo decisório humano está sujeito a dois grandes vetores de distorção: os vieses cognitivos — entendidos como desvios sistemáticos do raciocínio — e o ruído decisório — concebido como variabilidade indesejada entre julgamentos de casos idênticos. Em contextos jurídicos regulados por princípios de isonomia, segurança jurídica e coerência institucional, tais distorções revelam-se especialmente graves, pois comprometem a integridade e a previsibilidade das decisões.

Kahneman (2012), em sua clássica formulação dos sistemas cognitivos, demonstra que a mente opera por meio de dois modos de processamento: um sistema rápido, intuitivo e automático, e um sistema lento, analítico e deliberativo. O primeiro, embora eficiente para respostas imediatas, constitui o ambiente no qual a maior parte dos erros decisórios ocorre. Essa mesma interpretação aparece, aplicada ao universo jurídico, no material de Vilar Filho et al. (2023), ao afirmar que “o Sistema 1 opera de forma involuntária, com baixo dispêndio de energia mental”, produzindo decisões influenciadas por emoções, estereótipos e associações inconscientes (Direito e Sociedade, p. 2). Assim, mesmo quando a atividade jurídica exige reflexão analítica, o ponto de partida da decisão frequentemente emerge de processos automáticos, que só posteriormente são racionalizados.

A partir dessa estrutura cognitiva, os vieses manifestam-se como atalhos mentais que simplificam julgamentos complexos. O artigo “Vieses de julgamento: um primeiro olhar para a incidência de fatores psicológicos inconscientes nos julgados brasileiros” (MARTINS e MARTINS) destaca que os vieses constituem mecanismos evolutivos de economia cognitiva, inerentes ao funcionamento do cérebro humano, e que, diferentemente da estatística, nem sempre são negativos em si, mas podem produzir distorções significativas quando aplicados ao contexto jurídico (Vieses de julgamento, p. 3-4). Entre os vieses mais recorrentes no campo judicial, a heurística da disponibilidade leva julgadores a superestimarem a gravidade ou frequência de determinados fatos com base na facilidade com que exemplos marcantes vêm à mente. Como registram Bertoni e Amaral (2018), “casos que recebem ampla cobertura midiática tornam-se mais ‘disponíveis’ na memória”, influenciando decisões mesmo quando essa percepção não corresponde à realidade empírica (Direito e Sociedade, p. 10).

Outro viés especialmente relevante é o da ancoragem, segundo o qual o indivíduo fixa-se na primeira informação recebida, ajustando seu raciocínio de forma insuficiente a partir desse

ponto. No campo processual, a denúncia ou a petição inicial podem constituir âncoras poderosas, capazes de orientar a percepção probatória subsequente. O material analisado enfatiza que “a denúncia carregada de detalhes vívidos pode funcionar como poderosa âncora”, dificultando que o julgador se afaste criticamente da narrativa acusatória (Direito e Sociedade, p. 10-11). Ainda mais impactante é o viés confirmatório, responsável por levar o julgador a buscar seletivamente informações que reforcem a hipótese inicial de culpa ou irregularidade, rejeitando de forma implícita evidências discrepantes. Essa “visão de túnel” gera distorções graves, pois compromete a imparcialidade da análise e tende a cristalizar uma narrativa inicial, mesmo quando o conjunto probatório sugere conclusão distinta (Direito e Sociedade, p. 12).

Além dos vieses, Kahneman, Sibony e Sunstein introduzem o conceito de ruído decisório, que corresponde à variabilidade injustificada entre julgamentos de casos semelhantes. Os autores demonstram empiricamente que o ruído costuma ser componente mais significativo do erro do que o próprio viés (Ruído, p. 197), e que essa variabilidade se manifesta em três dimensões: ruído de nível, ruído de padrão e ruído de ocasião. Estudos envolvendo juízes federais norte-americanos revelaram diferenças médias de até 3,8 anos entre sentenças proferidas por juízes distintos diante do mesmo caso hipotético, evidenciando disparidades inaceitáveis em um sistema que pretende tratar iguais igualmente (Ruído, p. 37-38). O ruído de nível decorre das diferenças estáveis na severidade média de cada julgador; o ruído de padrão resulta das reações idiossincráticas a características específicas de um caso; e o ruído de ocasião refere-se a variações de humor, cansaço ou circunstâncias externas capazes de alterar decisões, mesmo quando todos os demais fatores permanecem constantes (Ruído, p. 68). Em todas essas situações, conforme assinalam os autores, onde há julgamento, “há ruído — e mais do que se imagina” (Ruído, p. 11).

Esses fenômenos não se restringem à atividade jurisdicional. Embora o trabalho notarial e registral seja fortemente estruturado por normas técnicas, a qualificação registral e a análise de títulos envolvem margens de discricionariedade que também se submetem a vieses e ruído. O registro de imóveis, por exemplo, exige interpretação de requisitos formais, aferição de continuidade, análise de indícios de fraude e avaliação da adequação do título ao fôlio real. Essas decisões podem ser influenciadas por vieses de disponibilidade (experiências negativas recentes com determinados tipos de títulos), ancoragem (primeira impressão causada pelo título apresentado), confirmatório (foco excessivo em inconsistências prévias) e, sobretudo, por ruído de padrão entre diferentes oficiais. Essa falta de uniformidade gera insegurança jurídica, pois

cidadãos submetidos a títulos semelhantes podem receber respostas divergentes em serventias diferentes, em violação ao princípio da isonomia administrativa que permeia a atividade delegada.

Além disso, o fenômeno do esgotamento do ego, amplamente estudado pela psicologia, demonstra que decisões tomadas sob fadiga — comum em serventias de grande fluxo — tendem a ser mais automáticas e menos críticas. Conforme descreve o estudo “Vieses de julgamento”, quando o sistema racional está ocupado ou fatigado, “o sistema automático exerce maior influência sobre o comportamento” (p. 5), o que potencializa a incidência de erros cognitivos. Tais condições estabelecem terreno fértil para decisões inconsistentes, exigências divergentes e interpretações desnecessariamente restritivas de normas registrais.

As implicações desses fenômenos para o Direito são amplas. Juízes expostos a vieses e ruído comprometem a previsibilidade das decisões judiciais, gerando “crueldades arbitrárias” — para usar a expressão clássica citada por Frankel — que violam a confiança pública no sistema de justiça. No extrajudicial, oficiais notariais e registradores influenciados por essas distorções produzem um ambiente menos uniforme, elevando custos transacionais e dificultando a circulação segura da propriedade imobiliária. A literatura analisada também destaca que muitos julgadores desconhecem a magnitude dessas distorções, vivendo sob aquilo que Kahneman denomina “ilusão de concordância”, acreditando falsamente que outros profissionais tomariam decisões semelhantes às suas (Ruído, p. 25), quando, na realidade, os dados revelam variabilidade muito maior.

Nesse contexto, a discussão sobre o uso de sistemas de inteligência artificial na atividade jurídica adquire nova centralidade. Os algoritmos, ao contrário dos seres humanos, são capazes de eliminar completamente o ruído decisório, como reconhecem Kahneman, Sibony e Sunstein ao afirmar que “a avaliação algorítmica é a única abordagem capaz de eliminar o ruído” (Ruído, p. 362). Embora algoritmos não estejam isentos de vieses — sobretudo aqueles introduzidos nos dados de treinamento — eles oferecem notável capacidade de padronização, especialmente útil em tarefas repetitivas da atividade notarial e registral. A adoção de sistemas de IA prometem reduzir assimetrias entre serventias, padronizar exigências, mitigar decisões inconsistentes e conferir maior previsibilidade ao processo registral. No Judiciário, modelos de apoio à decisão podem operar como ferramentas de consistência, auxiliando julgadores na aferição racional dos elementos probatórios, sem eliminar o papel humano na decisão final.

A compreensão das falhas cognitivas — tanto vieses quanto ruído — constitui etapa indispensável para o aprimoramento das decisões jurídicas. Esses fenômenos não são exceções, mas características inerentes à cognição humana, com impacto direto na jurisdição e na atividade extrajudicial. No contexto mais amplo das transformações tecnológicas, a incorporação de instrumentos baseados em inteligência artificial, conjugada ao treinamento consciente dos operadores do Direito, revela-se caminho promissor para a construção de um sistema jurídico mais coerente, previsível e alinhado aos princípios constitucionais que o orientam.

### **3. Registro de Imóveis e a Função da Qualificação Registral**

A qualificação registral constitui a espinha dorsal do sistema de Registro de Imóveis, sendo o processo pelo qual o registrador examina a legalidade, a validade e a eficácia dos títulos apresentados para registro ou averbação. Este exame não se restringe a uma mera conferência formal de documentos, mas representa um controle prévio de legalidade que visa a garantir a segurança jurídica das transações imobiliárias e a fidedignidade do fôlio real. A dissertação de Bubols (2021) aprofunda essa compreensão, destacando que a qualificação registral se insere no conceito de juridicidade administrativa em sentido amplo, superando a visão restrita de legalidade. Isso significa que a atuação do registrador não se limita à conformidade com a lei em sentido estrito, mas abrange a observância de princípios constitucionais, a finalidade pública do registro e a proteção da boa-fé de terceiros.

A função do registrador, nesse contexto, é de suma importância, pois ele atua como um garante da segurança jurídica estática e dinâmica, conferindo fé pública aos atos registrados e assegurando a publicidade e a oponibilidade *erga omnes* dos direitos reais.

Não temos como falar em qualificação registral sem mencionar sobre os princípios registrais. Os princípios são a essência de um ordenamento jurídico, ou, no caso, de um conjunto de ordenamentos que alicerceiam matéria específica no intuito de orientar e racionalizar o tratamento sobre determinado tema. Dessa forma, ao tratar sobre princípios, considera-se importante trazer os ensinamentos de Miguel Reale (1986, p. 60), segundo o qual:

Princípios são, pois verdades ou juízos fundamentais, que servem de alicerce ou de garantia de certeza a um conjunto de juízos, ordenados em um sistema de conceitos

relativos à dada porção da realidade. Às vezes também se denominam princípios certas proposições, que apesar de não serem evidentes ou resultantes de evidências, são assumidas como fundantes da validade de um sistema particular de conhecimentos, como seus pressupostos necessários.

Por sua vez, Celso Antônio Bandeira de Mello (2000, p. 747) define princípios como:

[...] mandamento nuclear de um sistema, verdadeiro alicerce dele, disposição fundamental que se irradia sobre diferentes normas compondo-lhes o espírito e servindo de critério para sua exata compreensão e inteligência, exatamente por definir a lógica e a racionalização do sistema normativo, no que lhe confere a tônica e lhe dá sentido harmônico. É o conhecimento dos princípios que preside a intelecção das diferentes partes componentes do todo unitário que há por nome sistema jurídico positivo [...].

O autor ainda ressalta a importância dos princípios para o ordenamento jurídico, ponderando sobre as consequências advindas da sua não observância:

Violar um princípio é muito mais grave que transgredir uma norma qualquer. A desatenção ao princípio implica ofensa não apenas a um específico mandamento obrigatório, mas a todo o sistema de comandos. É a mais grave forma de ilegalidade ou de inconstitucionalidade, conforme o escalão do princípio atingido, porque representa insurgência contra todo o sistema, subversão de seus valores fundamentais, contumélia irremissível a seu arcabouço lógico e corrosão de sua estrutura mestra. Isto porque, com ofendê-lo, abatem-se as vigas que os sustentam e alui-se toda a estrutura nelas esforçada. (BANDEIRA DE MELLO, 2000, p. 748).

Dentre os princípios do ordenamento pátrio, a publicidade está entre aqueles que se aplica à atividade notarial e registral. Trata-se do dever/poder do Oficial ou Tabelião na divulgação oficial dos atos praticados, objetivando transparência e liberdade de acesso ao público em geral.

Ratificando esse entendimento Marcus Vinícius Kikunaga (2019, p. 57) considera que a publicidade:

[...] será cogente ou obrigatória, quando se tratar da tutela de terceiro de boa-fé ou nos casos de matéria difusa ou coletiva. Geralmente essas hipóteses surgirão quando a eficácia do ato ou negócio for constitutivo ou translativa de direitos, situações em que a lei exigirá o assentamento registral para a aquisição de direitos, como no caso dos direitos reais imobiliário, cabendo ainda ao terceiro interessado a responsabilidade pela busca do assentamento, pois não o fazendo, não poderá alegar boa-fé em momento superveniente.

Outro princípio muito importante para a atividade notarial e registral é o princípio da autenticidade, pois é com fulcro nele que se fundamenta a fé pública do notário e registrador. Em consequência, atribui-se presunção de veracidade a todos os atos praticados e certidões fornecidas pelos tabeliões e registradores.

Nesse sentido, Wesley Bormann e Greissy Faber (2013, p. 255) ressaltam que a fé pública atribuída aos notários e registradores encontra respaldo no princípio da autenticidade e amparo na Lei dos Cartórios:

Verifica-se assim consoante determinação do art. 3º da Lei 8.935/94, que ao notário e ao registrador é atribuída, pelo Estado, a fé pública conferindo-lhes presunção legal de autenticidade quando apõe seu sinal público nos documentos, razão pela qual são extremamente seguros e confiáveis tais serviços.

Há também o princípio da eficácia, o qual objetiva a materialização constitutiva dos direitos que acessam ao fôlio real. Esse princípio está intricadamente vinculado ao princípio da legalidade, haja vista que é a lei que irá balizar a prática dos atos notariais e de registro, portanto é ela que determinará a eficácia do direito lançado no fôlio real. Ao desempenhar suas funções típicas à luz desse princípio, o notário garante às partes “a real eficácia do ato praticado, tendo em vista ser o notário um profissional do direito.” (BORMANN; FABER, 2013, p. 257-258).



Por sua vez, o princípio da segurança jurídica possibilita aos usuários confiabilidade para a prática nas suas relações sociais e econômicas. Podemos afirmar que os atos notariais e de registro fornece aos seus usuários uma dupla segurança jurídica: (i) primeiro, de que na prática dos atos houve uma minuciosa análise da legalidade; (ii) segundo, de que havendo alguma falha na análise da legalidade anteriormente dita, o prejudicado poderá buscar reparação pelos danos sofridos. Dessa forma, os atos notariais e de registro funcionam como uma espécie de seguro, em que o usuário, não acessando ao direito pretendido, poderá buscar ressarcimento do prejuízo por conta da responsabilidade civil dos Oficiais e Notários. Por isso, esse princípio possibilita aos cidadãos a confiabilidade na prática das relações jurídicas estabelecidas dentro do âmbito notarial e registral.

Destacando a relevância da segurança jurídica como princípio da atividade notarial e registral, Narciso Lomelí Enríquez (2012, p. 204) ensina que:

En lo personal, Seguridad Jurídica es un acto de certitumbre, certeza, convicción, confianza, firmeza, entrega, fijeza, exactitud, confirmación, tranquilidad, aplomo, equilibrio, inmunidad, invulnerabilidad, resguardo, protección, defensa, solidez de un hecho o acto jurídico dado, en el que el ciudadano sea participe, y que el derecho por si mismo le otorgue esa certeza de la aplicación de la norma jurídica. La Seguridad Jurídica es la certitumbre del amparo de la norma y su aplicación. Por lo tanto la institución del notariado, es y seguirá siendo piedra angular de la seguridad jurídica y um fator de economía procesal dentro de las sociedades que por antonomásia há utilizado el sistema de Derecho escrito, no consuetudinario, donde la forma de los actos jurídicos contituye uma prevención al surgimento de conflictos entre las partes.

A qualificação, portanto, envolve um juízo de valor, uma interpretação sistemática da norma, a ponderação entre princípios por vezes conflitantes e a avaliação das repercussões patrimoniais e sociais do ato a ser registrado.

A distinção entre a inteligência artificial e a consciência jurídica é fundamental para compreender os limites da automação nesse campo. Enquanto a IA opera com base em padrões estatísticos e algoritmos, a atividade jurídica exige uma compreensão profunda de valores, finalidades e contextos, elementos que transcendem a capacidade de processamento de dados. A qualificação registral, ao demandar do registrador a capacidade de identificar vícios

substanciais, de interpretar cláusulas contratuais à luz da legislação vigente e de avaliar a capacidade e a representação das partes, exige um raciocínio jurídico que não pode ser replicado por uma máquina. A fé pública, atributo essencial do ato registral, é uma prerrogativa de agentes humanos investidos de autoridade, e não de sistemas algorítmicos. A responsabilidade civil e administrativa do registrador, que decorre diretamente de sua atuação, é um elemento intransferível que solidifica a necessidade da intervenção humana no processo decisório.

#### **4. Inteligência Artificial no Contexto Jurídico e Registral**

A inteligência artificial, em suas diversas manifestações, tem sido objeto de intenso estudo e aplicação em múltiplos domínios, incluindo o jurídico. Para Zewe (2023), a IA generativa, em particular, representa um avanço significativo, sendo capaz de produzir textos, imagens e outros conteúdos a partir de modelos treinados em vastos conjuntos de dados. Essa capacidade de "criação" levanta questões sobre o potencial de automação de tarefas que antes exigiam intervenção humana. No entanto, é crucial compreender que a IA, mesmo em suas formas mais avançadas, opera com base em algoritmos e padrões estatísticos, sem possuir consciência, compreensão semântica genuína ou capacidade de julgamento ético e moral. Ela não "entende" o mundo como os humanos, mas sim processa informações de maneira altamente eficiente.

No contexto jurídico e registral, as potencialidades da IA são inegáveis para tarefas de natureza operacional e repetitiva. Sistemas de IA podem ser empregados para a leitura automatizada de documentos, extração e classificação de dados estruturados, identificação de padrões formais (FERRARI et al., 2020, p. 59), detecção de inconsistências em matrículas e até mesmo para a triagem preliminar de títulos. A capacidade de processar grandes volumes de informações em tempo reduzido pode, em tese, acelerar o fluxo de trabalho nas serventias, reduzir erros formais e otimizar a gestão documental. A análise de grandes volumes de dados pode revelar padrões comportamentais e informacionais, o que, aplicado ao registro, poderia auxiliar na identificação de fraudes ou inconsistências.

Contudo, as limitações da IA são igualmente significativas e, em muitos aspectos, intransponíveis para a atividade de qualificação registral. Além disso, a IA é suscetível a vieses, pois seus modelos são treinados com dados históricos que podem refletir e perpetuar preconceitos sociais. A possibilidade de "alucinações" – a geração de informações falsas ou inexistentes – por parte da IA generativa (ARAUJO; ARMANDO, 2025, p. 10) representa um

risco inaceitável para uma atividade que exige precisão e fé pública. A ausência de accountability, ou seja, a incapacidade de um algoritmo de assumir responsabilidade legal por suas "decisões", é um fator determinante que impede sua substituição do registrador.

A IA, portanto, pode ser uma ferramenta poderosa para aprimorar a eficiência e a gestão de informações, mas não para realizar o juízo jurídico que caracteriza a qualificação registral. Ela não possui a capacidade de interpretar o espírito da lei, de ponderar princípios constitucionais ou de avaliar as nuances de um caso concreto que podem impactar a validade de um título. A distinção entre a inteligência artificial como auxiliar técnico e como agente decisório é crucial para evitar a "automação acrítica" e preservar a integridade do sistema registral.

## **5. Análise Dogmática: Limites Epistemológicos e Jurídicos da Substituição do Registrador**

A análise dogmática da qualificação registral revela limites epistemológicos e jurídicos intransponíveis para a sua substituição integral por sistemas de inteligência artificial. A qualificação não é um ato mecânico de subsunção, mas um juízo jurídico complexo que exige do registrador uma série de capacidades cognitivas e éticas que a IA, por sua natureza, não pode replicar. Conforme Bubols (2021) detalha, a qualificação é uma manifestação da juridicidade administrativa, que implica a observância não apenas da legalidade estrita, mas de todo o ordenamento jurídico, incluindo princípios constitucionais, finalidades públicas e a proteção de direitos fundamentais. Essa amplitude de análise transcende a capacidade de processamento de padrões da IA.

A atividade de qualificação envolve a interpretação normativa, que é um processo hermenêutico e teleológico. O registrador precisa compreender o propósito da norma, sua inserção no sistema jurídico e seus efeitos práticos. Dworkin (1977, p. 42) e Rawls (1971, p. 298) demonstram que o direito não é apenas um conjunto de regras, mas um sistema de princípios e valores que exigem interpretação e ponderação. A IA, por operar com base em correlações estatísticas, não possui a capacidade de interpretar o "espírito" da lei, de ponderar entre princípios conflitantes (como a segurança jurídica e a função social da propriedade) ou de realizar uma análise sistemática que considere a evolução jurisprudencial e doutrinária. Ela não "entende" o significado das palavras em seu contexto jurídico, apenas as processa como dados.

Além da interpretação, a qualificação exige a assunção de responsabilidade. O registrador, ao qualificar um título, assume a responsabilidade pela validade e eficácia do ato,

conferindo-lhe fé pública. Essa responsabilidade é pessoal, civil, administrativa e, em certos casos, penal. A IA, como uma ferramenta, não pode ser responsabilizada. A ausência de um sujeito de direito que possa ser imputado por erros ou omissões algorítmicas é um obstáculo intransponível para a delegação de funções dotadas de fé pública. Araujo e Armando (2025) e Paulichi e Cardin (2023) enfatizam que a decisão jurídica, seja ela judicial ou registral, exige um agente humano capaz de assumir as consequências de seu ato, de fundamentá-lo e de responder por ele. A "alucinação" algorítmica, por exemplo, não pode ser atribuída a um algoritmo como culpa ou dolo.

A qualificação registral também demanda prudência e contextualização. Cada caso concreto apresenta suas particularidades, exigindo do registrador a capacidade de avaliar a capacidade das partes, a regularidade da representação, a validade do negócio jurídico subjacente e a compatibilidade do título com a matrícula do imóvel. Essa avaliação não é meramente formal; ela envolve a compreensão das relações sociais e patrimoniais que o título representa. A IA, por mais sofisticada que seja, carece de empatia, de senso de justiça e da capacidade de compreender o contexto humano e social que permeia as transações imobiliárias. Bostrom (2014, p. 170) alertam que a superinteligência, embora teoricamente superior em processamento, não implica consciência ou sabedoria moral.

Em suma, a qualificação registral é um ato humano-normativo, que exige juízo de valor, interpretação, ponderação e responsabilidade. Esses elementos são epistemologicamente inacessíveis à inteligência artificial, que opera em um plano distinto da compreensão e da decisão jurídica. A tentativa de substituir o registrador por um algoritmo seria uma redução indevida da complexidade do direito a um mero processamento de dados, comprometendo a segurança jurídica e a fé pública que são a razão de ser do Registro de Imóveis.

## **6. Coexistência Técnica: IA como Ferramenta de Apoio ao Registrador**

Diante dos limites dogmáticos e epistemológicos da IA para a substituição integral do registrador, a proposta de um modelo de coexistência técnica emerge como a solução mais pragmática e juridicamente segura. Nesse modelo, a inteligência artificial é empregada como uma ferramenta de apoio, potencializando a eficiência e a segurança dos serviços registrares, mas sempre sob a supervisão e a decisão final do registrador humano.

As aplicações da IA como ferramenta de apoio são vastas e promissoras. Ela pode ser utilizada para a pré-qualificação de títulos, realizando uma triagem inicial que identifica

documentos faltantes, inconsistências formais ou erros de digitação. A IA pode acelerar a leitura e a indexação de grandes volumes de documentos, extraindo informações relevantes e organizando-as de forma padronizada. A detecção de padrões de irregularidades ou de fraudes, por meio da análise de dados históricos e da identificação de anomalias, é outra aplicação valiosa que pode fortalecer a segurança do sistema. Além disso, a IA pode auxiliar na conferência de dados entre diferentes bases eletrônicas, como a Central de Indisponibilidade de Bens ou o Cadastro Nacional de Pessoas Físicas e Jurídicas, agilizando a verificação de requisitos e impedimentos.

Os benefícios dessa coexistência são múltiplos. Primeiramente, há um aumento significativo da celeridade nos processos, reduzindo o tempo de tramitação dos títulos e, conseqüentemente, os custos de operação. Em segundo lugar, a IA pode contribuir para a redução de erros formais e operacionais, padronizando procedimentos e minimizando a margem de falha humana em tarefas repetitivas. Em terceiro lugar, a uniformização dos procedimentos e a maior previsibilidade dos resultados podem aprimorar a qualidade do serviço prestado. Contudo, é imperativo que a supervisão humana seja constante e efetiva. O registrador deve manter o controle sobre o processo, validando as análises da IA e tomando a decisão final. A responsabilidade pela qualificação permanece integralmente com o registrador, que deve ter a capacidade de auditar e, se necessário, corrigir ou ignorar as sugestões do sistema.

A transparência algorítmica é um requisito fundamental para a implementação bem-sucedida desse modelo de coexistência. Conforme Goodman e Flaxman (2017, p. 6) discutem, a explicabilidade dos algoritmos é crucial para que os usuários e os operadores compreendam como as decisões são geradas e para que se possa identificar e corrigir eventuais vieses. A "caixa-preta" da IA deve ser, na medida do possível, aberta para inspeção, garantindo que o sistema não esteja perpetuando discriminações ou produzindo resultados injustos. A governança algorítmica, com a definição clara de protocolos de uso, auditoria e revisão, é essencial para que a IA seja uma aliada da segurança jurídica, e não uma ameaça.

## **7. Implicações Éticas, Regulatórias e de Segurança Jurídica**

A integração da inteligência artificial no Registro de Imóveis, mesmo que em um modelo de coexistência, suscita profundas implicações éticas, regulatórias e de segurança jurídica que demandam atenção rigorosa. A literatura sobre ética algorítmica e governança da IA é unânime em apontar os riscos inerentes à automação de processos decisórios. O'Neil

(2016), em sua obra "Weapons of Math Destruction", demonstra como algoritmos, ao serem treinados com dados históricos que refletem desigualdades sociais, podem perpetuar e amplificar vieses, levando a resultados discriminatórios. No contexto registral, isso poderia resultar em decisões que afetam desproporcionalmente determinados grupos sociais ou regiões, comprometendo a equidade e a função social da propriedade.

A opacidade algorítmica, já mencionada, é uma preocupação central. A falta de transparência sobre como os sistemas de IA chegam a suas "conclusões" dificulta a responsabilização e a contestação de eventuais erros. A União Europeia, com seu "AI Act" (EUROPEAN UNION, 2021), e a OCDE, com seus "Principles on Artificial Intelligence" (OECD, 2019), têm buscado estabelecer diretrizes para uma IA confiável, que seja transparente, explicável e auditável. Ribeiro, Santos e Cunha (2024), defendem que devem ser criadas diretrizes e regulamentos para uso da IA, que trate de privacidade, segurança dos dados, responsabilidade e transparência. Só assim, será possível otimizar o uso das IA's e garantir os direitos e valores coletivos.

No Brasil, a Resolução CNJ nº 332/2020, embora focada no Judiciário, estabelece princípios de ética, transparência e governança da inteligência artificial que são perfeitamente aplicáveis aos serviços extrajudiciais, exigindo que a IA seja utilizada de forma responsável e com supervisão humana.

Os registradores lidam com vastos volumes de dados pessoais, muitos deles sensíveis, contidos nos títulos e matrículas. O tratamento desses dados por sistemas de IA deve estar em estrita conformidade com os princípios da LGPD, como finalidade, adequação, necessidade, segurança e transparência (BRASIL, 2018). Doneda (2019, p. 169) enfatiza a importância da proteção de dados como um direito fundamental, e qualquer sistema de IA que processe essas informações deve garantir a privacidade e a segurança dos titulares. A ausência de um controle humano efetivo sobre o tratamento de dados por algoritmos pode gerar vazamentos, usos indevidos ou decisões automatizadas que afetam direitos individuais, sem a devida possibilidade de revisão.

A segurança jurídica, pilar do Registro de Imóveis, pode ser comprometida se a IA for empregada sem as devidas salvaguardas. A "automatização acrítica", onde a tecnologia é adotada sem uma análise crítica de seus riscos e limitações, pode levar a uma falsa sensação de segurança. A fé pública do registro, que confere presunção de veracidade aos atos registrados, exige que o processo de qualificação seja robusto e confiável. Qualquer falha algorítmica que resulte em um registro indevido ou na recusa injustificada de um título pode gerar litígios, insegurança e danos patrimoniais significativos. Portanto, a regulamentação específica para o

uso da IA nos serviços registrais, que contemple a responsabilidade, a auditoria e a explicabilidade, é uma necessidade premente para garantir que a tecnologia seja uma aliada da segurança jurídica, e não uma fonte de novos riscos.

## **8. Transformações Digitais no Registro de Imóveis Brasileiro e Desafios para a IA**

O Registro de Imóveis brasileiro tem passado por um processo acelerado de transformação digital nas últimas décadas, impulsionado pela legislação e pela busca por maior eficiência e segurança. A criação de centrais eletrônicas, a padronização de procedimentos e a digitalização de acervos têm sido marcos importantes nesse caminho. A interoperabilidade entre as serventias e com outros órgãos públicos, como a Receita Federal e o Poder Judiciário, tem ampliado a capacidade de verificação e aprimorado a gestão da informação. Essas iniciativas criam um ambiente propício para a integração de ferramentas de inteligência artificial, que podem se beneficiar da disponibilidade de dados estruturados e da infraestrutura digital existente.

Contudo, a jornada da transformação digital no Registro de Imóveis ainda enfrenta desafios significativos que impactam diretamente a aplicação da IA. A heterogeneidade das bases de dados entre as diferentes serventias, a ausência de critérios unificados para a digitalização de documentos históricos e a diversidade de sistemas operacionais podem dificultar a implementação de soluções de IA em larga escala. A qualidade dos dados é um fator crítico para o desempenho dos algoritmos; dados inconsistentes, incompletos ou com erros podem levar a resultados imprecisos e vieses algorítmicos, comprometendo a confiabilidade da IA na qualificação registral.

Apesar do avanço da digitalização, ainda existem lacunas regulatórias específicas sobre a governança algorítmica no contexto registral. A ausência de normas claras sobre a responsabilidade por decisões automatizadas, os requisitos de auditoria de sistemas de IA e os mecanismos de revisão humana para atos praticados com o auxílio da tecnologia representam um entrave à plena integração da IA. A tecnologia blockchain, por exemplo, tem sido apontada como uma solução para a segurança e a imutabilidade de registros. De Filipi e Aaron Wright (2018, p. 110) destacam que a unificação dos dados de registros poderá aprimorar a prestação de serviços, expandindo o alcance da eficácia dos registros e possibilitando aos usuários o acesso a um serviço mais abrangente.

A modernização tecnológica, paradoxalmente, reforça a necessidade de supervisão humana qualificada. À medida que a IA assume tarefas mais complexas, a capacidade do registrador de compreender o funcionamento dos algoritmos, de identificar seus limites e de intervir quando necessário torna-se ainda mais crucial. A IA deve ser vista como um instrumento para aprimorar a eficiência e a segurança documental, mas não como um substituto para o juízo jurídico dotado de fé pública. Os desafios da transformação digital no Registro de Imóveis brasileiro, portanto, não se limitam à implementação de novas tecnologias, mas se estendem à construção de um arcabouço jurídico e ético que garanta que a IA seja utilizada de forma responsável, preservando a essência da qualificação registral como um ato humano de garantia da segurança jurídica imobiliária.

## **9. Conclusão**

Constatou-se que a atividade de qualificação registral permanece essencialmente humana, mesmo diante da expansão de tecnologias de inteligência artificial aplicadas ao ambiente jurídico. A análise desenvolvida demonstrou que a qualificação — tal como estruturada pelo ordenamento brasileiro — envolve interpretação normativa, ponderação de princípios, juízo de conformidade e responsabilidade pessoal decorrente da fé pública. Esses elementos não podem ser integralmente automatizados sem comprometer a segurança jurídica e o próprio desenho institucional do Registro de Imóveis.

Ao mesmo tempo, verificou-se que a atuação humana sofre influência de vieses cognitivos e ruído decisório, fatores que reduzem a uniformidade e a previsibilidade dos julgamentos. A inteligência artificial, quando concebida como ferramenta de apoio, mostra-se capaz de mitigar tais distorções, especialmente em atividades de pré-análise, extração de dados, detecção de inconsistências formais e padronização de rotinas repetitivas. Suas potencialidades, contudo, devem ser manejadas com observância dos limites dogmáticos identificados, bem como das exigências éticas e regulatórias previstas nos marcos normativos de governança algorítmica ainda em fase de desenvolvimento.

A investigação permitiu concluir que o caminho mais adequado não é a substituição do registrador, mas a coexistência técnica entre agentes humanos e sistemas de IA, preservando-se o núcleo decisório humano e incorporando tecnologias que qualifiquem a eficiência e a racionalidade procedimental. Para isso, exigem-se políticas de transparência, supervisão



humana significativa, mecanismos de responsabilidade e constante atualização regulatória capaz de acompanhar a evolução tecnológica.

Em síntese, a integração da inteligência artificial ao Registro de Imóveis deve ser orientada por um modelo híbrido, que valorize o potencial inovador da tecnologia sem afastar os fundamentos dogmáticos que sustentam a função registral. Esse equilíbrio representa o caminho mais seguro para promover eficiência administrativa, reduzir variabilidades indevidas e reforçar a segurança jurídica, finalidade última do sistema registral brasileiro.

---

## REFERÊNCIAS

ARAUJO, Clarice von Oertzen de; ARMANDO, Catherine Fernanda dos Santos. **Da (im)possibilidade de substituição do juiz pelas aplicações de inteligência artificial: uma análise sob o prisma do pragmatismo.** *Cognitio*, v. 26, n. 1, 2025.

BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. **Curso de Direito Administrativo.** 12. ed. São Paulo: Malheiros, 2000.

BERTONI, F. F.; AMARAL, M. E. A. **Neurociência e decisão judicial: a influência das heurísticas e dos vieses.** Disponível em: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://editora.pucrs.br/edipucrs/acessolivre/anais/congresso-internacional-de-ciencias-criminais/assets/edicoes/2018/arquivos/33.pdf>. Acesso em: 30 abr. 2026.

BORMANN, Wesley; FABER, Greissy Cristine Thomazi. **Serventias extrajudiciais como instrumento de pacificação social: um modelo vencedor por sua própria natureza.** Revista da ESMESC, Florianópolis, v. 20, n. 26, p. 249-268, 2013.

BOSTROM, Nick. *Superintelligence: Paths, Dangers, Strategies*. Oxford: Oxford University Press, 2014. Disponível em: [https://repo.darmajaya.ac.id/4837/1/Superintelligence\\_%20Paths%2C%20Dangers%2C%20Strategies%20%28%20PDFDrive%20%29.pdf](https://repo.darmajaya.ac.id/4837/1/Superintelligence_%20Paths%2C%20Dangers%2C%20Strategies%20%28%20PDFDrive%20%29.pdf). Acesso em: 2 mai. 2026.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CNJ). *Resolução CNJ nº 332/2020 – Ética, Transparência e Governança da Inteligência Artificial no Judiciário*. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3560>. Acesso em: 17 abr. 2026.

BRASIL. *Lei nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais*. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/lei/113709.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/113709.htm). Acesso em: 17 abr. 2026.

BUBOLS, Lucas Borges. *Qualificação registral imobiliária e seu grau de vinculação à juridicidade administrativa*. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2021. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/236123>. Acesso em: 02 mai. 2026.

DE FILIPPI, Primavera; WRIGHT, Aaron. *Blockchain and the Law: The Rule of Code*. Cambridge: Harvard University Press, 2018.

DONEDA, Danilo. *Da privacidade à proteção de dados pessoais: fundamentos da Lei Geral de Proteção de Dados*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019.

DWORKIN, Ronald. *Taking Rights Seriously*. Cambridge: Harvard University Press, 1977. Disponível em: <https://www.hup.harvard.edu/books/9780674867116>. Acesso em: 17 abr. 2026.

EUROPEAN UNION. *AI Act – Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council Laying Down Harmonised Rules on Artificial Intelligence*. 2021. Disponível em: <https://artificialintelligenceact.eu>. Acesso em: 09 mai. 2026.

FERRARI, Isabela; BARATA, Bruno; NAVARRO, Erik et al. *Justiça Digital*. Revista dos Tribunais, 2020.

GOODMAN, Bryce; FLAXMAN, Seth. **EU Regulations on Algorithmic Decision-Making and a “Right to Explanation”**. *AI Magazine*, 2017. Disponível em: <https://arxiv.org/abs/1606.08813>. Acesso em: 09 mai. 2026.

KAHNEMAN, Daniel; SIBONY, Olivier; SUNSTEIN, Cass R. *Ruído: uma falha no julgamento humano*. Trad. Cássio de Arantes Leite. Rio de Janeiro: Objetiva, 2021.

KIKUNAGA, Marcus Vinícius. **Direito Notarial e Registral a luz do código de defesa do consumidor**. São Paulo: Lepranto, 2019.

KUNHEN, K. A.; OLIVEIRA, L. P. O. *Os vieses cognitivos das decisões judiciais*. Revista científica do curso de direito. Disponível em: <https://dir.fag.edu.br/index.php/direito/article/view/99/79>. Acesso em: 30 abr. 2026.

LOMELÍ ENRÍQUEZ, Narciso P. **Seguridad Jurídica**. Revista de Direito Notarial do CNB, São Paulo, v. 4, p. 197-2014, 2012.

MARTINS, Murillo Eduardo Ravagnani Siqueira; MARTINS, Maria Heloísa Nogueira Rodrigues Alves. **Vieses de julgamento: um primeiro olhar para a incidência de fatores psicológicos inconscientes nos julgados brasileiros**. Revista de Iniciação Científica e Extensão da Faculdade de Direito de Franca, [S. l.], v. 1, n. 1, p. 929-943. Disponível em: <https://www.revista.direitofranca.br/index.php/icfdf/article/view/1289/803>. Acesso em: 30 abr. 2026.

OECD. *OECD Principles on Artificial Intelligence*. Paris, 2019. Disponível em: <https://oecd.ai/en/ai-principles>. Acesso em: 09 mai. 2026.

PAULICHI, Jaqueline da Silva; CARDIN, Valéria Silva Galdino. **A inteligência artificial como meio de auxílio ao juiz e a sua capacidade decisória**. *Revista Thesis Juris*, v. 12, n. 1, 2023. Disponível em: [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2023/2/2023\\_02\\_0845\\_0872.pdf](chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2023/2/2023_02_0845_0872.pdf). Acesso em: 2 maio. 2026.

RAWLS, John. *A Theory of Justice*. Cambridge: Harvard University Press, 1971. Disponível em: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://giuseppicapograssi.wordpress.com/wp-content/uploads/2014/08/rawls99.pdf>. Acesso em: 02 mai. 2026.

REALE, Miguel. **Filosofia do Direito**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 1986.

VILAR FILHO, J. E. M.; BRUNETTA, C. M.; AGUIAR, C. E. F. **Prova e verdade: o que a neurociência já nos diz sobre a decisão judicial**. In: FREITAS, J.; VILAR FILHO, J. E. M.; BRUNETTA, C. M. (org.). *Direito e sociedade: temas atuais e reflexões*. Aurum editora. Disponível em: <https://aurumpublicacoes.com/index.php/editora/issue/view/40>. Acesso em: 30 abr. 2026.

ZEWE, Adam. **What is Generative AI?**. MIT News, 2023. Disponível em: <https://news.mit.edu/2023/explained-generative-ai-1109>. Acesso em: 02 mai. 2026.