

ESCRITURAS E PROCURAÇÕES PÚBLICAS

Universidade de São Paulo
Faculdade de Direito
Campus: Ribeirão Preto
Professora: Priscila Patah
priscilapatah@hotmail.com

Sites de internet

- <http://www2.planalto.gov.br/>
- <http://www.stj.jus.br/SCON/jt/>
- <http://www.kollemata.com.br>
- <https://www.extrajudicial.tjsp.jus.br/>
- <https://www.registrocivil.org.br/>
- www.arpensp.org.br/
- www.registradores.org.br
- www.arisp.com.br
- <http://www.irib.org.br/>
- <https://www.indisponibilidade.org.br>
- <http://www.irtdpj-sp.com.br/home.php>
- <https://www.protestosp.com.br/>
- <https://censec.org.br>
- www.cnbsp.org.br/

BIBLIOGRAFIA

- AHUALLI, Tânia Mara. BENACCHIO, Marcelo (Coord.). Direito Notarial e Registral. Homenagem às Varas de Registros Públicos da Comarca de São Paulo. São Paulo: Quartier Latin, 2016.
- BRANDELLI, Leonardo. Teoria Geral do Direito Notarial. São Paulo: Saraiva, 2011, 4. ed.
- _____. Nome civil da pessoa natural. São Paulo: Saraiva, 2012.
- CAPPELLETTI, Mauro. GARTH, Bryant. Acesso à Justiça. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1988, reimpressão 2015.
- CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos comentada. São Paulo: Saraiva, 2010. 20. ed.
- DIP, Ricardo (Coord.). Introdução ao direito notarial e registral. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004.
- _____. Conceito e natureza da responsabilidade disciplinar dos registradores públicos. São Paulo: Editora Quartier Latin do Brasil, 2017.

BIBLIOGRAFIA

- FARIAS, Cristiano Chaves de. NETTO, Felipe Braga. ROSENVALD, Nelson. Manual de Direito Civil Volume único. Salvador: Editora Jus Podivm, 2017.
- KÜMPEL, Vitor Frederico (Coord.). Peças fundamentais notariais e registrais. São Paulo: YK Editora, 2014, 1. ed.
- _____. FERRARI, Carla Modina. Tratado Notarial e Registral. Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais. São Paulo: YK Editora, 2017, 1. ed.
- LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos. Teoria e Prática. São Paulo: Método, 2010.
- NERY, Nelson Junior. NERY, Rosa Maria de Andrade. Código Civil Comentado. São Paulo: Revista dos Tribunais.
- NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Manual de Direito Processual Civil. Vol. Único. Salvador: Editora JusPodivm. 2017. 9. ed. rev. e atual.
- PATAH, Priscila Alves. Separação e Divórcio - uma visão atual. Desjudicialização e as serventias extrajudiciais – as escrituras públicas de separação e divórcio. Acesso em 30/03/2018, às 18:37
https://www.cidp.pt/publicacoes/revistas/rjlb/2016/6/2016_06_1217_1241.pdf

BIBLIOGRAFIA

- PELUSO, Cezar. (Coord.). Código Civil Comentado. Barueri: Manole, 2013, 7. ed. revisada e atualizada.
- REGO, Paulo Roberto de Carvalho Rêgo. Registros Públicos e notas: natureza jurídica do vínculo laboral de prepostos e responsabilidade de notários e registradores. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris Editor, 2004.
- SOUZA, Willian Garcia de. Direito Notarial. Escritura Pública de compra e venda. Aspéctos práticos e doutrinários. Porto Alegre: Nuria Fabris, 2010.
- TARTUCE, Fernanda. Mediação nos conflitos civis. São Paulo: Método, 2015, 2. ed. rev., atual. e ampl.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil. Código Civil Interpretado. São Paulo: Atlas, 2011, 2. ed.
- YOSHIDA, Consuelo Yatsuda Moromizato, FIGUEIREDO, Marcelo, AMADEI, Vicente de Abreu (Coord.). Direito Notarial e Registral Avançado. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

RELAÇÃO DE NORMAS QUE COMPÕEM AS DIRETRIZES DOS ATOS NOTARIAIS

- Normas Orgânicas: CF, Lei Federal nº 8.935/94, Lei Federal nº 10.169/2000
- Normas Substantivas: CC, CCom (contratos marítimos), CTN, CP, CPC
- Leis: 8.934/94 Registro de Empresas Mercantis, 8.245/91 Locações, 7.433/85 Escrituras Públicas, 6.766/79 Parcelamento do solo, 6.515/77 Divórcio, 5.709/71 Aquisição de Imóvel rural por estrangeiros, 4.591/94 Incorporações e condomínios
- Decretos: 93240/86 – Escrituras
- Normas de Serviço da CGJ

Constituição Federal

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

- § 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.
- § 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.
- § 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

Regime Atual

- O regime atual deixa claro que os titulares dos serviços notariais e de registro prestam “serviço público, de forma terceirizada, não mais atrelada ao Poder Judiciário, porque não mais desconcentrados, mas sim, descentralizados, por delegação pessoal, exercida em caráter privado”.

(REGO, Paulo Roberto de Carvalho. Registros Públicos e notas: natureza jurídica do vínculo laboral de prepostos e responsabilidade de notários e registradores. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris Editor, 2004, p. 98)

Jurisprudência em Teses nº 80

- Registros Públicos
- 1) Os serviços de registros públicos, cartorários e notariais, não detêm personalidade jurídica, de modo que o titular do cartório à época dos fatos é o responsável pelos atos decorrentes da atividade desempenhada.

Lei nº 6.015/73

Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.

- § 1º Os Registros referidos neste artigo são os seguintes:
 - I - o registro civil de pessoas naturais;
 - II - o registro civil de pessoas jurídicas;
 - III - o registro de títulos e documentos;
 - IV - o registro de imóveis.

Lei nº 8.935/94

- Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

CAPÍTULO II - Dos Notários e Registradores

SEÇÃO I - Dos Titulares

Art. 5º Os titulares de serviços notariais e de registro são os:

- I - tabeliães de notas;
- II - tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos;
- III - tabeliães de protesto de títulos;
- IV - oficiais de registro de imóveis;
- V - oficiais de registro de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas;
- VI - oficiais de registro civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas;
- VII - oficiais de registro de distribuição.

Das Atribuições e Competências dos Oficiais de Registros

- Art. 12. Aos oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definirem as circunscrições geográficas.

Das Atribuições e Competências dos Notários

Art. 6º Aos notários compete:

I - formalizar juridicamente a vontade das partes;

II - intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo;

III - autenticar fatos.

Art. 7º Aos tabeliães de notas compete com exclusividade:

I - lavrar escrituras e procurações, públicas;

II - lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados;

III - lavrar atas notariais;

IV - reconhecer firmas;

V - autenticar cópias.

- Art. 8º É livre a escolha do tabelião de notas, qualquer que seja o domicílio das partes ou o lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio.
- Art. 9º O tabelião de notas não poderá praticar atos de seu ofício fora do Município para o qual recebeu delegação.

Técnica Notarial

- Assessoramento às partes: análise da situação fática e jurídica e emissão de uma solução jurídica adequada (aconselhamentos e advertências).
- Instrumentalizar os atos praticados.

Validade do negócio jurídico

- Art. 104, CC:
- I. agente capaz;
- II. objeto lícito, possível, determinado ou determinável;
- III. forma prescrita ou não defesa em lei.

Invalidade do negócio jurídico

- Art. 166, CC. É nulo o negócio jurídico quando:
- I. celebrado por pessoa absolutamente incapaz;
- II. for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;
- III. o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito;
- IV. for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;
- V. tiver por objetivo fraudar lei imperativa;
- VI. A lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.

TÍTULOS ADMITIDOS PELA LEI Nº 6.015

Art. 221, Lei nº 6.015/73 - Somente são admitidos registro:

- I - **escrituras públicas**, inclusive as lavradas em **consulados brasileiros**;
- II - escritos **particulares** autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as **firmas reconhecidas**, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;
- III - atos autênticos de **países estrangeiros, com força de instrumento público**, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal;
- IV - cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de **processo**.
- V - **contratos ou termos administrativos**, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de **regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social**, dispensado o reconhecimento de firma.

- **Titulo** é o documento que instrumentaliza o direito real, levado ao Registro de Imóveis, podendo ser público, particular, judicial, extrajudicial, nacional e estrangeiro.
- **TODOS OS TÍTULOS, INCLUSIVE OS JUDICIAIS SERÃO QUALIFICADOS E PODERÃO SER DEVOLVIDOS.**

Escrituras Públicas

- “Ato praticado pelo Notário, em seu livro de Notas, pelo qual se formaliza juridicamente a vontade dos interessados, tendo por objetivo criar, modificar ou extinguir direitos.”

(ALVARES, Luís Ramon. O que você precisa saber sobre o cartório de notas. São José dos Campos: Crono, 2016, p. 29)

- É documento dotado de fé pública.

Necessidade de escritura pública

- Art. 108, CC: validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo do País (servidão, venda e compra, doação, hipoteca, etc).
- Pacto antenupcial (art. 1.653, CC).
- Instituição de bem de família (art. 1.711, CC)
- Constituição de renda (art. 807, CC)
- Cessão de direitos hereditários (art. 1.793, CC)
- Constituição de direito real de superfície (art. 1.369, CC)
- Aquisição de imóvel rural por estrangeiro (art. 8º, Lei 5.709/71)

Possibilidade de escritura pública

- Declaração
- União Estável
- Reconhecimento de filho
- Inventário e Partilha
- Separação e divórcio
- Doação
- Transação
- Constituição de Sociedade
- Convenção e instituição de condomínio
- Compromisso ou promessa de venda e compra
- Venda e compra de imóvel com valor inferior a 30 salários mínimos
- Alienação fiduciária em garantia de bem imóvel
- Diretivas Antecipadas da Vontade

Documentação

- Documentos de identificação das partes (Pessoas físicas e pessoas jurídicas): RG, certidão de nascimento/casamento, certidão da Junta Comercial.
- Certidão atualizada da matrícula do RI (30 dias).
- Certidão negativa de débitos trabalhistas – CNDT
- Certidão de quitação de débitos condominiais
- Certidão de valor venal
- Título aquisitivo de propriedade ou posse
- Declaração do ITR
- CND Receita Federal - ??
- Certidão da Secretaria do Patrimônio da União (SPU)
- Comprovante de pagamento de foro e laudêmio.
- Declaração de ITCMD
- Guias de impostos recolhidos

LEI Nº 7.433, DE 18 DE DEZEMBRO DE 1985.

- Art. 1º § 2º O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição. [\(Redação dada pela Lei nº 13.097, de 2015\)](#)
- § 3º - Obriga-se o Tabelião a manter, em Cartório, os documentos e certidões de que trata o parágrafo anterior, no original ou em cópias autenticadas.
- Art. 2º - Ficam dispensados, na escritura pública de imóveis urbanos, sua descrição e caracterização, desde que constem, estes elementos, da certidão do Cartório do Registro de Imóveis.
- § 1º - Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado e os documentos e certidões constantes do § 2º do art. 1º desta mesma Lei.

DECRETO Nº 93.240

- Art 1º Para a lavratura de atos notariais, relativos a imóveis, serão apresentados os seguintes documentos e certidões:
 - I - os documentos de identificação das partes e das demais pessoas que comparecerem na escritura pública, quando julgados necessários pelo Tabelião;
 - II - o comprovante do pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos, quando incidente sobre o ato, ressalvadas as hipóteses em que a lei autorize a efetivação do pagamento após a sua lavratura;
 - III - as certidões fiscais, assim entendidas:
 - a) em relação aos imóveis urbanos, as certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel, observado o disposto no § 2º, deste artigo;
 - b) em relação aos imóveis rurais, o Certificado de Cadastro emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, com a prova de quitação do último Imposto Territorial Rural lançado ou, quando o prazo para o seu pagamento ainda não tenha vencido, do Imposto Territorial Rural correspondente ao exercício imediatamente anterior;
 - IV - a certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, expedidas pelo Registro de Imóveis competente, cujo prazo de validade, para este fim, será de 30 (trinta) dias;
 - V - os demais documentos e certidões, cuja apresentação seja exigida por lei.

Lavratura da Escritura Pública

- 41, Capítulo XIV, NSCGJSP. O Tabelião de Notas, antes da lavratura de quaisquer atos, deve:
- a) verificar se as partes e os demais interessados acham-se munidos dos documentos necessários de identificação, nos respectivos originais, em especial cédula de identidade ou equivalente, CPF ou CNPJ e, se for o caso, certidão de casamento;
- b) exigir, no tocante às pessoas jurídicas participantes dos atos notariais, cópias de seus atos constitutivos, de eventuais alterações contratuais ou da respectiva consolidação societária, acompanhadas, conforme o caso, de certidão do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas, cujo prazo não poderá ser superior a um ano, ou por ficha cadastral da Junta Comercial, a ser obtida via internet;
- c) conferir as procurações para verificar se obedecem à forma exigida, se contêm poderes de representação para a prática do ato notarial e se as qualificações das partes coincidem com as do ato a ser lavrado, observando o devido sinal público e o prazo de validade da certidão, que não poderá exceder a 90 dias;
- d) Suprimido;

e) exigir os respectivos alvarás, para os atos que envolvam espólio, massa falida, herança jacente ou vacante, empresário ou sociedade empresária em recuperação judicial, incapazes, sub-rogação de gravames e outros que dependem de autorização judicial para dispor ou adquirir bens imóveis ou direitos a eles relativos, sendo que, para a venda de bens de menores incapazes, o seu prazo deverá estar estabelecido pela autoridade judiciária;

f) exigir alvará, termo de curatela, ou termo de acordo de decisão apoiada, para atos relacionados a direitos de natureza patrimonial ou negocial, praticados por pessoa em situação de curatela, ou em nome da pessoa com deficiência, por seus eventuais apoiadores.

42. O Tabelião de Notas deve cientificar as partes envolvidas de que é possível obter, nos termos do artigo 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT, a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, nas seguintes hipóteses:

- a) alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo;
- b) partilha de bens imóveis em razão de separação, divórcio ou união estável.

43. O Tabelião de Notas, antes da prática de qualquer ato notarial que tenha por objeto bens imóveis, direitos a eles relativos ou quotas de participação no capital social de sociedades simples, deve promover prévia consulta à base de dados da Central Nacional de Disponibilidade 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.

Escrituração

- Item 44, Capítulo XIV, NSCGJSP:
- 44. **A escritura pública, salvo quando exigidos por lei outros requisitos, deve conter:** a) dia, mês, ano e local em que lavrada, lida e assinada; b) nome, nacionalidade, estado civil, profissão, número do registro de identidade com menção ao órgão público expedidor ou do documento equivalente, número de inscrição no CPF ou CNPJ, domicílio e residência das partes e dos demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do outro cônjuge e filiação, e expressa referência à eventual representação por procurador; c) manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes; d) referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato; e) declaração de ter sido lida na presença das partes e dos demais comparecentes, ou de que todos a leram;

- f) assinatura das partes e dos demais comparecentes ou, caso não possam ou não saibam escrever, de outras pessoas capazes, que assinarão a rogo e no lugar daqueles, cujas impressões digitais, no entanto, deverão ser colhidas mediante emprego de coletores de impressões digitais, vedada a utilização de tinta para carimbo; g) assinatura do Tabelião de Notas ou a de seu substituto legal; h) menção à data, ao livro e à folha da serventia em que foi lavrada a procuração, bem como à data da certidão correspondente, para comprovar que foi expedida nos noventa dias que antecederam a prática do ato notarial; 1 i) quando se tratar de pessoa jurídica, a data do contrato social ou de outro ato constitutivo, o seu número na Junta Comercial ou no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, referência à cláusula do contrato ou do estatuto social que versa sobre as pessoas incumbidas da sua administração, seus poderes e atribuições, a autorização para a prática do ato, se exigível, e a ata da assembleia geral que elegeu a diretoria; j) na escritura de doação, o grau de parentesco entre os doadores e os donatários; k) se de interesse de incapaz, menção expressa à idade, se menor, e, sempre, à pessoa por quem representado ou assistido, ressalvados os casos de aceitação futura pelo donatário;

- l) indicação clara e precisa da natureza do negócio jurídico e seu objeto; m) a declaração, se o caso, da forma do pagamento, se em dinheiro ou em cheque, com identificação deste pelo seu número e pelo banco sacado, ou mediante outra forma estipulada pelas partes; n) declaração de que é dada quitação da quantia recebida, quando for o caso; o) indicação dos documentos apresentados nos respectivos originais, entre os quais, obrigatoriamente, em relação às pessoas físicas, documento de identidade ou equivalente, CPF e, se o caso, certidão de casamento; p) o código de consulta gerado (hash) pela Central de Indisponibilidade, quando o caso; q) cota-recibo das custas e dos emolumentos devidos pela prática do ato, com observação do disposto no Capítulo XIII das NSCGJ; r) termo de encerramento; s) referência, quando for o caso, ao cumprimento do item 42 deste capítulo das NSCGJ; t) alusão à emissão da DOI; u) menção aos documentos apresentados e ao seu arquivamento.

Escrituras Públicas relativas a bens imóveis

59, Capítulo XIV, NSCGJSP. As escrituras relativas a bens imóveis e direitos reais a eles relativos devem conter, ainda:

a.1) para imóveis rurais georreferenciados, o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua localização, denominação, área total, o número do cadastro no INCRA constante do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) e o Número de Imóvel Rural na Receita Federal (NIRF), enquanto para os demais imóveis rurais, particularmente os não georreferenciados e os objeto de transcrição, a descrição deve ser integral e pormenorizada, com referência precisa, inclusive, aos seus característicos e confrontações;¹ a.2) para imóveis urbanos cujas descrições e caracterizações constem da certidão do Registro de Imóveis, o número do registro ou da matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade e Estado, enquanto para os demais imóveis urbanos, principalmente aqueles objeto de transcrição, a descrição deve ser integral e pormenorizada, com referência precisa, inclusive, aos seus característicos e confrontações;² b) título de aquisição do alienante, com referência à natureza do negócio jurídico, ao instrumento que o documenta, à matrícula e ao registro anterior, ao seu número e ao Registro de Imóveis; c) exame da documentação da propriedade do imóvel, obrigando a apresentação de certidão atualizada do Registro de Imóveis competente, bem como a de ações reais e pessoais reipersecutórias e de ônus reais, com prazo de validade de 30 (trinta) dias; d) indicação dos alvarás ou mandados, nas escrituras lavradas em decorrência de autorização judicial;

- e) apresentação das certidões dos distribuidores do foro das Justiças Estadual, Federal e Trabalhista, ou a expressa dispensa pelo adquirente e declaração do alienante, sob pena de responsabilidade civil e penal, de que o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e sobre a existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo;
- f) prova da quitação de tributos municipais, ou a dispensa expressa pelo adquirente, que, neste caso, deverá declarar que se responsabiliza pelo pagamento dos débitos fiscais existentes; g) quando se tratar de bem imóvel urbano, a indicação do número de contribuinte dado ao imóvel pela Prefeitura Municipal, se feito o lançamento; h) indicação das certidões do INSS, da Secretaria da Receita Federal e de órgãos públicos, quando exigidas por lei, ou, se as partes não estiverem sujeitas às contribuições devidas à Seguridade Social ou forem dispensadas por lei, a declaração desta circunstância, sob as penas da lei;

- i) a indicação do valor do negócio jurídico, do atribuído pela Fazenda e do recolhimento do imposto de transmissão, ou menção à imunidade e isenção, se o caso, e com ressalva das hipóteses nas quais a lei autoriza a efetivação do pagamento após a sua lavratura; j) nas escrituras relativas à transferência do domínio útil, a referência ao comprovante de pagamento dos três últimos foros anuais, se a enfiteuse recair sobre propriedade privada; k) nas escrituras relativas à transferência do domínio útil de terrenos da União, de direitos sobre benfeitorias neles construídas e nas relacionadas com a cessão de direitos a eles relativos, a referência à apresentação da certidão da Secretaria de Patrimônio da União – SPU (artigo 3.º, § 2.º, I, do Decreto-Lei n.º 2.398, de 21 de dezembro de 1987); 4 5 6 l) a alusão ao pacto antenupcial e aos seus correspondentes ajustes, ao número de seu registro no Registro de Imóveis, quando o ato disser respeito a objeto de convenção antenupcial, e, caso o pacto antenupcial não tenha sido registrado, a expressa menção à necessidade do seu registro antes do relativo à alienação ou à oneração.

Erros, inexatidões materiais e irregularidades

- Item 53, Capítulo XIV, NSCGJSP: Os erros, as inexatidões materiais e as irregularidades, constatáveis documentalmente e desde que não modificada a declaração de vontade das partes nem a substância do negócio jurídico realizado, podem ser corrigidos de ofício ou a requerimento das partes, ou de seus procuradores, mediante ata retificativa lavrada no livro de notas e subscrita apenas pelo tabelião ou por seu substituto legal, a respeito da qual se fará remissão no ato retificado.

- Item 53.1, Capítulo XIV, NSCGJSP: São considerados erros, inexatidões materiais e irregularidades, exclusivamente: a) omissões e erros cometidos na transposição de dados constantes dos documentos exibidos para lavratura do ato notarial, desde que arquivados na serventia, em papel, microfilme ou documento eletrônico; b) erros de cálculo matemático; c) omissões e erros referentes à descrição e à caracterização de bens individuados no ato notarial; d) omissões e erros relativos aos dados de qualificação pessoal das partes e das demais pessoas que compareceram ao ato notarial, se provados por documentos oficiais.

Escritura Pública de Compra e Venda

- Elementos essenciais:
- capacidade do agente;
- objetivo lícito, possível e determinável;
- forma do instrumento público;
- manifestação da vontade, preço.
- Elementos naturais: evicção e vícios redibitórios;
- Elementos acidentais: cláusula resolutiva, cláusula “constituti”.
- Cláusulas especiais: Retrovenda, Preempção ou preferência, Pacto de melhor comprador.

Situações especiais na compra e venda

- Desimpedimento para venda;
- Venda a descendente;
- Outorga conjugal;
- Preferência legal: condômino, locatário, arrendatário, superficiário;
- Aplicação do CDC;
- Certidão negativa do INSS/Receita Federal;
- Terrenos de marinha.

Escrituras de Separação, Divórcio, Inventário e Partilha

- [LEI Nº 11.441, DE 4 DE JANEIRO DE 2007.](#)
- Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa.
- Resolução nº 35/2007, CNJ

NCPC

- Art. 733. O divórcio consensual, a separação consensual e a extinção consensual de união estável, não havendo nascituro ou filhos incapazes e observados os requisitos legais, poderão ser realizados por escritura pública, da qual constarão as disposições de que trata o [art. 731](#).
- § 1º A escritura não depende de homologação judicial e constitui título hábil para qualquer ato de registro, bem como para levantamento de importância depositada em instituições financeiras.
- § 2º O tabelião somente lavrará a escritura se os interessados estiverem assistidos por advogado ou por defensor público, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial.

Capítulo XIV, NSCGJSP

- 75. O Tabelião de Notas será livremente escolhido pelas partes, não se aplicando as regras processuais de competência, nas hipóteses legais em que admitida a realização de separação e divórcio consensuais, inventário e partilha por via administrativa, mediante escritura pública.
- 76. É facultada às partes interessadas a opção pela via judicial ou extrajudicial.
- 77. As escrituras públicas de inventário e partilha, separação e divórcio consensuais não dependem de homologação judicial e são títulos hábeis para o registro civil e o registro imobiliário, para a transferência de bens e direitos, bem como para a promoção de todos os atos necessários à materialização das transferências de bens e levantamento de valores (DETRAN, Junta Comercial, Registro Civil de Pessoas Jurídicas, instituições financeiras, companhias telefônicas, etc.).

Documentação Escritura Pública de inventário e partilha

- Certidão de óbito do autor da herança;
- Documentos de identidade oficial e CPF das partes e do autor da herança;
- Certidão comprobatória do parentesco dos herdeiros;
- Certidão de casamento do cônjuge sobrevivente e herdeiros, se casados (e pacto antenupcial);
- Certidão atualizada de propriedade de bens imóveis e direitos a eles relativos;
- Documentos necessários à comprovação da titularidade dos bens móveis e direitos, se houver;
- Certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de tributos municipais do imóvel e federais;
- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural CCIR;
- Certidão comprobatória da inexistência de testamento;
- Guia de recolhimento do ITCMD ou certidão de isenção;
- Comprovante de valor venal (urbano) ou DIAT (rural).

Inventário e partilha - novidades

- 129, Capítulo XIV, NSCGJSP. Diante da expressa autorização do juízo sucessório competente, nos autos do procedimento de abertura e cumprimento de testamento, sendo todos os interessados capazes e concordes, poderão ser feitos o inventário e a partilha por escritura pública, que constituirá título hábil para o registro imobiliário.
- 129.1. Poderão ser feitos o inventário e a partilha por escritura pública, também, nos casos de **testamento revogado ou caduco, ou quando houver decisão judicial, com trânsito em julgado, declarando a invalidade do testamento**, observadas a capacidade e a concordância dos herdeiros.
- 129.2. Nas hipóteses do subitem 129.1, o Tabelião de Notas solicitará, previamente, a certidão do testamento e, constatada a existência de disposição **reconhecendo filho ou qualquer outra declaração irrevogável**, a lavratura de escritura pública de inventário e partilha ficará vedada, e o inventário far-se-á judicialmente.

Documentação Escritura Pública de Divórcio ou separação

- Certidão de casamento;
- Documentos de identidade oficial e CPF das partes;
- Pacto antenupcial, se houver;
- Certidão de nascimento ou casamento dos filhos;
- Certidão atualizada de propriedade de bens imóveis e direitos a eles relativos;
- Documentos necessários à comprovação da titularidade dos bens móveis e direitos, se houver;
- Certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de tributos municipais do imóvel e federais;
- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural CCIR;
- Guia de recolhimento do ITBI ou ITCMD ou certidão de isenção;
- Comprovante de valor venal (urbano) ou DIAT (rural).

Separação e divórcio - novidades

- Item 86, Capítulo XIV, NSCGJSP. As partes devem declarar ao Tabelião de Notas, por ocasião da lavratura da escritura, que não têm filhos comuns ou, havendo, que são absolutamente capazes, indicando os seus nomes e as datas de nascimento.
- 86.1. As partes devem, ainda, declarar ao tabelião, na mesma ocasião, que o **cônjuge virago não se encontra em estado gravídico, ou ao menos, que não tenha conhecimento sobre esta condição.**
- 86.2. Se **comprovada a resolução prévia e judicial de todas as questões referentes aos filhos menores** (guarda, visitas e alimentos), o tabelião de notas poderá lavrar escrituras públicas de separação e divórcio consensuais.

PROCURAÇÕES PÚBLICAS

- Espécie de escritura pública.
- Instrumento do mandato lavrada pelo tabelião, no livro de notas.
- Art. 657, CC. A outorga do mandato está sujeita à forma exigida por lei para o ato a ser praticado. Não se admite mandato verbal quando o ato deva ser celebrado por escrito.

Poderes

- Gerais: Art. 661, CC. O mandato em termos gerais só confere poderes de administração.
- Especiais e expressos: Para alienar, hipotecar, transigir ou praticar outros quaisquer atos que exorbitem da administração ordinária, depende a procuração de poderes especiais e expressos.

Substabelecimento

- Art. 655, CC. Ainda quando se outorgue mandato por instrumento público, pode substabelecer-se mediante instrumento particular.

Espécies

- *Ad judicia;*
- *Ad negotia;*
- Previdenciária;
- Movimentar contas bancárias;
- Administrar bens;
- Alienar bens imóveis;
- Onerar bem imóveis;
- Alienar bens móveis;
- Matrícula em cursos e inscrição em concursos;
- Fins lícitos ou não proibidos por lei;
- Para separação e divórcio: prazo de 30 dias ou 90 dias, se lavrada no exterior (registrada no RTD e traduzida).

Provimento 42/2014, CNJ

- Os tabeliães de notas deverão encaminhar, no prazo máximo de 3 dias, contados da lavratura, à respectiva Junta Comercial, para averbação junto aos atos constitutivos, cópia da procuração outorgando poderes de administração, gerência dos negócios ou movimentação de conta corrente vinculada de empresário individual, sociedade empresária ou cooperativa.

Extinção

- Art. 682, CC. Cessa o mandato:
- I. pela revogação ou pela renúncia;
- II. pela morte ou interdição de uma das partes;
- III. Pela mudança de estado que inabilite o mandante a conferir os poderes, ou o mandatário para os exercer;
- IV. pelo término do prazo ou pela conclusão do negócio.

Comunicação

Item. 134, Capítulo XIV, NSCGJSP. Os Tabeliães de Notas, ao lavrarem escritura pública de substabelecimento, renúncia ou revogação de procuração escriturada em suas serventias, anotarão essa circunstância, imediatamente e sem ônus aos interessados, à margem do ato substabelecido, objeto da renúncia ou revogado.

Item 134.1. lavrado em outra serventia, comunicará por carta registrada, paga pelo interessado.

Item 136. A morte do outorgante comunicada ao Tabelião de Notas pelo outorgado ou qualquer outra pessoa, comprovada por documento autêntico, deve receber igual tratamento.

Procuração irrevogável pode ser revogada?

- Art. 683, CC. Quando o mandato contiver a cláusula de irrevogabilidade e o mandante o revogar, pagará perdas e danos.
- Art. 685, CC. Conferindo o mandato com a cláusula “em causa própria”, a sua revogação não terá eficácia, nem se extinguirá pela morte de qualquer das partes, ficando o mandatário dispensado de prestar contas, e podendo transferir para si os bens móveis ou imóveis objeto do mandato, obedecidas as formalidades legais.
- Não se confunde com o contrato consigo mesmo.

NOVIDADES EM NOTAS

- Escrituras de Separação, Divórcio, Inventário e Partilha
- Cartas de Sentença
- Ata notarial – NCPC e Usucapião Extrajudicial

TODAS AS ESPECIALIDADES

- Apostila de Haia
- Extrajudicialização x desjudicialização
- Mediação
- Outros casos que podem ser extrajudicializados

Centrais/informatização e certidões

- Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados – **CENSEC**
- DO REGISTRO CENTRAL DE TESTAMENTOS ON-LINE – **RCTO**
- DA CENTRAL DE ESCRITURAS DE SEPARAÇÕES, DIVÓRCIOS E INVENTÁRIOS – **CESDI**
- DA CENTRAL DE ESCRITURAS E PROCURAÇÕES – **CEP**
- Sinal Público: Os Tabeliães de Notas e os Registradores Civis com atribuições notariais remeterão ao Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal (CNB-CF), por meio da Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados – CENSEC, cartões com seus autógrafos e os dos seus prepostos autorizados a subscrever traslados e certidões, reconhecer firmas e autenticar cópias reprográficas, para o fim de confronto com as assinaturas lançadas nos instrumentos que forem apresentados
- Testamento Vital

Questões para debate

- Questão 1:** Por quê há o excessivo apego ao Judiciário? As pessoas (incluindo partes, magistrados, servidores, advogados) estão satisfeitas com o Poder Judiciário?
- Questão 2:** Somente o Poder Judiciário pode agir com igualdade, atender o bem comum e garantir os direitos fundamentais? Você acredita que há excessivo “paternalismo estatal” e uma “cultura litigante brasileira”?
- Questão 3:** Você entende que a crise do Poder Judiciário também leva a uma crise da Justiça?
- Questão 4:** Quais são as melhores formas de amenizar essa “crise do Poder Judiciário”? Você acredita que a atuação das Serventias Extrajudiciais pode colaborar? Se sim, de qual forma?
- Questão 5:** Pode-se configurar a desjudicialização como hipótese de tutela diferenciada?
- Questão 6:** Podemos entender que as serventias extrajudiciais fazem parte do Sistema da Justiça?
- Questão 7:** Poderia haver obrigatoriedade de a separação, divórcio e inventário extrajudiciais, havendo consenso, ocorrerem por escritura pública?
- Questão 8:** Você teria alguma sugestão de atribuição às serventias extrajudiciais no auxílio à desjudicialização ou à extrajudicialização?

MUITO OBRIGADA!!!