CHRISTIANO **CASSETTARI**
COORDENADOR

PAULO ROBERTO GAIGER **FERREIRA**
FELIPE LEONARDO **RODRIGUES**
AUTORES

TABELIONATO **DE NOTAS**

TERCEIRA EDIÇÃO

EDITORA FOCO

Você está recebendo, **GRATUITAMENTE**, um fragmento da obra da **Editora Foco**, para dar início aos seus estudos.

Este conteúdo não deve ser divulgado, pois tem direitos reservados à editora, constituindo-se uma cortesia a título de motivação aos seus estudos.

Faz-se necessário evidenciar que tal fragmento não representa a totalidade de uma obra ou disciplina.

A obra, na sua totalidade, poderá ser adquirida no site da **Editora Foco:**

www.editorafoco.com.br

Bons estudos!

Editora Foco

2020 © Editora Foco
Coordenador: Christiano Cassettari
Autores: Paulo Roberto Galger Ferreira e Felipe Leonardo Rodrigues
Diretor Acadêmico: Leonardo Pereira
Editor: Roberta Densa
Assistente Editorial: Paula Morishita
Revisora Sênior: Georgia Renata Dias
Capa Criação: Leonardo Hermano
Diagramação: Ladislau Lima e Aparecida Lima
Impressão miolo e capa: PLENAPRINT

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) (Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

R696t Rodrigues, Felipe Leonardo
Tabelionato de notas / Felipe Leonardo Rodrigues, Paulo Roberto Gaiger Ferreira ; coordenado por Christiano Cassettari. - 3. ed. - Indaiatuba, SP : Editora Foco, 2020.

504 p. ; 17cm x 24cm.

Inclui índice e bibliografia.

ISBN 978-85-8242-074-2

1. Direito. 2. Direito civil. 3. Tabelionato de notas. I. Ferreira, Paulo Roberto Gaiger. II. Cassettari, Christiano. III. Título.

2020-923 CDD 347 CDU 347

Elaborado por Vagner Rodolfo da Silva – CRB-8/9410

Índices para Catálogo Sistemático:

1.Direito civil 347 2. Direito civil 347

DIREITOS AUTORAIS: É proibida a reprodução parcial ou total desta publicação, por qualquer forma ou meio, sem a prévia autorização da Editora FOCO, com exceção do teor das questões de concursos públicos que, por serem atos oficiais, não são protegidas como Direitos Autorais, na forma do Artigo 8º, IV, da Lei 9.610/1998. Referida vedação se estende às características gráficas da obra e sua editoração. A punição para a violação dos Direitos Autorais é crime previsto no Artigo 184 do Código Penal e as sanções civis às violações dos Direitos Autorais estão previstas nos Artigos 101 a 110 da Lei 9.610/1998. Os comentários das questões são de responsabilidade dos autores.

NOTAS DA EDITORA:

Atualizações e erratas: A presente obra é vendida como está, atualizada até a data do seu fechamento, informação que consta na página II do livro. Havendo a publicação de legislação de suma relevância, a editora, de forma discricionária, se empenhará em disponibilizar atualização futura.

Erratas: A Editora se compromete a disponibilizar no site www.editorafoco.com.br, na seção Atualizações, eventuais erratas por razões de erros técnicos ou de conteúdo. Solicitamos, outrossim, que o leitor faça a gentileza de colaborar com a perfeição da obra, comunicando eventual erro encontrado por meio de mensagem para contato@editorafoco.com.br. O acesso será disponibilizado durante a vigência da edição da obra.

Impresso no Brasil (05.2020) – Data de Fechamento (05.2020)

2020

Todos os direitos reservados à
Editora Foco Jurídico Ltda.

Rua Nove de Julho, 1779 – Vila Areal
CEP 13333-070 – Indaiatuba – SP

E-mail: contato@editorafoco.com.br
www.editorafoco.com.br

Sumário

APRESENTAÇÃO XV

NOTA DOS AUTORES XVII

1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS 1

1.1 Uma instituição pré-jurídica 1

1.2 Império Romano 2

1.3 Surgimento da fé pública notarial 2

1.4 Código de Justiniano – os requisitos dos atos notariais 4

1.5 Evolução em Portugal 5

2. FONTES DO DIREITO NOTARIAL 7

2.1 Fontes constitucionais 7

2.1.1 Fontes constitucionais diretas 7

2.1.2 Fontes constitucionais indiretas 8

2.2 Fontes legais da atividade notarial 9

3. FUNÇÃO NOTARIAL 11

3.1 A função como profissão 13

3.1.1 Notariado de base judicial e administrativa 14

3.1.2 Notariado de tipo anglo-saxão 14

3.1.3 Notariado de tipo latino ou da *Civil Law* 14

3.1.3.1 O notário e a função notarial 15

3.1.3.2 Os documentos notariais 15

3.1.3.3 A instituição notarial 16

3.1.3.4 A deontologia notarial 16

3.2 O notariado no Brasil 17

3.3 Direitos e deveres dos notários 18

3.4 Substitutos – perda ou extinção da delegação 20

3.5 Deveres dos notários 21

3.6 Responsabilidade administrativa, civil e criminal 23
3.7 Incompatibilidades e impedimentos 24

4. PRINCÍPIOS DA ATIVIDADE NOTARIAL 27
4.1 Princípios aplicáveis aos serviços notariais 27
4.1.1 Princípios atípicos 28
4.1.1.1 Princípios constitucionais da administração 28
4.1.1.1.1 Princípio da legalidade 28
4.1.1.1.2 Princípio da impessoalidade 31
4.1.1.1.3 Princípio da moralidade 31
4.1.1.1.4 Princípio da publicidade 32
4.1.1.1.5 Princípio da eficácia 34
4.2 Princípios de direito privado 34
4.2.1 Liberdade de contratar ou autonomia da vontade 35
4.2.2 Princípio da obrigatoriedade – *pacta sunt servanda* 35
4.2.3 Supremacia da ordem pública 36
4.2.4 Princípio da probidade e boa-fé 37
4.2.5 Função social do contrato 38
4.3 Princípios do direito registral 38
4.4 Princípios típicos do direito notarial 40
4.4.1 Princípio da segurança jurídica 40
4.4.2 Princípio da economia 41
4.4.3 Princípio da forma 41
4.4.4 Princípio da imediação 42
4.4.5 Princípio da rogação 42
4.4.6 Princípio do consentimento 43
4.4.7 Princípio da unidade formal do ato 43
4.4.8 Princípio da notoriedade ou fé pública 44
4.4.9 Princípio da matricidade 45
4.5 Outros princípios notariais 46

5. CLASSIFICAÇÃO DOS ATOS NOTARIAIS 47
5.1 Atas notariais 47
5.2 Escrituras públicas 48

6. FORMA NOTARIAL 49

6.1 Documento e instrumento 50

6.2 Documento público notarial 51

6.3 Aspectos da forma notarial 52

6.3.1 Aspectos extrínsecos 52

6.3.2 Aspectos intrínsecos 59

6.3.2.1 Partes e demais intervenientes da escritura pública 59

6.3.2.2 Tempo do ato notarial 65

6.3.2.3 Local dos atos notariais 66

6.3.2.4 Objeto do ato notarial 67

6.3.2.5 Fundamentação legal e motivos 68

6.3.2.6 Outros requisitos 68

7. SERVIÇOS NOTARIAIS ELETRÔNICOS 73

7.1 Certidões e traslados notariais digitais 77

7.2 Materialização e desmaterialização de documentos 80

8. CORREÇÃO DE ERROS NOS ATOS NOTARIAIS 83

8.1 Erros comuns 85

8.2 Retificação por ata notarial 86

9. OBRIGAÇÕES ADMINISTRATIVAS E FISCAIS DO NOTÁRIO 89

9.1 Fiscalização de tributos 90

10. DEVER DE COMUNICAÇÃO DOS TABELIÃES 93

10.1 Conselho Nacional de Justiça – CNJ 93

10.2 Corregedoria Permanente e Corregedoria-Geral de São Paulo 93

10.3 Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo 96

10.3.1 Comunicação de escrituras públicas de inventário, de partilha e de doações 96

10.3.2 Comunicação de transferência de propriedade de veículos 97

10.4 Junta Comercial 98

10.5 Prefeituras 98

10.5.1 Comunicação das escrituras imobiliárias com isenção de ITBI..... 98
10.5.2 Comunicação das notas fiscais eletrônicas..... 99
10.6 Conselho de Controle de Atividades Financeiras – COAF..... 99
10.7 Carteira de previdência das serventias notariais e de registro..... 110
10.8 Sindicato dos Escreventes e Auxiliares Notariais e Registrais do Estado de São Paulo – SEANOR..... 110

11.COMUNICAÇÃO ÀS CENTRAIS..... 111
11.1 Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados – CENSEC..... 111
11.2 Declaração Sobre Operações Imobiliárias – DOI..... 113

12. ATOS EXTRANOTARIAIS..... 115

13. EMOLUMENTOS..... 117

14. AUTENTICAÇÃO DE CÓPIAS E RECONHECIMENTO DE ASSINATURA OU FIRMA..... 119
14.1 Autenticação de cópias..... 120
14.1.1 Casuística..... 124
14.2 Reconhecimento de assinatura ou firma..... 128
14.2.1 Caracteres da assinatura..... 130
14.2.2 Modalidades de reconhecimento de firma..... 131
14.2.2.1 Reconhecimento por autenticidade..... 131
14.2.2.2 Reconhecimento por semelhança..... 131
14.2.2.3 Reconhecimento por abono..... 132
14.2.3 Técnica do reconhecimento de firma, letra ou sinal..... 132
14.2.4 Cartão de firmas ou ficha-padrão..... 136
14.2.4.1 Outras cautelas..... 139
14.2.4.2 Efeitos do depósito da ficha-padrão..... 139
14.2.4.3 Situações atípicas..... 141
14.2.5 Qualificação notarial dos documentos para reconhecimento de firma..... 142
14.2.6 Casuística do reconhecimento de firmas..... 143
14.2.6.1 Reconhecimento de firma em documento assinado por pessoa semianalfabeta..... 143

14.2.6.2 Reconhecimento de firma de dirigente em representação da empresa 143
14.2.6.3 Reconhecimento de firma em título de crédito 143
14.2.6.4 Reconhecimento de firma em documento de transferência de veículo 143
14.2.6.5 Reconhecimento de firma de pessoa já falecida 143
14.2.6.6 Reconhecimento de firma de pessoa menor 144
14.2.6.7 Reconhecimento de firma de pessoa incapaz 144

15. CARTA DE SENTENÇA NOTARIAL 145

16. ATA NOTARIAL 155
16.1 Distinção entre ata notarial e escritura pública 155
16.2 Classificação das atas notariais 157
16.2.1 Quanto ao agir do tabelião 157
16.2.2 Quanto ao objeto 158
16.2.3 Quanto à forma 158
16.2.4 Quanto ao meio 159
16.3 Objeto da ata notarial 159
16.4 Estrutura e requisitos da ata notarial 160
16.4.1 Redação em língua nacional 161
16.4.2 Requerimento ou solicitação 162
16.4.3 Capacidade para solicitar 162
16.4.4 Qualificação das partes 164
16.4.5 Tempo do fato e da ata 166
16.4.6 Local do fato e da ata 167
16.4.7 Fundamentação legal 168
16.4.8 Declaração de leitura 168
16.4.9 Assinatura das partes e do tabelião 169
16.4.9.1 Recusa da parte em assinar 170
16.5 Espécies de atas notariais 170
16.5.1 Ata de notoriedade 171
16.5.2 Ata de declaração 172
16.5.3 Ata de certificação sobre documentos e exibição de coisas 173

16.5.4 Ata de presença 173
16.5.5 Ata de notificação 174
16.5.6 Ata de autenticação eletrônica 175
16.5.6.1 Ata com gravação de diálogo telefônico 176
16.5.6.2 Ata da internet 177
16.5.6.3 Ata de verificação de mensagem eletrônica (e-mail, SMS, App, voz e dados) 179
16.5.7 Ata para usucapião 180
16.5.7.1 Modalidades da usucapião e seus requisitos 180
16.5.7.2 Procedimento 182
16.5.7.3 Ata notarial para a usucapião 193
16.5.8 Ata de subsanação 204
16.6 Limites do tabelião na ata notarial 206

17. PROCURAÇÃO 213
17.1 Capacidade ativa e passiva 215
17.2 Aceitação do mandato 218
17.3 Obrigações do mandatário 218
17.4 Obrigações do mandante 219
17.5 Substabelecimento 219
17.6 Procuração em causa própria 221
17.7 Irrevogabilidade revogável 222
17.8 Procurações e seus reflexos empresariais 222
17.9 Revogação e renúncia 223
17.10 Extinção do mandato 224
17.11 JURISPRUDÊNCIA SELECIONADA 225

18. ESCRITURAS PÚBLICAS 235
18.1 Escrituras públicas – requisitos gerais 235
18.2 Escrituras imobiliárias – requisitos especiais 239
18.3 Escrituras de homologação de penhor legal 245

19. IMÓVEIS RURAIS 247
19.1 Caracteres gerais 247
19.2 Imóveis rurais e a presença de estrangeiros 250

20. COMPRA E VENDA 255
20.1 JURISPRUDÊNCIA SELECIONADA 257

21. DOAÇÃO 263
21.1 JURISPRUDÊNCIA SELECIONADA 265

22. PERMUTA 269
22.1 JURISPRUDÊNCIA SELECIONADA 271

23. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL 273
23.1 JURISPRUDÊNCIA SELECIONADA 274

24. PACTOS PATRIMONIAIS 277
24.1 O pacto patrimonial para o casamento 277
24.2 Os regimes de bens 277
24.3 Os pactos antenupciais 278
24.4 Alteração do regime de bens 280
24.4.1 Os pactos patrimoniais nas relações afetivas não matrimoniais 281
24.5 União estável 282
24.5.1 Jurisprudência selecionada 286
24.6 O contrato de namoro 287
24.7 União estável ou pacto de convivência homoafetivA 289

25. TESTAMENTO PÚBLICO 291
25.1 Testamento 292
25.1.1 Testamento público 293
25.1.1.1 Capacidade testamentária 294
25.1.1.2 Testemunhas 297
25.1.1.3 Objeto do testamento e disposições testamentárias 298
25.1.1.4 Espécies de disposições testamentárias 299
25.1.1.5 Substituições hereditárias 300
25.1.1.6 Deserdação 301
25.1.1.7 Efeitos da deserdação 302
25.1.1.8 Revogação do testamento 302

25.1.1.9 Rompimento do testamento 303
25.1.1.10 Cláusulas restritivas 303
25.1.1.11 Testamenteiro 304
25.2 Testamento cerrado 305
25.3 Codicilo 305

26. DIRETIVA ANTECIPADA DE VONTADEOU TESTAMENTO VITAL 307
26.1 Conteúdo do Ato 309

27. SEPARAÇÃO E DIVÓRCIO, INVENTÁRIO E PARTILHA 311
27.1 As polêmicas sob a égide da Lei n. 11.441/2007 314

28. INVENTÁRIO E PARTILHA 317
28.1 Consenso entre as partes 317
28.2 Inexistência de testamento 317
28.3 Advogado 319
28.4 Tempo do falecimento e da sucessão 320
28.5 O pedido 320
28.6 A qualificação e os dados do autor da herança 321
28.7 Nomeação de inventariante 321
28.8 O reconhecimento de união estável no inventário 323
28.9 Bens 324
28.10 Partilha de bens 325
28.11 Sobrepartilha, partilha parcial e correção de partilha judicial 326
28.12 Adjudicação 328
28.13 Documentos necessários 328
28.14 Declarações especiais 329
28.15 Inventário negativo 329
28.16 Recusa do tabelião 329
28.17 Questão tributária 330
28.18 Considerações finais 332
28.19 JURISPRUDÊNCIA SELECIONADA 333

29. DIVÓRCIO, SEPARAÇÃO E EXTINÇÃO DEUNIÃO ESTÁVEL 335
29.1 Qualificação 336
29.2 Inexistência de filhos menores, nascituro e do consenso entre as partes 337
29.3 Advogado 337
29.4 Apresentação dos documentos 337
29.5 Caracteres genéricos do ato notarial 338
29.6 Recusa do tabelião 339
29.7 Restabelecimento da sociedade conjugal 339
29.8 Considerações finais 340
29.9 JURISPRUDÊNCIA SELECIONADA 340

30. MODELOS 341
30.1 Traslado e certidão eletrônicos 341
30.1.1 Traslado Notarial Digital 341
30.1.2 Certidão Notarial Digital 341
30.2 Materialização (autenticação de cópia de documento eletrônico) 341
30.2.1 Impresso no tabelionato 341
30.2.2 Impresso pela parte 342
30.2.3 Assinado digitalmente 342
30.3 Atos de autenticação de cópias e de assinaturas 342
30.3.1 Autenticação 342
30.3.2 Reconhecimento de firma por semelhança 342
30.3.3 Reconhecimento de firmas autênticas 343
30.3.4 Reconhecimento de sinal público 343
30.3.5 Reconhecimento por abono 343
30.4 Carta de sentença notarial 343
30.4.1 Divórcio 343
30.4.2 Inventário e partilha 345
30.4.3 Autenticação das peças da carta de sentença 347
30.5 Atas notariais 347
30.5.1 Ata de autenticação eletrônica – Internet 347
30.5.2 Ata de mensagens em aplicativo WhatsApp 348

30.5.3 Ata de autenticação eletrônica – E-mail 349
30.5.4 Ata de autenticação eletrônica – SMS 351
30.5.5 Ata de declaração 352
30.5.6 Ata de presença, com assistente técnico 353
30.5.7 Ata para usucapião 355
30.6 Procurações 360
30.6.1 Procuração Pública (Geral) 360
30.6.2 Procuração Pública (Bancária) 363
30.6.3 Procuração Pública (*Ad Judicia*) 363
30.6.4 Procuração Pública (Administrar Empresa) 365
30.6.5 Procuração Pública (Venda de Imóvel) 366
30.7 Escrituras públicas 369
30.7.1 Escritura Pública de Compra e Venda (Apartamento) 369
30.7.2 Escritura Pública de Compra e Venda (Multipropriedade) 372
30.7.3 Escritura Pública de Compra e Venda (Imóvel Rural) 376
30.7.4 Escritura Pública de Compra e Venda (Alienação Fiduciária – Apartamento) 378
30.7.5 Escritura Pública de Doação (residencial) 388
30.7.6 Escritura Pública de Permuta (com reposição) 391
30.7.7 Escritura Pública de Instituição e Cessão Onerosa de Direito Real de Laje 394
30.7.8 Escritura de Pacto Antenupcial (Regime da Separação de Bens) 397
30.7.9 Escritura Pública de União Estável (Regime da Comunhão Parcial de Bens) 399
30.7.10 Escritura de União Estável (Homoafetiva) 401
30.7.11 Escritura de Namoro 403
30.7.12 Escritura de Testamento (com herdeiro necessário) 405
30.7.13 Escritura Pública de Diretivas Antecipadas de Vontade e Outras Disposições 406
30.7.14 Escritura Pública de Diretivas Antecipadas de Vontade e Outras Disposições 411
30.7.15 Escritura de Inventário e Partilha do Espólio de (nome do falecido) . 414
30.7.16 Escritura de Indicação e Compromisso de Inventariante do Espólio de (nome do espólio) 421

30.7.17 Escritura de Inventário Negativo do Espólio de (nome do falecido) .. 423
30.7.18 Escritura de Separação Consensual com Partilha de Bens 427
30.7.19 Escritura Pública de Restabelecimento de Sociedade Conjugal 429
30.7.20 Escritura de Divórcio Consensual com Partilha de Bens..... 431
30.7.21 Escritura de Extinção de União Estável 436
30.7.22 Ata Retificativa 438
30.7.23 Escritura Pública de Retificação e Ratificação 438

31.REFERÊNCIAS..... 439

Apresentação

A Coleção Cartórios foi criada com o objetivo de permitir aos estudantes, tabeliães, registradores, escreventes, juízes, promotores e profissionais do Direito acesso a estudo completo, profundo, atual e didático de todas as matérias que compõem o Direito Notarial e Registral.

A obra sobre o Registro de Imóveis contém: a parte geral do registro imobiliário, os atos ordinários e os procedimentos especiais que tramitam no ofício imobiliário. No livro de Tabelionato de Notas trata da teoria geral do Direito Notarial e dos atos praticados neste cartório, como as escrituras, os reconhecimentos de firma e a autenticação dos documentos. Já o de Registro Civil divide-se em duas obras: um volume sobre o Registro Civil das Pessoas Naturais, que contém a parte geral do registro civil das pessoas naturais, o registro de nascimento, a habilitação e o registro de casamento, o óbito e o Livro "E"; já o outro volume se refere ao Registro Civil de Pessoas Jurídicas, que trata dos atos em que se registram as pessoas jurídicas que não são de competência das juntas comerciais estaduais.

Em Tabelionato de Protestos encontram-se todas as questões referentes ao protesto de títulos e documentos da dívida, estabelecidas nas leis extravagantes, dentre elas a de protesto. No livro sobre Registro de Títulos e Documentos, estão reunidas todas as atribuições desse importante cartório e, ainda, análises de outros pontos importantes para serem estudados.

Há, ainda, um volume dedicado a quem se prepara para a 2ª fase do Concurso de Cartório, contendo os modelos dos atos praticados em todas as especialidades, de maneira comentada.

A coleção terá um volume sobre Teoria Geral do Direito Notarial e Registral, que está sendo preparado, e que pretende abordar os aspectos da Lei dos Notários e Registradores (Lei n. 8.935/94).

Reconhecidos no cenário jurídico nacional, os autores possuem vasta experiência e vivência na área cartorial aliando teoria e prática, por isso esperamos que esta Coleção possa ser referência a todos que necessitam estudar os temas nela abordados. Preocupamo-nos em manter uma linguagem simples e acessível, para permitir a compreensão daqueles que nunca tiveram contato com esse ramo do Direito, reproduzindo todo o conteúdo exigido nos concursos públicos e cursos de especialização em Direito Notarial e Registral, além de exemplificar os assuntos sob a ótica das leis federais e com as posições dominantes das diversas Corregedorias-Gerais de Justiça dos Estados e dos Tribunais Superiores.

Minhas homenagens aos autores dos livros desta Coleção, que se empenharam ao máximo para que seus livros trouxessem o que de mais novo e importante existe no Direito Notarial e Registral, pela dedicação na divulgação da Coleção em suas aulas, palestras, sites, mídias sociais, blogues, jornais e diversas entidades que congregam, o que permitiu que ela se tornasse um sucesso absoluto em todo o país, logo em suas primeiras edições. Gostaria de registrar os meus mais sinceros agradecimentos a todas as instituições que nos ajudaram de alguma forma, especialmente a ANOREG BR, ENNOR, ARPEN BR, COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL, IRIB, IEPTB e IRTDPJ, na figura de seus presidentes e diretores, pelo apoio irrestrito que nos deram, para que esta Coleção pudesse se tornar um grande sucesso. Qualquer crítica ou sugestão será bem-vinda e pode ser enviada para o meu e-mail pessoal: contato@professorchristiano.com.br.

Salvador, fevereiro de 2020.

Christiano Cassettari
www.professorchristiano.com.br
Instagram: @profcassettari

Nota dos Autores

Um manual para estudos é uma ferramenta que deve ser precedida de suas próprias instruções de uso.

A grande dificuldade do estudo do Direito Notarial no Brasil é a falta de normas legais e a grande quantidade de procedimentos que decorrem dos costumes da prática notarial e de normas administrativas lançadas pelas Corregedorias de Justiça dos tribunais estaduais. Com isso, há uma diversidade de procedimentos que podem variar de um Estado para outro.

Não raro, também, as normas administrativas contêm desajustes graves, como a inconformidade com a lei ou com os princípios de direito notarial.

Este livro foi pensado para ser um resumo do Direito Notarial, disponível para estudos de concursos públicos em todos os Estados do Brasil, bem como para a rotina do dia a dia dos notários e prepostos. É importante alertar que os fundamentos normativos são os legais e quando houver necessidade de referência a normas estaduais serão utilizadas as Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo.

Outro alerta é sobre a confusão existente entre Direito Notarial e os registros públicos, problema que aflige os operadores do Direito e as comissões de concursos. Nos editais, é frequente a indicação do tema "registros públicos" e, dentro dele, as matérias de direito notarial. Assim, se as próprias comissões não têm clareza de distinções tão essenciais, toda prudência é indicada ao candidato.

Optamos por apresentar este trabalho em tópicos curtos, feitos para uma primeira abordagem da matéria, ou para uma revisão de quem já a estudou. A bibliografia sugerida contém obras que permitem aprofundar os temas aqui expostos.

É importante que o candidato faça e refaça as perguntas de concursos passados. Nesta edição incluímos novos modelos de atos notariais.

Uma última sugestão: o candidato deve buscar conhecer as normas administrativas do Estado que organiza o concurso, os membros da banca, seus artigos e suas origens (use a internet para buscas). Este conhecimento pode definir a decisão a tomar em questões controversas que, infelizmente, com frequência são apresentadas aos candidatos.

Bom estudo!

1
Antecedentes Históricos

A origem do notariado é muito remota. A Bíblia, em inúmeros versículos, cita o papel de escribas que eram incumbidos da redação, da instrumentação, dos atos na Antiguidade.

Em Deuteronômio, 16, 18, temos a seguinte ordem divina:

"Estabelecerás juízes e notários em todas as cidades que o Senhor, teu Deus, te tiver dado".

A primeira compra e venda que narra a Bíblia está relatada no Gênesis, capítulo 23, quando Abraão compra de Efrom uma terra para poder sepultar a sua mulher, Sara[1].

1.1 UMA INSTITUIÇÃO PRÉ-JURÍDICA

É provável que a atividade notarial seja uma instituição que antecede a própria formação do Direito e do Estado[2]. A necessidade de documentar e registrar certos fatos da vida, das relações e dos negócios deve ter propiciado o surgimento de pessoas que detinham a confiança dos seus pares para redigir os negócios. Surgia assim o notário.

Há registros deste profissional desde as **civilizações suméria** (de 3.500 a 3.000 a.C.) e **egípcia** (de 3.200 a 325 a.C.).

Existem contratos imobiliários de terras da Suméria cuja formalização foi feita em uma espécie de pele animal. Posteriormente, quando a região foi conquistada pelos gregos, foi necessária a legalização destes contratos por um profissional com atividade semelhante à notarial.

Os egípcios do Império Antigo e do Império Médio (entre 3.100 e 1.770 a.C.) possuíam uma forma documental conhecida como "documento caseiro", que servia para regular os convênios privados. Após a sua lavratura, o escriba mencionava o nome de três testemunhas. O documento era então conduzido a um sacerdote – funcionário da hierarquia egípcia – que colava um selo de encerramento, de modo que nada mais se poderia alterar no documento caseiro[3].

Enquanto os hebreus possuíam os escribas do rei, da lei, do Estado e do povo, na Grécia havia a figura do *mnemon*, que se caracterizava por ser um técnico da memori-

1. Versículo 20: Assim o campo e a caverna que nele há foram transferidos a Abraão como propriedade para a sepultura.
2. ERPEN, Décio Antonio. A atividade notarial e registral: uma organização social pré-jurídica. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, Revista dos Tribunais, n. 35/36, p. 37-39, jan./dez. 1995.
3. Eduardo Pondé, na obra *Origen e historia del notariado*. Buenos Aires, Depalma, 1967, citado por Juliana Follmer, *A atividade notarial e registral como delegação do poder público*. Porto Alegre: Norton Editor, 2004, p. 27.

zação, encarregado de formalizar e registrar os tratados, os atos públicos e os contratos privados[4].

Até este estágio da história, esse profissional que redigia e conservava os contratos não tinha ainda as feições do notário como o conhecemos hoje.

Foi durante o Império Romano que os contornos atuais se formaram.

1.2 IMPÉRIO ROMANO

As conquistas que conformaram o Império Romano impuseram alguns desafios para Roma e seus cidadãos. Como as campanhas militares eram prolongadas, o direito preocupou-se em integrar os povos conquistados, documentar as conquistas e os negócios que se efetivavam e permitir a circulação controlada de pessoas e documentos.

Roma conhecia alguns profissionais com características do atual tabelião, ou seja, pessoas que desempenhavam atividades conhecidas sob mais de 20 denominações, dentre as quais destacamos *tabellios, notarius, argentarius, tabullarius*. A seguir, um sumário de cada uma destas profissões.

Tabullarius: era o oficial público que se encarregava do censo e da guarda de documentos oficiais. Teria precedido o *tabellios*, profissional que realizava as solenidades para a validade dos atos jurídicos, como é exemplo a entrega da coisa no contrato de direitos reais.

Notarius: era o profissional que escrevia notas e sinais em forma gráfica de modo tão rápido quanto pronunciadas as palavras, o equivalente ao nosso atual taquígrafo. Fazia as atas das assembleias e reuniões políticas.

Argentarius: era um "banqueiro" que, ao fornecer o crédito, encarregava-se de redigir os seus contratos e demais instrumentos.

Tabellios: era o profissional que redigia e conservava testamentos e outros instrumentos privados, o que mais se assemelhava ao notário, ou tabelião de hoje.

1.3 SURGIMENTO DA FÉ PÚBLICA NOTARIAL

Vista como atributo humano, a fé é a evidência ou credibilidade de algo em decorrência da razão e sua percepção da realidade[5]. A fé é a certeza dos fatos da vida e de além dela.

No Estado de Direito, fé pública é crença imposta pela lei[6]. A subjetividade pessoal é afastada pela abstração da objetividade legal. Não importa a crença do indivíduo, se a lei atribui fé, o documento (ou qualquer coisa) está dotado de certeza jurídica.

4. FOLLMER, Juliana. *A atividade notarial e registral como delegação do poder público*, p. 28.
5. NERI, I. Argentino. *Tratado teórico y práctico de derecho notarial:* instrumentos. Buenos Aires: Depalma, 1980, v. 2, p. 446.
6. GATTARI, Carlos Nicolás. *Práctica notarial*: donación dación en pago el notario, creador de derecho. 2. ed. Buenos Aires: Depalma, 1996, v. 4, p. 76.