

# O Notário

JULHO A  
SETEMBRO  
DE 2023  
ANO 1 – Nº 1

# CONTEMPORÂNEO

Colégio  
Notarial do  
Brasil  
RIO DE JANEIRO

Ata notarial ganha protagonismo como ferramenta de desjudicialização no âmbito da **adjudicação compulsória extrajudicial**

Procedimento prevê a otimização do ambiente de negócios imobiliários e vai ao encontro das regras estabelecidas pelo novo Código de Normas do Rio de Janeiro

**Págs 30 a 37**



“É de grande importância a atuação das serventias notariais e registras em procedimentos antes de competência exclusiva do Poder Judiciário”, diz o corregedor-geral da Justiça do Rio de Janeiro, desembargador Marcus Henrique Pinto Basílio

**Págs 8 a 11**





**A Revista O Notário Contemporâneo**

é uma publicação trimestral do Colégio Notarial do Brasil – Seção Rio de Janeiro, voltada para os profissionais dos serviços notariais e registrais do País, juízes, advogados e demais operadores do Direito.

O CNB/RJ não se responsabiliza pelos artigos publicados na revista, cuja opinião expressa somente as ideias de seus respectivos autores. É proibida a reprodução total ou parcial dos textos sem autorização do CNB/RJ.

**Endereço:**

Rua Jardim Botânico, 674 – sala 115  
Jardim Botânico – Rio de Janeiro/RJ  
CEP 22461-000

**Tel:** (21) 3841-3741

**Site:** www.cnbrj.org.br

**E-mail:** contato@cnbrj.org.br

**Conselho Editorial**

**Presidente**

José Renato Vilarnovo

**Vice-presidente**

Edyanne Moura da Frota Cordeiro

**Tesoureiro**

Eduardo Augusto da Silva

**Conselheiro**

Fabiano Antonio de Macedo

**Conselheira**

Ana Lúcia Maraga Watzl

**Jornalista Responsável:**

Alexandre Lacerda Nascimento

**Editora:**

Larissa Luizari

**Subeditor:**

Frederico Guimarães

**Reportagens:**

Beatriz Aguiar e Sílvia Knapp

**Sugestões de Matérias,  
Artigos e Publicidade**

**e-mail:**

colegionotarialrj@gmail.com

**Impressão e CTP:**

JS Gráfica e Editora

**Telefax:** (11) 4044-4495

**E-mail:** js@jsgrafica.com.br

**Site:** www.jsgrafica.com.br

**Projeto e Diagramação**

MW2 Design

# Novos caminhos

Com mais de quatro séculos de existência no Brasil, a atividade notarial é sem dúvida uma das mais tradicionais de nosso país. Não é por outra razão que no próximo dia 20 de setembro, comemoraremos os 458 da instalação do primeiro Tabelionato em nosso país, quando o governador Mem de Sá nomeou Pero da Costa para responder pelo 1º Ofício de Notas do Rio de Janeiro.

De lá para cá muito se inovou na atividade notarial, desde o modo como as delegações são providas, passando pelo reconhecimento da importância da função até chegarmos às inovações legislativas e jurídicas que nos últimos anos adentraram o escopo desta multissecular função. É para resgatar um pouco desta história que o Colégio Notarial do Brasil – Seção Rio de Janeiro, lança a **Revista O Notário Contemporâneo**.

Mais do que uma publicação de novidades factuais sobre a atividade e de ações institucionais, a publicação do notariado fluminense busca ser um farol no resgate do estudo da doutrina notarial, por muitas vezes sobrepujada pelos ditames da prática célere dos atos praticados por tabeliães e prepostos em sua atividade cotidiana.

É esta mescla que buscamos alcançar com o lançamento desta publicação que, em sua edição de estreia, traz uma profunda entrevista do desembargador Marcus Henrique Pinto Basílio, corregedor-geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, que aborda a importância do já conhecido fenômeno da desjudicialização, e uma matéria sobre o mais recente ato delegado aos tabeliães de notas brasileiros, a adjudicação compulsória extrajudicial.

Por outro lado, buscando incentivar o estudo da doutrina notarial trazemos uma série de artigos jurídicos produzidos por profissionais de diferentes áreas, compondo um mosaico de visões sobre os principais temas que hoje fazem parte do cotidiano literário do notário – da jurisprudência ao tributário, do trabalhista ao eletrônico. Ao mestre, desembargador Ricardo Dip, um dos mais nobres doutrinadores brasileiros, um profundo agradecimento pelo artigo em nossa edição inaugural.

Não há dúvida de que para atravessar um oceano é preciso dar o primeiro passo e é sobre este ponto que nos debruçamos nesta edição inaugural. Que venham os próximos e que a atividade notarial recupere sua essência de pensar a doutrina jurídica, a maior base de conhecimento que nos fez percorrer nossos quatro séculos de existência.

Boa leitura!

**José Renato Vilarnovo Garcia**

Presidente do CNB/RJ e notário titular do  
35º Ofício de Notas do Rio de Janeiro (RJ)

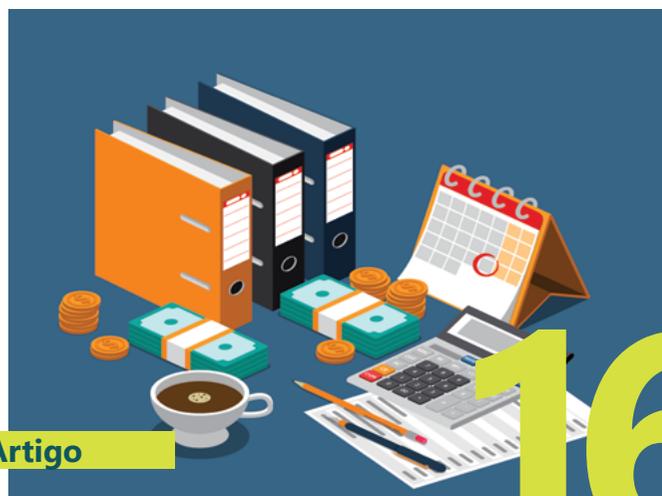


*"A publicação do notariado fluminense busca ser um farol no resgate do estudo da doutrina notarial, por muitas vezes sobrepujada pelos ditames da prática célere dos atos praticados por tabeliães e prepostos em sua atividade cotidiana"*



**Notas Notariais**

6



**Artigo**

16

Projeções de alguns efeitos da reforma tributária no setor de serviços cartorários  
**Por Luciano Gomes Filippo e Tamara Hermida P. C. Silva**



**Entrevista**

8

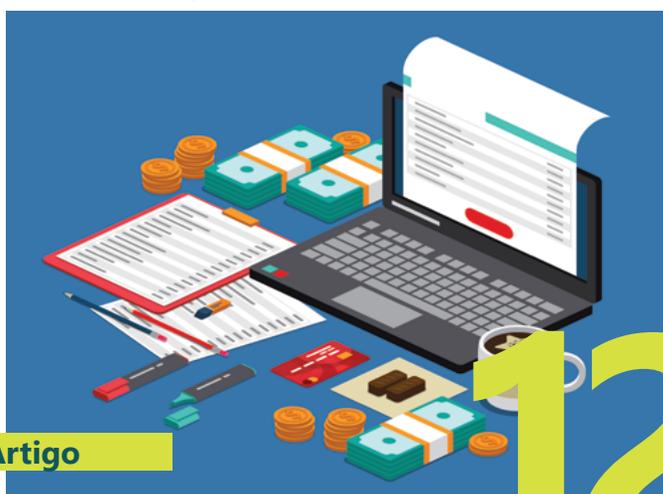
“É de grande importância a atuação das serventias notariais e registrais em procedimentos antes de competência exclusiva do Poder Judiciário”  
**Entrevista com o desembargador Marcus Henrique Pinto Basílio**



**Artigo**

20

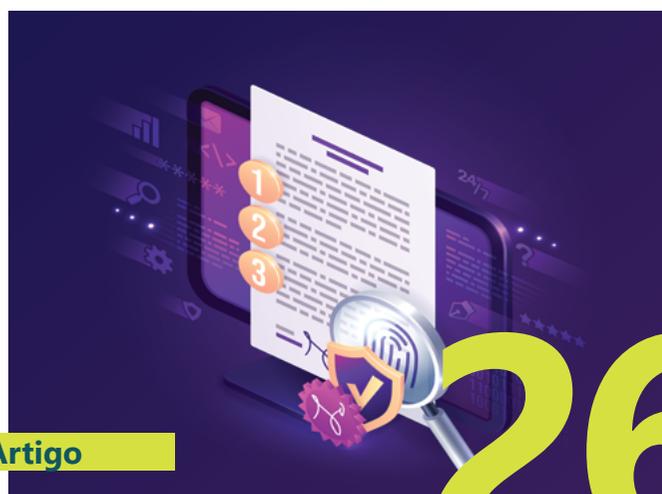
A importância do notariado brasileiro  
**Por Ricardo Dip, desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ/SP)**



**Artigo**

12

Disposições e impactos da Pec 45 para os Cartórios - Reforma Tributária  
**Por Tiago de Lima Almeida**



**Artigo**

26

Frente ao Oráculo: a função notarial e os smart contracts  
**Por Alexandre Gonçalves Kassama**



**Capa**

30

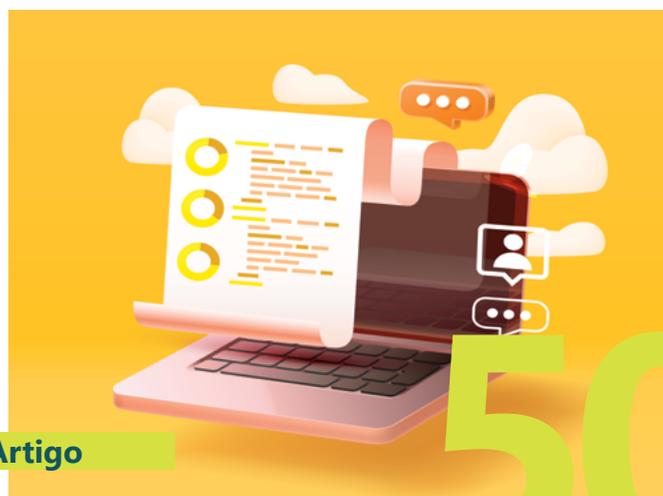
Ata notarial ganha protagonismo como ferramenta de desjudicialização no âmbito da adjudicação compulsória extrajudicial



**Entrevista**

48

“O notário tem um papel fundamental de evitar futuras demandas judiciais” – **Entrevista com Edyanne de Moura Frota Cordeiro**



**Artigo**

50

Atos Notariais Eletrônicos e a Competência Territorial  
**Por Rafael Vitelli Depieri e Leonardo Buda**



**Artigo**

38

A ata notarial de adjudicação compulsória extrajudicial e a prática nos cartórios de notas de acordo com a lei 14.382/2022  
**Por Rodrigo Reis Cyrino**



**Decisões jurisprudenciais**

56

Comentários à decisão no processo SEI nº 2021-0652854, que deu origem ao Provimento CGJ nº 46/2021 e posterior alteração pelo Provimento CGJ nº 6/2023  
**Por Rafael Vitelli Depieri**



## CNB/RJ ASSINA CONVÊNIO COM O BRADESCO PARA TABELIÃES ATUAREM COMO CORRESPONDENTES IMOBILIÁRIOS

O Colégio Notarial do Brasil – Seção Rio de Janeiro (CNB/RJ) assinou, no dia 1º de setembro, convênio com o banco Bradesco, que permitirá aos tabeliães de notas do Estado atuarem como correspondentes imobiliários. Estiveram presentes na cerimônia a vice-presidente do CNB/RJ, Edyanne Moura da Frota Cordeiro, e a Diretoria Executiva do Departamento Imobiliário do Bradesco. Agora o convênio assinado será encaminhado para homologação da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro (CGJ/RJ).



## INSCRIÇÕES ABERTAS PARA O ENCONTRO MUNDIAL DO NOTARIADO E DO CONGRESSO NOTARIAL BRASILEIRO

Entre os dias 6 e 10 de novembro, a capital federal, Brasília, será sede do Encontro Mundial do Notariado & do XXV Congresso Notarial Brasileiro, eventos que reunirão tabeliães de notas de todo o país ao lado de profissionais de outros 91 países do mundo que adotam o modelo do notariado latino, o mesmo praticado no Brasil. O evento será promovido pelo Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal (CNB/CF) em parceria com a União Internacional do Notariado Latino (UIINL) e a Comissão de Assuntos Americanos (CAAm). As inscrições para os eventos que acontecerão no Hotel Royal Tulip estão abertas no site <https://eventos.notariado.org.br/>.



## COMISSÃO DE JURISTAS VAI ATUALIZAR CÓDIGO CIVIL PARA REVOLUÇÃO DIGITAL

O presidente do Senado, Rodrigo Pacheco, assinou, no dia 24 de agosto, o ato de criação da comissão de juristas que vai propor atualização do Código Civil (Lei 10.406, de 2002). A comissão será presidida pelo ministro Luis Felipe Salomão, do Superior Tribunal de Justiça (STJ), e terá 34 membros, incluindo o presidente, um vice-presidente e dois relatores. Em 2023 o Código Civil completou 20 anos de vigência. Segundo Pacheco, ele precisa ser adaptado às novas relações sociais forjadas pela era digital.

## PROGRAMA NOTARIADO JOVEM BRASILEIRO É RELANÇADO

O programa Notariado Jovem brasileiro será relançado durante o Encontro Mundial do Notariado & do XXV Congresso Notarial Brasileiro, que será realizado entre os dias 6 e 10 de novembro. Os principais nomes que atuam na preparação jurídica de concursos públicos no Brasil já confirmaram presença. Notários de até 40 anos ou com até 10 anos de profissão podem participar. O endereço para se inscrever é [eventos.notariado.org.br/inscrever/jornada-notarial/](https://eventos.notariado.org.br/inscrever/jornada-notarial/)



## CNB/CF APRESENTA E-NOTARIADO EM CERIMÔNIA DE POSSE DE NOTÁRIOS BOLIVIANOS

A convite da Associação Nacional dos Notários da Bolívia, o Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal integrou a cerimônia de posse de 202 tabeliães bolivianos para a região de La Paz, Santa Cruz de La Sierra e Sucre, no dia 25 de maio. O presidente do CNB/RJ, José Renato Vilarnovo, representando o CNB/CF, marcou presença no curso de capacitação pré-posse dos novos profissionais com palestra sobre o tema: e-Notariado e os principais aspectos práticos e jurídicos da realização de atos notariais eletrônicos.

## CGJ/RJ CELEBROU O DIA DOS COMISSÁRIOS DA INFÂNCIA E DA JUVENTUDE EM EVENTO

A Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro promoveu um evento em comemoração ao Dia dos Comissários da Infância e da Juventude, onde reuniu Comissários de Justiça, Psicólogos, Assistentes Sociais e convidados. As atividades incluíram debates sobre violência nas escolas e atuação dos Comissários, além de apresentações sobre ações de investimento na juventude.





### **PRESIDENTE DO CNB/RJ PARTICIPA DE ENCONTRO DO NOTARIADO MUNDIAL EM BENIN**

Os conselheiros internacionais José Renato Vilarnovo (RJ), Rodrigo Reis Cyrino (ES) e José Flavio Fischer (RS) e o membro do Conselho de Direção da UINL, Ubiratan Guimarães (SP), integraram as reuniões institucionais e o Conselho Geral da União Internacional do Notariado (UINL) do primeiro semestre de 2023, realizados entre os dias 16 e 20 de maio na cidade de Cotonou, em Benin. O Conselho de Direção reuniu 21 representantes de diferentes países do Notariado Latino e discutiu as principais preocupações das Américas, Europa, África e Ásia.



### **PRESIDENTE DO CNB/RJ PARTICIPA DE DEBATE DO NOTARIADO DAS AMÉRICAS NO EQUADOR**

Ao lado de outros 21 países das Américas e com uma ampla comitiva, o Brasil participou entre os dias 27 e 30 de maio, em Guayaquil, no Equador, da 109ª Sessão Plenária da Comissão de Assuntos Americanos (CAAm), em encontro que debateu os principais temas atuais da atividade notarial no continente e inaugurou os trabalhos da nova gestão da Comissão Internacional pelo período 2023-2025. Coordenada pelo vice-presidente do Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal (CNB/CF) e presidente do CNB/RJ, José Renato Vilarnovo, a delegação brasileira participou das Comissões de Trabalho da entidade e também da Plenária oficial.



### **ESTADO DO RIO DE JANEIRO INTEGRA O SISTEMA DE REGISTRO CENTRAL DE TESTAMENTOS ONLINE (RCTO)**

A integração é resultado de um esforço conjunto do Conselho Federal e da Seccional do Rio de Janeiro, e que garantiu a conferência de todas as serventias extrajudiciais do estado junto à Corregedoria Geral da Justiça do Brasil concluindo 100% do envio de dados ao Registro Central de Testamentos Online.

### **CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA PARTICIPA DO ENCONTRO ESTADUAL DOS JUÍZES DE DIREITO COM COMPETÊNCIA EM JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS (ENJEC-RJ)**

Durante o ENJEC-RJ realizado no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, o corregedor-geral da Justiça, desembargador Marcus Henrique Pinto Basílio, enfatizou a relevância dos Juizados Especiais Cíveis para a população fluminense, devido à eficiência e ao aumento das demandas. A presidente da COJES, desembargadora Maria Helena Pinto Machado, explicou que o encontro tem como objetivo discutir temas atuais, apresentar ideias e criar enunciados para proporcionar maior segurança jurídica a todos os envolvidos no sistema dos Juizados Especiais.



### **CNB/RJ ASSINA CONVÊNIO COM O DETRAN/RJ PARA QUE TABELIONATOS DE NOTAS POSSAM REALIZAR A EMISSÃO DE DOCUMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO CIVIL**



A Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro (SGJ/RJ) homologou o convênio firmado entre o Colégio Notarial do Brasil – Seção do Rio de Janeiro (CNB/RJ) e o Detran/RJ que permite aos tabeliães de notas fluminenses realizarem a emissão de documentos de identificação civil (RG), documento de habilitação (CNH), a transferência de veículos e a recepção de comunicação de venda. Os Tabelionatos de Notas atuam como um posto avançado do Detran/RJ, recebendo acesso à base de dados e aos sistemas do órgão para que possam fazer a coleta de dados do cidadão e realizar as consultas necessárias para as solicitações dos documentos. A emissão dos documentos é feita pelo próprio Detran/RJ, cabendo aos notários recebê-los e entregá-los ao cidadão.

# “É de grande importância a atuação das serventias notariais e registrais em procedimentos antes de competência exclusiva do Poder Judiciário”

Para o corregedor-geral da Justiça do Rio de Janeiro, desembargador Marcus Henrique Pinto Basílio, o processo de desjudicialização tem sido um fator importante para desafogar o Judiciário

Natural de Niterói, o corregedor-geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, desembargador Marcus Henrique Pinto Basílio, formou-se em Direito pela Universidade Federal Fluminense (UFF), em 1982. No entanto, durante sua jornada, foi aprovado no concurso público para o cargo de fiscal de posturas da Prefeitura Municipal de Niterói. Em 1985, obteve aprovação no concurso para Defensor Público do Estado do Rio de Janeiro, onde atuou por três anos.

Logo após sua saída da Defensoria, foi aprovado no concurso público para a Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, onde tomou posse no cargo de juiz de Direito em 1988. Em 2005, recebeu o título de desembargador.

Marcus Henrique Pinto Basílio atuou como juiz auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça no biênio 1993/1994 e juiz auxiliar da Presidência em 2003/2004. Além disso, foi membro do Conselho da Magistratura em três biênios consecutivos (2009/2010, 2011/2012 e 2013/2014) e supervisor do Grupo de Monitoramento e Fiscalização do Sistema Carcerário do Estado do Rio de Janeiro em 2018/2019 e 2021/2022. É professor emérito da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro.

Em entrevista à **Revista O Notário Contemporâneo**, o corregedor falou sobre seus objetivos durante sua gestão, a modernização dos serviços cartorários e o diálogo entre as serventias fluminenses com a Corregedoria-Geral de Justiça. Ademais, expôs sua opinião sobre o processo de desjudicialização. De acordo com o magistrado, “denominar esse movimento como ‘desjudicialização’ não seria o mais correto”.

## **O Notário Contemporâneo - Quais as principais metas da Corregedoria para o biênio 2023/2024?**

**Des. Marcus Henrique Pinto Basílio** - As principais metas, em relação ao Extrajudicial, para o biênio são: Unificar as estatísticas acerca de reclamações e elogios dos Serviços Extrajudiciais, visando a otimizar as medidas de fiscalização e acompanhamento, a fim de nortear as ações de melhoria da prestação aos usuários cidadãos; Obter um maior monitoramento sobre o andamento de protocolos de entrada nos Serviços de Registro de Imóveis, para acompanhar os prazos e as exigências pendentes, de forma a agilizar a prestação do serviço e exercer a fiscalização e o controle dos valores depositados previamente para a prática

dos atos necessários; Intensificar e acelerar a digitalização dos acervos cartorários em relação aos últimos 50 anos, com o propósito de transformar os livros físicos em livros eletrônicos, de forma a permitir a transmissão desses dados para os bancos informatizados deste Tribunal de Justiça, a ampliação das consultas públicas destinadas ao cidadão e o afastamento de danos que possam ser causados por calamidades públicas ou deterioração das informações em papel; Promover a padronização das instalações físicas dos serviços extrajudiciais, com ênfase na utilização de parâmetros das normas internacionais de gestão da qualidade e serviços, visando à melhoria do atendimento e da prestação do serviço à população, com adequação dos parâmetros que atendam as diversidades de tamanho (pequeno, médio e grande porte), a capacidade de recursos financeiros, o público-alvo, o volume de atendimentos e de atos praticados, as peculiaridades geográficas, com o objetivo de criar um padrão mínimo e adequado de funcionamento dos Serviços Extrajudiciais em todo o Estado; Criar um banco de dados para consulta pública que permita a localização atual dos acervos transferidos de serviços desativados e extintos, a fim de facilitar a busca pelo cidadão de atos praticados em datas mais distantes e, com isso, agilizar a emissão de certidões ou promoção de registros; Criar a versão eletrônica do Livro Auxiliar Diário para controle da arrecadação e das despesas dos serviços extrajudiciais, para intensificar a fiscalização remota da gestão financeira, do recolhimento dos impostos devidos e dos fundos legais dos Serviços Extrajudiciais, integrando-o aos bancos de dados dos demais órgãos públicos (Receita Federal e Secretarias Municipais e Estaduais de Fazenda); Padronizar os valores cobrados na forma de emolumentos dos principais atos extrajudiciais, a fim de evitar cotações e procedimentos divergentes entre os diversos Serviços Extrajudiciais de mesma atribuição. Divulgar ao cidadão e aos Serviços os valores únicos que devem ser cobrados por todos, por meio da fixação do regramento de composição de ato extrajudicial, evitando-se qualquer interpretação divergente; Criar o fluxo informatizado de informações entre as unidades de saúde e os Serviços de RCPN, a partir da implantação da DNV e da DO eletrônicas, a fim de substituir um sistema baseado em papel, para dotar os registros de maior segurança e confiabilidade e combater as fraudes, o tráfico de crianças e as adoções irregulares.

“Como é consabido, o código de processo civil valorizou sobremaneira a desjudicialização, ou seja, a utilização de mecanismos extrajudiciais para a solução de controvérsias, o que acarretou significativa redução das demandas judiciais”



Segundo o corregedor-geral da Justiça do Rio de Janeiro, desembargador Marcus Henrique Pinto Basílio, um dos planos de sua gestão é promover a reestruturação da organização judiciária extrajudicial em todo o Estado



De acordo com o corregedor-geral da Justiça do Rio de Janeiro, desembargador Marcus Henrique Pinto Basílio, nos últimos anos surgiu uma tendência forte da expressão desjudicialização dos conflitos com a delegação de atos, até então exclusivos do Poder Judiciário

### **O Notário Contemporâneo - Quais são os principais planos envolvendo as unidades extrajudiciais do Estado?**

**Des. Marcus Henrique Pinto Basílio** - Promover a reestruturação da organização judiciária extrajudicial em todo o Estado, considerando a criação de novos serviços e a extinção de outros, como forma de promover a desacumulação de atribuições conflitantes, como notas e registro de imóveis, com base em estudos e critérios geográficos, populacionais e de promoção do equilíbrio financeiro da gestão cartorária; Regular os procedimentos de conciliação e de mediação nos Serviços Notariais e de Registro, em conjunto com o Núcleo Permanente de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos – NUPEMEC –, órgão colegiado administrativo vinculado à Presidência do Tribunal do Justiça do Estado do Rio de Janeiro, responsável pela proposição de iniciativas que estimulem e viabilizem práticas autocompositivas, nos moldes da Resolução CNJ nº 125/2010; Promover a revisão permanente do Código de Normas da Corregedoria, com o objetivo de promover ajustes e adequações das normas editadas às práticas e aos novos provimentos do CNJ, e de consolidar as ações mais específicas que orientem os cartórios e permitam a melhoria da gestão e da qualidade do serviço prestado.

### **O Notário Contemporâneo - Os Cartórios extrajudiciais têm colaborado com inúmeras pautas para garantir a desjudicialização de atos. Qual sua avaliação sobre o processo de desjudicialização?**

**Des. Marcus Henrique Pinto Basílio** - É de grande importância a atuação das serventias notariais e registras em procedimentos antes de competência exclusiva do Poder Judiciário. Entretanto, a nosso sentir, denominar esse movimento como “desjudicialização” não seria o mais correto. A Constituição Federal, em seu artigo 5º, XXXV, estabelece que nenhuma ameaça ou lesão a direito pode ser excluída da apreciação do Poder Judiciário. Diante disso, o que se convencionou chamar de desjudicialização seria um alargamento das possibilidades do interessado ter o seu pleito apreciado. Diante dessa moldura jurídica, deve-se compreender que a melhor denominação seria a extrajudicialização. De qualquer modo, nos últimos anos, surgiu uma tendência forte da expressão desjudicialização dos conflitos, com a delegação de atos, até então exclusivos do Poder Judiciário, aos Serviços Extrajudiciais. Essas medidas têm sido de suma relevância para desafogar o Judiciário e principalmente atender ao princípio da eficiência às partes, que podem ver, em curtíssimo tempo, a sua demanda atendida, sem maiores dissabores e delongas. A desjudicialização, como forma de oferecer uma solução mais rápida e eficiente para suas demandas jurídicas, é um avanço importante para, entre outros benefícios, dar ainda mais agilidade à Justiça. Como é consabido, o código de processo civil valorizou sobremaneira a desjudicialização, ou seja, a utilização de mecanismos extrajudiciais para a solução de controvérsias, o que acarretou significativa redução das demandas judiciais, bem como acentuou a importante função dos notários e registradores nesse processo que, a cada dia, ganha maior magnitude no cenário jurídico brasileiro. Nesse contexto, o incentivo à ampliação das atribuições extrajudiciais é uma vereda a ser explorada.

“Os serviços extrajudiciais desempenham um importante papel e têm o condão de conceder publicidade, segurança jurídica, autenticidade e eficácia aos atos jurídicos”

### **O Notário Contemporâneo - Este ano, a modernização dos registros públicos possibilitará a efetiva implantação do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp). Como avalia essa iniciativa?**

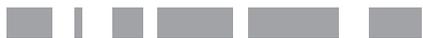
**Des. Marcus Henrique Pinto Basílio** - Trata-se de uma importante medida que possibilitará a otimização da utilização de tecnologia de informação e intercomunicação para informatizar procedimentos registrais. O SERP permite o intercâmbio de documentos eletrônicos e interliga, em rede, todos os serviços de Registro de Imóveis do país. Moderniza o sistema atual, pois permite que os sistemas dos serviços sejam acessados de forma remota por meio de uma única plataforma. Tal medida possibilitará a troca de informações de maneira padronizada, célere e segura, pela interconexão dos serviços de registros de imóveis com o Poder Judiciário, os órgãos da administração Pública, as instituições financeiras e os cidadãos usuários, na protocolização eletrônica dos títulos, no acesso às certidões e informações, o que, com certeza, implicará redução de prazos e custos.

### **O Notário Contemporâneo - Como tem sido o diálogo da Corregedoria do Rio de Janeiro com os cartórios do Estado? Há uma sinergia entre as instituições?**

**Des. Marcus Henrique Pinto Basílio** - Penso que a fiscalização extrajudicial, de especial relevância, deverá ser realizada na forma estabelecida pela legislação de regência (Lei Federal 8.935/94). Contudo, independentemente da permanente cobrança e fiscalização, inerentes à função correccional, a CGJ possui canal de diálogo com às instituições com vistas a estabelecer projetos, fluxos, coordenações e orientações, voltadas à melhoria da prestação dos serviços extrajudiciais em nosso Estado. Esta administração se pauta no diálogo e na oitiva de todos os personagens que fazem parte do sistema Extrajudicial, para colher informações e reivindicações que lhe permitam pautar suas decisões a bem do interesse público.

### **O Notário Contemporâneo - Como o senhor avalia o trabalho realizado nos Cartórios fluminenses? O que pode ser feito para que o serviço extrajudicial se aprimore?**

**Des. Marcus Henrique Pinto Basílio** - Primeiro consigno que as serventias extrajudiciais exercem grande função social no tocante à desburocratização e à desjudicialização, consubstanciando-se em um acréscimo de competência e contribuindo para a garantia de acesso a direitos, segurança e pacificação social. Os serviços extrajudiciais desempenham um importante papel e têm o condão de conceder publicidade, segurança jurídica, autenticidade e eficácia aos atos jurídicos. Em alguns aspectos, existe a necessidade de melhoria na prestação de alguns serviços. Por meio dos meus projetos que já foram elencados pretendo aperfeiçoar alguns feixes, com foco na transparência, modernização e celeridade, a fim de tornar a prestação mais eficiente, segura e rápida.



# Disposições e impactos da PEC 45 para os Cartórios – **REFORMA TRIBUTÁRIA**





## Por Tiago de Lima Almeida

O texto da PEC 45, recém aprovado na Câmara dos Deputados e que agora tramita no Senado Federal, terminou por veicular as disposições esperadas e já conhecidas nos últimos meses referentes à reforma tributária. Salvo alterações pontuais, o texto aprovado não apresentou grandes surpresas frente às expectativas traçadas desde a apresentação do relatório do Grupo de Trabalho da Reforma Tributária e no primeiro Substitutivo apresentado pelo relator da PEC 45.

Importante destacar que o atual estágio da reforma consistiu na estipulação das estruturas mandamentais do novo Sistema Tributário Nacional sobre a base do consumo e algumas alterações importantes em determinados tributos sobre o patrimônio. Com efeito, as matérias próprias da chamada Norma Geral de Direito Tributário, assim como no regime atual, serão reservadas para um segundo momento da reforma, a saber: a elaboração da Lei Complementar.

Assim sendo, se o conteúdo normativo veiculado pelo texto atual da PEC 45 pudesse ser resumido em tópicos temáticos de interesse direto do contribuinte, temos que sua melhor representação se resumiria a esta: I) previsão e nova axiologia dos IVAs (não cumulatividade plena, inclusive com indicação de créditos presumidos, princípio do destino, incidência por fora etc.); II) regras matrizes (incompletas) do IBS, da CBS, Imposto Seletivo e da Contribuição Estadual sobre produtos primários e semielaborados; III) ampliação constitucional das hipóteses de incidência do IPVA e alteração da dinâmica do IPTU e do ITCMD e IV) criação de mecanismo de devolução de tributos ("cashback"), regras de transição e regras de repartição das receitas decorrentes do IVA.



Tiago de Lima Almeida é bacharel em Direito pela PUC-MG. Advogado desde 2005, com atuação destacada em Direito Tributário, Direito Constitucional e Direito Notarial e Registral. Pós-graduado em Direito Tributário pelo IBET. Tem MBA em Gestão Tributária pela FUNDA-CE-USP. É mestre em Direito Constitucional pela PUC-SP. Doutorando em Direito pela PUC-SP (ingresso em 2020). Professor assistente na graduação da PUC SP (assistente do professor Celso Campilongo na disciplina Introdução ao Estudo do Direito, desde 2017). Vice-presidente da Comissão de Direito Notarial e de Registros Públicos da OAB-SP Gestão 2019-2022. Presidente da Comissão de Direito Notarial e Registral do Conselho Federal da OAB-CF (ingresso em 2022). Autor e co-autor de diversos livros sobre direito tributário, notarial e registral.



“No novo sistema, os contribuintes que poderão ser beneficiados por via de Lei Complementar, pelos regimes específicos, alíquotas diferenciadas e isenções devem estar taxativamente elencados na Constituição”



Sem maiores elocubrações, claro está que, no texto atual da PEC 45, não há a expressa previsão de tratamento tributário específico dirigido aos cartórios (art. 156-A, §5º, V), no que respeita aos dois impostos sobre consumo ali instituídos. O setor também não está discriminado na lista taxativa de possíveis beneficiados pela alíquota zero (art. 9º, §3º, II), nem pela isenção (art. 9º, §3º, I).

No novo sistema, os contribuintes que poderão ser beneficiados por via de Lei Complementar, pelos regimes específicos, alíquotas diferenciadas e isenções devem estar taxativamente elencados na Constituição. Há no texto, para estancar qualquer dúvida, disposições expressas proibindo a extensão destes tratamentos a contribuintes outros que não os elencados nos dispositivos acima indicados (art. 9º, §2º; art. 156-A, §1º, X).

## “O texto da PEC 45 previu uma transição de 7 anos entre o atual e o novo modelo tributário a ser implantado para os contribuintes”

A única disposição que, nos parece, pode alcançar os cartórios enquanto beneficiários da alíquota 40% é o inciso IX, do parágrafo 1º, do art. 9º do atual texto da PEC 45, que determina um tratamento diferenciado para serviços relacionados a segurança e soberania nacional, segurança da informação e segurança cibernética.

Como a própria redação sugere, Lei Complementar deverá especificar quais são os bens e serviços relacionados a segurança e soberania nacional, segurança da informação e segurança cibernética que serão beneficiados com o desconto de alíquota de 60%. Nestes termos, acreditamos que os cartórios poderão usufruir desta alíquota diferenciada, uma vez considerados como prestadores de serviços relacionados à segurança da informação e da soberania, se assim compreendidos pela Lei Complementar.

Sem prejuízo do possível tratamento especial, fato é que a regra geral da PEC adotou a proposta de um IVA dual, que consiste na previsão de dois impostos sobre consumo, um de competência dos Estados e Municípios e outro de competência da União. A motivação desta escolha se relaciona com a pretensão de se preservar a autonomia federativa dos estados e municípios, discussão que, inicialmente, fulminava, desde logo, a ideia de uma reforma constitucional de tributos sobre o consumo.

Nestes termos, a PEC 45 institui dois impostos em substituição a cinco vigentes: I) o imposto sobre bens e serviços (IBS) substituirá o ICMS e o ISS e será de competência compartilhada pelos Estados e Municípios e II) a contribuição sobre bens e serviços (CBS) substituirá o PIS, a Cofins e o IPI, e será de competência da União.

A questão que se deve ter em mente é que estes dois tributos possuem hipóteses de incidência (fato gerador) potencialmente idênticas, diferindo-se, principalmente, naquilo que respeita a sua sujeição ativa. Esta é, inclusive, a dicção utilizada pelo texto da PEC 45, artigo 149-B, para apresentar os dois impostos.

Nesse sentido, sendo os delegatários da função extrajudicial clássicos prestadores de serviços – independentemente de sua natureza – e não havendo exceção qualquer à incidência do regime tributário aventado, conforme comentado acima, serão estes contribuintes do novo modelo que será implementado.

Com isso em vista, a PEC cria dois impostos indiretos, incidentes de forma ampla sobre a base impositiva do consumo, desoneradas as exportações, sendo tais tributos de natureza completamente não cumulativa, no qual os valores em função deles dispendidos não integrarão suas bases de cálculo (incidência por fora) e cujas alíquotas serão padronizadas, salvo disposição em contrário em lei específica, sobre as operações permitidas pela Constituição.

Assim como se verifica com o setor de serviços de uma maneira geral – mais especificamente com os serviços de natureza intelectual, desempenháveis também de forma autônoma, como é o caso da advocacia – a atividade notarial e registral sentirá, a olhos vistos, um relevante impacto, sobretudo, no que diz respeito ao aumento de sua carga tributária, com a aprovação da reforma tributária tal como atualmente desenhada.

O alegado aumento da carga tributária dos cartórios decorre da constatação de que, caso aprovada a nova sistemática da tributação sobre o consumo, os tabeliães e registradores, enquanto naturais contribuintes de ISS no atual sistema, passarão a recolher os já tratados IBS e CBS. Aventa-se que tais tributos deverão possuir como alíquotas de referência (dirigidas a todas as materialidades, salvo as exceções) estimadas entre 25% e 28 %.

Se levarmos em conta que as alíquotas de ISS giram entorno de 2 a 5%, a depender da alíquota praticada pelo Município onde ocorre a prestação do serviço, o aumento será – ao menos à primeira vista – de fato substancial.

O receio dessa perspectiva, a propósito, foi externalizado pela Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), em relação ao mesmo impacto que será suportado pelos advogados, em reunião do Grupo de Trabalho da Reforma Tributária na Câmara dos Deputados<sup>1</sup>.

Como tratam-se de impostos sobre consumo e, portanto, comportam-se naturalmente como impostos indiretos, o IBS e a CBS propostos deverão ter seus encargos repassados ao preço final do serviço prestado. Nesse sentido, os usuários dos serviços notariais e de registro suportarão um aumento do preço dos serviços, aumento este que traz uma preocupação latente: os serviços extrajudiciais ficarão economicamente menos acessíveis para os usuários? Isso prejudicará a política de desjudicialização?

Por fim, mas não menos importante, o texto da PEC 45 previu uma transição de 7 anos entre o atual e o novo modelo tributário a ser implantado para os contribuintes. Nos termos dos arts. 124 a 132 do texto recém aprovado na Câmara: I) a partir de 2006, o IBS passará a ser cobrado com uma alíquota de 0,1% e a CBS será cobrada à alíquota de 0,9%, compensáveis com o PIS e Cofins; II) em 2027 ocorrerá a incidência plena da CBS, extinção do PIS e da Cofins e redução das alíquotas do IPI; III) de 2029 a 2032 ocorrerá o aumento proporcional do IBS e a extinção proporcional do ICMS e do ISS (estes serão reduzidos em 10% ao ano, neste período e IV) em 2032, haverá a vigência integral do novo sistema, com extinção completa do antigo.

Era o que cabia pontuar.

<sup>1</sup>Conferência proferida na 16ª Reunião do GT da Reforma Tributária na Câmara dos Deputados, ocorrida em 26 de abril de 2023. Segue ata da reunião: <https://escriba.camara.leg.br/escriba-servicosweb/html/67456>



# Projeções de alguns efeitos da reforma tributária no setor de **SERVIÇOS CARTORÁRIOS**





## Por Luciano Gomes Filippo e Tamara Hermida P. C. Silva

Nos últimos anos, o Brasil, como Estado interessado em ser membro da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE, procura aderir às suas políticas e valores. Como instituição, a OCDE busca estimular o desenvolvimento econômico, por meio do multilateralismo, ao promover a democracia e a economia de mercado. Para tanto, a organização faz inúmeras recomendações tributárias específicas, tal como a extinção de sistemas tributários com múltiplos impostos sobre o consumo.

Agregado à intenção de compor a OCDE, no país há uma concepção generalizada na sociedade de que modificar o sistema de tributação é imprescindível, uma vez que o modelo brasileiro é considerado por diversas entidades internacionais como um dos mais complexos no mundo. O diagnóstico mais frequente é que a metodologia de pagamento de tributos atual atrapalha a eficiência econômica e é socialmente injusto e caro para o Estado e para os contribuintes.



**Luciano Gomes Filippo** – Sócio da área tributária do DFM Advogados  
Doutor summa cum laude em Direito Público pela Universidade Panthéon-Assas, Paris 2 (Universidade de Sorbonne), em 2013. Mestre em Direito Tributário pela Universidade Panthéon-Assas, Paris 2 (Universidade de Sorbonne), em 2009. Pós-graduado em Direito Tributário pelo Instituto Brasileiro de Direito Tributário (IBET), em 2006.



**Tamara Hermida P. C. Silva** – Advogada Tributarista do DFM Advogados - é mestre em Direito e Políticas Públicas pela Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro – UNIRIO. Pós-Graduada em Direito Tributário e Contabilidade (LL.M.) pelo Instituto Brasileiro de Mercado de Capitais (IBMEC), com extensão em Planejamento Tributário na IBMEC, em Processo Tributário pela Universidade Cândido Mendes e em Contabilidade Tributária pelo IPEC RJ.



“Uma vez iniciada a discussão acerca de quais seriam os novos alicerces para o novo modelo de tributação, chegou-se ao consenso, entre o governo – executivo e legislativo e o setor privado, que as mudanças seriam substanciais e seriam implementadas em diversas fases, de modo que todos os envolvidos pudessem passar pela transição da melhor maneira possível”



O fato é que o debate sobre a necessidade de reforma no sistema tributário é recorrente no país, intensificando-se de período em períodos, conforme os ciclos de escassez de recursos e apelos democráticos acalorados.

Uma vez iniciada a discussão acerca de quais seriam os novos alicerces para o novo modelo de tributação, chegou-se ao consenso, entre o governo – executivo e legislativo e o setor privado, que as mudanças seriam substanciais e

seriam implementadas em diversas fases, de modo que todos os envolvidos pudessem passar pela transição da melhor maneira possível.

Diante desse contexto, foi aprovada na Câmara dos Deputados, a Proposta de Emenda à Constituição nº 45, de 2019 (PEC 45/2019), que traz alterações relevantes no modelo brasileiro de tributação da produção e consumo de bens e serviços, com o objetivo de resolver, pelo menos em parte, alguns dos problemas da tributação brasileira, mediante a aplicação das noções de: simplicidade, transparência, justiça tributária, equilíbrio e defesa do meio ambiente.

Para isso, a PEC 45/2019 prevê a instituição de tributos com características de Imposto sobre o Valor Adicionado (IVA) e fortalecimento à sistemática da não cumulatividade, de forma que seja alcançada a neutralidade tributária. Ainda, buscou-se resolver alguns pontos referentes a competência tributária e sistema de resolução de controvérsia entre os entes federativos.

Em poucas linhas, a PEC 45/2019 estabelece a criação de dois tributos principais a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), de competência federal, e o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), cuja competência será compartilhada entre os

“A PEC 45/2019 prevê a instituição de tributos com características de Imposto sobre o Valor Adicionado (IVA) e fortalecimento à sistemática da não cumulatividade, de forma que seja alcançada a neutralidade tributária”

Estados e os Municípios. O IBS e a CBS possuem a mesma legislação, de modo que, para os contribuintes, é como se houvesse apenas um tributo, com parte sendo exigida pela União e parte cobrada pelos Estados e Municípios. Em outras palavras, o Brasil adotará uma sistemática de imposto sobre o valor adicionado (IVA) dual.

Adicionalmente, a proposta também estabelece a concepção de um Imposto Seletivo (IS), destinado à tributação de produtos nocivos à saúde ao meio ambiente, seguindo o modelo dos membros da OCDE, aplicando, essencialmente, os critérios de essencialidade.

Em contrapartida, os novos tributos substituiriam cinco tributos atuais de competência das três esferas da federação: PIS, Cofins, IPI, ICMS e o ISS.

De acordo com o Ministério da Fazenda, a reforma tributária promoverá a extinção de tributos que possuem a base de incidência fragmentada e são de extrema complexidade e estabelecerá um IVA-dual que terá incidência ampla (alcançando operações com bens materiais e imateriais, inclusive direitos, ou serviços).

O IBS e a CBS serão apurados por meio de uma alíquota-padrão aplicável a todos os bens e serviços, à exceção das hipóteses expressamente previstas no texto da PEC 45, que são de duas naturezas distintas.

O primeiro conjunto de exceções trata de regimes específicos de tributação, ou seja, regimes que fogem do regime normal de incidência do IVA pelo sistema de débito e crédito em todas as etapas da cadeia de produção e comercialização. O segundo conjunto de exceções são os tratamentos favorecidos, por meio da adoção de alíquotas reduzidas. Pelo texto aprovado na Câmara, essas alíquotas reduzidas poderão ser de 40% das alíquotas-padrão do IBS e da CBS, e, em alguns poucos casos, alíquota zero.

As alíquotas-padrão de referência para o IBS e para a CBS, serão fixadas pelo Senado, de modo a manter a carga tributária atual. Em estudo recente divulgado pelo Ministério da Fazenda, estão previstas alíquotas-padrão totais de 25,45% e de 27%, o que representa um substancial aumento se considerada a carga tributária atual, em especial para o setor de serviços.

Considerando o modelo antigo e o aprovado recentemente, não restam dúvidas que o setor de serviços, que representa 70% do Produto Interno Bruto - PIB brasileiro, será o mais afetado pela reforma. Isso porque, atualmente, o setor tem um custo efetivo de tributos muito menor do que o percentual de 25%.

Embora se tenha previsões e promessas de que o setor não será prejudicado, as principais entidades reforçam suas preocupações, principalmente, pela característica heterogênea da atividade. Mesmo com os já confirmados benefícios para atividades específicas, como saúde e educação, estes não seriam suficientes para minorar os efeitos nocivos da reforma.

Especificamente, alguns tópicos podem ser elencados como de grande importância para o setor, devendo ser discutidos e avaliados, de modo que possam trazer aprimoramento para reforma tributária pretendida sem qualquer prejudicialidade aos prestadores de serviços. Dentre eles, podemos citar: (a) o não aumento da carga tributária para o setor; (b) garantia de permanência de alguns serviços em sistemas de tributação favorecidos; (c) a não tributação de lucros distribuídos; (d) autonomia dos entes federativos na gestão de tributos; e (e) simplificação, racionalização e redução das multas.

“De acordo com o Ministério da Fazenda, a reforma tributária promoverá a extinção de tributos que possuem a base de incidência fragmentada e são de extrema complexidade e estabelecerá um IVA-dual que terá incidência ampla”

Outra preocupação relevante aparece quando se recorda que o setor de serviços é responsável pela maior criação de posto de trabalho, de forma que o eventual aumento da carga tributária poderá ter impacto direto na geração de novos empregos.

Com relação aos serviços de cartórios, a PEC 45 traz modificações drásticas em relação ao sistema tributário atual, o que trará grande impacto para o dia a dia da atividade. Como dito acima, a PEC 45 traz para a atividade de prestação de serviço o instituto da não-cumulatividade, antes aplicável somente para alguns tributos, em especial o ICMS, PIS/COFINS e IPI. De maneira muito resumida, o sistema não-cumulativo permite a dedução do imposto pago nos serviços e mercadorias que são utilizados pelo tabelião para realização de sua atividade.

Por exemplo, considerando uma alíquota possível de 25%, no caso de um emolumento de 100,00, o valor do IVA seria R\$ 25,00. No entanto, o tabelião não pagará esses R\$ 25,00, pois ele poderá abater desse valor o imposto destacado nas notas, por exemplo, do serviço de limpeza do cartório, serviço de advogado, selos adquiridos, material de escritório utilizado etc. Assim, se no final do mês, o IVA indicado em todas as notas de serviços e mercadorias que o tabelião utiliza para conseguir prestar seu serviço totalizar R\$ 18,00, então ele pagará apenas R\$ 7,00 (R\$ 25,00 – R\$ 18,00).

Especificamente no caso dos cartórios, considerando a atual possibilidade de repassar o ISS no valor dos emolumentos cobrado do usuário do serviço (Provimento nº 12/2106), fica uma grande dúvida. Isso porque, caso seja mantido o direito de repassar o imposto no preço, a sistemática não cumulativa não fará diferença para os cartórios, pois ele poderá repassar os R\$ 25,00 (utilizando o exemplo acima) no preço dos emolumentos. Ou seja, de forma resumida, as alterações promovidas pela reforma tributária não gerariam nenhum impacto financeiro para os tabeliões, pois quem arcará com o expressivo aumento do imposto será o usuário final. Para tanto, é necessário que a classe como um todo esteja atenta à manutenção ou não da regra que permite esse repasse.

Evidentemente, as projeções de que tratamos nesse artigo constituem mero exercício intelectual realizado a partir daquilo que foi aprovado pela Câmara dos Deputados, bem como de estudos financeiros realizados pelo Senado e pelo IPEA, pois nada há de concreto ainda sobre a alíquota que será praticada no novo sistema que se desenha. Tampouco sabemos se o texto será mantido ou alterado (em maior ou menor escala) pelo Senado. No entanto, pelo desenho que já se pode notar da reforma constitucional em tela, teríamos algo parecido com o cenário que constitui o objeto deste pequeno resumo.

# A importância do **NOTARIADO BRASILEIRO**





## Por Ricardo Dip, desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ/SP)

Ressente-se a cultura brasileira da história factológica de seu notariado. Essa falta não parece que deva imputar-se só nem principalmente ao fato, que não deixa de ser complicador, da necessidade de sindicarmos cinco séculos e tanto de atividades notariais no território brasileiro, porque pouco menos vive o notariado no Brasil do que existe, com sua constituição integral e largamente investigada, a família do notariado latino de que descende nosso próprio notariado. Mais aparenta que a dificuldade de investigar a história da atuação notarial no Brasil deva tributar-se à larga dimensão do território nacional, com sua conexa diversificação de costumes, propiciando a problematização da identidade tipológica do «notário brasileiro», já pela quantidade variada de fatos materiais que lhe digam respeito, já pela necessidade de distinção de sua mentalidade –poderia dizer-se regional– no tempo e no espaço (o Brasil são muitos Brasis).

O termo «notariado brasileiro» é, em acepção lógica, um conceito coletivo –institucional– equivalente ao conjunto real dos notários exercentes de seu ofício no território brasileiro; avaliar a importância desse notariado é, pois, julgar da relevância do modo de ser e do modo de agir dos notários brasileiros. Bem se compreende a observação de VALLET no sentido de que a alma do notariado é a pessoa do notário, ou, com outras palavras, a alma do notariado é o ato do notário, pois o ato do notário é o notário em ato.



Ricardo Henry Marques Dip é bacharel em Direito pela Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo e em Jornalismo pela Faculdade de Jornalismo Cásper Líbero, de São Paulo. Atualmente é presidente vitalício da Academia Paranaense de Direito Notarial e Registral. É membro fundador do Instituto Jurídico Interdisciplinar da Faculdade de Direito da Universidade do Porto (Portugal). É acadêmico de honra da Real de Jurisprudencia y Legislación de Madrid (Espanha). Cooperou na Corregedoria Nacional de Justiça, nas gestões 2015-2016 e 2017-2018. Eleito Presidente da União Internacional de Juristas Católicos para o quadriênio 2023-2026.

Se não há, contudo, por agora, entre nós, estudos com escora singular bastante que levem a concluir solidamente acerca dos benefícios econômicos e jurídicos resultantes das atuações notariais – a que, em todo caso, não faltaria alguma sorte de intuição favorável, embora a duração no tempo nem sempre conspire em benefício da boa fama daquilo que permanece: isto o prova bastante a história de algumas organizações delituais –, não se impede de todo que se possa, contanto que se dispensem as características acidentais e o risco desta aposta intuitiva, considerar, em seu aspecto substancial, os traços – matizados de maneira peculiar – da pertença do notariado brasileiro (é dizer, do conjunto dos notários brasileiros) à família do notariado latino – e, especificamente, a seu ramo hispânico-lusitano –, do fato desse pertencimento podendo extrair-se, ainda que numa perspectiva abstrata e em pauta simplificadora e genérica, a importância consequente das atividades notariais no Brasil.

## UMA GESTAÇÃO INICIAL

Ainda que, sob o prisma de seu conteúdo, o primeiro documento jurídico elaborado entre nós seja um parecer, datado de 1566, escrito pelo Padre MANOEL DA NÓBREGA em favor da libertação dos índios escravos, antes disto, porém, já se produzira formalmente uma ata notarial, a célebre Carta de Pero Vaz de CAMINHA, documento emitido em 1º de maio de 1500<sup>1</sup>.

O lugar da elaboração dessa ata, é verdade, propicia estimar nascidas com a ata de Caminha as atividades notariais no Brasil. Todavia, para que se reconhecessem, propriamente, as figuras do «notariado brasileiro» e, portanto, do «notário brasileiro» – e não a de um notário português atuando no Brasil – seria ainda necessário o tempo de gestação de uma identidade nacional brasileira. Não se terá ao certo a data em que essa identidade possa dizer-se *res effecta*. É cômodo reconhecê-la ultimada nos princípios do século XIX, quando, em 1815, o Brasil, elevando-se à condição de Reino unido ao de Portugal e de Algarve, adquirira o status de independência, objeto de reiteração, em 1822, com um ato que, em verdade, não independizou o Brasil já antes independente, mas, isto sim, divorciou-o da união com Portugal e Algarve (averbe-se que se tem às vezes desprezado o fato de que, com a separação decretada em 1822, sequer se adotou, entre nós, o critério do «rei natural», uma vez que Dom Pedro I não era brasileiro nato).

Parece razoável, porém, admitir que a independência de 1815 pressupunha uma identidade nacional brasileira. Se no século XVI, por exemplo, nada existia que se aparentasse

com a ideia de uma nação brasileira, já no século XVII, assim o escreveu Gladstone CHAVES DE MELO, *“começam a surgir certos elementos que, modificados, futuramente serão constitutivos da nacionalidade”*<sup>2</sup>. À altura, os portugueses que vinham para cá, vinham frequentemente para aqui ficar; já havia gente nascida no território brasileiro: não era só viver no Brasil, era mais que isto, nascer no Brasil; Carlos DRUMMOND DE ANDRADE recolheu esta ideia da principalidade da «terra em que se nasce», do sentimento da «terra pessoal», da «terra de que se provém»: *“Alguns anos vivi em Itabira./ Principalmente nasci em Itabira”*. E CHAVES DE MELO, que também se remete a este poema – *“Confidência do itabirano”* –, acrescentou muito bem que é a consciência do passado aquilo que *“marca, para o homem, a transição da infância à adolescência”* (e o mesmo pode dizer-se das nações: é a memória vívida de sua história que faz emergir, aglutinante, o *vouloir vivre collectif* a que se referiu LE FUR).

Faltava-nos, entretanto, um elemento propulsor, uma ocorrência que impulsionasse o sentimento nacional, que pusesse à mostra a consciência de uma vida que se quer viver em comum. E este fator dinâmico que catalisou a nacionalidade brasileira deu-se com a invasão holandesa. É ainda nas páginas de Gladstone CHAVES DE MELO que se lê constituísse o holandês um corpo estranho à nação dos brasileiros, pois que o flamengo *“era protestante, urbano, falava língua germânica, distinguindo-se, pois, vivamente do colonizador e plasmador: católico rural, românico”*. Urgente, então, era a tarefa de expulsar o invasor: *“(…) uniram-se as três etnias nessa empresa. O resultado foi a descoberta de que havia algo em comum, de profundo, entre aqueles que arriscaram ou perderam a vida para combater um mesmo inimigo”*<sup>3</sup>. Já se pode avistar, ainda que muito jovem, a nação brasileira.

## A CIVILIZAÇÃO QUE SOMOS

Um verdadeiro conhecimento histórico – quer dizer, um conhecimento da realidade efetiva do pretérito e não a elaboração ficcional de devaneios ideológicos – tem a virtude não só de saber o que foi o passado, mas de subsidiar a compreensão do presente e de sugerir prudentemente o que convém, dentre os futuros contingentes, possa ser um futuro melhor, ensinando-nos, quanto a este, os meios legítimos de nossa própria cooperação responsável.

O passado do Brasil, gostemos ou não de suas características e origens (há quem preferisse fossem outros povos, que não o português, nossos semeadores, com que, tanto se dera isto, poderíamos, por exemplo, contarmos em nossa própria história experiência símile ao do apartheid), mas, de novo: nosso passado, apreciemos este fato ou não, é isto o que foi realmente, e *“seria ridículo pretender que o Brasil exista independente de sua formação portuguesa”*<sup>4</sup>. Se é verdade que esta última referência considerava a amplitude da dimensão cultural, não parece demasiado, entretanto, que possa ela estimar-se de modo especializado no âmbito da ordenação jurídica, certo até que a invenção dos territórios das antigas Índias (era este o nome dado às nossas Américas) *“parecia atribuir um direito análogo ao direito da conquista nos tempos medievais”*<sup>5</sup>. Por isto é que não se compreenderão adequadamente o Brasil e sua inicial organização jurídica, se não considerarmos suas raízes históricas, seu *enracinement* medieval na Península hispânica, aqui que foi estabelecendo a definição paulatina de Portugal.

**“Pode classificar-se o notariado, é comum fazê-lo, em três tipos – ou mais exatamente, em três ramos familiares: o da família anglo-saxã, o da família socialista (ou administrativista) e o da família latina, a que o notariado brasileiro se filia”**

É preciso prevenir, à partida, que não parece possível, em um pequeno artigo sobre o tema, ir além de algumas escassas considerações, às vezes impressionistas; de toda sorte espera-se que gráficas o bastante para caracterizar o influxo do Medievalo hispânico na ordenação jurídica brasileira<sup>6</sup>.

Foram suficientes cerca de três a quatro anos para que uma fulminante investida islâmica (771-714) dominasse quase toda a Península ibérica, abstraída a resistência nortenha, em que a geografia áspera dos Montes Cantábricos e a virtude da fortaleza de um punhado valioso de visigodos conspiraram para a lenta e gradual retomada das terras peninsulares e, nelas, para a restauração dominante da cultura cristã (em que pese a nisto haver uma simplificação, pois a maior parte dos hispano-godos, ainda sob o domínio muçulmano na Península, perseverou na fé cristã; eram os moçárabes, de que se distinguia a menor parte que apostatara da fé em Cristo, os muladí<sup>7</sup>). Foi esta uma recuperação que se estendeu por cerca de oito séculos até consumir-se vitoriosa, num resgate pago pelo preço do sangue de tantos Maiores da Hispanidade. A pouco e pouco, paulatinamente, foi como herdeiros do Reino das Astúrias – “*Na Hispânia, os séculos XI e XII veem a lenta definição e, a seguir, a expansão e consolidação de algumas entidades políticas cristãs de grande alcance, herdeiras, por um lado, do Reino das Astúrias, núcleo inicial da resistência cristã à invasão muçulmana...*”<sup>8</sup> –, mas, de novo: herdeiros do Reino das Astúrias, que, do Norte fronteiriço do Minho –o Norte, berço histórico de Portugal – “*Du Nord, je dirai tout de suite qu’il est le berceau historique du Portugal, la partie le plus portugaise, le premier condensateur de l’énergie nationale*”<sup>9</sup> – descenderam, rumo ao Douro, ao Mondego, ao Tejo, até ao Algarve, os três sucessivos Condados portugalenses<sup>10</sup>. Também o Reino, enfim, de Portugal soberano teve seu papel, e não pequeno, nesta gesta gloriosa da Reconquista<sup>11</sup>.

Foi quase ao desfecho da inteira reconquista do território que é hoje o portugalense continental que, recuperado o Algarve em meados do século XIII, documentar-se-á a existência do notariado lusitano, o que não significa, porém, tenha só existido a partir da prova escrita de sua efetividade: é que, como assim ditou antiga lição de Miguel FERNÁNDEZ CASADO, o notário, tanto quanto os médicos e os arquitetos, brotam espontaneamente na vida comunitária<sup>12</sup>. Vêm aqui de molde estas observações de VALLET: “*(...) ha existido esa profesión [refere-se ao ofício especializado para a determinação negocial do direito] en todos los tiempos y países, ejercida más o menos competentemente, con diversas orientaciones, centrándose preferentemente ya sea en la redación gramatical de las chartæ o documentos, donde esos negocios son recogidos, bien para dotarles de autenticidad y fuerza probatoria, o, en fin, para su más adecuada formulación jurídica*”<sup>13</sup>. E acrescentou VALLET, notário que foi também um dos maiores civilistas da Espanha do século XX: “*Solo el notariado de tipo románico o latino ha llenado conjuntamente esas tres funciones*”<sup>14</sup>.

## NOSSA FAMÍLIA NOTARIAL

Pode classificar-se o notariado, é comum fazê-lo, em três tipos –ou mais exatamente, em três ramos familiares: o da família anglo-saxã, o da família socialista (ou administrativista) e o da família latina, a que o notariado brasileiro se filia, tendo recebido por herança a história plurissecular que assentou essa família originária latina em três pilares: o da prática das

**“A função notarial latina –cuja alma é a pessoa do notário– responde à natureza de uma instituição que, multissecular, solidou seus predicados de modo histórico”**

artes do *trivium* (mormente a retórica<sup>15</sup>), o da especialização nos estudos notariais<sup>16</sup> (de modo principal, graças à Universidade de Bolonha<sup>17</sup>) e o da delegação da fé pública.

Tenhamos bem em conta esses três pilares, porque por dois deles se confirma ser o notário latino sobretudo um órgão da sociedade –uma instituição comunitária–, e não um funcionário do estado. Tal o afirmou VALLET, o notário latino exerce “*una función social, pero no estatal*”, uma função pública, “*no en el sentido de ser la suya una función de derecho público sino de interés público*”<sup>18</sup>. Não foi diversa a lição de SANAHUJA SOLER: “*el notario no es un órgano del Estado sino de la comunidad jurídica, que funciona sin intervención del Estado*”; tampouco a de Antonio RODRÍGUEZ ADRADOS: o notário latino “*es un profesional del derecho que ejerce una función privada*”<sup>19</sup>.

Não se confunda a assinação da investidura com a instituição comunitária espontânea da função notarial. Aquela provinha da potestade real ou do poder eclesiástico (talvez mesmo do poder senhorial), mas a instituição já se antecipara: “*(...) as corporações de escrivães –escreveu Bernardo de SÁ NOGUEIRA– preexistentes nessas cidades [refere-se o autor às do norte da Itália] estavam manietadas na sua acção por um impedimento de monta: os documentos por si elaborados só faziam fé em tribunal enquanto as testemunhas que haviam roborado os negócios correspondentes estivessem vivas, ou quando conseguiam que a fechada estrutura das chancelarias dos antigos poderes estabelecidos –imperial, episcopal ou palatino– os validasse com o seu selo autêntico*”<sup>20</sup>.

Ao menos já a partir de 1212 tem-se documentada a existência de notários em Portugal. Dez anos depois, em agosto de 1222, reinando Dom Afonso II –o terceiro monarca lusitano–, alguns tabeliães, «ajuramentados»<sup>21</sup>, intervieram em um instrumento de carta de doação pela qual se convertia antigo prestimônio concedido pelo rei a Vicente Hispano<sup>22</sup>, sendo, pois, de afirmar como coisa muito provável que, a essa altura, o ofício notarial lusitano fosse «jurado», por submetido, pois, a alguma sorte de compromisso para a investidura. Decerto, já em 1217, o primeiro tabelião de Lisboa –*primus et publicus tabellio in Ulixbona*–, Pedro Rol (Petrus Raolis), afirmava-se *tabellio iuratus*, embora isto não prove, de maneira simplificadora, que todos os *tabelliones publici* fossem então *iurati*, num tempo em que a jurisdição civil era suscetível de delegar-se, e em que a instituição de juízes compreendia a de notários, por entenderem-se estes magistrados de jurisdição voluntária<sup>23</sup>.

De toda a sorte, reitera-se que a investidura dos notários –ainda quando se desse com o atributo da dação da fé pública delegada, em dados casos, pela potestade do rei– não prova mais do que o fato de ser esse atributo o único dos pilares que o notariado latino ficou a dever ao poder político (ou seja, ao estado).

## UMA PERMANÊNCIA NO DESENVOLVIMENTO

A herança de latinidade recebida pelo notário brasileiro fora já acomodada à romanização da Península hispânica e, de modo particular, a um certo matiz de lusitanidade, vindo a ocorrer que, entre nós, as notas se estruturaram e praticam-se ainda de forma cartorial, de maneira que uma das características da brasilidade de nosso notariado está em que a delegação notarial se delegue<sup>24</sup>.

É muito provável seja este caráter cartorial da estrutura e da *praxis* do notariado brasileiro a principal sua diversificação relativamente quer ao mais remoto notariado latino, quer aos mais próximos, o românico e o lusitano.

Essa matização, ainda que relevante, não afronta nenhum dos princípios notariais, o que permite concluir não exclua o notariado brasileiro da linhagem do notariado latino. Pode afirmar-se, então, que nosso notário é, efetivamente, uma perseverança essencial do *notarius publicus* latino, com suas sucessivas –talvez melhor: consecutivas– diferenciações românica, hispânica e portuguesa.

Essa assinalação equivale a afirmar que o notário brasileiro traz as marcas de sua historicidade. Estará bem dizer que sua história lhe traçou a natureza, e que essa natureza –na qual se inscreve e lê a finalidade do notariado nacional– é a ordem de dignidade e grandeza da instituição; realizar plenamente sua natureza, enfim, é a enteléquia notarial.

O termo «natureza» refere-se, por primeiro, às ideias de «nascimento» e de «geração», de modo que pareceria, de começo, que só em acepção metafórica pudesse pensar-se em uma «natureza» notarial. Melhor vista a questão, entretanto, saber o que se compreende por «natureza» é saber o que são as coisas, saber o que se compreende como «realidade», e, numa perspectiva histórica, o *usus loquendi* consagrou uma vintena de sentidos principais para o conceito de «natureza»<sup>25</sup>, entre eles as noções de «essência», «substância», «princípio de engendração», «as coisas do mundo criado» e as do «mundo criável», o que autoriza, por incluir-se no âmbito da «realidade das coisas», o uso da noção «natureza» para o produzido ou instituído pelos homens<sup>26</sup>.

A função notarial latina –cuja alma é a pessoa do notário– responde à natureza de uma instituição que, multissecular, solidou seus predicados de modo histórico. Seu valor, provado pela experiência de tantos séculos, abandeirou-se pelo notariado brasileiro, que se semeou latino, gestou-se românico, nutriu-se hispânico e veio ao mundo, português. Manteve-se latino, perseverou românico, desenvolveu-se hispânico, frutificou português, e aos atributos inafastáveis de sua essência juntou o que as circunstâncias locais fizeram convir para a consecução dos fins de sua natureza. Esta é sua grandeza: a da tradição, a da permanência substancial no desenvolvimento –para emprestar as palavras sábias de António SARDINHA<sup>27</sup>–, a fiel realização de seus fins ao largo dos séculos da brasilidade segundo o modelo de sua geração.

## NOTÁRIO, POR ONDE VAIS...

Num tempo em que campeia a desconstrução das instituições –para o caso específico do notariado brasileiro, sua progressiva deslatinização–, peço licença para falar em primeira pessoa (do singular). Acredito mesmo, talvez um tanto ingenuamente, que algum direito eu teria de fazê-lo, pelo muito amor de que, há quatro décadas, padeço pela instituição extrajudicial.

Desejo relatar um caso. Estava ainda outro dia na cidade de Sintra, e ouvi então um belo fado, cujo refrão segredava algo que logo me recordaram as notas e os registros públicos. Fui sindicá-lo um pouco a história desse fado: seu compositor foi Joaquim Frederico de BRITO (mais conhecido como Britinho) –um português nascido em Oeiras no ano de 1894 e morto em 1977. Peço que reservemos por agora, com muita atenção, esta data do nascimento: 1894; ela é uma das chaves para bem entender o que segredou o refrão. Pois bem, calha que em 1972 Britinho compôs esse fado, *Canoas do Tejo*, cuja primeira gravação se fez no ano seguinte, com a interpretação de Carlos do Carmo. Um fado de sucesso imediato: seu estribilho parecia mesmo grudar na memória, e cantavam-no muitos, da nortenha Valença do Minho à sulina cidade de Faro, e eu próprio (para algum incômodo dos que me acompanhavam) fiquei lá em Sintra e durante o resto de minha viagem pelas terras do Santo Condestável, cantarolando, vira e mexe, o muito harmônico refrão do *Canoas*.

Já que escrevo agora em primeira pessoa, acho que podem interpelar-me sem delonga: que, contudo, podem dizer-me, têm a ver as canoas do rio Tejo com nosso notariado brasileiro?

Joaquim Frederico de BRITO, o Britinho, como ficou dito, nasceu em 1894. Isto quer dizer que ele, adolescente, testemunhou com os próprios olhos, a partir de dezembro de 1910, o acerto da sentença popular de ser boa a república no tempo da monarquia. Isto parece mesmo verdadeiro em toda a parte. Viu ele a instabilidade que, apartando-se da tradição, o novo regime de 1910 instaurou em Portugal, com dezenas de gabinetes parlamentares a sucederem-se entre 1912 e 1926, com a anarquia nas ruas, o caos de uma economia soçobrada, golpes vitoriosos e frustrados, uma ditadura, afinal, implantada para durar –ainda que ali, de fato, haja sido uma tábua de salvação– por pouco menos de 50 anos.

Acontece que, em 1972, imunizado de ilusões, nosso Britinho parece que tratou de avisar o bom povo português de uma grande turbação que se avizinhava. Não, não teve êxito em seu aviso. O estribilho, conhecido de cor, cantava-se então do Norte ao Sul da terra de Dom Nuno, mas o mistério de sua metáfora –um segredo que, no fim e ao resto, sequer se segredava muito bem, por ser tão notório nos versos do refrão–, este mistério não o compreendeu o povo.

Assim dizia o estribilho:

*Canoa, conheces bem  
Quando há norte pela proa,  
Quantas docas tem Lisboa  
E as muralhas que ela tem.  
Canoa, por onde vais,  
Se algum barco te abalroa,  
Nunca mais voltas ao cais,  
Nunca, nunca... nunca mais.*

Notariado brasileiro, por onde vais?

<sup>1</sup>Veja-se, a propósito, *breuitatis causa*, Wilson MARTINS, *História da inteligência brasileira*. ed. T.A.Queiroz, São Paulo, 1976, vol. I, p. 45 et sqq.

<sup>2</sup>Gladstone CHAVES DE MELO, *Origem, formação e aspectos da cultura brasileira*, ed. Padrão, Rio de Janeiro, 1974, p. 115.

<sup>3</sup>Id., ib.

<sup>4</sup>GILBERTO FREYRE, *O mundo que o português criou*, ed. É realizações, São Paulo, 2010, p. 21.

<sup>5</sup>Joaquim Pedro de OLIVEIRA MARTINS, *O Brasil e as colônias portuguesas*, apud WALDEMAR FERREIRA, *História do direito brasileiro*, ed. Freitas Bastos, Rio de Janeiro -São Paulo, 1951, tomo 1, p. 32; acrescenta o mesmo WALDEMAR FERREIRA: “estava assim predeterminado o sistema de colonização do Brasil”.

<sup>6</sup>Para que se tenha uma simples mostra da relevância desse influxo do direito medieval hispânico em nosso direito brasileiro, considerem-se as diversidades dos regimes das terras do Reino português (de senhorio, de concelhio e de reguengos –como os refere, p.ex., José MATTOSO, *Identificação de um país -Ensaio sobre as origens de Portugal*, ed. Estampa, 5.ed., Lisboa, 1995, p. 70-71.), do privilégio da posse de ano e dia, do penhor imobiliário, da compra e venda de rendas (que veio a designar-se censo consignativo), da enfiteuse, da complantação (vidê Mário Júlio de ALMEIDA COSTA, *História do direito português*, ed. Almedina, 3.ed., Coimbra, 1966, p. 167 e 196-200), com seus espelhismos matizados na ordenação dos primeiros tempos da civilização do Brasil.

<sup>7</sup>ALMEIDA COSTA, o.c., p. 156.

<sup>8</sup>Assim, Massimo PONTESILI, “Os reinos cristãos da Hispânia”, in VV.AA. org. Umberto ECO, *Idade Média -Catedrais, cavaleiros e cidades*, ed. D.Quixote, 2.ed., Alfragide, 2016, p. 111.

<sup>9</sup>Isto o disse Gonzague DEREYNOLD, *Portugal*, ed. Spes, Paris, s.d., p. 87.

<sup>10</sup>Acolhe-se aqui o entendimento de que foram três os Condados Portucalenses: primeiro, o instituído em 868, quando se atribuiu a administração condal e hereditária do território entre os rios Minho e Douro, sob a vassalagem ao Reino de Leão, a VIMARA PERES (c. 820-873); segundo, o concedido à gestão do Conde RAIMUNDO DE BORGONHA, por então Rei da Galícia, em 1191 –aquele primeiro regime condal portucalense se extinguiu em 1171, quando o Rei de Leão venceu o insurrecto NUNO MENDES, que almejava a independência do território do Condado–; terceiro, por fim, o que se atribuiu ao governo do Conde HENRIQUE DE BORGONHA – genro de Dom ALFONSO VI, de Leão e Castela–, em 1196; veja-se Diogo FREITAS DO AMARAL, *Da Lusitânia a Portugal*, ed. Bertrand, Lisboa, 2017, p. 56 et sqq..

<sup>11</sup>Lê-se em PONTESILI: “Em 1143, verifica-se também o nascimento de um novo reino cristão, Portugal. É inicialmente um condado dependente de Castela, mas, em 1139, Afonso Henriques I de Portugal (1107/1111-1185, rei desde 1139), outro protagonista da Reconquista, é proclamado Rex Portugalensium, obtendo, quatro anos depois, o reconhecimento do papa e de Afonso VII de Castela” (o.c., p. 113). Há um equívoco nesse texto de PONTESILI, pois não foi em 1143 –é dizer, “quatro anos depois” de 1139– que o Papa Alexandre III, por meio da bula *Manifestis probatum*, expressou seu reconhecimento da soberania lusitana; essa bula data de 1179, e o próprio Alexandre III somente foi eleito em 1151 para a Sede de Pedro. Para mais, é controverso que a soberania de Portugal se estabeleça apenas em 1139 (logo após a vitória de Dom AFONSO HENRIQUES na Batalha de Ourique); alguns a situam em 1128, quando o mesmo Dom AFONSO HENRIQUES se vitoriou na Batalha de São Mamede, derrotando as tropas de sua mãe, Dona TERESA DE LEÃO, e as forças galegas dos PERES DE TRAVA –assim sustentou José MATTOSO, em “A primeira tarde portuguesa”, incluído em seu *Portugal Medieval -Novas interpretações*, ed. Imprensa Nacional -Casa da Moeda, Lisboa, 1985, p. 11 et sqq.; lê-se na p. 29 desse livro: “A partir do momento em que um grupo social coerente pôde tomar uma iniciativa comum e demonstrou a sua força contra adversários poderosos, tomou consciência mais clara da sua capacidade de autonomia. Em S.Mamede, portanto, fica demonstrada a viabilidade da Nação”; outros preferem remeter o começo da soberania portuguesa ao Tratado de Zamora, celebrado em 1143, em que o Rei de Leão e Castela, Dom AFONSO VII,

reconheceu de algum modo a independência de Portugal (mas recebendo em troca, possivelmente, a vassalagem do senhorio de Astorga); não falta até quem sugira que antes de 1128 já se afirmava, de fato, a realidade soberana do Reino Portucalense (cf. Nuno J. Espinosa GOMES DA SILVA, *História do direito português -Fontes de direito*, ed. Calouste Gulbenkian, 4.ed., Lisboa, 2006, p. 145 et sqq.).

<sup>12</sup>Miguel FERNÁNDEZ CASADO, *Tratado de notaría*, ed. La Viuda de M. Minuesa de los Ríos, Madri, 1895, tomo I, p. 13.

<sup>13</sup>Juan VALLET DE GOYTISOLO, in *Metodología de la determinación del derecho*, ed. Centro de Estudios Ramón Areces e Consejo General de Notariado, Madri, 1996, tomo II, p. 1.077.

<sup>14</sup>Id., ib.

<sup>15</sup>Apontou José BONO HUERTA que a *ars dictandi* notarial, reconhecida na segunda metade do século XI, outra coisa não é que a expressão e soma dos ensinamentos do trivium (*Historia del derecho notarial español*, ed. Junta de Decanos de los Colegios Notariales de España, Madri, 1979, tomo I, p. 200), certo ainda que o direito era matéria de algumas escolas triviais (p.ex., as de Pavia, Milão e Reggio –cf. BONO, tomo I, p. 128). Das três primeiras artes liberais (liberais porque, dignas do homem livre, artes, disse Ernst Robert CURTIUS, “que não servem para ganhar dinheiro” –in *Literatura europeia e idade média latina*, Edusp, 3.ed., São Paulo, 2013, p. 72), a retórica terá sido a arte mestra, assim o afirmou a Irmã Miriam JOSEPH: “Rhetoric is the master art of the trivium, for it presupposes and makes use of grammar and logic...” (*The trivium -The liberal arts of logic, grammar and rhetoric*, ed. Paulo Dry Kooks, Filadélfia, 2002, p. 8).

<sup>16</sup>Disse VALLET, com remissão a BONO, que a consolidação do notariado latino se produziu “cuando al *ars dictandi*, con sus conocimientos gramaticales, lógicos y retóricos, se añaden conocimientos jurídicos y así pasa a convertirse en *ars notariæ*” (o.t.c., p. 1.079). No mesmo sentido, Bernardo de SÁ NOGUEIRA, *Tabelionato e instrumento público em Portugal -Gênese e implantação (1212-1279)*, ed. Imprensa Nacional -Casa da Moeda, Lisboa, 2008, p. 30.

<sup>17</sup>Referiu-se SÁ NOGUEIRA (o.c., p. 17, 32 e 33) à teorização jurídica que se deu, na Itália, a partir dos fins do século XI, principalmente graças à Universidade de Bolonha, propiciando, na segunda metade do século XII, o surgimento da doutrina notarial dos «quatro doutores» (Martinus, Bulgarus, Jacobus e Hugus), de que advieram a glosa de Acúrsio e, no século XIII, a formação da *ars notariæ* (Raniero di Perugia, Petrus Boaterius, Petrus de Unzola, Salatiel e Rolandino Passageri).

<sup>18</sup>VALLET, o.t.c., p. 1.094 e 1.096.

<sup>19</sup>Id., o.t.c., p. 1.096.

<sup>20</sup>SÁ NOGUEIRA, o.c., p. 52.

<sup>21</sup>Id., p. 62.

<sup>22</sup>Nessa carta, Dom Afonso III agradeceu a ajuda do donatário, Vicente Hispano –que foi bispo e chanceler do Reino– para a celebração de um acordo com as cinco irmãs do monarca, quais sejam: as três beatas: Donas Teresa, Sancha e Mafalda; a freira de Guadalajara, Dona Branca; e Dona Berengária, a rainha consorte da Dinamarca.

<sup>23</sup>SÁ NOGUEIRA, o.c., p. 78, 79 e 85.

<sup>24</sup>Cf. o que dispõe o art. 20 da Lei nacional 8.935/1994 (de 18-11).

<sup>25</sup>Cf. Raimundo PANIKKAR, *El concepto de naturaleza*, Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Madri, 1972, *passim*.

<sup>26</sup>Assim, diz PANIKKAR: “La pregunta por la naturaleza se confunde con la inquisición por la realidad. El problema de la naturaleza no es otra cosa, en el fondo, que la cuestión acerca de la estructura de la realidad. No por casualidad el primer interrogante filosófico que la mente occidental se planteó fue el de la naturaleza. Toda la Filosofía no es otra cosa que la compleja respuesta a esta sencilla pregunta: ¿qué son las cosas?; pregunta que puede sustituirse por esta otra: ¿qué es lo que constituye la naturaleza de las cosas?” (o.c., p. 4).

<sup>27</sup>António SARDINHA, *Na feira dos mitos: idéias & factos*, ed. Gama, 2.ed., Porto, 1942, p. 4.



# FRENTE AO ORÁCULO: a função notarial e os smart contracts



## Por Alexandre Gonçalves Kassama

Conta a história que no pórtico do local onde se localizava o Templo de Apolo, em Delfos, para onde acorriam reis, imperadores, serviçais e todo e qualquer homem, de qualquer civilização da humanidade, que desejasse escutar profecias sobre seu destino, se encontrava escrito o famoso aforismo que posteriormente tornou-se o dogma de Sócrates pela pena de Platão: *"Conhece-te a ti mesmo"*.

A partir desta exortação, que, no fundo, reverberava todas as profecias e conselhos anunciados pela Pitonisa, o Oráculo exerceu seu papel de centro do Mundo Antigo por pelo menos 5 séculos.

Em um momento em que, pela primeira vez na história, duas Revoluções Industriais (a 3ª, já passada, e a 4ª, a se desdobrar ante nossos olhos) serão vivenciadas pela mesma geração, a qual, além disso, é a primeira geração consciente dos rápidos avanços e transformações causados pela evolução da tecnologia, talvez o Oráculo tenha ainda algo a nos ensinar sobre o futuro do notariado, sobretudo um como o brasileiro, ainda bastante carente de encontrar a sua própria identidade.

O presente texto visa delinear uma visão sobre o papel do notariado no futuro, especialmente em relação às tecnologias decorrentes dos "smart contracts" e "blockchain", ressaltando a sua função presente e que sempre justificou sua existência. Ao fim e ao cabo, talvez a resposta sobre o papel dos notários se encontre muito mais no próprio notariado do que em qualquer artefato tecnológico.



Alexandre Gonçalves Kassama é tabelião em São Paulo (SP). Diretor do Colégio Notarial do Brasil – Seção São Paulo (CNB/SP) e mestre em Direito pela Universidade de São Paulo (USP)

## 1. SMART CONTRACTS E BLOCKCHAIN.

O conceito de “smart contract” surgiu antes mesmo da popularização da blockchain, a partir de textos de seu progenitor, Nick Szabo, ainda na década de 90<sup>1</sup>.

A ideia do jurista e programador era construir códigos informáticos que pudessem, por si só, verificar a ocorrência de determinadas circunstâncias pré-definidas, de modo a disparar, automaticamente, as consequências especificadas, num modelo binário que refletiria, assim, tipicamente, as operações ideais do Direito, do tipo “se-então”.

Com isso, os smart contracts endereçariam duas das grandes dificuldades sentidas pelos juristas que lidam com o direito contratual: 1 – a ambiguidade dos termos, já que o código pré-definido impossibilitaria qualquer discussão ulterior sobre o que efetivamente significaria uma dada expressão, não sendo possível contestar a linguagem da programação; e 2 – a dúvida quanto ao cumprimento, ou eficácia contratual, a qual seria assegurada pelo mesmo código, não sendo possível se opor à execução das consequências já previamente programadas.

Já a tecnologia “blockchain”, popularizada a partir do seminal paper do famoso desconhecido “Satoshi Nakamoto”<sup>2</sup>, nada mais seria do que uma cadeia de blocos de informação certificados por todos os participantes da rede, cada qual possuindo a mesma cópia da cadeia, a qual se desenvolveria criptograficamente a partir de um bloco inicial (“bloco gênese”), contando a composição da criptografia de cada bloco ulterior, necessariamente, com um componente decorrente da chave criptográfica do bloco anterior, de modo que, para que qualquer alteração na rede obtivesse sucesso, seria necessário modificar todos os blocos conjuntamente em todas as cópias existentes com todos os participantes ao mesmo tempo.

Nesse sentido, como uma rede criptográfica sequencial e distribuída, a blockchain resolveria, pela tecnologia, o problema jurídico da confiabilidade dos registros, permitindo pressupor que nenhuma alteração fora realizada sem que fosse necessária uma autoridade central – como um cartório – a declarar tal fato.

Juntos, a blockchain e os smart contracts permitiriam que códigos tornados praticamente imutáveis previssem e executassem todas as transações previamente acordadas,

podendo se desenvolver a mais variada gama de soluções, como, por exemplo, o concretizar de consequências jurídicas, como a transferência de propriedade, desde que demonstrada a identidade de uma das partes, segundo critérios pré-estabelecidos, por meio de sua assinatura no bloco de transação, tudo isso sem a dependência, supostamente, de um intermediário a certificar essas transações. Esse foi o motor de desenvolvimento da famosa rede “Ethereum”, rede nativa da segunda maior criptomoeda em tamanho de mercado, o ether<sup>3</sup>.

Na mesma rede, tal solução já vem sendo pregada por autores brasileiros que supostamente desenvolveram uma resposta apta a suplantiar o serviço hoje fornecido pelos cartórios, sobretudo o de notas, que veriam seus serviços de “autenticação” substituídos por protocolos eletrônicos e seguranças prestadas por certificadoras, sendo as chaves criptográficas da rede “ICP-Brasil” o motor da identificação dos participantes que quisessem transacionar imóveis a partir da blockchain Ethereum<sup>4</sup>.

Mas seria, essa, afinal, o fim da verdadeira função notarial?

## 2. A FUNÇÃO NOTARIAL.

Tendo que ir necessariamente mais longe no tempo – certamente mais do que a década de 90 ou as primeiras décadas dos anos 2000 – para nos contar os primórdios do desenvolvimento do notariado, Antonio Rodríguez Adrados nos ensina que a função notarial era, a princípio, meramente testemunhal, como espécie de testemunha profissional chamada a exercer seu ofício sobre os contratos que as partes queriam “documentar”, e que tinham por forma necessária, ainda no Direito Romano, a oral<sup>5</sup>, servindo o documento redigido pelo notário meramente como prova.

Posteriormente, já com maior liberdade de redação, e contando com uma necessária especialização jurídica, o notário vê recair sobre os instrumentos que redige – já não mais como mera testemunha, mas como verdadeiro instrumentador da vontade das partes –, uma “autenticidade de fundo”<sup>6</sup>, que gera o caráter solene que acompanha as escrituras até hoje, naquele conceito conhecido de todos os ordenamentos que seguem a instituição do notariado latino<sup>7</sup> de “prova plena”, e que parece seduzir aqueles que veem na tecnologia uma forma adequada de substituir a confiança na escritura pública pela confiança no código do sistema. Ora, justamente um código binário pré-programado com garantia de imutabilidade dado pela blockchain se apresenta como uma excelente prova, inclusive, plena, no sentido de demonstrar exatamente sua própria autenticidade.

Mas de maneira quase sub-reptícia, enquanto a especialização jurídica do notário fazia reluzir a autenticidade dos atos por ele redigidos, que passaram a ser vistos como presumidamente conforme à legalidade e ao ordenamento, a função notarial deixou de ser construir o instrumento, ou fazer prova do contrato, para ser a construção da própria vontade humana, de acordo com a concepção livre e informada, que o humanismo individualista kantiano legou a todo o Direito.

O afazer do notariado surge então não mais como uma forma de autenticar, mas como um acoplamento estrutural entre um sistema psíquico natural e um sistema de comunicação jurídico que naturalmente dispõe de “amortecedores” para que a transição entre o mundo psicológico individual possa se expressar de forma mais

“Como uma rede criptográfica sequencial e distribuída, a blockchain resolveria, pela tecnologia, o problema jurídico da confiabilidade dos registros, permitindo pressupor que nenhuma alteração fora realizada sem que fosse necessária uma autoridade central – como um cartório – a declarar tal fato”

“É contando com a sensibilidade de cada notário em cada escritura outorgada e autorizada que se verifica que a verdadeira função do notário do futuro será aquela que sempre foi: protetiva; evitar que contratações açodadas causem efeitos automáticos irreversíveis, conforme os smart contracts em blockchains que provavelmente pulularão nossa sociedade vindoura.”

correta e garantida possível ante o sistema formal do direito. Assim como não se pode demandar livremente sem uma adequada reflexão e análise, requerendo o ordenamento a profissão de advogado para auxiliar a parte, também em âmbito extraprocessual se optou, na maior parte dos países do globo, por uma tecnologia de cautela, que garantiria a manifestação de vontade informada dos indivíduos nos momentos mais dramáticos de suas vidas, como a compra e venda de suas casas ou seus testamentos.

Como verdadeiro Oráculo de Delfos, o notário revela então ao direito uma vontade co-construída, adequadamente informada, muitas vezes protegendo a parte de uma contratação açodada – e assim, de sua própria vontade inicial –, garantindo que esta é, para o ordenamento, a melhor forma de se evitar futuros litígios.

Com Carnelutti, o notário, assim como o defensor, age como verdadeiro tradutor, inclusive “reduzindo a energia potencial das partes” para que se expresse apenas a linguagem jurídica e técnica<sup>8</sup>. Assim como não há devido processo sem ampla defesa, não pode haver devida manifestação qualificada de vontade sem notário. “*Conoscere il volere che colui che vuole non conosce; ecco il dram del notaio*”, nos relatou mais um processualista italiano<sup>9</sup>.

Ora, ainda não se desenvolveu adequada tecnologia para qualificar uma vontade humana como livre, senão por outro ser humano. Trata-se de verdadeiro ato de cuidado no trato com os momentos mais delicados da vida de um indivíduo. É contando com a sensibilidade de cada notário em cada escritura outorgada e autorizada que se verifica que a verdadeira função do notário do futuro será aquela que sempre foi: protetiva; evitar que contratações açodadas causem efeitos automáticos irreversíveis, conforme os smart contracts em blockchains que provavelmente pulularão nossa sociedade vindoura. Se teremos que conviver com o direito executável pelo código, que pelo menos seja o código adequadamente traduzido e consentido para cada cidadão.

Nos conta a história que Creso, rei da Lídia, ao consultar o Oráculo sobre se deveria atacar o Império Persa de Ciro, recebeu como resposta que se tal o fizesse, um grande império seria destruído. Interpretando a manifestação do Oráculo conforme sua própria vontade, Creso partiu à guerra e acabou derrotado, sendo destruído então o império lídio. É a esse caráter errôneo de nossas próprias vontades

que Oráculo alertava em seu pórtico, demonstrando que cada profecia acabava se tornando, em última análise, uma profecia autorrealizável por seus consulentes. É justamente para que a história de Creso não volte a se repetir que o notariado brasileiro deve, ele próprio, conhecer a si mesmo, para poder exercer sua função no futuro desafiador das novas tecnologias.

<sup>1</sup>Para a concepção mais completa da ideia, v. SZABO, Nick. Formalizing and securing relationships on public networks. *First Monday*, v. 2, n. 9. Set/1997. Disponível em <https://firstmonday.org/ojs/index.php/fm/article/view/548>. Acesso em 09.08.2023.

<sup>2</sup>NAKAMOTO, Satoshi. Bitcoin: a peer-to-peer electronic cash system. Disponível em <https://bitcoin.org/bitcoin.pdf>. Acesso em 09.08.2023.

<sup>3</sup>BUTERIN, Vitalik. Ethereum: A next-generation smart contract and decentralized application platform. 2014. Disponível em [https://ethereum.org/669c9e2e2027310b6b3cdce6e1c52962/Ethereum\\_Whitepaper\\_-\\_Buterin\\_2014.pdf](https://ethereum.org/669c9e2e2027310b6b3cdce6e1c52962/Ethereum_Whitepaper_-_Buterin_2014.pdf). Acesso em 09.08.2023.

<sup>4</sup>V. MENEZES, Leonardo Dias. Blockchain e cartórios: uma solução viável?. Dissertação de Mestrado. Escola de Artes, Ciências e Humanidades da Universidade de São Paulo. São Paulo. 2020. Ainda, MENEZES, Leonardo Dias; ARAÚJO, Luciano Vieira de; NISHIJIMA, Marislei. Blockchain and smart contract architecture for notaries services under civil law: a Brazilian experience. 2023. Disponível em <https://link.springer.com/article/10.1007/s10207-023-00673-3>. Acesso em 09.08.2023

<sup>5</sup>V. ADRADOS, Antonio Rodríguez. Principios Notariales. Lima: Gaceta Notarial, 2021. p. 73-93.

<sup>6</sup>ADRADOS, Antonio Rodríguez. Op. cit. citando Nuñez-Lagos na p. 81.

<sup>7</sup>E mesmo alguns que não seguem, tendo as regras de processo civil inglesas diferenciado, mais recentemente, os documentos de origem pública dos particulares em seu caráter probatório.

<sup>8</sup>CARNELUTTI, Francisco. Conferência na Academia Madrilena do Notariado. 1950. Disponível em [http://www.cnotarial-madrid.org/nv1024/paginas/TOMOS\\_ACADEMIA/008-08-5809-CARNELUTTI.pdf](http://www.cnotarial-madrid.org/nv1024/paginas/TOMOS_ACADEMIA/008-08-5809-CARNELUTTI.pdf). Acesso em 09.08.2023.

<sup>9</sup>V. SATTA, Salvatore. Poesia e verità nella vita del notaio. p. 548. In: *Vita Notarile: Studi problemi e lettere del notariato*. Rivista di Diritto e pratica contrattuale e tributaria. Indice Generale. 1955. Palermo: Edizioni Fiuridiche Italiane. p. 543-550.



# Ata notarial ganha protagonismo como ferramenta de desjudicialização no âmbito da **ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL**

Procedimento prevê a otimização do ambiente de negócios imobiliários e vai ao encontro das regras estabelecidas pelo novo Código de Normas do Rio de Janeiro



A Lei 14.382/2022, publicada no dia 27 de junho do referido ano, trouxe muitas alterações relacionadas à desjudicialização e a desburocratização para a atividade extrajudicial. Uma delas é a alteração na Lei de Registros Públicos, que simplificou procedimentos imobiliários referentes a promessas de compra e venda, cujas transferências de propriedade não foram concluídas, inserindo o instrumento da ata notarial como meio de obtenção de prova e constatação da negociação entre o promitente comprador e o promitente vendedor.

A adjudicação compulsória extrajudicial, prevista no artigo 216-B, da Lei 6.015/1973 chancela a transferência de propriedade por meio do ato notarial perante os Cartórios de Registro de Imóveis. O procedimento é similar ao que já ocorre na usucapião extrajudicial. Para que o procedimento ocorra pela via administrativa se faz necessária a participação de um advogado e uma procuração com poderes específicos.

A situação prevista para que a adjudicação compulsória seja aplicada prevê que o promitente comprador, promitentes cessionários ou seus sucessores, bem como o próprio promitente vendedor, façam o requerimento ao comprovar a não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 dias, levando em consideração a entrega da notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel.

A ata notarial lavrada em tabelionatos de notas tem a função de ser parte dos documentos relativos ao negócio jurídico e da comprovação de quitação, que reunida a outros documentos e provas, constatará a negativa do alienante ou do adquirente em proceder com o correto trâmite de realizar a escrituração do imóvel.

Diretor do Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal e tabelião de notas do 2º Ofício de Notas de Vitória, Rodrigo Reis Cyrino esclarece que “o procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial poderá ser efetivado extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, sendo legitimados a requerê-lo o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, representados por advogado. Em seguida, no cartório de imóveis deverão ser juntados vários documentos relativos ao negócio jurídico e a comprovação de sua quitação, bem como uma ata notarial, que será lavrada nos cartórios de notas.”



Como meio de detalhar a ordem correta dos procedimentos e em que momento as atribuições de notas e registro de imóveis se intercedem, o tabelião discorre sobre as etapas da adjudicação compulsória extrajudicial. “Nesse contexto, entendo que, em regra, a primeira etapa será a lavratura de uma ata notarial, onde constará toda a informação sobre o negócio jurídico realizado, a prova do seu pagamento e a negativa do alienante ou do adquirente em

proceder à correta escrituração do imóvel”, comenta. “Por se tratar de uma ata notarial de verificação de documentos não há regra de competência para a lavratura deste documento, salvo se for exigida diligência no local do imóvel ou se se tratar de uma ata notarial assinada pela via eletrônica, que deverá observar os requisitos do provimento 100 do CNJ”, acrescenta.

A segunda etapa refere-se à adjudicação junto ao cartório de imóveis do local do imóvel. “O pedido é instruído com os documentos comprobatórios do negócio jurídico e a sua quitação, bem como a ata notarial já lavrada pelo tabelião de notas. Portanto, a primeira etapa, em regra, inicia-se nos cartórios de notas com a lavratura da ata notarial e, na segunda etapa, o requerimento será processado junto ao cartório de imóveis competente”, explica o diretor do CNB/CF.

Segundo ele, há quem defenda que o procedimento deve se iniciar junto ao cartório de imóveis tendo a prenotação sobre a existência da comprovação da negativa de assinatura da escrituração correta. Para outros, o procedimento pode se iniciar pelo cartório de títulos e documentos para a comprovação da notificação e a negativa da parte na escrituração regular.

### DESJUDICALIZAÇÃO

A questão da desjudicialização tem sido protagonista e um marco na atividade extrajudicial. A abordagem também está presente nas inovações trazidas pelo novo Código de Normas do Rio de Janeiro, que cada vez mais simplificam procedimentos e trazem outros inúmeros benefícios para todas as partes envolvidas, sociedade como um todo e a classe notarial.

“Essas inovações trazidas pelas legislações e pelo Código de Normas têm sido fruto do fenômeno da desjudicialização, com a previsão das serventias extrajudiciais como cooperadores da justiça, com vistas a dar cumprimento ao princípio da duração razoável do processo - não só como ações judiciais, mas como procedimentos judiciais ou extrajudiciais para solução de demandas da sociedade”, acrescenta Cyrino.

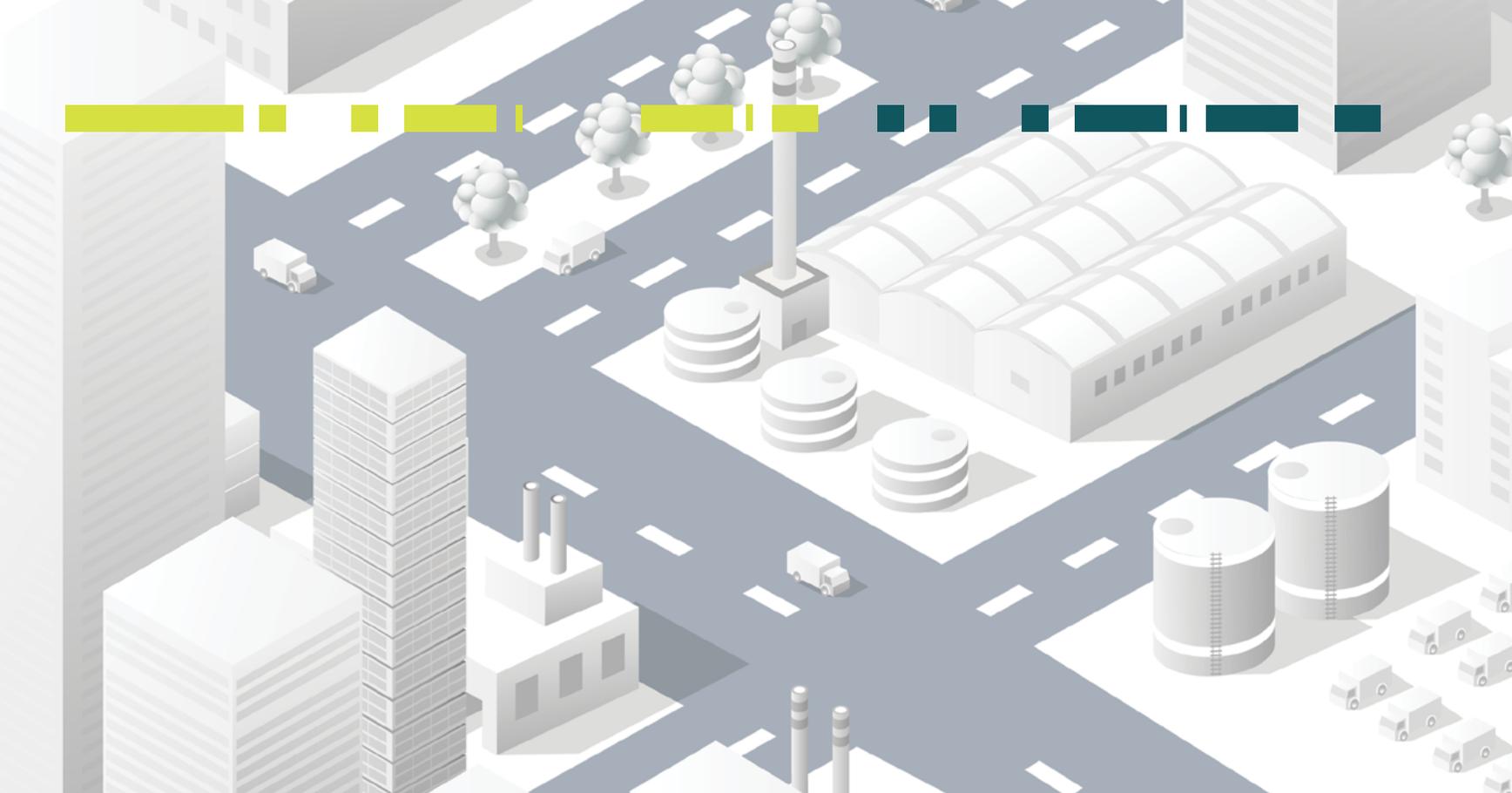
Referindo-se ainda ao ato da adjudicação compulsória,



Diretor do CNB/CF e tabelião do 2º Ofício de Notas de Vitória (ES), Rodrigo Reis Cyrino esclarece que “o procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial poderá ser efetivado extrajudicialmente”

**“A primeira etapa será a lavratura de uma ata notarial, em que constará toda a informação sobre o negócio jurídico realizado, a prova do seu pagamento e a negativa do alienante ou do adquirente em proceder à correta escrituração do imóvel”**

Rodrigo Reis Cyrino, diretor do CNB/CF e tabelião do 2º Ofício de Notas de Vitória (ES)



há de se destacar alguns pontos pertinentes, além da constatação da presença do advogado durante o procedimento no Registro de Imóveis, que não é necessária para a lavratura da ata notarial.

Diretora do Colégio Notarial do Brasil – seção Rio de Janeiro (CNB/RJ) e tabeliã do 33º Ofício de Notas do Rio de Janeiro (RJ), Ana Lúcia Maraga Watzl esclarece que mesmo sendo inerente à atividade notarial o assessoramento e o aconselhamento imparciais, a presença do advogado lança luzes ao procedimento também no Tabelionato de Notas, sendo recomendável seu auxílio ao legitimado desde então.

Ana Lúcia destaca a questão relacionada ao recolhimento do ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens e Imóveis - no sentido de que se ainda não foi recolhido pode sê-lo no momento do registro.

“Neste passo, é de boa técnica que conste da ata notarial a advertência ao requerente de que, se procedente o pedido de registro imobiliário, deverá haver o recolhimento”, observa. A tabeliã também esclarece um fato importante e que remete à segurança tanto para o tabelião quanto para a parte promitente vendedora ou compradora que é o esclarecimento na própria ata notarial de que a mesma não garante a transferência imediata de propriedade.

“Por dever de cautela e de informação, deve o Tabelião de Notas sempre deixar claro na ata que ela por si só não transmite a propriedade e que, sendo indeferido o pedido perante o registro de imóveis, deve o requerente providenciar a escrituração notarial adequada ou ingressar com ação judicial pertinente”, complementa.

### **SEGURANÇA JURÍDICA E ECONOMIA**

Dois aspectos essenciais são destacados por Rodrigo Reis Cyrino, trazidos pela desjudicialização. A segurança jurídica de sempre prestada pelos tabeliães e notários foi ainda mais enfatizada e estão presentes nas alterações presentes no novo Código de Normas do Rio de Janeiro, regido pela Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do estado.

“Tais medidas trazem uma desburocratização de procedimentos sem qualquer prejuízo à segurança jurídica



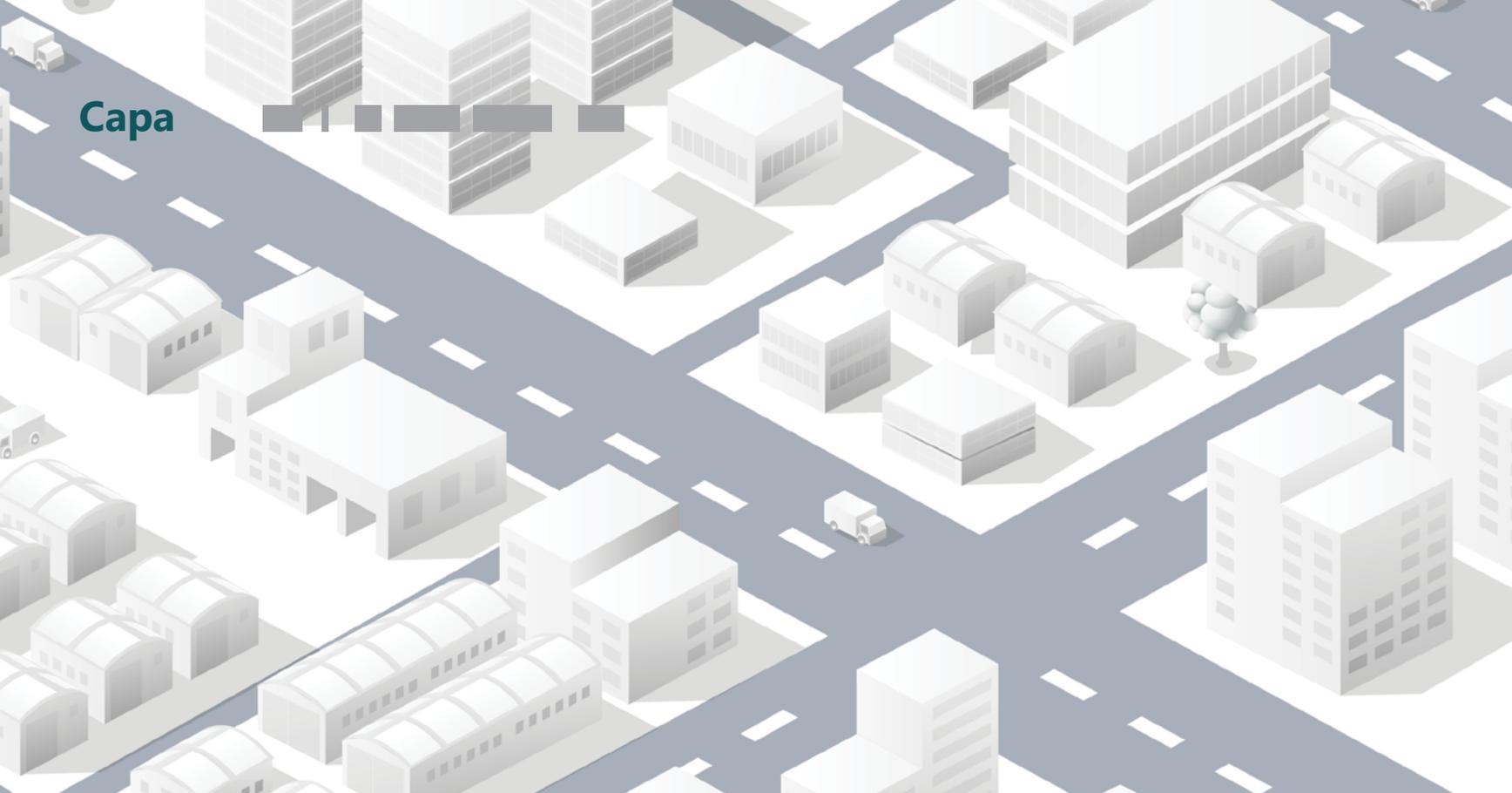
Para a diretora do CNB/RJ e tabeliã do 33º Ofício de Notas do Rio de Janeiro (RJ), Ana Lúcia Maraga Watzl, o estado avançou muito no que diz respeito ao novo Código de Normas

**“É de boa técnica que conste da ata notarial a advertência ao requerente de que, se procedente o pedido de registro imobiliário, deverá haver o recolhimento”**

Ana Lúcia Maraga Watzl, diretora do CNB/RJ e tabeliã do 33º Ofício de Notas do Rio de Janeiro (RJ)

no país e ainda trazem o grande benefício ao mercado e à economia com a simplificação de procedimentos e com a significativa redução de tempo dispendido para a solução das demandas, o que também traz uma maior previsibilidade e satisfação aos usuários que comprovam a eficiência dessas providências. No caso da usucapião e da adjudicação compulsória é salutar o procedimento extrajudicial pois, com celeridade, dará efetividade ao direito fundamental da moradia e da propriedade”, completa o tabelião.

Para a diretora do Colégio Notarial do Brasil – seção Rio de Janeiro, Ana Lúcia Maraga Watzl, o estado avançou



muito no que diz respeito ao novo Código de Normas. “É um instrumento de vanguarda, que corajosamente abraça o movimento de desjudicialização, na medida em que retira travas de institutos e procedimentos que antes necessitavam

ser sindicados ao judiciário, sem descurar-se da proteção aos interesses ora submetidos ao extrajudicial. Reconhece que a consensualidade ou a ausência de litígio deve ser reservada para o sistema extrajudicial”, comenta.

“Temos um enorme passivo de imóveis irregulares. A intervenção estatal pelo Poder Judiciário para o fim de regularizá-los tem se mostrado demorada e cara, o que traz frustração ao particular que passa a manter seu imóvel ao largo da formalidade necessária. Nesta toada, o legislador, atento à agilidade e à segurança jurídica do extrajudicial, trouxe institutos outrora atinentes apenas ao judiciário para promover a regularização imobiliária. E ao exigir a lavratura da ata notarial, como é o caso da usucapião e da adjudicação compulsória, reconhece nela um dos mais importantes e consistentes instrumentos probatórios do direito pátrio”, esclarece a tabelã Watzl.



Juiz auxiliar da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Marcelo Rubioli explica que durante o processo de elaboração do novo Código de Normas, o principal objetivo foi trazer soluções para a população

“Não só como juiz auxiliar, mas como juiz que enfrenta diuturnamente o suplício de tentar que o direito seja garantido ao cidadão o mais rápido possível, não há como não pretender as melhores expectativas à inovação. O que se espera é que os problemas das pessoas possam ser solucionados o mais rápido possível.”

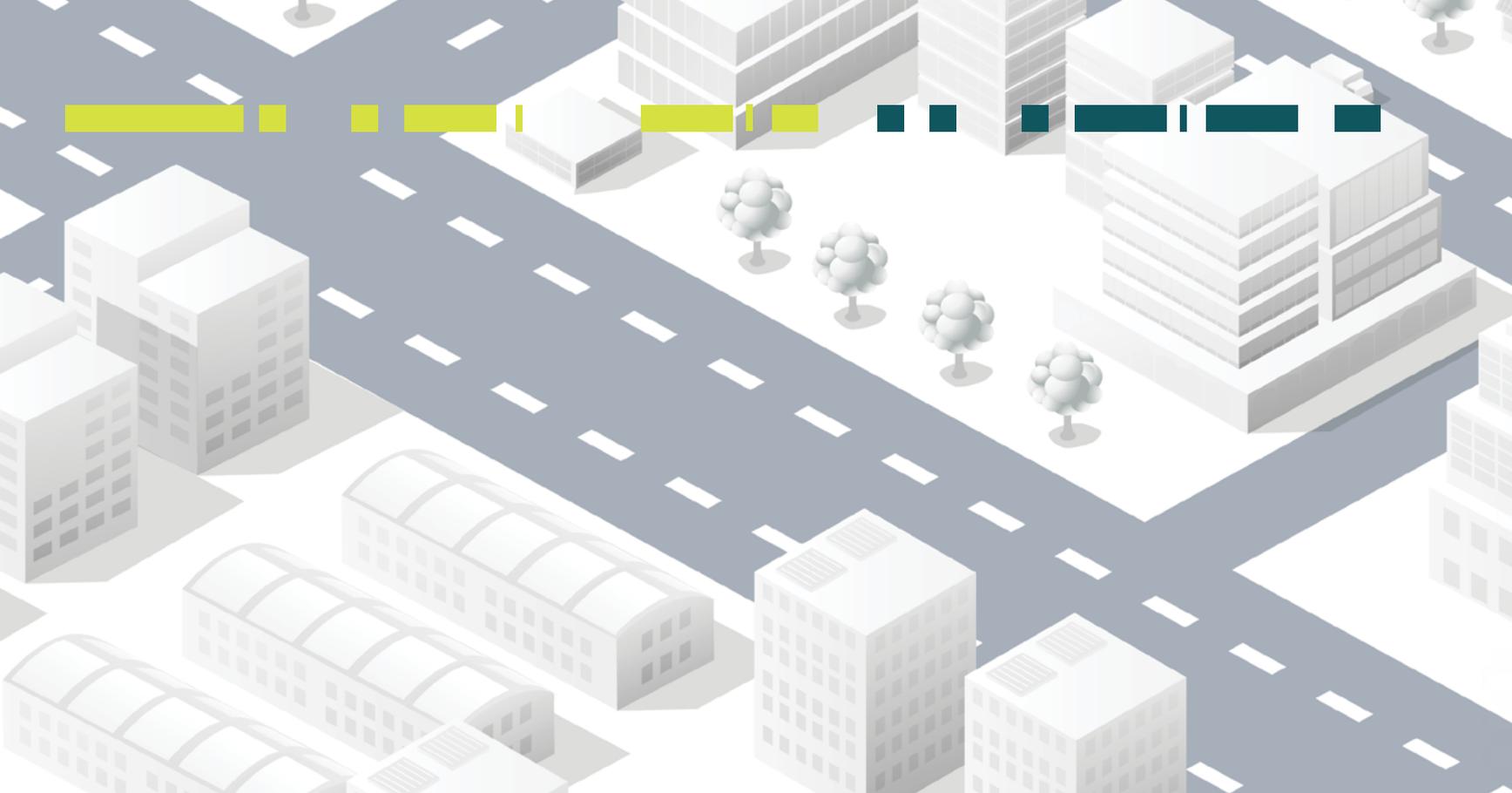
Marcello Rubioli,  
juiz auxiliar da Corregedoria Geral  
de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

## INOVAÇÕES ALÉM DA ADJUDICAÇÃO

Juiz auxiliar da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (CGJ/RJ), Marcelo Rubioli garante que durante o processo de elaboração do novo Código de Normas, conjunto de regras que norteiam o trabalho da atividade extrajudicial no estado, o principal objetivo foi trazer soluções para a população. “A grande dificuldade foi a necessidade de se aumentar as vias de acesso à justiça, sem, entretanto, criar risco à terceiros e garantir a segurança da operação ao cidadão”, comenta.

Como responsável pela construção deste conjunto de regras, Rubioli destaca que sendo não só juiz auxiliar, mas juiz de direito, “que enfrenta diuturnamente o suplício de tentar que este seja garantido ao cidadão o mais rápido possível, não há como não pretender as melhores expectativas à inovação. O que se espera é que os problemas das pessoas possam ser solucionados o mais rápido possível”.

Sobre a novidade relacionada a transferência de titularidade de propriedade trazida pelo uso da ata notarial para a adjudicação compulsória extrajudicial, ele cita a necessidade de se desburocratizar e acelerar o reconhecimento de direitos quando não há litígio. “Não só a adjudicação compulsória, como a usucapião, podem ser regularizadas



extrajudicialmente pelo novo CNGJ, que levaram à possibilidade de documentação pela via extrajudicial”.

O juiz auxiliar complementa enfatizando que a “via extrajudicial é um dos eixos do sistema multiportas de acesso à justiça. A expectativa é que a nova via confira ao cidadão a possibilidade de solução rápida do seu problema”, completa Rubioli.

### **SUPORTE AO CIDADÃO**

Para a realização de alguns atos extrajudiciais é fundamental a presença e o acompanhamento de um profissional de direito. Atuando em conjunto com o tabelião de notas frente a atos como divórcio, separação, inventário e a própria adjudicação compulsória extrajudicial, o advogado presta um assessoramento essencial para a correta condução do requerimento da documentação necessária para a viabilização da solução em questão.

Especialista em Direito Imobiliário pela Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, Daniella Rosa destaca uma série de benefícios visualizada pelos usuários, promitentes vendedores ou compradores, que podem solucionar a questão da transferência de título da propriedade por meio da ata notarial e da adjudicação compulsória extrajudicial.

“A adjudicação compulsória extrajudicial é, sem dúvida, um avanço significativo em termos de desjudicialização e desburocratização no Brasil, especialmente quando consideramos os benefícios diretos percebidos pelos usuários finais do serviço. Embora seja uma prática recente, já é possível avaliar os ganhos a partir das experiências daqueles que realizaram a adjudicação compulsória com a ata notarial”, afirma Daniella Rosa.

A advogada, formada pela PUC/RJ, lista alguns dos ganhos percebidos, tais como a agilidade no processo, já que a eliminação do trâmite judicial torna a adjudicação compulsória extrajudicial mais rápida, uma vez que não está sujeita aos prazos e procedimentos do Judiciário; a redução de custos com a ausência de um processo judicial implica em menores despesas, como taxas judiciais; a desburocratização na medida que o procedimento ficou mais ágil e menos



**Especialista em Direito Imobiliário pela Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, Daniella Rosa destaca uma série de benefícios por meio da ata notarial e da adjudicação compulsória extrajudicial**

**“É inegável que essa iniciativa representa um passo importante rumo à desburocratização e à modernização dos procedimentos imobiliários no Brasil”**

**Daniella Rosa, advogada especialista em Direito Imobiliário pela Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro**

complexo e a segurança jurídica garantida, pois tal ato é concretizado após cuidadoso exame da documentação apresentada ao tabelião ou notário que lavram a ata notarial, o que assegura a validade e a eficácia do procedimento (art. 22 da Lei 8.935/1994 e arts. 37, § 6º e 236 da CRFB).

Trazendo uma análise a título comparativo entre o momento anterior à possibilidade de realizar a adjudicação compulsória extrajudicial, com a ata notarial como um dos documentos necessários, regularizar um imóvel que não tinha toda a documentação completa exigida por lei para ser levado a registro era um processo complexo e moroso.

## MOROSIDADE E COMPLEXIDADE

“O procedimento judicial para a adjudicação compulsória era frequentemente lento, sujeito a congestionamentos no Judiciário, o que em regra prolongava significativamente o tempo necessário para obter uma decisão final. O requerente tinha o ônus de provar a sua posse mansa e pacífica do imóvel, bem como a inexistência de qualquer ato de esbulho. Isso exigia a coleta de provas e testemunhas para sustentar o pedido em juízo”, explica Daniella.

Em linhas gerais, a advogada esclarece como é o procedimento quando realizado pela via judicial e as etapas:

- **A propositura da ação:** o interessado ingressava com uma ação judicial de adjudicação compulsória, apresentando os documentos que comprovavam sua posse mansa e pacífica do imóvel;
- **A citação do réu:** o proprietário do imóvel ou terceiros que se considerassem prejudicados pela adjudicação compulsória eram citados para apresentar defesa;
- **A produção de provas:** as partes podiam apresentar provas documentais e testemunhais para sustentar suas alegações;
- **A decisão judicial:** O juiz analisava o caso e proferia uma decisão sobre a adjudicação compulsória;
- **O registro da decisão:** Após a decisão judicial favorável, o interessado deveria proceder ao registro do título de propriedade no Cartório de Registro de Imóveis.

“Essas etapas podiam levar meses ou até mesmo anos para serem concluídas, dependendo da complexidade do caso e da carga de trabalho do sistema judiciário. Por isso, a introdução da ata notarial e da adjudicação compulsória extrajudicial se mostrou uma alternativa mais rápida, econômica e simplificada para a regularização da propriedade de imóveis em situações de posse mansa e pacífica”, conclui Rosa.

Daniella faz uma ponderação pertinente à regionalidade onde ocorre a ação. “É relevante considerar que a adoção da adjudicação compulsória extrajudicial pode variar de acordo com o estado ou região do país, devido à sua recente implementação, mas, para resolver esse problema o CNJ está elaborando um Provimento”, cita.

Mesmo com benefícios já comprovados para ambas as partes, a advogada complementa que alguns ajustes deverão ser realizados ainda com o intuito de validar ainda mais a prática. “É provável que ajustes e melhorias ainda sejam feitos à medida que a prática se consolida e se adapta às necessidades dos usuários e do mercado imobiliário. No entanto, é inegável que essa iniciativa

representa um passo importante rumo à desburocratização e à modernização dos procedimentos imobiliários no Brasil”, afirma Daniella Rosa.

A advogada define o ato como uma opção para viabilizar e regularizar uma situação imobiliária de transferência de propriedade assegurando ao usuário final segurança e agilidade, e que contribui para descongestionar o sistema judiciário, permitindo que ele se concentre em questões mais complexas e socialmente relevantes e agilize o andamento dos processos em geral, mas chama atenção para o fato de que ela pode não ser adequada em situações em que não haja o consenso, tácito ou expresso. “Nesses casos, a via judicial é necessária.”

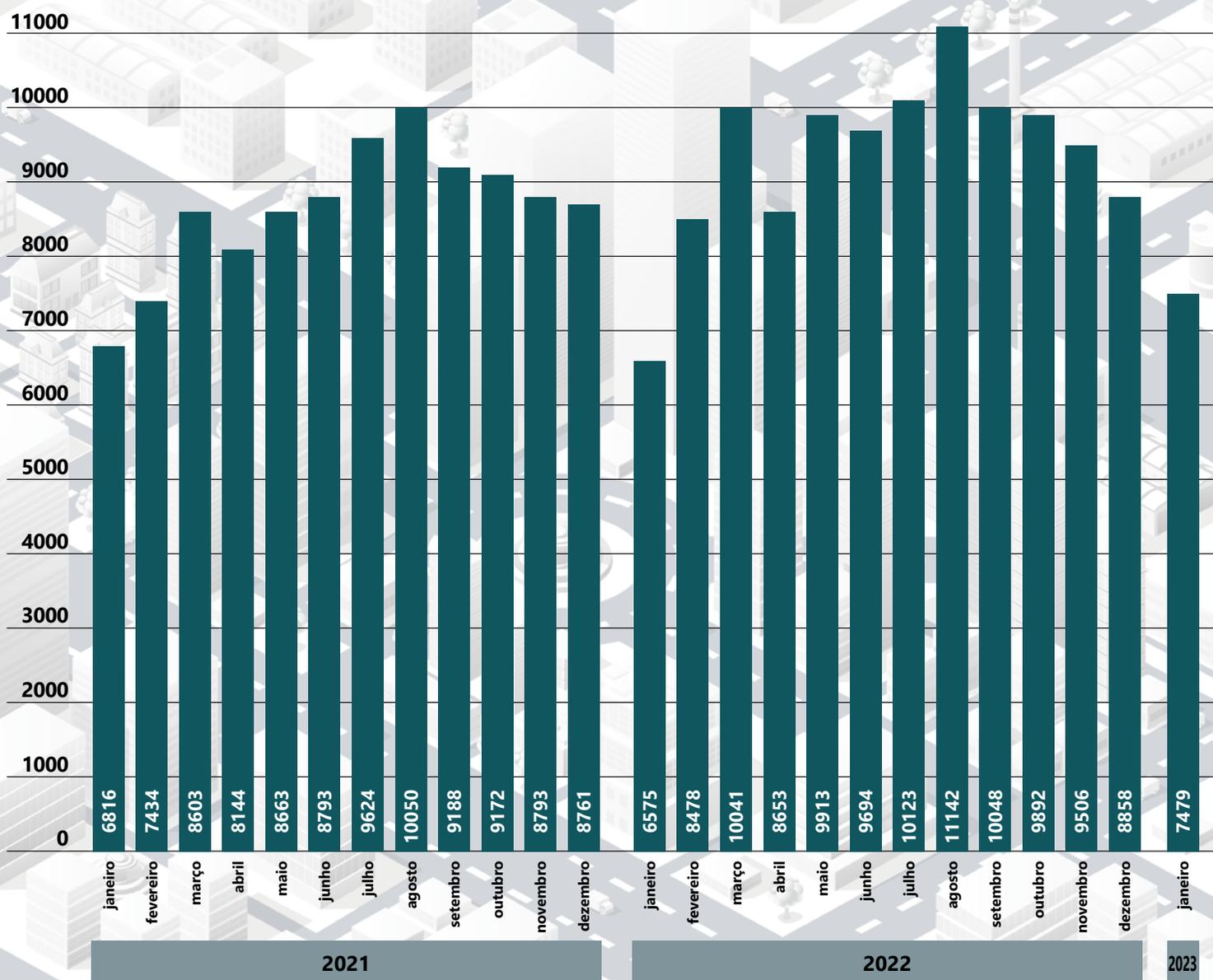
Como uma profissional que lida com o mercado imobiliário e com o Registro de Imóveis, Rosa destaca as alterações trazidas pela lei 14.382/2022 que impactaram de forma positiva na atividade do RGI, entre elas a implantação do Serviço Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) – que propiciou a interligação eletrônica de diversas atribuições do Registro de Imóveis, Títulos, Documentos e outras áreas, o que permitiu uma redução nos prazos para a expedição de certidões e para o registro e averbação de atos imobiliários, e tem tornado o serviço mais eficiente para os cidadãos; e a autorização para o oficial flexibilizar elementos não essenciais do ato, o que tem contribuído para evitar retornos de atos por questões formais e burocráticas.

Em relação a Lei 4.591/64, a advogada destaca ainda a (i) equiparação do empreendedor de condomínio de lotes ao incorporador e define que o registro do Memorial de Incorporação é o modo de constituição do condomínio edilício, eliminando a discussão sobre a possibilidade de aplicação de regimes jurídicos diferentes (condomínio especial versus condomínio geral), (ii) a alteração dos prazos para apresentação de exigências e emissão de certidões, (iii) o tratamento de memoriais eletrônicos e a substituição da certidão de objeto e pé por informações do processo “digital”; (iv) a criação de procedimento de cancelamento da averbação do patrimônio de afetação no Registro de Imóveis em diferentes situações, como quando ocorre a alienação das unidades, quando não ocorre a alienação e em casos de falência ou destituição do incorporador, ressalvando que esse ato não implica no cancelamento do regime especial de tributação instituído pela Lei n. 10.931/2004, (v) estabelece o momento de “concretização” da incorporação imobiliária, como a formalização da alienação, contratação de financiamento ou início das obras; (vi) estabelece que em caso de demora na concretização, o incorporador deve averbar a atualização das certidões e documentos vencidos a cada 180 dias, sem que o registro da incorporação perca sua validade e (vii) define a sistemática para destituição do incorporador, possibilitando a designação de uma comissão de representantes, a venda do terreno e demais ativos do patrimônio de afetação em caso de insolvência do incorporador e a imissão da comissão de representantes na posse do empreendimento após a destituição.

## Aumento do número de atas notariais é registrado no Brasil em 2023; dados podem indicar crescimento a partir da introdução da adjudicação compulsória extrajudicial no cotidiano dos brasileiros

Um levantamento do Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal (CNB/CF) mostra que o número de atas notariais realizadas pelos tabelionatos de notas do país entre janeiro e julho de 2022 e no mesmo período de 2023 teve um aumento de 7%. Foram 67.221 atas notariais registradas nos primeiros sete meses deste ano contra 63.477 realizadas no mesmo período em 2022.

Sendo um ato que passou a ser parte do procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial que começou a vigorar este ano, a ata notarial utilizada como meio de prova para comprovação da negociação concretizada entre promitente vendedor e promitente comprador, pode ter impactado na alta dos números, justificando o aumento registrado pelos tabelionatos de notas do país.





# A ata notarial de adjudicação compulsória extrajudicial e a prática nos cartórios de notas de acordo com a **LEI 14.382/2022**





Por Rodrigo Reis Cyrino

### 1. NOTAS INTRODUTÓRIAS

A adjudicação compulsória extrajudicial, aprovada através da recente Lei 14.382/2022, despertou um enorme debate sobre a obrigatoriedade ou não da lavratura de uma ata notarial para instrumentalizar o pedido junto aos cartórios de imóveis, principalmente visando uma maior segurança jurídica do procedimento.

O fenômeno da extrajudicialização ou desjudicialização de procedimentos no Brasil, através das serventias extrajudiciais, é muito louvável e vem sendo utilizado pelas novas legislações e atos normativos, pois os notários e registradores são agentes fiscalizados regularmente pelo Poder Judiciário, submetidos a concurso público de provas e títulos e a quem são conferidos os atributos da fé pública, com a atuação sem a utilização do orçamento público, pois atuam em caráter privado. Além disso, as serventias extrajudiciais atuam como verdadeiros cooperadores da justiça em novas arenas de diálogo e de solução de demandas, o que traz novas opções facultativas para o cidadão, advogados, corretores de imóveis, arquitetos, engenheiros, construtoras e tantos outros profissionais imobiliários. É uma nova cultura que tem sido pouco a pouco implementada, especialmente nas faculdades de direito.



Rodrigo Reis Cyrino é tabelião de notas do 2º Ofício de Vitória (ES). Doutorando em Direitos e Garantias Fundamentais. Mestre em Direito, Estado e Cidadania. Pós-graduado em Direito Privado e Direito Processual Civil. Diretor do Conselho Federal do Colégio Notarial. Membro da Academia Notarial Brasileira. Membro indicado para União Internacional do Notariado Latino - UINL. Professor da Escola Nacional de Notários e Registradores - ENNOR. Professor da pós-graduação de Direito Tributário e de Família da Faculdade de Direito de Vitória - FDV. Coordenador da pós-graduação em Direito Notarial, Registral e Imobiliário da ESA/OAB.

No mundo, o modelo de cartórios existe também em pelo menos 86 países, inclusive na União Europeia e na China. Nesse cenário, há uma instituição que regularmente reúne todos os países, com o fim de implementar avanços em toda a atividade nos quesitos de segurança, celeridade e tecnologia em prol dos usuários, que é a União Internacional do Notariado Latino (UINL), o que possibilita a efetivação da máxima segurança jurídica nos negócios entabulados numa sociedade, bem como o seu registro e arquivamento permanente com a emissão de certidões, o que assegura a ordem pública, a publicidade, a proteção dos dados, o desenvolvimento de um país e um fortalecimento da cidadania, principalmente pelo exercício do direito à propriedade privada, corolário do princípio da dignidade da pessoa humana. E mais: na questão imobiliária, o valor para uma transação imobiliária é pago uma vez só e não de forma permanente, como ocorre em outros países.

Nesse cenário, o Brasil inova ainda mais com a Lei nº 14.382/2022, pois a novel norma traz importantes alterações na Lei de Registros Públicos, o que trará grandes avanços para o mercado imobiliário, a economia do país e o sistema tributário, pois foram implementadas relevantes possibilidades procedimentais, com uma maior flexibilização para a regularização imobiliária junto aos cartórios.

Uma dessas novidades e objeto deste trabalho é o novo procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial, que estabelece uma célere de regularização imobiliária, quando toda a obrigação contratual já foi cumprida e há somente a necessidade da efetiva transferência do imóvel, o que efetivará para o cidadão o direito fundamental à plena moradia, não só de fato, mas também documental e fomentará cada vez mais o mercado do crédito bancário imobiliário e também da construção civil. E não só sobre esse viés, mas também quando uma empresa precisa regularizar os seus imóveis que já foram negociados mais ainda estão no seu estoque por desídia dos adquirentes.

## 2. A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

Na teoria do direito material, esse instituto está previsto nos artigos 1.417 e 1.418, do Código Civil:

Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Ocorre que, de acordo com a Súmula 239, do Superior Tribunal de Justiça “o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”, ou seja, a existência do instrumento público ou particular, mesmo sem o registro imobiliário, possibilita a adjudicação.

Pois bem. Em termos procedimentais, a nova Lei 14.382/2022 trouxe à lei dos registros públicos a adjudicação compulsória extrajudicial, com a previsão do artigo 216-B:

Art. 216-B. Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste artigo.

§ 1º São legitimados a requerer a adjudicação o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, representados por advogado, e o pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I - instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso;
- II - prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias, contado da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel, que poderá delegar a diligência ao oficial do registro de títulos e documentos;
- III - ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade;
- IV - certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação;
- V - comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI);
- VI - procuração com poderes específicos.

Cumpra registrar que o artigo 216-B, § 1º, inciso III, da nova lei, previu a obrigatoriedade da lavratura de uma ata notarial de adjudicação compulsória extrajudicial por um cartório de notas como uma primeira etapa do procedimento, que instrumentalizará um requerimento para a segunda etapa junto ao cartório de imóveis.

Nesse passo, a adjudicação compulsória significa a entrega forçada do bem ao comprador, seja em razão da negativa pura e simples feita pelo vendedor em assinar um documento ou uma escritura pública de transferência ou pela impossibilidade fática de sua assinatura. De outro lado, o pedido de adjudicação pode também ser feito em razão da omissão do adquirente em transferir o imóvel, ou seja, pode ser requerida a adjudicação inversa: aquela requerida pelo vendedor em face do comprador.

Antes de adentrar nos pontos polêmicos desse instituto na forma extrajudicial, é fundamental traçar os pontos pacíficos e que merecem destaque, quais sejam: 1) necessidade de advogado; 2) trâmite do procedimento no cartório de imóveis

“O Brasil inova ainda mais com a Lei nº 14.382/2022, pois a novel norma traz importantes alterações na Lei de Registros Públicos, o que trará grandes avanços para o mercado imobiliário, a economia do país e o sistema tributário”

da situação do imóvel; 3) documentação necessária; 4) necessidade de existência de imóvel com registro imobiliário.

Quanto ao primeiro requisito – necessidade de advogado – andou muito bem o legislador em prever a obrigatoriedade da presença de patrono nesse procedimento, pois além de ser necessário no âmbito judicial, esses profissionais farão o aconselhamento prévio às partes e o filtro fático e documental das situações possíveis de seguirem o procedimento extrajudicial.

Sobre o item – trâmite do procedimento no cartório de imóveis da situação do imóvel –, após a lavratura da ata notarial no cartório de notas, a segunda etapa se dará junto ao cartório imobiliário, onde o oficial registrador dará abertura a um procedimento de adjudicação compulsória e, após tramitar o seu processamento, fará o efetivo registro. No cartório de imóveis então se iniciará duas fases: a) primeira - será feita a autuação dos documentos e o seu processamento; b) segunda - sendo deferido o processamento, será realizado o registro imobiliário propriamente dito.

Em relação à documentação necessária, esta deverá ser apresentada primeiramente a um cartório de notas para a lavratura da ata notarial. Em seguida, deverá ser feito um requerimento ao oficial do cartório de imóveis, contendo o nome das partes, procuração, ata notarial de adjudicação compulsória e a juntada de outros documentos necessários e que comprovem o direito e a quitação do negócio jurídico na íntegra, em vias no original ou em cópia autenticada, o que trará segurança jurídica ao procedimento, evitando a eventual ocorrência de fraudes e falsificações. A procuração com poderes específicos deverá mencionar a qualificação completa das partes, os poderes para atuar extrajudicialmente em cartórios de notas e de registro de imóveis com a menção de sua finalidade principal que é o requerimento da adjudicação compulsória extrajudicial. Se no requerimento ou na ata notarial for informada a completa descrição do imóvel com o número da matrícula, transcrição ou outro registro imobiliário, entendo ser desnecessária a descrição completa do imóvel constante do registro na procuração, bastando a citação do número deste registro. Ademais, no requerimento ou na ata notarial deverão ainda ser mencionados as seguintes informações: a) se o imóvel for urbano, deverão constar todas as inscrições imobiliárias junto ao Município; b) se o imóvel for rural, deverão constar todas as informações em relação ao NIRF – número de identificação de imóvel dentro da base de cadastro de imóveis rurais (Cafir), CCIR – certificado de cadastro do imóvel rural, ITR – imposto territorial rural, e quando o for o caso, o CAR – cadastro ambiental rural; c) se o imóvel for um terreno de marinha, deverão constar todas as informações em relação à CAT – certidão de autorização de transferência – junto à Secretaria de Patrimônio da União – SPU.

Por fim, há a necessidade de existência de imóvel com registro imobiliário, considerando a existência do princípio da continuidade e da especialidade objetiva. Nesse caso, o procedimento da adjudicação compulsória só poderá ser utilizado se existir uma matrícula, transcrição ou registro imobiliário. Se não tiver um registro anterior, o procedimento a ser adotado deverá ser o procedimento de usucapião, REURB ou a legitimação de posse de uma terra devoluta em procedimento próprio, conforme o caso concreto.

Sobre os pontos polêmicos é importante destacar os questionamentos a seguir.

**“É possível o procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial se tiver a prova da quitação através de uma consignação em pagamento? Sim, desde que o pagamento realmente tenha sido efetivado naquela ação.”**

O artigo 216-B, trazido pela Lei nº 14.382/2022 é autoaplicável ou depende ainda de regulamentação do Conselho Nacional de Justiça? Muitos têm defendido que para a aplicação prática da adjudicação compulsória extrajudicial há a necessidade de regulamentação pelo Conselho Nacional de Justiça, nos termos do que ocorreu com a Lei nº 11.441/2007, que possibilitou as separações, divórcios, dissoluções de união estável e inventários extrajudiciais através da Resolução nº 35/2007 do CNJ, bem como com o Provimento nº 65/2017 do CNJ, que regulamentou a usucapião extrajudicial. Outros têm defendido a imediata aplicabilidade do instituto da adjudicação compulsória extrajudicial, independentemente de ato normativo do CNJ haja vista a lei não ter inserido essa condição, bem como que o procedimento já traz as etapas a cumprir e os seus requisitos. A importância desse quesito é sobre a possibilidade ou não do procedimento já ser aplicado pelos cartórios de imóveis. Se se entender pela necessidade de regulamentação do CNJ o procedimento não poderá tramitar ainda perante os cartórios de imóveis. No entanto, para a primeira etapa – lavratura da ata notarial de adjudicação compulsória extrajudicial – é muito defensável a possibilidade de aplicação imediata da norma pelos cartórios de notas até mesmo para salvar direitos desde já.

Com a adjudicação compulsória passou a ser possível o litígio no extrajudicial? Importante registrar que nesse procedimento, de certo modo, há uma situação de conflito onde uma parte quer a assinatura e a efetiva transferência imobiliária e o outro lado ou não quer assinar voluntariamente ou a falta de sua assinatura se dá por situações fáticas impeditivas, o que traz uma mudança de paradigma para o extrajudicial, pois sempre se estabeleceu a imperiosa necessidade da presença de um acordo incontestado entre as partes nos atos, bem como a manifestação de vontade indene de dúvidas. Além disso, sempre surge a dúvida sobre a interpretação do silêncio nos atos notariais e registrais e os seus efeitos jurídicos no extrajudicial. Ao que parece, o sistema extrajudicial tem evoluído bastante para que os notários e registradores deixem de ser somente aplicadores de normas no estrito cumprimento de um dever legal, para atuar cada vez mais como operadores e intérpretes do direito em algumas situações, como tem se dado na proteção dos dados dos titulares, em consonância com a Lei de Proteção nº 13.709/2018, bem como na aplicação de efeitos jurídicos na ausência de manifestação de vontade, interpretando o silêncio como concordância ao procedimento extrajudicial de usucapião.

O procedimento de adjudicação compulsória trouxe a ausência de consenso multilateral no extrajudicial? Sim, já que o procedimento só terá êxito pela ausência de consenso da parte contrária. Se de outro lado, a parte, uma vez notificada,

concordar com a assinatura, o procedimento perderá o seu objeto e deverá ser encerrado e orientado às partes que se caminhe pelo processo de escrituração normal, como por exemplo a lavratura de uma escritura pública de compra e venda, nos termos do artigo 108 do Código Civil.

Quais são as hipóteses possíveis para o procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial? De início, é importante ressaltar que este procedimento não pode ser utilizado em todos os casos, sob pena de possibilitar uma burla ao cumprimento do sistema notarial regular. Nesse passo, tal procedimento deverá ser utilizado somente quando for inviável a correta escrituração dos atos na prática, o que enseja as seguintes hipóteses, dentre outras: a) morte ou declaração de ausência – se for comprovada a morte do vendedor ou até mesmo do comprador a adjudicação compulsória deverá ser deferida para viabilizar a transferência imobiliária que deveria ter ocorrido. A simples apresentação da certidão de óbito ou a decisão judicial que decretou a ausência já dará subsídio para o deferimento do pedido extrajudicial. Mas em caso de óbito, estará dispensada a notificação do inventariante ou do herdeiro? Penso que seja mais prudente proceder a esta notificação quando esta for possível, como uma forma de cumprimento de uma obrigação pendente do falecido. Em analogia pode ser aplicado o Enunciado 48/2022, da Jornada de Direito Notarial de Registral, qual seja: “o inventariante nomeado pelos interessados poderá, desde que autorizado expressamente na escritura de nomeação, formalizar obrigações pendentes do falecido, a exemplo das escrituras de rerratificação, estremação e, especialmente, transmissão e aquisição de bens móveis e imóveis contratados e quitados em vida, mediante prova ao tabelião.”; b) extinção da pessoa jurídica – seja por inaptidão (baixa no CNPJ pela “INAPTIDÃO” – art. 54 - Lei 11.941/2009)” ou por baixa com a utilização do seguinte termo: “Enc. Liq. Voluntária”- que significa um tipo de encerramento de liquidação ou de extinção voluntária (opção utilizada quando se solicita a baixa do CNPJ da Empresa, estando a mesma já encerrada e com a situação cadastral baixada e com as certidões fiscais já apresentadas, nos termos do artigo 24, inciso I, letra a, da Instrução Normativa da Receita Federal nº 2.119/2022.); c) incapacidade civil da parte – o curador poderá informar essa incapacidade e inviabilidade de assinar uma escritura de compra e venda, pela falta de capacidade jurídica ou lucidez; d) localização incerta e não sabida – se a parte está desaparecida de forma comprovada, poderá ser utilizada a publicação de editais para a notificação ficta. Se não tiver essa comprovação incontestada do desaparecimento, penso ser inviável essa hipótese.

Qual é o estado civil que deverá ser considerado para a adjudicação compulsória? O estado civil existente ao tempo do contrato ou aquele verificado ao tempo do procedimento? Penso que deverá ser levado em consideração o estado civil existente ao tempo do contrato, salvo se for comprovada a dissolução do vínculo conjugal ou de união estável com a partilha de bens, bem como com a carta de sentença expedida. Sobre o tema a doutrina defende que:

Da mesma forma, estabelece o art. 1.647, inc. I, do Código Civil que a outorga uxória ou marital, conforme o caso, é indispensável na alienação envolvendo bens imóveis, e sendo o compromisso de compra e venda uma autêntica venda sob a condição resolutive do adimplemento, forçoso será reconhecer a necessidade da referida

outorga, salvo no caso de casamento sob o regime da separação total de bens (SCHREIBER, Anderson et al.

**Código civil comentado: doutrina e jurisprudência.** 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. p. 1198).

É possível o procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial se tiver cláusula de arrependimento? Não, porque o negócio jurídico poderá ser distratado a qualquer tempo, salvo a aplicação do artigo 25 da Lei 6.766/1979 que diz: “Art. 25. São irrevocáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros” e o artigo 32, § 2º, da Lei 4.591/1964: “§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irrevocáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra”.

Sempre que tiver a cláusula de arrependimento esta impedirá o procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial? Há quem sustente que se a parte a todo tempo se comporta de modo a dar vigência ao negócio jurídico, principalmente ao receber ou a pagar a integralidade do preço não haveria mais possibilidade para o arrependimento contratual e, portanto, a adjudicação compulsória seria possível para esses casos. Nesse sentido, há autores que defendem que:

Trata-se, na realidade, de exemplo de comportamento contraditório – *venire contra factum proprium* -, vedado pela Teoria dos Atos Próprios, que encontra fundamento no princípio da boa-fé objetiva e visa a proteger as partes que legitimamente confiaram na estabilidade das relações jurídicas. Assim, não pode o promitente vendedor invocar o direito de arrependimento para voltar contra seus próprios atos, frustrando as expectativas despertadas no promitente comprador, que passou a ter motivos legítimos para confiar na manutenção do negócio jurídico celebrado. Há consenso em admitir que, se o imóvel já estiver quitado, não há mais espaço para o exercício do direito potestativo de arrependimento. (SCHREIBER, Anderson et al. **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência.** 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. p. 1194).

Quando se deverá utilizar da escritura pública de compra e venda, da ata notarial de adjudicação compulsória ou do usucapião? Será sempre utilizada a escritura pública de compra e venda quando for comprovado o consenso na escrituração e assinaturas. Será utilizada a adjudicação compulsória quando não tiver uma ação voluntária consensual na assinatura e esta for injustificada, o que deverá ter provas da recusa ou impossibilidade fática, da aquisição e da quitação. Por fim, poderá ser utilizado o procedimento do usucapião para imóveis que tenham ou não matrícula, desde que esteja preenchido o tempo de posse estabelecido de acordo com cada caso concreto. Para todas essas três possibilidades deve-se atentar para a disposição do artigo 13, §2º, Prov. 65/2017 CNJ, que estabelece: “§ 2º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso do usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo o registrador alertar

o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei”.

A adjudicação compulsória só pode ser aplicada a casos de compra e venda? Apesar da falta de previsão, o procedimento pode evoluir para ser aplicado sim às permutas, dação em pagamento e ainda às doações com encargo. Ou seja, a adjudicação compulsória extrajudicial, em tese, poderá ser aplicada a todas as transações onerosas não cumpridas.

Sendo legitimados a requerer a adjudicação os cessionários ou sucessores dos compradores deverá ser verificada a continuidade nas transferências? Sim, sob pena de utilização do procedimento para burlar o sistema tributário ou até mesmo a continuidade na cadeia registral. Prova disso é a impossibilidade da partilha per saltum, pois ainda que se trate de processo único de inventário, não tendo havido comoriência, as partilhas devem ser sucessivas, sob pena de violação do princípio da continuidade.

É possível o procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial se tiver a prova da quitação através de uma consignação em pagamento? Sim, desde que o pagamento realmente tenha sido efetivado naquela ação.

E se tiver um processo judicial de adjudicação compulsória em trâmite poderá ainda assim dar entrada no procedimento extrajudicial? Sim, desde que se comprove que o pedido de suspensão do processo judicial foi deferido, nos termos do artigo 313, inciso II, do Código de Processo Civil; ou mesmo o pedido de desistência foi homologado, de acordo com o artigo 200, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

O procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial é cabível em face do Poder Público? Sim, quando o imóvel for dominical, nos termos do artigo 101, do Código Civil que diz: “os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei”. Hoje se aplica o artigo 76, da Lei 14.133/2021 (Lei de licitações) em que a alienação de bens imóveis da Administração Pública exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, podendo ocorrer a dispensa em alguns casos que a lei especifica. Paula Pincelli Tavares Vivacqua traz alguns requisitos para a alienação de terras públicas, nos seguintes termos:

Tratando-se de bem público imóvel, deve-se respeitar o insculpido no artigo 17, da lei 8.666/93, realizando-se a licitação pela modalidade de concorrência, ou em alguns casos específicos por leilão (artigo 19, lei 8.666/93), observados os seguintes requisitos: a) autorização legislativa; b) interesse público devidamente justificado; c) avaliação prévia. Por outro lado, vale registrar a existência dos artigos 23 e 24, da lei 9.636/98 que admite a venda de bens imóveis da União através de leilão ou concorrência mediante a autorização do Presidente da República, com possibilidade de delegação da competência para Ministro de Estado de Fazenda, permitida a subdelegação. Registra-se também o art. 2º, inciso V, da lei 9.491/97, alterada pela MP 2161-35/01, que permite ser objeto do programa de desestatização bens móveis e imóveis da União. E ainda o art. 71, da lei 13.465/17 que para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no art. 17, caput, inciso I da lei 8.666/93. Já no que tange a venda de bens móveis não é necessário a autorização legislativa e a modalidade de licitação é o leilão, em conformidade com o art. 22, parágrafo 5º, da lei 8.666/93. Por fim é

importante destacar o art. 49, XVII, da CRFB/88 que diz que é de competência exclusiva do Congresso Nacional aprovar previamente alienação ou concessão de terras públicas superiores a 2.500 Hectares. (VIVACQUA, Paula Pincelli Tavares. **Bens públicos - possibilidade e formas de alienação - hipótese de licitação dispensada, dispensável ou inexigível.** Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/278033/bens-publicos---possibilidade-e-formas-de-alienacao---hipotese-de-licitacao-dispensada--dispensavel-ou-inexigivel>. Acesso em 02 de out. 2022).

Se não existir um contrato de compra e venda, mas somente recibos ou termos de quitação é possível ter o processamento da adjudicação compulsória extrajudicial? Sim, desde que o conteúdo dos documentos apresentados possam confirmar a existência de uma obrigação e o seu completo adimplemento e a falta de cláusula de arrependimento. Nesse caso, a parte poderá se utilizar de outros documentos e também de depoimentos como meio de prova aptos a subsidiar o registrador imobiliário a deferir tal pedido.

A adjudicação compulsória extrajudicial pode ser um procedimento para superar impeditivos jurídicos e fiscais do promitente vendedor, tais como a ausência de certidões fiscais ou a existência de indisponibilidades? Penso que devem ser apresentadas sim as certidões negativas fiscais ou a sua dispensa aceita pelo comprador nos mesmos moldes como apresentado na escrituração normal. No entanto, cumpre ressaltar que a apresentação das certidões negativas fiscais tem sido cada vez mais relativizada pelos Tribunais já que a sua apresentação pode configurar um meio coercitivo de exigência de tributos, o que não pode ocorrer já que a Fazenda Pública possui os meios adequados para a cobrança do crédito tributário, quais sejam: o protesto da certidão da dívida ativa – CDA e a ação de execução fiscal. Sobre a consulta à central de indisponibilidade de bens penso ser sim necessária já que o Provimento nº 39/2014 do CNJ exige essa consulta para todas as operações que envolvam direitos relativos a imóveis, nos termos do artigo 14: “os registradores de imóveis e tabeliães de notas, antes da prática de qualquer ato notarial ou registral que tenha por objeto bens imóveis ou direitos a eles relativos, exceto lavratura de testamento, deverão promover prévia consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, consignando no ato notarial o resultado da pesquisa e o respectivo código gerado (hash), dispensado o arquivamento do resultado da pesquisa em meio físico ou digital.” Portanto, na adjudicação compulsória extrajudicial o oficial de registro deverá verificar a presença de outros requisitos que não sejam somente a existência de um contrato, a quitação do preço e a recusa na escrituração. Esse mesmo entendimento é defendido por Silvio de Salvo Venosa numa análise do procedimento no âmbito judicial:

O julgado não interfere no conteúdo contratual. Suprtao somente a vontade do promitente vendedor recusante da outorga do contrato definitivo. Se o contrato apresenta falhas que inviabilizam o registro, a óptica desloca-se para o direito pessoal entre as partes. (VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais.** 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. p. 524).

Para a lavratura da ata notarial para fins de adjudicação compulsória extrajudicial é livre a escolha do Cartório de Notas? Penso que sim, considerando que para este

ato notarial não haverá a necessidade de diligências no local, o que fatalmente deveria ter regra impositiva de territorialidade. Ao contrário, este procedimento necessita tão somente a comprovação documentação da existência de um contrato, o seu pagamento integral e a recusa na assinatura de uma escritura, o que poderá ser atestado em ata notarial lavrada por qualquer Cartório de Notas, de livre escolha do usuário.

Cumprida a etapa no cartório de notas e iniciado o procedimento junto ao cartório de imóveis, se tiver no procedimento da adjudicação extrajudicial uma oposição, impugnação ou contestação fundamentada este se encerrará? Sim, pois o oficial de registro de imóveis não poderá entrar no mérito da pretensão resistida, por se tratar de uma questão decisória que deverá ser remetida às vias judiciais.

E se no procedimento a oposição, impugnação ou contestação for injustificada ou sem qualquer fundamentação? Há a discussão sobre a possibilidade de dar continuidade ou não ao procedimento quando se tratar de meras alegações ou insatisfações sem qualquer fundamento, caso em que a falta de justificativa razoável viabilizaria sim o deferimento do registro da adjudicação. Em analogia a este ponto, pode-se citar Enunciado 32 da Jornada de Direito Notarial e Registral, aprovado no ano de 2022, que no procedimento de usucapião estabelece que: “32 - A impugnação em usucapião extrajudicial fundada unicamente na presunção de que o imóvel constitui terra devoluta, ante a inexistência de registro da sua propriedade, deve ser considerada injustificada, nos termos do art. 216-A, §10 da Lei 6.015/1973”.

Após a notificação da parte e tendo sido verificado o silêncio na manifestação, este poderá ser considerado automaticamente como consenso e anuência e possibilitar a efetivação da adjudicação compulsória extrajudicial com o registro? Ainda há muitas dúvidas sobre o tema, pois diferentemente da norma que possibilitou a usucapião extrajudicial e previu, em alteração legislativa, o silêncio como concordância, para a adjudicação compulsória não foi previsto expressamente esse efeito jurídico para o silêncio. A dúvida está principalmente no fato de que o efeito do silêncio será a gravosa consequência da perda da propriedade, o que pode estar se consubstanciando num prejuízo a alguém. Sobre o tema, Eduardo Calais Pereira, Leandro Corrêa, Rafael Depieri explicam que:

Logo, cumpre, desde já, estabelecer um pressuposto importante, que a Lei Civil não determina que o silêncio é automaticamente a anuência, ou a não oposição, quanto menos será para o caso das adjudicações compulsórias, já que o efeito do silêncio é perda da propriedade. Vale lembrar que o silêncio como consenso na perda da propriedade já possui guarida no procedimento da usucapião extrajudicial, porém com uma grande diferença: o tempo para a prescrição aquisitiva. Numa hipótese de contrato de compra e venda com prova do pagamento (justo título), o adquirente precisa esperar dez anos para conseguir extrajudicialmente pleitear a propriedade. Se na adjudicação o silêncio ganhar a mesma força, estaria o legislador criando uma nova hipótese de usucapião, sem necessidade de nenhum lapso temporal. Desta forma é impossível assegurar que, caso o proprietário vendedor não se manifeste sobre a adjudicação compulsória, estar-se-á diante de uma possibilidade de prosseguimento do

procedimento extrajudicial, sob pena de se transformar o instituto em testilha em um salvo conduto para legitimação de compradores na posição de legítimos proprietários, acabando com o instituto da usucapião ordinária quando o justo título for uma promessa de compra e venda quitada. Não nos parece ser essa a intenção do legislador. Há que se conhecer as razões da recusa do instrumento definitivo, sob pena de não poder ser dispensada a jurisdição, o silêncio não instrui o procedimento devidamente, sendo germe de possível litígio, nos seios do serviço extrajudicial, em oposição total a função social dos registros públicos de pacificação social e profilaxia jurídica. (PEREIRA, Eduardo Calais; CORRÊA, Leandro Augusto Neves; DEPIERI, Rafael Vitelli.

**Adjudicação compulsória extrajudicial: conceitos e limites.** Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/372122/adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-conceitos-e-limites>. Acesso em 02 de out. 2022).

Se o registrador imobiliário verificar que as prestações não foram pagas mas estão prescritas pode ser deferida a adjudicação compulsória extrajudicial? Apesar da grande dúvida sobre o assunto, deve ser possibilitado sim esse registro, pois a prescrição é matéria de ordem pública e facilmente verificada em cada caso concreto mediante uma análise do cômputo do prazo. Em sentido contrário, e para comprovar a polêmica do tema, numa interpretação analógica, a Lei nº 9.492/1997, que regulamenta os cartórios de protesto de títulos, estabelece em seu artigo 9º que “todos os títulos e documentos de dívida protocolizados serão examinados em seus caracteres formais e terão curso se não apresentarem vícios, não cabendo ao Tabelião de Protesto investigar a ocorrência de prescrição ou caducidade”.

É necessário que os contratos tenham o reconhecimento de firma para que o procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial seja deferido? O sistema notarial e registral deve primar sempre pela segurança jurídica e pela prudência na prática dos atos e sob esse aspecto o reconhecimento de firma traz mais um elemento de segurança não só sobre a certificação da autenticidade e autoria da assinatura aposta no documento, mas também sobre a data da assinatura do contrato. O reconhecimento de firma implica em declarar a autoria da assinatura lançada. Mesmo que signatário tenha falecido, nada impede o reconhecimento de sua firma por semelhança, uma vez que, para esse tipo de ato notarial não se faz necessária a presença do assinante. Tal ato notarial tem grande relevância, pois garantirá que a assinatura constante nele se assemelha à assinatura da pessoa que se afirma ser autora.

Como se dará a cobrança de emolumentos para a adjudicação compulsória extrajudicial junto ao cartório de imóveis? Há regras em alguns Estados que permitem, para o usucapião, uma cobrança de emolumentos pelo processamento do pedido e outra cobrança pelo registro imobiliário, o que poderá ser utilizado como parâmetro para o procedimento de adjudicação compulsória já que haverá também um processamento. Cumpre registrar que se esse procedimento fosse seguir o trâmite pela via judicial lá deverá ser pago o valor de custas judiciais (processamento) e, ao final, com a sentença procedente e a expedição da carta de sentença, esta deverá ser levada ao cartório de imóveis onde será cobrado o registro.

### 3. A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NOS CARTÓRIOS DE NOTAS E A LAVRATURA DA ATA NOTARIAL

Se a parte ou o advogado concluir pela possibilidade da adjudicação compulsória pela via extrajudicial, o procedimento, apesar de tramitar perante os cartórios de imóveis, deverá seguir a prévia instrumentalização através de uma ata notarial de verificação de documentos e comprobatória de fatos e depoimentos.

Mas por qual motivo a lei previu a lavratura da ata notarial e não uma escritura pública declaratória? Andou bem o legislador nesses termos, pois a ata notarial é um instrumento imparcial e que possui uma certificação das impressões colhidas em cada caso concreto por parte do titular do cartório ou seus prepostos. Já a escritura declaratória, para essa finalidade da adjudicação compulsória, se consubstanciaria em declarações da vontade da parte em regularizar a propriedade do bem, sem outras possibilidades de certificação da verificação de documentos, fatos e depoimentos, o que se dá na ata.

Nesses termos, o procedimento de lavratura de ata notarial para a adjudicação compulsória, nos termos do artigo 216-B, § 1º, inciso III, da Lei 14.382/2022 reforçou a sua importância para o sistema notarial e processual, conforme previsão do artigo 7º, da Lei 8.935/1994 e artigo 384, do Código de Processo Civil:

Art. 7º, Lei 8.935/1994 - Aos tabeliães de notas compete com exclusividade:

(...) III - lavrar atas notariais.

Art. 384, Código de Processo Civil - A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.

Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.

Importante destacar que a ata notarial, para fins de adjudicação compulsória extrajudicial, será extremamente útil não só em razão da existência de uma análise notarial prévia dos documentos e da situação fática como um todo pelos cartórios de notas, mas também para instrumentalizar o pedido junto ao cartório de registro de imóveis, o que contribuirá para uma segurança jurídica maior do procedimento e uma maior celeridade.

Além disso, a ata notarial para fins de adjudicação compulsória extrajudicial poderá instrumentalizar a comprovação de pagamentos por meio de conversas de aplicativos, redes sociais, conversa de telefone, nos casos em que o promitente comprador não dispôr do termo de quitação dos valores, bem como para a verificação de inúmeros documentos que comprovem a quitação da obrigação e até mesmo com a colheita de declarações ou depoimentos de testemunhas, conforme já permite o artigo 263, § 1º, Código de Normas de Minas Gerais, que menciona no capítulo VIII que:

#### DAS ATAS NOTARIAIS

Art. 263. A ata notarial, dotada de fé pública e de força de prova pré-constituída, é o instrumento em que o

“Se a parte ou o advogado concluir pela possibilidade da adjudicação compulsória pela via extrajudicial, o procedimento deverá seguir a prévia instrumentalização através de uma ata notarial de verificação de documentos e comprobatória de fatos e depoimentos”

tabelião, seu substituto ou escrevente, a pedido de pessoa interessada, constata fielmente os fatos, as coisas, pessoas ou situações para comprovar sua existência ou seu estado.

§ 1º A ata notarial pode ter por objeto:

I - colher declaração testemunhal para fins de prova em processo administrativo ou judicial;

II - fazer constar o comparecimento, na serventia, de pessoa interessada em algo que não se tenha realizado por motivo alheio a sua vontade.

Com a obrigatoriedade deste ato notarial para fins de adjudicação compulsória extrajudicial, é importante que os Cartórios de Notas sempre consignem no texto a declaração das partes nos seguintes termos: “as partes declaram que têm ciência de que a lavratura deste ato notarial, para fins do procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial, se consubstancia numa primeira etapa em que as partes requereram a sua lavratura com o fim de verificação e registro dos documentos apresentados neste ato e que serão apresentados na segunda etapa junto ao cartório de registro imobiliário, que fará a qualificação registral objetiva e subjetiva dos requisitos para a efetivação desse procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial.”

Além disso, é importante mencionar no texto que: “se o procedimento registral de adjudicação compulsória extrajudicial for indeferido pelo registro imobiliário, a parte fica ciente que deverá fazer a escrituração do imóvel pelas vias ordinárias em um Cartório de Notas ou ajuizar a ação judicial competente para tanto, podendo aproveitar esta ata notarial como meio de prova em juízo, nos termos do artigo 384, do Código de Processo Civil.”

Importante ainda informar que uma vez lavrada a ata notarial, esta será informada às centrais notariais, tais como a CENSEC (Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados) e ao CCN do E-notariado (Cadastro Único de Clientes do Notariado), bem como deverá ser obrigatoriamente consultada a central de indisponibilidade de bens.

Por fim, uma vez lavrada a ata notarial para fins de adjudicação compulsória extrajudicial, o Cartório de Notas poderá proceder a uma informação ao COAF se a operação for suspeita, bem como deverá fazer a DOI – declaração de operação imobiliária à Receita Federal ou à DOITU, se se tratar de imóvel relativo a terrenos de marinha.

#### 4. MODELO DE ATA NOTARIAL DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

A título exemplificativo, sugere-se neste trabalho uma minuta de ata notarial de adjudicação compulsória, nos termos a seguir:

##### ATA NOTARIAL DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL QUE SOLICITA XXX E SEU MARIDO XXX, NA FORMA ABAIXO:

“SAIBAM quantos este público instrumento de **ATA NOTARIAL DE VERIFICAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA FINS DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL** virem que XXX, nesta Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo, neste Cartório do 2º Ofício de Notas da Comarca de Vitória, situado na Rua XXX, bairro XXX, cidade de XXX, perante mim, XXX, Escrevente Autorizado, comparece como SOLICITANTES: \_\_\_\_\_, assistidos juridicamente pelo advogado Dr. \_\_\_\_\_, brasileiro, advogado inscrito na OAB nº \_\_\_\_\_, com escritório profissional situado na Rua \_\_\_\_\_. Reconheço a identidade dos comparecentes e sua capacidade para este ato, conforme documentos de identificação apresentados, do que dou fé. - Então, pelos SOLICITANTES, com assistência jurídica do ilustre advogado acima nomeado, me foi requerida a lavratura do presente instrumento público de **ATA NOTARIAL DE VERIFICAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA FINS DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL**, como meio de prova para o procedimento previsto no artigo 216-B da Lei Federal nº 6.015/1973, alterado pela Lei 14.382/2022, estando cientes da necessidade deste ato notarial para este procedimento, as partes solicitaram a sua lavratura, e foram esclarecidos quanto ao trâmite do procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial numa segunda etapa junto ao cartório de registro de imóveis, conforme estabelece o artigo 216-B da Lei de Registros Públicos: “Art. 216-B. Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste artigo. § 1º São legitimados a requerer a adjudicação o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, representados por advogado, e o pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos: I - instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso; II - prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias, contado da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel, que poderá delegar a diligência ao oficial do registro de títulos e documentos; III - ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade; IV - certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação; V - comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI); VI - procuração com poderes específicos. § 2º O deferimento da adjudicação independe de prévio registro dos instrumentos de promessa de compra e venda ou de cessão e da comprovação da

regularidade fiscal do promitente vendedor. § 3º À vista dos documentos a que se refere o § 1º deste artigo, o oficial do registro de imóveis da circunscrição onde se situa o imóvel procederá ao registro do domínio em nome do promitente comprador, servindo de título a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão. Nestes termos, os SOLICITANTES relataram a estas notas os seguintes fatos e apresentaram os seguintes documentos, solicitando a lavratura da presente ata notarial nos seguintes termos: **1) DOS FATOS E DOCUMENTOS VERIFICADOS:** os SOLICITANTES apresentaram a estas notas um contrato particular de compra e venda e cessão de direitos de financiamento, datado de 13 de julho de 1995, relativo ao seguinte imóvel: “unidade residencial casa \_\_\_\_\_ da matrícula \_\_\_\_\_, do livro 2-BL, do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de XXX”, conforme se verifica na íntegra de seu conteúdo abaixo: **IMAGENS DO CONTRATO.** Os SOLICITANTES declaram, sob as penas da lei, que são compradores do referido imóvel, adquirido em data de XXX da Sra. XXX. **2) QUALIFICAÇÃO DA PROPRIETÁRIA E VENDEDORA:** \_\_\_\_\_, (qualificação). **3) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL NO REGISTRO IMOBILIÁRIO:** “unidade residencial casa \_\_\_\_\_ da matrícula \_\_\_\_\_, do livro 2-BL, do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Vila Velha”, de ordem. Inscrição imobiliária municipal nº \_\_\_\_\_. **4) DO NEGÓCIO JURÍDICO FIRMADO E DA QUITAÇÃO DO PREÇO:** os SOLICITANTES, assistidos por seu advogado, declaram que o citado imóvel foi adquirido pelo valor total de R\$10.000,00 (dez mil reais), pago em 02 (duas) parcelas, da seguinte forma: a) uma primeira parcela no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), quitada no ato de assinatura do contrato particular através de cheque nº XXX, do Banco XXX, Agência XXX-ES; b) uma segunda parcela no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), quitada através de recibo de quitação pela emissão de cheque nº XXX, do Banco XXX, Agência XXX-ES, emitido por \_\_\_\_\_. Declaram os SOLICITANTES, assistidos por seu advogado, e sob as penas da lei, cientes da responsabilidade civil e criminal em caso de falsa declaração, que a compra do referido imóvel foi plenamente quitada à época, não tendo a VENDEDORA nada mais a reclamar no presente ou no futuro em relação à citada venda. Além disso, os SOLICITANTES apresentaram instrumento particular de autorização de cancelamento de Hipoteca e outras avenças, assinado pelo gerente do Banco XXX – Sr. \_\_\_\_\_ – que autorizou o cancelamento da hipoteca sobre o dito imóvel, conforme imagem abaixo, já averbado na matrícula \_\_\_\_\_ sobre a averbação nº 5-\_\_\_\_\_: **IMAGEM DO INSTRUMENTO DE CANCELAMENTO DA HIPOTECA.** **5) DO ÓBICE À CORRETA ESCRITURAÇÃO FACE AO FALECIMENTO DA PROPRIETÁRIA VENDEDORA:** Os SOLICITANTES declaram que optaram pelo pedido de lavratura desta ata notarial de verificação de documentos com o objetivo de dar início ao procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial, considerando o falecimento da proprietária e por não terem logrado êxito em encontrar qualquer herdeiro da mesma. Declaram ainda os SOLICITANTES que têm ciência de que o contrato particular realizado entre as partes não é título hábil ao registro imobiliário, ensejando apenas um direito obrigacional, sendo que a proprietária tabular – Sra. \_\_\_\_\_ – faleceu após a venda do bem aos SOLICITANTES, conforme certidão de óbito abaixo, lavrada sob a matrícula nº XXX: **IMAGEM DA CERTIDÃO DE ÓBITO.** Além disso, os SOLICITANTES declaram que desconhecem a existência de eventuais sucessores ou herdeiros da Sra. \_\_\_\_\_, o que inviabiliza por completo uma eventual nomeação de inventariante para a lavratura da escritura pública com vistas a cumprir as obrigações

pendentes e quitadas da de *cujus*. **6) DO RECOLHIMENTO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO SOBRE BENS IMÓVEIS - ITBI:**

os SOLICITANTES informam nesta oportunidade que farão o competente requerimento de avaliação do imóvel junto ao Município de XXX, para fins do recolhimento do ITBI, com a posterior apresentação junto ao Cartório de Imóveis, com a respectiva guia homologada expedida pela Prefeitura. **7) APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES NEGATIVAS DOS DISTRIBUIDORES:**

os SOLICITANTES informam que não existem processos judiciais distribuídos contestando o presente negócio jurídico e apresentam as seguintes certidões dos distribuidores referentes à Justiça Comum Cível: a) Certidões da Justiça Comum Estadual da comarca da circunscrição do imóvel das partes envolvidas nos títulos apresentados; b) Certidões da Justiça Comum Estadual do domicílio das partes envolvidas nos títulos apresentados; c) Certidões da Justiça Comum Federal da seção da circunscrição do imóvel; d) Certidões da Justiça Comum Federal da seção do domicílio das partes envolvidas no título. **8) PROCURAÇÃO AO ADVOGADO DOS SOLICITANTES:**

foi outorgada procuração ao Dr. \_\_\_\_, brasileiro, advogado inscrito na OAB nº \_\_\_\_, conforme imagem abaixo: **IMAGEM DAPROCURAÇÃO** **9) VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL:**

o valor do negócio jurídico realizado entre as partes foi de R\$10.000,00 (dez mil reais), tendo o imóvel o valor venal de R\$ **XXX**. **10) INEXISTÊNCIA DO REGISTRO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA:**

Os SOLICITANTES foram informados pelo seu advogado que para fins de utilização do instrumento de compra e venda ora firmado em data de 13 de julho de 1995 é desnecessário o registro da promessa, nos termos da Súmula nº. 239 do STJ. **11) DECLARAÇÃO DO ADVOGADO:**

Pelo ADVOGADO dos SOLICITANTES me foi dito e declarado neste ato notarial que prestou assistência jurídica aos mesmos e que acompanhou integralmente a lavratura da presente ATA NOTARIAL. **12) DECLARAÇÕES FINAIS:**

Finalmente, os SOLICITANTES declaram, sob as penas da lei que: **12.1.** todas as declarações prestadas nesta ATA NOTARIAL são verdadeiras e que estão cientes das sanções cíveis e criminais em caso de declaração falsa; **12.2.** requerem e autorizam o Senhor Oficial do Cartório de Registro Geral de Imóveis competente, a prática de todos os atos registrares em sentido amplo para dar início ao procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial, nos termos do artigo 216-B, da Lei de Registros Públicos; **12.3.** os SOLICITANTES foram instruídos por seu advogado de todos os termos do artigo 216-B, da Lei de Registros Públicos, que prevê o procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial; **12.4.** aceitam esta ATA NOTARIAL em todos os seus termos e conteúdo; e **12.5.** têm ciência de que a lavratura da presente ATA NOTARIAL, por si só, não tem o condão de reconhecer a ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA pretendida, servindo este ato notarial como instrumento de meio à esta pretensão; **12.6.** têm ciência de que a lavratura deste ato notarial, para fins do procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial, se consubstancia numa primeira etapa e que as partes requereram a sua lavratura com o fim de verificação e registro dos documentos apresentados neste ato e que serão apresentados numa segunda etapa junto ao cartório de registro imobiliário, que fará a qualificação registral objetiva e subjetiva dos requisitos para a efetivação desse procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial; **12.7.** têm ciência de que se o procedimento registral de adjudicação compulsória extrajudicial for indeferido pelo registro imobiliário, as partes ficam cientes que deverão fazer a escrituração do imóvel pelas vias ordinárias em um Cartório de Notas ou ajuizar

a ação judicial competente para tanto, podendo aproveitar esta ata notarial como meio de prova em juízo, nos termos do artigo 384, do Código de Processo Civil; **13) DAS INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS À CENSEC:** Conforme artigo, 7º, do Provimento nº 18/2012, do Conselho Nacional de Justiça, será procedido o cadastro do presente ato notarial no prazo legal junto à CENSEC - Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados. **14) DA CONSULTA À CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS - CNIB:** Conforme determina o art. 14, do Provimento nº 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, foram realizadas buscas, na presente data, junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, não sendo encontrado qualquer anotação de Indisponibilidade de Bens em nome das partes, que impeçam a lavratura deste ato, de acordo com Relatório(s) de Consulta de Indisponibilidade emitido(s) às \_\_\_\_\_, do dia \_\_\_\_\_ - Códigos HASH: \_\_\_\_); às \_\_\_\_\_, do dia \_\_\_\_\_ - Códigos HASH: \_\_\_\_). E, assim, me pediu que lhe lavrasse o presente instrumento em meu livro de notas, o qual sendo por mim lido, a um só tempo e em voz alta, aos SOLICITANTES e a seu ADVOGADO. Tudo constatado mediante verificação presencial de todas as declarações, bem como a apresentação de documentos, que ficam arquivados nesta serventia.

## 5. CONCLUSÃO

O advento do procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial, pela Lei nº 14.382/2022 trará grandes avanços para a regularização imobiliária no país, pois possibilitará que o sistema notarial e registral seja utilizado diretamente, com mais simplicidade e celeridade, sem qualquer prejuízo da segurança jurídica, pois o procedimento conterà duas etapas: a) verificação documental, de fatos e depoimentos através da lavratura da ata notarial nos cartórios de notas; b) procedimento no cartório de imóveis.

Importante registrar que a obrigatoriedade da utilização da ata notarial para o procedimento traz um instrumento imparcial de prudência notarial, que poderá ser feito mediante a livre escolha pelo usuário de Cartório de Notas de sua confiança, por dispensar a necessidade de diligência no local, pois tal ato notarial será utilizado como um meio de comprovação documental e de depoimentos dos fatos ocorridos, o que fatalmente trará maior segurança jurídica e rapidez para a adjudicação compulsória extrajudicial junto ao cartório de imóveis.

## 6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

PEREIRA, Eduardo Calais; CORRÊA, Leandro Augusto Neves; DEPIERI, Rafael Vitelli. Adjudicação compulsória extrajudicial: conceitos e limites. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/372122/adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-conceitos-e-limites>. Acesso em 02 de out. 2022.

SCHREIBER, Anderson et al. Código civil comentado: doutrina e jurisprudência. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

TARTUCE, Flávio. Direito civil: direito das coisas. 14 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: direitos reais. 13 ed. São Paulo: Atlas, 2013.

VIVACQUA, Paula Pincelli Tavares. Bens públicos - possibilidade e formas de alienação - hipótese de licitação dispensada, dispensável ou inexistível. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/278033/bens-publicos---possibilidade-e-formas-de-alienacao---hipotese-de-licitacao-dispensada--dispensavel-ou-inexistivel>. Acesso em 02 de out. 2022.





Para a vice-presidente do CNB/RJ e titular do 7º Ofício de Notas da Capital / Tijuca (RJ), Edyanne Moura da Frota Cordeiro, a desjudicialização é um fenômeno cada vez mais constante e inevitável

**O Notário Contemporâneo - Na sua opinião, qual a importância de se ter um código de normas atual, que considere estes avanços digitais?**

**Edyanne Moura da Frota Cordeiro** - É imprescindível vermos estes avanços se fazerem presentes também no novo código, e serem eles aqui reconhecidos, por mais que seja a nível estadual, eis que já se normatiza de uma vez os procedimentos a serem seguidos de forma igualitária, evitando a própria concorrência desleal, dentre outros percalços, como a observação da territorialidade no âmbito da esfera de sua atuação.

“É imprescindível vermos estes avanços se fazerem presentes também no novo código de normas, e serem eles aqui reconhecidos, por mais que seja a nível estadual”

**O Notário Contemporâneo - O e-Notariado é a consolidação deste avanço no que diz respeito à prática de atos notariais. A plataforma já registrou mais de 1 milhão de atos realizados em todo Brasil. Como avalia este sucesso sobre o uso da plataforma?**

**Edyanne Moura da Frota Cordeiro** - Primeiramente necessito relembrar que este projeto já estava praticamente elaborado pelo Colégio Notarial do Brasil-Seção Federal, desde antes da pandemia. Com o advento da pandemia, tornou-se mais do que urgente colocar em prática tal inovação digital. Foi então que o CNB/CF junto ao CNJ, Conselho Nacional de Justiça, que se editou o Provimento nº 100 de 2020, disciplinando de maneira exemplar tal situação, frente à grande dificuldade das pessoas se fazerem presentes quando necessitavam de atos como procurações, escrituras das mais diversas, prova de vida por ata notarial, testamentos, dentre outros atos que surgiram, como muitas uniões estáveis e também as inevitáveis dissoluções e divórcios. O sucesso, sem dúvida, veio dali, e transformou por completo o comportamento da sociedade, com certeza para melhor.

# ATOS NOTARIAIS

## Eletrônicos e a Competência Territorial



## Por Rafael Vitelli Depieri e Leonardo Buda

**RESUMO:** O presente artigo aborda os desafios e avanços decorrentes da implementação dos atos notariais eletrônicos no Brasil. Serão discutidos aspectos normativos, a evolução tecnológica, os impactos na segurança jurídica e as vantagens proporcionadas por essa modalidade de atuação notarial. Além disso, serão analisados os principais dispositivos legais que regem os atos notariais eletrônicos no país, bem como suas implicações práticas.

### 1. HISTÓRICO DAS DISCUSSÕES PARA A IMPLANTAÇÃO DOS ATOS NOTARIAIS ELETRÔNICOS

A implantação dos atos notariais eletrônicos no Brasil foi um processo que envolveu discussões e normas específicas para garantir a segurança jurídica e a efetividade desses atos. A transição para os atos notariais eletrônicos é um objetivo buscado pelos notários há muito tempo, no intuito de modernizar e agilizar os serviços que prestam à população.



Rafael Vitelli Depieri é advogado e assessor jurídico do Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal, Seção São Paulo e Seção Rio de Janeiro. Bacharel em Direito pela Universidade de Mackenzie; Mestre em Direito Civil Comparado pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC/SP) com orientação pela Professora Maria Helena Diniz; Pós-graduado em Direito Notarial e Registral Imobiliário pela Escola Paulista da Magistratura (SP) e pela Universidade Arthur Tomas; Especializado em Direito Público pela Universidade Potiguar; Formado em Mediação e Conciliação pelo Instituto Paulista de Magistrados (IPAM); Autor de coluna mensal no Jornal do Notário sobre dúvidas de Direito Notarial. Professor em cursos de Direito Notarial e Registral.



Leonardo Buda é advogado sênior no Colégio Notarial do Brasil - Seção São Paulo. Especializado em Direito Notarial e Registral pela Escola Paulista de Magistratura e especialização em Direito Civil e bacharelado pelas Faculdades Metropolitanas Unidas.

Para compreender o histórico dessa discussão, é importante abordar diferentes aspectos ao longo do tempo, quais sejam:

## **A) AVANÇOS TECNOLÓGICOS E CONTEXTO GLOBAL:**

O surgimento e avanço das tecnologias digitais têm influenciado diversos setores e, por evidente, o ambiente jurídico não ficou de fora. A discussão sobre a implementação dos atos notariais eletrônicos ganhou destaque com a necessidade de adaptação dos serviços cartorários à era digital, alinhando-se a práticas internacionais.

## **B) MARCO LEGAL NO BRASIL:**

A discussão sobre os atos notariais eletrônicos no Brasil encontra amparo na legislação, notadamente na Lei nº 11.419/2006, que dispõe sobre a informatização do processo judicial. Essa lei trouxe diretrizes gerais para a adoção de meios eletrônicos no âmbito judicial, mas também influenciou debates sobre a viabilidade de implementação de atos notariais eletrônicos.

## **C) SEGURANÇA JURÍDICA E VALIDADE DOS ATOS ELETRÔNICOS:**

Um ponto central nas discussões foi a garantia da segurança jurídica e da validade dos atos notariais eletrônicos. Doutrinadores, magistrados e representantes da classe discutiram a necessidade de se estabelecer um arcabouço normativo sólido para assegurar que os atos eletrônicos tivessem a mesma força probatória dos atos tradicionais.

## **D) QUESTÕES PRÁTICAS E TECNOLÓGICAS:**

As discussões também abordaram questões práticas, como a criação de um sistema hígido e seguro, a padronização de procedimentos e a capacitação dos profissionais para lidar com a nova tecnologia. Além disso, foram levantados pontos como a necessidade de certificação digital e de infraestrutura adequada para a realização dos atos notariais eletrônicos.

## **E) EXPERIÊNCIAS INTERNACIONAIS:**

Diversos países têm adotado a prática de atos notariais eletrônicos como parte da modernização tecnológica do suporte para os negócios jurídicos entabulados de forma pública. A digitalização dos serviços notariais oferece eficiência e conveniência, ao mesmo tempo em que mantém a autenticidade e segurança dos documentos.

Em geral, a experiência internacional de implementação da prática notarial em meio eletrônico tem como objetivo tão somente a migração do suporte físico para o suporte digital, não ultrapassando a barreira da efetiva atuação das partes à distância.

**a) Estados Unidos:** Nos Estados Unidos, a prática de atos notariais eletrônicos é regulamentada por leis estaduais. Muitos estados adotaram leis que permitem a realização de atos notariais de forma eletrônica, como a assinatura digital de documentos e a realização de juramentos virtuais. Um exemplo é a Uniform Electronic Transactions Act (UETA) e a Revised Uniform Law on Notarial Acts (RULONA).

**b) Canadá:** No Canadá, também há a adoção de atos notariais eletrônicos. As províncias têm implementado legislações para permitir a realização de atos notariais de maneira eletrônica. Por exemplo, a British Columbia implementou a E-Notaries Public Act.

**c) Reino Unido:** No Reino Unido, a prática de atos notariais eletrônicos é permitida e regulamentada pela Notaries Practice Rules 2020. Isso permite que notários realizem atos notariais usando meios eletrônicos, incluindo videoconferências.

**d) Austrália:** A Austrália também tem adotado a prática de atos notariais eletrônicos em várias jurisdições. A Lei de Assinaturas Eletrônicas de 1999 na Austrália regula a validade legal das assinaturas eletrônicas, incluindo aquelas utilizadas em atos notariais.

**e) União Europeia:** Vários países da União Europeia também adotaram legislações que permitem atos notariais eletrônicos, promovendo a interoperabilidade entre os Estados-membros.

Nos países que adotam o sistema de notariado latino, a prática de atos notariais eletrônicos também tem sido objeto de atenção e discussão. O notariado latino é caracterizado por ser um sistema de serviços notariais centralizados e altamente regulamentados, com notários desempenhando um papel fundamental na autenticação de documentos e na garantia de segurança jurídica.

**a. França:** Na França, o notariado é centralizado e altamente regulamentado. Nos últimos anos, tem havido um esforço para modernizar os serviços notariais, incluindo a possibilidade de realizar atos notariais eletrônicos. A Lei Macron de 2015 introduziu mudanças significativas, permitindo a realização de alguns atos notariais por via eletrônica.

**b. Itália:** Na Itália, onde o notariado tem extrema relevância em diversos âmbitos do Direito Civil, a Lei 59/2016 introduziu disposições para permitir a realização de atos notariais eletrônicos. Essa lei estabelece critérios específicos para a validade e autenticidade dos documentos eletrônicos, mantendo os padrões de segurança jurídica.

**c. Espanha:** A Espanha também tem avançado na digitalização dos serviços notariais. A Lei 24/2001, conhecida como "Ley de Firma Electrónica", estabeleceu o enquadramento legal para assinaturas eletrônicas e reconhecimento de documentos eletrônicos, permitindo a realização de atos notariais eletrônicos.

**d. Argentina:** Na Argentina, o notariado é uma parte fundamental do sistema jurídico. Em 2018, foi promulgada a Lei 27.355, que reconhece a validade dos documentos eletrônicos e estabelece as bases para a realização de atos notariais eletrônicos, mantendo a confiabilidade e segurança do sistema.

**e. México:** O México também tem tomado medidas para modernizar o notariado. A Lei de Firma Eletrônica Avanzada de 2003 estabeleceu a base legal para a utilização de assinaturas eletrônicas em atos notariais, permitindo a digitalização de processos.

É importante notar que, nos países que adotam o notariado do tipo latino, a modernização e adoção de atos notariais eletrônicos frequentemente ocorre com precaução para garantir a segurança e a autenticidade dos documentos. As mudanças são implementadas em conformidade com os princípios éticos e a importância dos notários na proteção dos interesses das partes envolvidas. Isso ajuda a preservar a confiança no sistema notarial enquanto incorpora inovações tecnológicas.

## F) ATUALIDADE E PERSPECTIVAS FUTURAS:

Atualmente, a discussão sobre os atos notariais eletrônicos continua, com a busca por soluções que garantam a segurança, eficiência e acessibilidade dos serviços notariais por meio eletrônico. A implementação desses atos pode ser encarada como um processo contínuo, sujeito a ajustes e aperfeiçoamentos à medida que a tecnologia e as demandas sociais evoluem.

É importante observar que a discussão sobre os atos notariais eletrônicos envolve diversos aspectos interligados, desde questões legais até aspectos práticos e tecnológicos. A integração de doutrinas, legislações, jurisprudências e experiências internacionais tem sido fundamental para embasar e nortear esse processo de transição.

Pois bem, neste contexto, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) editou o Provimento nº 100/2020, que dispõe sobre a prática de atos notariais eletrônicos utilizando o sistema e-Notariado, cria a matrícula notarial eletrônica (MNE) e dá outras providências. Além disso, estabelece normas, padrões, critérios e procedimentos de segurança referentes a assinaturas eletrônicas, certificados digitais e emissão de atos notariais eletrônicos e outros aspectos tecnológicos atinentes ao seu bom funcionamento.

O Provimento nº 100/2020 aliou a fé pública notarial à tecnologia, tornando os serviços virtuais para facilitar a vida do cidadão que agora pode assinar um ato notarial sem sair de casa, inclusive se estiver no exterior, desde que possua um certificado digital válido.

## 2. NORMAS QUE REGULAMENTAM OS ATOS NOTARIAIS ELETRÔNICOS NO BRASIL

No Brasil, a regulamentação dos atos notariais eletrônicos é uma questão abrangente que envolve diversas normas, leis e regulamentos. Abaixo estão algumas das principais normas que tratam desse assunto:

- a) **Medida Provisória nº 2.200-2/2001:** Essa medida provisória instituiu a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), que é responsável por garantir a autenticidade, a integridade e a validade jurídica de documentos em forma eletrônica. A ICP-Brasil desempenha um papel fundamental na segurança dos atos notariais eletrônicos por meio da certificação digital.
- b) **Lei nº 11.419/2006 (Lei do Processo Eletrônico):** Embora não seja específica para atos notariais, essa lei dispõe sobre a informatização do processo judicial e estabelece os parâmetros gerais para a utilização dos meios eletrônicos na prática de atos processuais. Ela influenciou a discussão sobre atos notariais eletrônicos ao abordar questões de autenticidade, integridade e validade dos documentos eletrônicos.
- c) **Lei nº 13.874/2019 (Lei de Liberdade Econômica):** Embora não trate exclusivamente de atos notariais eletrônicos, essa lei trouxe disposições que impactam os serviços cartorários, como a simplificação de exigências para a prática de atos, a desburocratização e a facilitação do uso de meios eletrônicos para a realização de procedimentos.
- d) **Provimento nº 95/2020 da Corregedoria Nacional de Justiça:** Esse provimento complementa as disposições do Provimento nº 100/2020 do CNJ, estabelecendo diretrizes específicas para os atos notariais eletrônicos. Ele trata da utilização do sistema e-Notariado, das regras de

segurança, da padronização de documentos eletrônicos e da possibilidade de lavratura de atos notariais por videoconferência.

- e) **Provimento nº 100/2020 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ):** Esse provimento estabelece normas gerais para a prática de atos notariais eletrônicos em todo o território nacional. Ele trata de temas como a assinatura eletrônica, a identificação biométrica, a expedição de certidões eletrônicas, a interoperabilidade dos sistemas notariais e outros aspectos tecnológicos e de segurança.

## 3. SERVIÇOS DISPONÍVEIS NA PLATAFORMA E-NOTARIADO

A plataforma e-Notariado é um sistema eletrônico desenvolvido para ser o suporte único à prática dos atos notariais em suporte digital, proporcionando mais agilidade e eficiência nos procedimentos notariais, agora praticados de forma remota, mas sem que haja perda da segurança jurídica. Os serviços que o e-Notariado possibilita serem realizados pelos Tabeliães de Notas, agora de forma digital, incluem:

- Procurações Públicas;
- Escrituras Públicas;
- Atas Notariais;
- Testamentos Públicos;
- Separações e Divórcios Consensuais;
- Reconhecimento de Assinaturas Eletrônicas;
- Emissão de Certidões Eletrônicas;
- Autenticação Eletrônica de Documentos.

É importante ressaltar que a disponibilidade dos serviços pode variar de acordo com as especificidades de cada tabelionato de notas.

## 4. REGRAS DE COMPETÊNCIA TERRITORIAL PARA A LAVRATURA DE ATOS NOTARIAIS ELETRÔNICOS

A criação de um sistema único que possibilite todos os tabeliães de notas do Brasil realizarem de atos notariais eletrônicos, inevitavelmente esbarra na questão das regras de competência territorial para a lavratura desses atos. Isto porque, muito embora a Lei 8.935/94 tenha previsto em seu artigo 9º que os tabeliães de notas não podem praticar atos fora do município para o qual receberam a delegação, o universo eletrônico ultrapassa barreiras geográficas, sendo necessária uma atenção maior para que o sistema notarial se mantenha atomizado, tendo em vista a dimensão continental do país.

### 4.1. DA REGRA GERAL DE COMPETÊNCIA TERRITORIAL DOS NOTÁRIOS PARA LAVRATURA DE ATOS ELETRÔNICOS.

De proêmio, é fundamental compreender que as regras estabelecidas pelo Provimento nº 100, de 26 de maio de 2020, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), tem por objeto a lavratura de atos notariais eletrônicos. Nesse espeque, a norma infralegal inaugura os atos notariais eletrônicos com a finalidade de emanarem efeitos jurídicos para toda a sociedade, trazendo, de um lado, artigos direcionados aos cidadãos, de forma que possam se valer desse conjunto normativo para opor validade e eficácia perante terceiros e, de outro lado, artigos que estabelecem procedimentos para o notário, em relação aos atos notariais lavrados por meio da plataforma do e-Notariado.

Em relação ao viés procedimental, o Provimento nº 100/2022 do CNJ tem vocação processual de estabelecer uma uniformidade para a lavratura dos atos notariais

eletrônicos. Esses comandos são direcionados aos Tabeliões de Notas, definindo, ainda, que o descumprimento dessa regulamentação ensejará a eventual capitulação de irregularidades previstas na Lei nº 8.935/94, conforme se pode depreender de três dos “considerandos” contidos na norma e abaixo reproduzidos:

*CONSIDERANDO que os atos notariais previstos no Código Civil e na Lei n. 8.935/94, art. 41, poderão ser prestados por meio eletrônico;*

*CONSIDERANDO a obrigação dos serviços extrajudiciais de cumprir as normas técnicas estabelecidas pelo Poder Judiciário (arts. 37 e 38 da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994);*

*CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar a implantação do sistema de atos notariais eletrônicos – e-Notariado, de modo a conferir uniformidade na prática de ato notarial eletrônico em todo o território nacional;*

Nesse espeque, um dos comandos mais precisos destinados aos tabeliões de notas é, justamente, a definição da competência territorial para prática dos atos notariais eletrônicos, tema da presente consulta. A premissa está insculpida no artigo 6º do citado provimento, que define a regra geral de competência territorial, elegendo o artigo 9º da Lei nº 8.935/94 como supedâneo da norma, *in verbis*:

*Provimento 100/2020:*

*Art. 6º. A competência para a prática dos atos regulados neste Provimento é absoluta e observará a circunscrição territorial em que o tabelião recebeu sua delegação, nos termos do **art. 9º da Lei n. 8.935/1994**.*

*Lei 8.935/94:*

*Art. 9º O Tabelião de Notas não poderá praticar atos de seu ofício fora do Município para o qual recebeu delegação.*

Ao optar pelo artigo 9º da Lei nº 8.935/94 para balizar a competência territorial dos atos eletrônicos, a norma infralegal não excluiu a regra da livre escolha de Tabelião de Notas, nos termos do artigo 8º, mas definiu que o notário deve se limitar a atuar na circunscrição territorial de sua delegação, também, para a prestação do serviço público notarial de forma eletrônica.

Em um primeiro momento, a questão pode parecer contraditória e até ilegal, mas não o é. A compreensão fica mais clara se for invertido o raciocínio e, apenas a título argumentativo, analisar que, se o artigo 6º do Provimento nº 100/2020 tivesse optado por citar o artigo 8º da Lei nº 8.935/94, daí sim haveria uma ilegalidade, já que, em face da onipresença dos atos eletrônicos, um único Tabelião de Notas estaria autorizado a atuar em todas as circunscrições do país, desrespeitando o regime jurídico de delegação que o aloca em determinada região.

Portanto, o artigo 6º do Provimento nº 100/2020 e o artigo 8º da Lei nº 8.935/94 coexistem sem conflito normativo, de forma que uma vez escolhido um Tabelião de Notas pelo cidadão e feita a opção para que o ato seja eletrônico, o notário deve verificar se possui competência para prática daquele ato, nos termos disciplinados pelo Provimento nº 100/2020 do CNJ.

A compreensão de que as regras de competência territorial estabelecida pelo Provimento nº 100/2020 são normas procedimentais que regulam o ato notarial em um novo suporte (eletrônico) e que são destinadas ao Tabelião de Notas é pressuposto necessário para analisar esse mesmo aspecto em face dos atos notariais híbridos.

## 4.2. DAS REGRAS DE TERRITORIALIDADE PARA O ATO ELETRÔNICO.

Passando-se agora ao ato eletrônico propriamente dito, além da citada regra geral, contemplada no artigo 6º do Provimento nº 100/2022, há previsões específicas nos artigos 19, 20 e 21 que preveem comandos objetivos para definir a competência territorial. Em resumo, as regras específicas se destinam a escrituras que contemplam bens imóveis, procurações e atas notariais, da seguinte forma:

### 1. Escrituras que tenham por objeto bem imóvel:

O notário competente é aquele do local do bem imóvel ou do local de domicílio do adquirente. Sendo que, se esses dois critérios encontrarem em um mesmo estado, qualquer Tabelião de Notas desse Estado Federativo poderá lavrar a escritura pública pelo e-Notariado.

### 2. Procuração:

O notário competente é aquele do local do bem imóvel, se a procuração contiver em seu objeto bem imóvel, ou o domicílio do outorgante.

### 3. Ata Notarial:

O notário competente é aquele do local de constatação do fato ou do domicílio do requerente da ata notarial.

Ademais, a comprovação do domicílio da parte é estabelecida da seguinte forma:

- 1. Pessoa jurídica ou ente equiparado:** pela verificação da sede da matriz, ou da filial em relação a negócios praticados no local desta, conforme registrado nos órgãos de registro competentes;
- 2. Pessoa física:** pela verificação do título de eleitor, ou outro domicílio comprovado.

Na falta de comprovação do domicílio da pessoa física, será observado apenas o local do imóvel, podendo ser estabelecidos convênios com órgãos fiscais para que os notários identifiquem, de forma mais célere e segura, o domicílio das partes.

Nesse sentido, o Provimento nº 100, publicado em 26 de maio de 2020 pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), estabeleceu normas gerais sobre a prática de atos notariais eletrônicos em todos os tabelionatos de notas do país. O artigo 6º do Provimento nº 100 previu que a competência para a prática dos atos regulados neste Provimento é absoluta e observará a circunscrição territorial em que o tabelião recebeu sua delegação, nos termos do art. 9º da Lei n. 8.935/1994. Isso significa que a competência territorial para a lavratura de atos notariais eletrônicos é determinada pela circunscrição territorial em que o tabelião recebeu sua delegação.

Observe-se que o artigo 6º prevê: “A competência para a prática dos atos regulados neste Provimento é absoluta e observará a circunscrição territorial em que o tabelião recebeu sua delegação, nos termos do art. 9º da Lei n. 8.935/1994”

Dessa forma, é também no artigo 6º do Provimento 100/2020 que se insere a competência para emissão do certificado, pois, como se pode depreender do texto normativo, limita-se de forma absoluta a atuação do tabelião de notas na circunscrição para a qual recebeu a delegação em face dos atos regulados pelo provimento, dentre os quais se incluem a emissão do certificado digital notariado.

A tradução da citada regra é que o notário pode emitir, eletronicamente (à distância), os certificados digitais

notarizados somente para os cidadãos domiciliados em seu município. Lado outro, não há tal limitação se a emissão do certificado digital notarizado foi realizada na presença física das partes, pois, nesse caso, o tabelião cumprirá o artigo 9º da Lei 8.935/94, ou seja, não deixou, fisicamente sua comarca e está atendendo o cidadão que veio a ele.

Já no que toca a regra de competência para a prática do ato notarial eletrônico propriamente dito, o referido artigo 6º do provimento 100/2020 do CNJ é aplicado de forma supletiva, posto que existem previsões expressas para situações específicas a serem cumpridas pelos notários. As definições objetivas para competência do notário na prática de ato notarial eletrônico estão nos artigos 19, 20 e 21 do mesmo provimento. Mas, salienta-se que, quando essas regras não são alcançadas pelo ato que está sendo lavrado, isto não significa que qualquer tabelião possa lavar o ato, pois, nesses casos aplica-se o referido artigo 6º que atrai a competência do tabelião de notas que recebeu delegação para atuar no domicílio da parte do ato notarial.

O artigo 19 do Provimento nº 100 estabelece que, para a escritura pública de alienação de imóveis, será competente o tabelião de notas da circunscrição do imóvel ou do domicílio do adquirente. Já o artigo 20 estabelece que, para a ata notarial, será competente o tabelião da circunscrição do fato ou do domicílio do interessado.

## 5. CONCLUSÃO

Em conclusão, pretendeu-se com o presente artigo abordar os desafios e avanços da implementação dos atos notariais eletrônicos no Brasil, mormente nos aspectos que envolvem a regra de territorialidade para a prática destes atos em meio digital, abrangendo aspectos normativos, avanços tecnológicos, impactos na segurança jurídica e vantagens proporcionadas por essa modalidade. A transição para os atos notariais eletrônicos é resultado de discussões e esforços para modernizar e agilizar os serviços notariais, alinhando-se às demandas da era digital e aos exemplos internacionais.

A legislação brasileira, incluindo a Lei nº 11.419/2006 e a Lei nº 13.874/2019, forneceu o enquadramento legal necessário para a adoção dos atos notariais eletrônicos. O Provimento nº 100/2020 do Conselho Nacional de Justiça estabeleceu normas e diretrizes para a prática desses atos, promovendo a segurança jurídica, autenticidade e eficiência.

A plataforma e-Notariado vem se destacando como uma ferramenta fundamental para a realização dos atos notariais eletrônicos, oferecendo uma gama de serviços, desde procurações e escrituras públicas até reconhecimento de assinaturas eletrônicas e autenticação de documentos.

Neste diapasão, as regras de competência territorial foram abordadas detalhadamente, indicando que os atos notariais eletrônicos são submetidos a critérios específicos de acordo com o tipo de ato, como escrituras de imóveis, procurações e atas notariais. A competência territorial é determinada pela localização do bem imóvel ou do domicílio das partes, garantindo a aplicação correta da legislação vigente.

A modernização dos atos notariais por meio eletrônico é um processo contínuo, sujeito a ajustes e aprimoramentos, alinhados às demandas tecnológicas e sociais. A combinação de tradição notarial com inovação tecnológica é fundamental para garantir a confiança das partes envolvidas e para manter a relevância dos serviços notariais em um mundo cada vez mais digitalizado.

## 6. DADOS BIBLIOGRÁFICOS

1. Atos Notariais - Jusbrasil: (<https://www.jusbrasil.com.br/busca?q=atos+notariais>)
2. Atos Eletrônicos - CNJ: (<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3334>)
3. Cadernos Jurídicos - TJSP: ([https://www.tjsp.jus.br/download/EPM/Publicacoes/CadernosJuridicos/cj\\_n55\\_7.2\\_atos%20notariais%20eletr%C3%B4nicos.pdf?d=637364816417500004](https://www.tjsp.jus.br/download/EPM/Publicacoes/CadernosJuridicos/cj_n55_7.2_atos%20notariais%20eletr%C3%B4nicos.pdf?d=637364816417500004))
4. Competência e Ato Notarial Eletrônico - Jusbrasil: (<https://www.jusbrasil.com.br/busca?q=competencia+e+ato+notarial+eletronico>)
5. Revista de Informação Legislativa - Senado: ([https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/58/231/ril\\_v58\\_n231\\_p201.pdf](https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/58/231/ril_v58_n231_p201.pdf))
6. Impacto da Implantação do Processo Judicial Eletrônico - TJDF: (<https://www.tjdf.jus.br/institucional/imprensa/campanhas-e-produtos/artigos-discursos-e-entrevistas/artigos/2018/o-impacto-da-implantacao-do-processo-judicial-eletronico-nas-unidades-judiciais-civeis-e-de-familia-do-distrito-federal-e-o-reflexo-no-ritmo-da-tramitacao-processual-roberto-rodrigues-de-sousa>)
7. Responsabilidade Civil do Tabelião e Atos Eletrônicos - Migalhas: (<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/341027/a-responsabilidade-civil-do-tabeliao-e-a-pratica-de-atos-eletronicos>)
8. Norma da Corregedoria - Atos Eletrônicos - São Paulo: (<https://www.notariado.org.br/norma-da-corregedoria-regulamenta-a-pratica-de-atos-notariais-eletronicos-em-sao-paulo/>)
9. Corregedoria Nacional Regulamenta Serviço Eletrônico de Registros Públicos: (<https://www.cnj.jus.br/corregedoria-nacional-regulamenta-servico-eletronico-de-registros-publicos/>)
10. Provimento sobre Atos Notariais Eletrônicos - INOREG: (<http://inoreg.org.br/corregedoria-edita-provimento-com-regras-sobre-atos-notariais-eletronicos/>)
11. Evolução e Segurança Jurídica dos Atos Notariais Eletrônicos: (<https://www.conteudojuridico.com.br/consulta/artigos/58772/atos-notariais-eletronicos-sua-evolucao-e-segurana-juridica>)
12. O Notaário e a Contratação Eletrônica: (<https://www.notariado.org.br/o-notario-e-a-contratacao-eletronico/>)
13. Testamento Público Eletrônico e Competência Territorial: (<https://ibdfam.org.br/artigos/1910/>)
14. Sistema Eletrônico de Registros Públicos - ANOREG: (<https://www.anoreg.org.br/site/sistema-eletronico-de-registros-publicos-serp-altera-servicos-de-cartorios-no-pais/>)
15. MP que Cria Sistema Eletrônico de Cartórios - Senado: (<https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2022/05/31/mp-que-cria-sistema-eletronico-de-cartorios-volta-para-a-camara>)
16. Notariado Brasileiro: (<http://www.notariado.org.br>)
17. Provimento 100 - Notariado Brasileiro: (<https://www.notariado.org.br/provimento-100/>)
18. Provimento 12/2020 - CGJ-SP: (<https://www.tjsp.jus.br/Download/Portal/Coronavirus/Comunicados/ProvimentoCG12-2020.pdf>)
19. e-Notariado - Notariado Brasileiro: (<https://www.notariado.org.br/e-notariado/>)
20. e-Notariado: (<https://www.e-notariado.org.br>)
21. e-Notariado: Conhecer: (<https://www.e-notariado.org.br/notary/get-to-know>)
22. Competência Territorial para Ato Notarial Eletrônico: (<https://www.26notas.com.br/blog/?p=15236>)
23. A Competência para Lavatura do Ato Notarial Eletrônico Envolvendo Brasileiros Expatriados e Estrangeiros: (<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-competencia-para-lavatura-do-ato-notarial-eletronico-envolvendo-brasileiros-expatriados-e-estrangeiros/1133712877>)
24. Competência Territorial Eletrônica no Notariado: (<https://www.conjur.com.br/2023-fev-20/mustafa-braz-delimitacao-territorial-eletronica-notariado>)
25. A Competência para Lavatura de Atos Notariais Eletrônicos: (<http://www.notariado.org.br/blog/notarial/artigo-competencia-territorial-para-pratica-de-atos-notariais-eletronicos-por-jose-flavio-bueno-fischer-e-carolina-edith-mosmam-dos-santos>)
26. Territorialidade e Ato Notarial Eletrônico: (<https://cartoriodobarreiro.com.br/artigos/territorialidade-e-ato-notarial-eletronico/>)
27. A Vigência do Provimento N. 100/2020 dos Atos Notariais: (<https://jus.com.br/artigos/95168/a-vigencia-do-provimento-n-100-2020-dos-atos-notariais>)
28. Territorialidade e Ato Notarial Eletrônico: (<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/365196/o-provimento-n-100-e-as-restricoes-de-competencia>)
29. Territorialidade e Ato Notarial Eletrônico - VFK Educação: (<https://vfkeduacao.com/portal/decisao-da-corregedoria-do-mato-grosso-fecha-interpretacao-sobre-competencia-territorial-para-lavatura-dos-atos-eletronicos-nos-tabelionatos/>)
30. Territorialidade e Ato Notarial Eletrônico - CNBMG: (<https://cnbmg.org.br/artigo-territorialidade-e-ato-notarial-eletronico-por-leticia-franco-maculan-assumpcao-e-paulo-hermano-soares-ribeiro/>)
31. Provimento N. 100 e Restrições de Competência: (<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/365196/o-provimento-n-100-e-as-restricoes-de-competencia>)

## **Comentários à decisão no processo SEI nº 2021-0652854**, que deu origem ao Provimento CGJ nº 46/2021 e posterior alteração pelo Provimento CGJ nº 6/2023





Por Rafael Vitelli Depieri

## A Implementação de Medidas de Segurança e Transparência em Atos Notariais para Proteção de Idosos no Estado do Rio de Janeiro

No âmbito do Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro, uma série de mudanças significativas foram introduzidas com o intuito de proporcionar maior segurança e transparência nas transações envolvendo idosos, em especial aqueles com idade superior a 80 anos. Essas alterações tiveram início com o Provimento CGJ nº 46/2021, proveniente do processo SEI nº 2021-0652854, elaborado pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

A alteração resultou na inclusão do artigo 239-A no Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça - Parte Extrajudicial, que permaneceu em vigor até o ano de 2022. Essa disciplina normativa estabeleceu a obrigatoriedade de realizar gravações em vídeo de atos notariais que envolvessem pessoas físicas idosas com idade superior a 80 anos. A medida visava aumentar a transparência, garantir a autenticidade das transações e, principalmente, prevenir abusos e fraudes contra os idosos.

O texto normativo trazido pelo referido provimento é geral, sem qualquer outra forma para lavrar escrituras que envolvessem pessoas idosas, estabelecendo uma difícil regra de utilizar 3 funcionários da serventia para uma gravação de vídeo da prática do ato. A regra foi repercutida pelo Provimento CGJ nº 87/2022 foi editado e publicado no Diário da Justiça Eletrônico do Estado do Rio de Janeiro em 19 de dezembro de 2022. Esse provimento marcou a instituição do novo Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, representando uma revisão e atualização abrangente das normas que regem os serviços notariais.

No novo Código de Normas sofreu nova alteração por meio do Provimento CG nº 06/2023, encartadas agora no artigo 317, detalhando as diretrizes e os requisitos específicos para a realização de atos notariais envolvendo idosos maiores de 80 anos. A nova redação do artigo foi mais restritiva, determinando que sempre que esses atos envolverem disposição de herança, movimentação de contas bancárias, procurações, alienação ou oneração de bens imóveis, entre outros, a realização do ato deverá ser gravada em vídeo. Essa gravação pode ser feita com a presença física de integrantes da serventia, que passou de 3 para 2, ou, a critério do tabelião, por meio de videoconferência.

O processo é cuidadosamente delineado, estabelecendo a necessidade de identificação das partes, leitura do objeto do ato notarial, consentimento expresso das partes, entre outros elementos. Além disso, o Provimento enfatiza que o arquivo da gravação deve ser armazenado de forma segura, respeitando as diretrizes estabelecidas no Provimento CNJ nº 74/2018.

O Provimento CGJ nº 6/2023 reforçou ainda mais as medidas de proteção, pois foi acrescentado o parágrafo que estabelece a possibilidade do notário recusar a prática do ato se perceber que o idoso não possui o discernimento necessário para manifestar sua vontade. Também foi esclarecido que a divulgação das gravações para fins não notariais é proibida, a menos que haja consentimento de todos os participantes ou por força de lei.

Sobretudo, a grande modificação realizada pelo Provimento CGJ nº 6/2023 é o prestígio à fé pública notarial, pois não é exigida a gravação se o ato for lavrado pessoalmente pelo tabelião ou seu substituto legal. Nesse espeque é crucial lembrar que tabeliães possuem fé pública, um conceito jurídico que confere validade legal e autenticidade a documentos por eles produzidos, independentemente de testemunhas ou

demais formalidades. A fé pública é uma garantia de imparcialidade e confiabilidade no exercício das funções notariais. O tabelião não apenas autentica, mas também exerce um papel de orientação jurídica, auxiliando as partes envolvidas em entender os termos e as consequências do ato que estão realizando.

Embora seja louvável a intenção de oferecer uma proteção mais robusta aos idosos, é importante considerar que essa busca por proteção adicional para os idosos, uma população vulnerável, por meio da obrigatoriedade de gravação em vídeo juntamente com a presença de integrantes da serventia ou videoconferência, pode ser vista como uma sobreposição das funções e garantias que o tabelião já oferece.

Ademais, as referidas exigências estão em conflito aparente com algumas das garantias e princípios do Estatuto do Idoso. O Estatuto do Idoso prevê direitos e proteções específicas para essa faixa etária, como o direito à dignidade, à autonomia e à não-discriminação. Exigir um conjunto adicional de procedimentos exclusivos para idosos pode ser interpretado como uma forma de discriminação positiva que pode, paradoxalmente, dificultar o acesso e a realização desses atos para a população idosa, em vez de facilitá-los.

Assim, muito embora seja louvável a preocupação da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, face as fraudes perpetradas contra a população idosa, em estabelecer regras de maior rigidez para atos notariais dos quais sejam parte, a matéria, hoje consolidada, deve se manter em contínua evolução, para que se atinja uma compatibilidade entre as normas e as leis federais.



**Processo SEI nº 2021-0652854 - DJE/RJ**  
**Provimento CGJ nº 46 /2021**  
**Inclui o artigo 239-A no Código de Normas**  
**da Corregedoria Geral da Justiça**  
**Parte Extrajudicial.**

O Corregedor-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Desembargador **RICARDO RODRIGUES CARDOZO**, no exercício das atribuições que lhe são conferidas pelo inciso XVIII, do artigo 22, da Lei nº 6.956/2015;

**CONSIDERANDO** que a Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro desempenha a função de planejamento, supervisão, coordenação, orientação e fiscalização das atividades administrativas e funcionais dos serviços extrajudiciais;

**CONSIDERANDO** a necessidade constante de adequação dos serviços prestados pelos serviços extrajudiciais no âmbito do Estado do Rio de Janeiro;

**CONSIDERANDO** que cabe à Corregedoria Geral da Justiça regulamentar, esclarecer e viabilizar a aplicação de disposições legais, bem como consolidar normas atinentes a matéria de sua competência ou modificar o Código de Normas a fim de normatizar os atos atinentes aos serviços extrajudiciais;

**CONSIDERANDO** que a competência para a prática dos atos notariais é absoluta e deve observar a circunscrição territorial para a qual o notário recebeu sua delegação, nos termos do artigo 9º da Lei nº 8935/94;

**CONSIDERANDO** a decisão proferida no Processo Administrativo SEI nº 2021-0652854;

**RESOLVE:**

**Art. 1º.** Fica incluído o artigo 239-A ao Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça – Parte Extrajudicial com a seguinte redação:

*"Art. 239-A – Sendo um dos comparecentes – outorgante, outorgado ou outra pessoa que deva intervir no ato como interessado –, pessoa física não residente na mesma localidade da sede do serviço responsável pela lavratura, deverá a sua realização ser gravada em vídeo, com o registro em imagem da presença de, no mínimo, 3 empregados da serventia.*

1º. O arquivo com a gravação será gerado e armazenado de forma segura com cópias de segurança na forma do Provimento CNJ nº 74/2018, fazendo parte do ato notarial, e deverá conter, no mínimo:

- a) a identificação, a demonstração da capacidade e a livre manifestação das partes atestadas pelo tabelião de notas;
- b) o consentimento das partes e a concordância com a escritura pública;
- c) o objeto e o preço do negócio pactuado;
- d) a declaração da data e horário da prática do ato notarial;
- e) a declaração acerca da indicação do livro, da página e do tabelionato onde será lavrado o ato notarial.

2º. É vedada qualquer divulgação da gravação para fins não notariais, salvo por consentimento de todos os participantes ou por força de lei."

**Art. 2º.** Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Rio de Janeiro 16 de junho de 2021.

**RICARDO RODRIGUES CARDOZO**

Corregedor-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Fonte: DJERJ

**PROVIMENTO CGJ Nº 6/2023,**  
**PUBLICADO NO D.J.E.R.J. DE 01/02/2023**

**"Art. 317.** Sendo o estipulante, interveniente, contratante ou contratado, outorgante ou o outorgado ou de alguma outra forma terceiro interessado pessoa física e idosa maior de 80 (oitenta) anos, deverá a realização do ato ser gravada em vídeo, com o registro em imagem da presença de, no mínimo, 2 (dois) integrantes da serventia ou, à critério do tabelião, precedida de videoconferência, com a presença obrigatória do tabelião ou seu substituto legal (art. 20, § 5º, da Lei nº 8.935/1994), realizada com antecedência máxima de 5 (cinco) dias da data que constar da lavratura do ato, a ser arquivada eletronicamente e mencionada no ato, sempre que envolver:

- I disposição de herança;
- II movimentação de contas bancárias;
- III procuração, inclusive para fins previdenciários;
- IV alienação ou oneração de bens ou direitos imobiliários, aeronaves e embarcações;
- V administração de bens ou direitos por terceiros; e
- VI reconhecimento, constituição ou dissolução de união estável ou qualquer outro ato que possa vir a gerar expectativa futura a terceiro de seu reconhecimento ou dissolução.

**§ 1º.** No caso de utilização de procurações lavradas em outros estados da federação por pessoa que, ao tempo de sua formalização, já fosse maior de 80 (oitenta) anos, quando da lavratura do ato principal a que se destina, os poderes contemplados na procuração devem ser confirmados por seu outorgante por meio de gravação de vídeo ou videoconferência.

**§ 2º.** O arquivo com a gravação será gerado e armazenado de forma segura com cópias de segurança na forma do Provimento CNJ nº 74/2018, fazendo parte do ato notarial, e deverá conter, no mínimo:

- I – a identificação de todas as partes;
- II – a leitura do objeto do ato notarial pretendido, incluindo o preço do negócio, se houver;
- III – a menção acerca da indicação do livro, da página e do tabelionato onde será lavrado o ato notarial;
- IV – o consentimento expresso das partes e a concordância com a escritura pública que lhes foi lida; e
- V – a declaração da data e horário da prática do ato notarial.

**§ 3º.** Poderá o notário recusar a prática do ato se constatar evidências que denotem não possuir o idoso discernimento suficiente, lucidez ou orientação apta a manifestar a sua vontade.

**§ 4º.** É vedada qualquer divulgação da gravação para fins não notariais, salvo por consentimento de todos os participantes ou por força de lei.

**§ 5º.** Não será exigida a gravação de vídeo ou videoconferência contempladas no caput e no § 1º, se o ato for lavrado pessoalmente pelo tabelião ou seu substituto legal.



*Save the date*

6 - 10

NOV. Brasília | Brasil

ENCONTRO  
**MUNDIAL DO  
NOTARIADO**  
&  
XXV CONGRESSO  
**NOTARIAL  
BRASILEIRO**

**Inscreva-se já**

<https://eventos.notariado.org.br/>

 **Colégio  
Notarial do  
Brasil** CONSELHO  
FEDERAL

