

ROTEIRO DE AULA

AULA 1 - 17/03/2023

Ementa. APRESENTAÇÃO DO CURSO E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO. RELEVÂNCIA DA DISCIPLINA. NOÇÕES PRELIMINARES E EXEMPLOS PRÁTICOS. INDICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO BÁSICA PARA ESTUDO.

DIREITO NOTARIAL E DIREITO REGISTRAL. CONCEITOS ELEMENTARES E REGULAÇÃO. O *CARTÓRIO* E SEU ESTATUTO JURÍDICO-CONSTITUCIONAL

1. SEGURANÇA JURÍDICA. AUTENTICIDADE. EFICÁCIA. PUBLICIDADE

1.1. As finalidades elementares do serviço

Lei 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.*

Lei 8.935/94. Art. 3º. *Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.*

1.2. Direito Privado e Direito Público

“O registro público, ainda que, *directe*, se remeta à satisfação de interesses de direito privado, ao ser administração pública desses interesses, põe em evidência o seu caráter misto: de direito público, por sua forma; de direito privado, por seu objeto material” (DIP, Ricardo, *Direito Administrativo Registral*, São Paulo, Saraiva, 2010, p. 28).

1.3. A fé pública

1.4. Os aspectos comuns das duas atividades

2. DIREITO NOTARIAL E FUNÇÃO NOTARIAL. O NOTARIADO LATINO

2.1. Legislação

Lei 8.935/94. 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.

Código Civil. Art. 108. *Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à 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 vigente no País.*

Código Civil. Art. 215, caput. *A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.*

2.2. Doutrina

“O Tabelionato de Notas é a Serventia Extrajudicial apta à instrumentalização da vontade jurídica do usuário. Para tanto, o tabelião elabora os atos, atos-fatos e negócios a que o destinatário queira dar forma legal” (KÜMPEL, Vitor Frederico – FERRARI, Carla Modina, *Tratado Notarial e Registral, vol. 3 – Tabelionato de Notas*, São Paulo, YK, 2017, p. 50).

“Com efeito, ainda que as regras e normas que formam o direito notarial possam ser de natureza civil, administrativa e processual, concorrem todas para um mesmo objeto, conferindo-lhe um caráter de unicidade e autonomia didática, expositiva e mesmo científica. Tais normas formam um conjunto sistemático de conceitos e preceitos que regulam a forma notarial, vale dizer, o instrumento público e a atividade documental do notário. Esse conjunto ordenado e autônomo de regras jurídicas que tratam da forma jurídica, do instrumento público e da atividade do notário não se confunde com as normas relativas aos atos e negócios jurídicos realizados sob a intervenção desse jurista, que pertencem ao direito civil e ao direito empresarial. Uma coisa é o documento notarial – o continente; outra diversa é o seu conteúdo – o negócio jurídico” (LOUREIRO, Luiz

3. DIREITO REGISTRAL E FUNÇÃO REGISTRAL. PUBLICIDADE

3.1. Legislação

Lei 8.935/94. 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.*

Lei 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.*

Código Civil. Art. 1.227. *Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.*

Código Civil. Art. 1.245. *Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.*

§ 1º. *Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.*

§ 2º. *Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.*

Código Civil. Art. 1.246. *O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.*

Código Civil. Art. 1.247. *Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.*

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente

3.2. Doutrina

“Os mesmos argumentos valem para a defesa do direito registral como uma disciplina jurídica autônoma, também de natureza adjetiva ou formal, embora o seu instrumento não seja a forma, mas a publicidade jurídica e os procedimentos que lhe são inerentes, a começar pela demanda da publicidade de determinados títulos, passando pela qualificação registral e culminando, salvo a existência de vícios insanáveis, com o registro e a produção dos efeitos jurídicos daí decorrentes” (LOUREIRO, Luiz Guilherme, *Registros Públicos – Teoria e Prática*, 8.ed., Salvador, JusPodivm, 2017, p. 47).

4. DELEGAÇÃO DA ATIVIDADE. CF/88, ART. 236

4.1. Constituição Federal

CF/88. 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.

4.2. Doutrina

“A assinatura de titularidade estatal para o serviço registrário não define a responsabilidade por sua gestão, suscetível, em princípio, de atribuir-se a ente não estatal” (DIP, Ricardo, *Direito Administrativo Registral* cit., p. 30).

“Os serviços notariais e registrais são concedidos mediante ‘peculiar’ delegação do Poder Público. A teleologia desta peculiaridade reside na ‘natureza’ da atividade, pois são serviços públicos essenciais (do Estado), e não simples atividades materiais, portanto não se encontram ao abrigo do art. 175 da Carta de 1988, inexistindo qualquer ‘relação contratual’ entre o Estado e o Notário ou Registrador. Esta delegação está contaminada pela ‘pessoalidade natural’ do delegado, que somente poderá ser a pessoa física cuja tal atribuição tenha sido conquistada mediante ‘concurso público’ de provas e títulos. O controle de suas atividades é exercido pelos Tribunais, e sua remuneração é estabelecida através de uma tabela de emolumentos, sempre editada por lei” (MOLINARO, Carlos Alberto – PANSIERI, Flávio – SARLET, Ingo Wolfgang, *Comentários ao art. 236*, in CANOTILHO, J. J. Gomes *et al.*, *Comentários à Constituição do Brasil*, São Paulo, Saraiva/Almedina, 2013, p. 2161).

5. INDICAÇÕES PARA ESTUDO

- Acesso às Normas de Serviço da CGJ – TJSP (disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/Corregedoria/Comunicados/NormasExtrajudiciais>)
- Recomenda-se leitura da Apresentação do Tomo II das NSCGJ - TJSP, com o Provimento 56/2019 da Corregedoria Geral (“*Atualiza o Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça – Serviços Extrajudiciais de Notas e de Registro do Estado de São Paulo*”).
- Leitura da Lei 8.935/94
- Leitura dos seguintes artigos da LRP: 29; 114; 127; 167 (muito importante), 169; 173; 176; 221; 227 e 228.
- Alguns clássicos nacionais: JOÃO MENDES DE ALMEIDA JÚNIOR; AFRÂNIO DE CARVALHO; M. M. SERPA LOPES; W. CENEVIVA
- Sites recomendados: ANOREG; CNB; IRIB

*E-mail para contato: avila.borgarelli@gmail.com