



Escrituração

Este conteúdo trata da escrituração de documentos e da lavratura da escritura pública, abordando desde a organização de livros obrigatórios até os elementos essenciais do negócio jurídico, suas formas e validade, destacando sua importância prática e jurídica.

Propósito

Apresentar os fundamentos da escrituração e da escritura pública, explorando sua estrutura, requisitos legais e a relevância dos documentos notariais no âmbito extrajudicial.

Objetivos

- Explorar os aspectos essenciais da escrituração, organização de livros obrigatórios e eficácia do documento notarial no contexto extrajudicial.
- Compreender os requisitos da escritura pública e sua relação com os negócios jurídicos, incluindo formas legais, estrutura documental e categorias contratuais.

Introdução

Este material aborda a escrituração e a organização de livros e documentos notariais, destacando os livros obrigatórios e seus conceitos. Explora também a eficácia do documento notarial e a importância dos atos no âmbito extrajudicial.

Em seguida, aprofunda-se na escritura pública, apresentando seus requisitos, estrutura e relação com o negócio jurídico. São examinados os negócios jurídicos que exigem forma especial, incluindo aqueles relacionados à alienação de imóveis rurais, bem como princípios fundamentais como a liberdade da forma, forma e prova, forma e validade, e a necessidade de outorga uxória.

O conteúdo também contempla as categorias gerais de contratos e os aspectos práticos da lavratura da escritura pública.

Escrituração: organização de livros e papéis

As unidades de serviço notarial e de registro devem possuir e escriturar todos os livros regulamentares, observados as disposições gerais e específicas de cada uma.

Claudia Regina e Lair da Silva, explicam que os oficiais e tabeliães encaminharão ao juiz corregedor permanente, amostras dos modelos dos carimbos, chancelas ou autenticações mecânicas utilizadas nas unidades de serviços, assim como amostras das inclusões ou alterações desses modelos quando ocorrerem.

Os papéis que são utilizados para escrituração, traslados ou certidões terão fundo inteiramente branco, exceto disposição expressa em sentido contrário ou ainda, quando adotados padrões de segurança.

As certidões devem ser fornecidas em papel e mediante escrita que permitam a sua reprodução por Xerox (fotocópia) ou outro processo equivalente. Sendo vedado o uso de borracha, detergente ou raspagem por qualquer meio, seja ele mecânico ou químico.



A escrituração deve ser feita sem abreviaturas nem algarismos, evitando-se os erros, as omissões, as rasuras ou entrelinhas. Caso estas ocorram, devem ser ressalvadas no final do documento, antes das assinaturas e subscrições, de forma legível e autenticada.

São proibidas as entrelinhas que afetem elementos essenciais do ato, como o preço, o objeto, as modalidades de negócio jurídico, os dados inteiramente modificadores da identidade das partes e a forma de pagamento.

Adições, emendas e ressalvas não efetuadas no ato apenas poderão ser efetuadas em cumprimento de decisões judiciais, nos termos das disposições legais de registros públicos, que regulam as retificações, restaurações e suprimentos.

As assinaturas devem ser colocadas logo após a lavratura do ato, não se admitindo espaços em branco, devendo todos os que não houverem sido aproveitados ser inutilizados com traços horizontais ou com uma sequência de traços e pontos.

Os livros sem escrituração, não devem ser mantidos, uma vez que esta situação possibilita a prática de atos com datas anteriores à efetivação.

Em caso de desaparecimento ou danificação de qualquer livro, o fato deve ser imediatamente comunicado ao juiz corregedor permanente e à Corregedoria Geral de Justiça. Autorizada pelo juiz, se fará, desde logo, a restauração do livro desaparecido ou danificado, à vista dos elementos constantes dos índices, arquivos das unidades do serviço notarial e de registro e traslados e certidões exibidos pelos interessados, se possível.

Cabe aos delegados do serviço notarial e de registro manterem em segurança, em local adequado ou em casa-forte, devidamente ordenados, os livros e documentos necessários à prestação do serviço notarial e de registro. Sendo que eles respondem pela guarda, ordem, segurança e conservação dos livros e documentos.

A conservação, segundo Afonso Celso e Carlos Fernando, deve ser conservados em perfeita ordem e em dia, para fins de correção. Eles observam que os livros devem ter 200 (duzentas) folhas, com exceção do destinado a registro de termos de visitas em correições, que deverá ser organizado em folhas soltas, em número de 50 (cinquenta), e, logo que concluídos, devem ser encadernados.

A escrituração deve ser feita em cor azul ou preta indelével, sendo vedada a utilização de fitas corretivas de polietileno. O número de livros em andamento não pode ser superior, ao número de escreventes incumbidos de lavrar respectivos atos. Devem ter termo de abertura e de encerramento, o que deverá ser feito pelo próprio Delegado.

Os classificadores terão em média 200 (duzentas) folhas, que ao final serão encadernadas.

Existem ainda documentos eletrônicos que chegam aos tabelionatos e ofícios de registro, oriundos do Poder Judiciário, tais documentos e que possuem assinatura digital, vinculada a uma autoridade certificadora, no âmbito da ICP-Brasil (Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira).

A recepção destes documentos é feita por meio digital, devidamente autorizado pela Corregedoria Geral da Justiça ou ainda, por meio de cópia do original assinado digitalmente, para o trâmite ou providências necessárias, de acordo com caso.

As unidades de serviço notarial e de registro que estiverem informatizadas, com eficiente e seguro sistema de arquivo em meio digital, manterão os documentos eletrônicos arquivados em meio digital, num sistema que seja fácil de buscá-los, recuperá-los e lê-los, bem como que preserve as informações e seja suscetível de atualização, substituição de mídia e entrega, em condições de uso imediato, em caso de transferência do acervo da serventia.



As unidades que não possuem condições de arquivar os documentos eletrônicos por meio digital, devem manter cópias com certificação de conferência e anotações remissivas necessárias, arquivadas na serventia, por meio físico ou por processo de gravação de imagem ou microfilme, nos termos da normativa própria.

Nas cópias fieis de documentos eletrônicos será lançada certidão de conferência, com data e assinatura do escrevente que a efetivar, para a prática dos atos de cumprimento ou qualificação, antes do arquivamento.

Caso não confirmada a validade do documento eletrônico ou não havendo correspondência entre a cópia que foi apresentada e o original assinado digitalmente, o oficial registrador ou tabelião (conforme o caso) não cumprirá o determinado no documento ou da qualificação positiva, devolvendo-o com a devida motivação, sem prejuízo de comunicação ao juiz do processo.

Quando não for possível baixar ou visualizar o documento eletrônico para conferência, em razão de segredo de justiça, será indispensável “certidão lançada e assinada pelo Diretor de Serviço da unidade judicial correspondente, na cópia do documento judicial eletrônico, que ateste a autenticidade, a qual, com essa certidão, será suficiente para a prática do ato de cumprimento ou qualificação”.

Em resposta, os tabeliães e oficiais de registro podem oficialar, informar e encaminhar certidões e documentos em geral, por meio digital, para os juízos que atuem em processos digitais-eletrônicos, desde que assinados digitalmente, utilizando o certificado digital no âmbito do já mencionado ICP- Brasil, seguindo os padrões próprios de envio e protocolização eletrônicos do processo judicial.

Tipos de documentos e livros

Existem alguns livros entendidos como obrigatórios, assim, as unidades de serviço notarial e de registro possuirão necessariamente:

- a) Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça.
- b) Registro Diário da Receita e da Despesa.
- c) Protocolo.

d) Visitas e Correições.

e) Normas do Pessoal dos Serviços Extrajudiciais.

Os livros obrigatórios serão abertos, autenticados, numerados e encerrados pelo Delegado, isso pode ser feito por processo mecânico de autenticação previamente aprovado pela unidade judiciária competente. Claudia Regina e Lair da Silva, explicam que o termo de abertura deverá conter o número do livro, o fim a que se destina, o número de folhas que possui, o nome do delegado do serviço notarial e de registro responsável, a declaração de que todas as suas folhas estão rubricadas e o fecho, com data e assinatura.

É de responsabilidade do Delegado o controle da frequência e assiduidade e pontualidade dos seus prepostos.

O Livro de Registro Diário da Receita e da Despesa (LIVRO B), será escriturado diretamente pelo Delegado ou seu substituto legal. Ainda que a tarefa seja entregue a outro escrevente legalmente contratado, a responsabilidade direta continua sendo do Delegado.

O livro poderá ser impresso e encadernado, ou de folhas soltas, mas sempre as folhas serão divididas em colunas para anotação da data, do histórico da receita ou da despesa, observado o modelo usual de forma contábil.



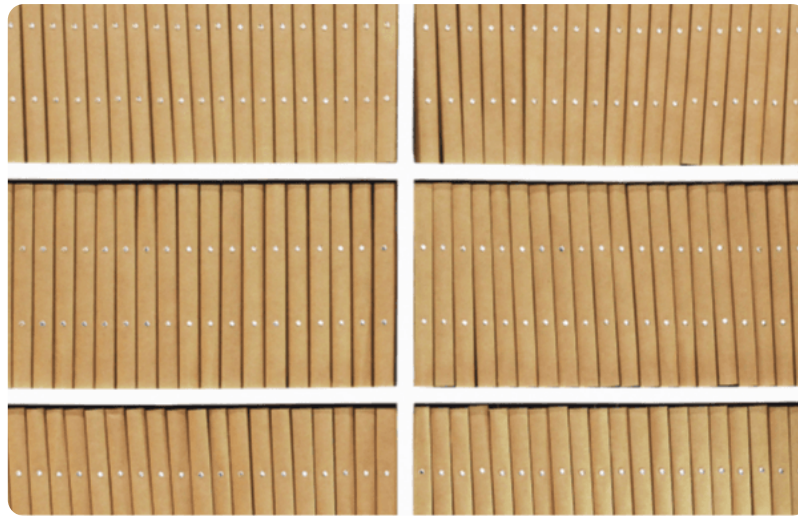
O histórico dos lançamentos, embora seja sucinto, deve permitir a identificação do ato que ensejou a cobrança ou a natureza da despesa.

Os lançamentos, por sua vez, compreenderão apenas os emolumentos recebidos como receita do Delegado do serviço notarial ou registro, pelos atos praticados, conforme Regimento de Custas e emolumentos, não devendo ser incluídas custas devidas ao Estado e contribuições à Carteira das Serventias Não Oficializadas, assim como outras quantias recebidas em depósito para atos futuros.

No lançamento da receita, além do seu montante, deve –se colocar referência ao número do ato, ou do livro e da folha em que o mesmo foi praticado, ou do protocolo, de maneira que possibilite a identificação. Deve ser elaborada em paralelo, relação diária de todos os atos praticados, contendo remissão individual ao Livro Protocolo ou, na sua falta, ao livro em que lançados. Na relação deverá constar os valores dos emolumentos, custas e contribuição, em colunas separadas. Sempre que a unidade de serviço notarial e de registro prestar serviços de diferentes especialidades, a receita referente a cada um deles será lançada separadamente.

“Admite-se apenas o lançamento das despesas relacionadas com unidade do serviço notarial e de registro, sem restrição”.

Quanto à receita, a mesma será lançada no Livro Diário no dia da prática do ato, mesmo que o Delegado do serviço notarial e de registro não tenha ainda recebido emolumentos.



Considera-se “como dia da prática do ato o dia da lavratura do termo ou do pagamento do título, para o serviço de protesto de títulos; o da lavratura do ato notarial, para o serviço de notas; o do registro, para os serviços de registros de imóveis, títulos e documentos e pessoa jurídica; e o do pedido da habilitação para o casamento, ou da lavratura dos assentos de nascimento ou óbito, para o serviço de registro civil das pessoas naturais”.

Se for admitido depósito prévio, o mesmo deve ser escriturado em livro próprio, especialmente aberto para o controle de importâncias recebidas a esse título, até que os depósitos sejam convertidos em pagamento dos emolumentos, ou devolvidos. Porém, no caso dos atos em que não houver a cobrança de emolumentos não devem ser lançados no Diário, o que, porém, não dispensa o recolhimento das custas e sua cotação nos documentos ou livro em que praticados.

Observando que, a despesa deve ser lançada no dia em que se efetivar. Ao final do mês serão somadas despesas e receitas, se apurando separadamente a renda líquida ou o déficit de cada unidade do serviço notarial e de registro. Dessa forma, no final do ano é feito o balanço, indicando a receita, a despesa e o líquido mensal, apurando-se em seguida, a renda líquida ou o déficit de cada unidade notarial e de registro no exercício.

Anualmente, até o 10º dia útil do mês de fevereiro, o Diário é visto pelo juiz corregedor permanente, que determinará, se for o caso, as glosas necessárias, podendo determinar sua apresentação, caso entenda conveniente.

Além do Livro Diário, os Delegados poderão adotar outro para recolhimento do imposto sobre a renda, observado o disposto na legislação que rege a matéria.

Outro livro obrigatório é o **Livro Protocolo (LIVRO C)**, que se destina ao registro de entrega ou remessa que não impliquem devolução.

A primeira providência que devesse adotar para aquele que irá registrar um imóvel é apresentar o protocolo do Registro de Imóveis. O título receberá, um número de ordem, que garantirá a sua prioridade, no caso de surgir outro referente ao mesmo imóvel. Claudia Regina e Lair da Silva observam que a ocorrência não é incomum, segundo elas, é muito grande a incidência de fraudes, de estelionatos e de outros atos ilícitos ou criminais.

Pode acontecer que alguém apresente o título apenas para cálculo de emolumentos, quando for o caso, após examinados, serão devolvidos sem que seja necessária anotação no Livro de Protocolo.

O mais frequente é que o título seja apresentado não apenas para exame, mas para registro efetivo. Quem apresenta o documento exigirá, a prenotação, que lhe assegurará a prioridade sobre qualquer outro título que possa surgir.

Claudia Regina e Lair da Silva, explicam que protocolização e prenotação são termos sinônimos, que “designam o ato de registrar no Livro de Protocolo”.

Caso o cartório formule exigências, em caso de documentação incompleta, tais exigências deverão ser cumpridas por quem apresenta o documento, a fim de possibilitar o registro do título em trinta dias a contar do lançamento no Protocolo.

Caso contrário, cessarão automaticamente os efeitos do protocolo, isto é, “a determinação da prioridade e a preferência dos direitos reais”.

No Livro de Vistas e Correções serão transcritos integralmente os termos de correções realizadas pelo Juiz Corregedor Permanente ou pelo Corregedor Geral de Justiça. Deve também observar as regras para os demais livros.



Existem ainda os classificadores obrigatórios. Assim, a legislação determina que as unidades de serviço notarial e de registro possuirão os seguintes classificadores:

- a) Para atos normativos e decisões do Conselho Superior da Magistratura.
- b) Para atos normativos e decisões da Corregedoria Geral de Justiça.
- c) Para atos normativos e decisões da Corregedoria Permanente.
- d) Para arquivamento dos documentos relativos à vida funcional dos delegados e seus prepostos.
- e) Para cópias de ofícios expedidos.
- f) Para guias de custas devidas ao Estado e contribuições à Carteira de Previdência das Serventias Não Oficializadas.

g) Para guias de recolhimento ao IPESP e IAMSPE.

h) Para guias de recolhimento de imposto sobre a renda retido na fonte.

i) Para folhas de pagamento dos prepostos e acordos salariais.

j) Para arquivamento dos documentos relativos à expedição de certificados digitais, quando a unidade funcionar como instalação técnica para emissão de certificados digitais: “deverão ser arquivados os Termos de Titulares e/ou Responsabilidade subscritos pelos interesses e pelos agentes de registro, conforme modelos disponibilizados pelo ICP – Brasil; as cópias de todos os documentos exigidos, salvo, quanto a estas, se o arquivamento for feito, alternativamente, em meio digital; e as certidões expedidas”.

Os classificadores indicados nas letras a, b e c reunirão apenas os atos e decisões de interesse da unidade de serviço notarial ou de registro, com índice por assunto.

O classificador indicado na letra e tem como finalidade o arquivamento, em ordem cronológica, das cópias de ofícios expedidos, contendo índice e numeração.

O classificador previsto na letra f destina-se ao arquivamento, em ordem cronológica, dos ofícios recebidos, contendo a numeração de cada um, e de acordo com o caso, conterá a certidão do atendimento, mantido o índice.

O classificador da letra g tem por finalidade o arquivamento das guias de recolhimento das custas devidas ao Estado, abrangendo os valores recolhidos diretamente ao Estado e os recolhidos diretamente à Unidade Gestora dos recursos destinados ao custeio dos atos gratuitos praticados pelos oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais, bem como as guias de recolhimento das contribuições à **Carteira de Previdência das Serventias Não Oficializadas**, podendo o arquivamento ser feito em conjunto ou separadamente.

No classificador da letra i devem ser arquivados os comprovantes de retenção do imposto de renda. E por fim, no classificador da alínea j deverão ser arquivados os comprovantes dos recolhimentos de valores a título de fundo de garantia por tempo de serviço e contribuição previdenciária ao INSS.

Eficácia do documento notarial

A escritura é um documento dotado de fé pública, fazendo prova plena, ou seja, perfeita demonstração e acabada do negócio jurídico que encerra, podendo, por si só, formar a convicção no espírito do julgador. Segundo João Mendes de Almeida Junior, a escritura pública...



É a mais importante das provas pré-constituídas, porque é lavrada por tabelião sobre aquilo que se passa em sua presença e a que assiste – propriis sensibus visus e auditus.

—

ALMEIDA JR., S/D.

Ele diz também que:



A fé pública que a lei confere à escritura permite que se presume que tudo aquilo que foi certificado no ato notarial está conforme a verdade. Tal presunção, no entanto, não é absoluta, e sim relativa: prevalece até prova em contrário. Tal presunção não é válida apenas entre as partes, mas prevalece também em relação a terceiros.

ALMEIDA JR., S/D.

Segundo Luiz Guilherme Loureiro, a presunção de veracidade que emerge da escritura é plena quanto aos fatos que se passaram na presença do tabelião: data, identidade, local e capacidade das partes, leitura do ato, exibição dos documentos legais, dentre outros. Veja:



É em relação a esses elementos que o tabelião dá sua fé pública.

LOUREIRO, S/D.

Assim, além de forma jurídica essencial para validade dos atos e negócios jurídicos, a escritura pública possui importante valor probatório. Bem como, por ser um ato autêntico, estabelece certeza da autoria e a integridade do ato ou declaração nela contidos.

Por ser um documento notarial, a escritura pública constitui título para registro do direito no órgão público ou privado e no registro público competente. Em conformidade com artigo 19, II, da Constituição Federal de 1988, a União e os entes da federação não podem recusar fé aos documentos públicos (dentre os quais, os documentos notariais). Como expressão do poder do Estado, não podem os particulares recusar a fé pública da escritura pública e também da ata notarial.

Como o documento notarial, especificamente a escritura pública recebe as declarações de vontade que tendem a criar, transferir, modificar ou extinguir direitos. “Por meio dela se realizam os atos e negócios jurídicos solenes e ainda aqueles que, por contrato, as partes estipulam que a escritura pública será da substância do negócio jurídico a ser realizado. Os direitos nela contidos podem ser executados imediatamente, já que a escritura pública é considerada título executivo extrajudicial”.

Os direitos previstos na escritura pública, explica Loureiro, somente são constituídos com o registro do documento notarial na unidade de registro competente. É o que acontece, por exemplo, com a propriedade imobiliária e demais direitos reais relativos a imóveis cujo valor excede a 30 salários mínimos.

Se tratando de negócio jurídico entre vivos, a escritura pública, por si só, não constitui ou transfere o direito real imobiliário. “O ato notarial deve ser inscrito no Registro de Imóveis competente para que então se constitua ou se transfira o direito desejado”. Com a escritura pública é transferido o direito real imobiliário e com ele nasce, ou seja, o direito vem ao mundo jurídico. Nos negócios jurídicos mortis causa ou que concebam forma originária de aquisição de propriedade, embora o registro seja meramente declaratório e não constitutivo, é necessário para oponibilidade *erga omnes* do direito real e para que o titular possa dele dispor. “De fato, só pode alienar ou de qualquer forma dispor do imóvel aquele que consta do registro público como

titular da propriedade”.

Isto posto, o principal efeito da escritura pública “é a de constituir ou declarar o direito real imobiliário por meio do registro”.

Quanto à nulidade e retificação, a escritura pública pode ser da substância do ato por força da lei ou por convenção das partes – artigos 108-109, do Código Civil. Na primeira hipótese, explica Loureiro, a nulidade do instrumento acarreta a invalidade do negócio jurídico. No segundo, a invalidade da escritura pública não acarreta a invalidade do negócio jurídico, pois este pode ser provado por outro meio. Assim, a invalidade da escritura só gera nulidade do negócio, quando for da essência do ato.

A nulidade do título não implica automaticamente a nulidade do registro. É necessária a propositura de ação judicial para que se reconheça o vício do documento notarial e, por conseguinte, anulado o registro correspondente.

A retificação e ratificação da escritura pública somente podem ser feitas por meio de outras escrituras públicas. É inadmissível, segundo Loureiro, a correção de erros na escritura, seja pelo notário, seja no âmbito da atividade administrativa do juiz corregedor. O notário exterioriza, por meio das escrituras, a representação dos fatos jurídicos em sentido amplo – *lato sensu*.

Nas palavras de Carlos Pelosi:



O tabelião apenas reproduz a situação de fato que, no exercício de suas funções de notário, presencia ou apreende pela declaração de outros. A autenticidade dos atos notariais abrange apenas a outorga (a declaração dos fatos), sem estender-se ao conteúdo do ato, ou seja, ao negócio jurídico, que fica desamparado da fé pública.

PELOSI, S/D.

Dessa forma, cabe ao notário representar o fato por ele presenciado ou apreendido, sem acrescentar elementos de vontade não estabelecidos pelos contratantes: “a escritura deve estar conforme a declaração de vontade das partes”.

Não pode o Estado ou o tabelião, ressalvada a via judicial, alterar fato representado no assento notarial. Tal alteração ultrapassaria os limite de atuação da atividade de tabelião. O juiz sequer pode modificar o conteúdo da escritura pública; nas palavras de Pontes de Miranda:



Falta qualquer competência aos juízes para decretar sanções e até para retificar erros das escrituras públicas: escritura pública somente se retifica por outra escritura pública, e não por mandamento judicial.

PONTES DE MIRANDA, S/D.

Ele conclui que:



É cediço que a escritura pública só por outra se emenda ou retificação sendo dado ao juiz substituir-se à manifestação de vontade das partes, para determinar alteração em ato administrativo que, conquanto possa ser substancialmente imperfeito, considera-se acabado e imutável.

PONTES DE MIRANDA, S/D.

Segundo Loureiro, o entendimento reiterado da doutrina e da jurisprudência, assim, é no sentido que a retificação de uma escritura só pode ser realizada com a lavratura de um novo ato notarial, estando presentes as mesmas partes da escritura anterior.

Excepcionalmente, em casos de erro material evidente é admissível a intervenção da autoridade administrativa, ou seja, do notário ou juiz corregedor, no exercício do poder de autotutela, a fim de sanar pequenos enganos.

De qualquer forma, antes de terminar o ato notarial, as partes e o tabelião, podem ressaltar os erros evidentes. O que não se permite é a retificação posterior de fato representado na escritura, o que se dá apenas por nova escritura, como já mencionado. Na impossibilidade da lavratura de nova escritura, por morte de uma das partes, cabe ao interessado acionar o poder judiciário.

Tabelionato de notas: escritura pública

A Escritura Pública portanto, trata-se de um documento, pois fixa materialmente e de maneira permanente a declaração de vontade, redigido por um agente público, titular de função social.

A Escritura Pública é o instrumento pelo qual o notário ou tabelião fixa, registra e autentica a declaração de outrem, registram-se manifestações de duas fontes distintas: a feita pelas partes do negócio ou ato jurídico e a do tabelião que atesta a conformidade do ato com a lei, assegurando-lhe certeza e autenticidade.

O notário possui fé pública e confere publicidade aos negócios jurídicos, os documentando. Ou seja, a escritura pública dá publicidade e autenticidade ao ajuste das partes, contrato ou declaração unilateral de vontade. Assim, a escritura pública é a o mesmo tempo, “uma forma solene exigida para determinados atos e negócios jurídicos considerados relevantes pela lei, e o instrumento notarial mais importante”.



Dessa forma, Loureiro conceitua escritura pública como o:

“

Instrumento público redigido por um notário competente, seu substituto ou escrevente por ele autorizado, que observa as formalidades legais e que se destina a dar forma legal a declarações de vontade que caracterizem um ato ou negócio jurídico. Embora os atos e negócios jurídicos sejam o conteúdo principal da escritura pública, também é possível que contenha declaração de vontade sem conteúdo patrimonial, como confissões, renúncias e declarações de outra natureza.

—

LOUREIRO, S/D.

Enquanto instrumento a escritura pública apresenta dois planos autônomos. O primeiro é o plano *negotium* e o segundo plano *instrumentum*. Assim, toda escritura pública, simultaneamente, um negócio e um instrumento. Segundo Loureiro, o negócio é regido pelo direito material privado, nele compreendido o direito civil, o direito empresarial, dentre outros. O instrumento faz parte do direito formal, que é disciplinado pelo Código Civil.

Dessa forma, “o instrumento é o continente e o negócio é conteúdo, de modo que a escritura é a síntese do fato e de sua narrativa. É o documento em que se consigna por escrito um dado evento histórico com repercussão no mundo jurídico, para que sua memória não se perca com o passar do tempo”. Tem como finalidade de criar, transferir, modificar ou extinguir direitos, de maneira a permitir que as partes o acesso ao

bem jurídico desejado e legitimado pela ordem jurídica.

Para atingir essas finalidades, o ato notarial deve observar alguns elementos. Loureiro aponta que tais elementos são de três classes:

Subjetivo

O elemento subjetivo se refere à pessoa que, de alguma forma, participa da escritura pública. O titular de um direito subjetivo (ex: o proprietário de um imóvel) é sujeito do negócio jurídico, isto é, parte, e também comparecente na escritura, portanto, sujeito instrumental. “Em toda escritura pública a parte ou sujeito negocial é também sujeito instrumental, uma vez que deve comparecer fisicamente ao ato de lavratura do ato notarial. Salvo tratando-se de representação legal ou convencional, em que o comparecente ou sujeito instrumental é o procurador ou mandatário”.

Objetivo

O elemento objetivo, consiste em fatos, atos ou negócios jurídicos. Fatos jurídicos, segundo Loureiro, são eventos naturais ou humanos que produzem efeitos jurídicos. O ato jurídico é “aquele cuja consequência é prevista e desejada pela lei”. Negócios jurídicos são “acordos de vontade que produzem efeitos jurídicos desejados e modulados pelas partes, porque assim permite a ordem normativa”.

Formal

O elemento formal supre pelo comparecimento físico das partes e demais instrumentos perante o notário, para que seja lida em voz alta a escritura, colhidas as firmas do sujeito e autorização ou subscrição do oficial público. Todos esses elementos devem ser realizados no mesmo tempo e no mesmo lugar, o se denomina unidade do ato ou audiência notarial.

Verifica-se assim que a reunião de todos esses elementos é que compõe a **estrutura da escritura pública**, de maneira que ela obtenha a forma pública, a validade e eficácia probatória do ato ou negócio jurídico instrumentalizado. Segundo Loureiro, nem o instrumento particular nem o público judiciais e administrativos, onde se inclui os registrares, têm a mesma força da escritura pública, no que diz respeito aos fatos apreendidos pelo notário e colocados no instrumento notarial.

Podemos chamar o elemento formal de unicidade do ato, segundo o qual o documento notarial deve ser elaborado na presença das partes em audiência única, observando-se todas as formalidades previstas da legislação que rege a matéria, tais como: a redação em idioma pátrio; a presença de tradutor quando for o caso; a participação de terceiros anuentes ou interessados, a leitura do teor da escritura em voz alta, a aceitação pelas partes e homologação pelo notário.

Todavia, Loureiro explica que é possível a prévia realização de algumas diligências, tais como: a obtenção de documentos necessários, o aconselhamento das partes, e a preparação do esboço do documento notarial. Mesmo que se faça diligências prévias, a lavratura da escritura é feita em audiência designada para esta finalidade e nela devem ser observadas todas as formalidades já mencionadas.

Por ser um ato solene, a ausência de algum desses requisitos implica a nulidade da escritura pública. Além de ter a indicação do local e data de sua realização, o ato notarial deve também indicar, a parte ou as partes. O tabelião é responsável não apenas pela identificação, mas também pela verificação da capacidade das partes. Cabe a ele verificar se são plenamente capazes ou, havendo incapacidade, se eles são representados ou

assistidos por seus representantes legais.

Considerando tal exigência, a audiência no tabelionato deve exigir a apresentação dos documentos de identificação originais das partes, verificando se não são falsos.

A escritura deve conter a qualificação integral e perfeita das partes. Loureiro explica que, como profissional do direito, o tabelião é responsável pela segurança jurídica e validade do negócio jurídico realizado entre as partes, respondendo por perdas e danos no caso de vício na prestação do serviço. Porém, ele deve representar fielmente a vontade dos celebrantes, não lhe sendo facultado acrescentar, modificar, ou suprimir fatos.

Na lavratura da escritura pública, as partes devem apresentar os documentos estabelecidos na Lei 7.433/85 e Decreto 93.240/86, que estabelece os seguintes documentos e certidões: “documentos de identificação das partes e demais comparecentes; comprovante do pagamento do ITBI (quando incidente sobre o ato, ressalvada as hipóteses em que a lei autorize a efetivação do pagamento após a sua lavratura); as certidões fiscais, certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel, certidão de ônus reais e outros documentos que a lei exigir”. Ressaltando-se que as certidões devem ser atualizadas, com prazo de validade não superior a 30 (trinta) dias.



Cabe ao notário verificar o pagamento dos tributos que incidem sobre o negócio jurídico que está sendo instrumentalizado: “os notários e registradores exercem função atípica de fiscal do INSS e também da União, do Estado ou Municípios. A escritura de compra e venda de imóvel, por exemplo, só pode ser lavrada mediante a exibição da guia de recolhimento do ITBI municipal; o mesmo ocorrendo com a doação, no que se refere ao ITCMD”.

Quando as certidões negativas de dívida são apresentadas ao notário, nas hipóteses em que a lei exige, não se faz necessário que elas sejam apresentadas novamente ao registrador, mesmo que no momento do registro tenha passado o prazo de validade do documento. Não se exige a apresentação de certidões quando se tratar de escritura pública que visa cumprir instrumento anterior já registrado.

É dispensada a apresentação da certidão negativa de débito na lavratura ou assinatura de instrumento, ato ou contrato que diga respeito a retificação, ratificação ou efetivação de outro anterior o qual já tenha sido feita prova da inexistência de débito. Não se faz necessária também prova de quitação de débitos previdenciários em transações imobiliárias que envolva empresa que explore exclusivamente atividade imobiliária (compra e venda de imóveis, locação, parcelamento de solo, incorporação ou construção de imóveis destinados à venda) desde que o objeto da transação não seja ativo ou tenha sido ativo da empresa.

Não pode se exigir certidões negativas de empresa falida.

O notário deve ainda, esclarecer às partes sobre a possibilidade da certidão negativa de débito trabalhista por meio da internet. Da mesma maneira, deve verificar a inexistência de ordem de indisponibilidade do imóvel, por meio eletrônico e fazer menção no ato notarial, onde deve constar anotação do código gerado no ato da

consulta.

Feita a escritura, o notário lerá na presença de todos os participantes do ato, que devem assinar o instrumento. Caso uma das partes se recuse a assinar, o tabelião declarará a assinatura incompleta, consignando a assinatura do faltante, nesse caso, fica proibido o fornecimento de certidão ou traslado sem ordem judicial. Mesmo nessa situação, serão devidos os emolumentos, tendo em vista que a ausência de efeitos não se deve ao fato imputado ao tabelião. Os traslados são exibidos a cada parte e a escritura original permanecerá no Livro de Notas.

Quando se tratar de alienação de imóveis, o notário comunicará o fato à Secretaria da Receita Federal, por meio da Declaração sobre Operação Imobiliária DOI, ressalvada as hipóteses de dispensa legal. Se for o caso, deverá constar no corpo da escritura a expressão “Emitida DOI” – conforme instrução normativa da Secretaria da Receita Federal.

As escrituras de instituições ou de fundação, ainda que sejam outorgantes ou intervenientes, não serão lavradas sem a presença do Ministério Público.

Requisitos da escritura pública e sua redação

Para conhecermos melhor o que é uma escritura pública, é importante aprendermos os elementos que a compõem e seus requisitos.

Começemos pelos elementos da escritura pública, que são de três classes: **subjéitiva**, **objetiva** e **formal**. O elemento subjéitivo diz respeito à pessoa que de qualquer forma participa da escritura pública e que, dependendo da sua posição, pode ser: o titular de um direito subjéitivo, como um proprietário de imóvel, por exemplo. Assim, diz-se que esta pessoa é o sujeito do negócio jurídico (sujeito instrumental).

O elemento objetivo consiste nos **atos, negócios jurídicos ou fatos**. Segundo Loureiro (2018), os fatos jurídicos são:



Os eventos naturais ou humanos que, de qualquer forma, produzem efeitos jurídicos”. Ato jurídico, por seu turno, é aquele “cuja consequência é prevista e desejada pela lei”. E negócio jurídico “são acordos de vontade que produzem efeitos jurídicos desejados e modulados pelas partes, porque assim permite a ordem normativa.

LOUREIRO, 2018.

O elemento formal da escritura pública é o **comparecimento físico das partes e outros sujeitos instrumentais no tabelionato ou cartório**, ou seja, perante o notário. As partes comparecem para que lhe seja lida a escritura em voz alta, colhidas as firmas e a autorização ou subscrição do oficial público.



Tais atos precisam ser produzidos em uma mesma unidade de tempo e espaço, o que se chama, segundo Loureiro (idem), de unidade do ato ou audiência notarial.

Quando reunimos todos estes elementos, temos o bojo (corpo) da escritura pública, de maneira que ela tenha a forma pública, a validade e eficácia probatória do ato ou negócio nela instrumentalizado.

Sem prejuízo de outros que a própria lei estabeleça, a maioria dos requisitos da escritura pública estão estabelecidos no artigo 215 do Código Civil, que os estabelece sob pena de invalidade.

Assim, considerando os requisitos elencados na lei civil, podemos afirmar que são requisitos da escritura pública:

- 1) A data do ato com indicação do local, do dia, mês e ano.
- 2) O lugar onde foi lida e assinada, com endereço completo e se não se tratar da sede do cartório.
- 3) O nome e qualificação completa (nacionalidade, profissão, domicílio, residência, estado civil, regime de bens, número do documento de identidade, repartição expedidora e número de inscrição no cadastro de

peessoas físicas das partes e respectivos cônjuges, ainda que não comparecentes, assim como de ouros intervenientes, com expressa referência a eventual representação por procurador.

4) A data, o livro e a folha do cartório que foi lavrada a procuração, data de expedição da certidão, quando exibida por esta forma.

5) Quando pessoa jurídica: a data do contrato social ou outro ato constitutivo, número de inscrição na Jucesp – Junta Comercial de São Paulo, ou no registro competente, artigo do contrato ou dos estatutos sociais que delega a representação legal, autorização para a prática do ato, se exigível, e ata da assembleia geral que elegeu a diretoria.

6) Nas escrituras de doação, o grau de parentesco entre doadores e donatários.

7) Se a escritura for de interesse de menores ou incapazes, deve constar a idade e por quem está assistido ou representado.

8) Indicação clara e precisa da natureza do negócio jurídico e seu objeto.

9) Declaração, da forma do pagamento, se em dinheiro ou cheque, este identificado pelo número do banco sacado ou outra forma estipulada pelas partes.

10) Declaração de que é dada quitação da quantia recebida, quando for o caso.

11) Indicação dos documentos originais apresentados, dentre os quais, obrigatoriamente, quando se tratar de pessoa física: cédula de identidade, CPF, certidão de casamento (se houver).

12) Deve constar as ressalvas de entrelinhas e emendas antes das assinaturas e subscrições.

13) Cota-recibo das custas e emolumentos devidos pela prática do ato.

14) O termo de encerramento.

15) Assinatura das partes, do escrevente que lavrou e do tabelião ou seu substituto designado para o ato, encerrando o ato e, se, alguma das partes não puder ou não souber assinar, outra pessoa capaz assinará por ela a seu rogo, sendo colhida impressão digital, exclusivamente com a utilização de coletores de impressões digitais, vedado o emprego de tinta para carimbo.

Se a escritura pública tiver como objeto a venda de um imóvel, além dos requisitos acima elencados, as partes e o notário devem observar mais alguns requisitos, quais sejam (segundo Loureiro, 2018):

a) Constar a localização do imóvel, indicando a denominação (se rural ou logradouro), número, bairro e cidade (se urbano) e, ainda, quando se tratar apenas de terreno, se este fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, assim como, com precisão, as características e as confrontações.

b) Título de aquisição do vendedor, mencionando-se a natureza do negócio, o instrumento, matrícula e registro anterior, seu número e cartório.

c) Declaração de que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e sob pena de responsabilidade civil e penal sobre a existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relacionadas ao imóvel, e de outras onerações reais incidentes sobre o mesmo.

d) Declaração de quitação relativa a débitos de condomínio, assim como de que não existem débitos relativos a impostos, taxas e semelhantes, especificando-os, se houver, exceto quanto àquelas dispensadas expressamente pelo adquirente.

e) No caso de imóvel rural, devem-se mencionar os dados do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR.

f) Autorização de inteiro teor emitida pelo Incra para fins de desmembramento de imóvel rural.

g) Número, data e local de expedição da certidão negativa de débito do INSS, quando exigida por lei.

h) Indicação da guia de recolhimento do imposto de transmissão ou de imunidade e isenção, ressalvadas as hipóteses em que a lei autorize a efetivação do pagamento após a sua lavratura e do valor venal se o declarado dele divergir.

i) Nas escrituras relativas à transferência de domínio útil, deve constar menção ao comprovante de pagamento de laudêmio.

j) Número do contribuinte dado ao imóvel pela Prefeitura Municipal ou Incra, se existir lançamento, não havendo este, será consignado no ato o respectivo comprovante;

k) Expressa referência ao pacto antenupcial e seus ajustes, número de seu registro e cartório de registro de imóveis, quando o ato se referir a objeto de convenção antenupcial.

l) Declaração de que as partes foram cientificadas da possibilidade de prévia obtenção de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, nos termos da legislação.

m) Menção do código “hash” gerado pela consulta à central de indisponibilidade de bens ou da impossibilidade da consulta por motivo de instabilidade do sistema.

Assim, aprendemos que a escritura pública se constitui de elementos de ordem subjetiva, objetiva e formal, sendo este chamado de unidade do ato. A observância dos elementos da escritura pública e dos requisitos que elencamos, confere ao ato, fato ou negócio jurídico a forma pública, confere validade e faz com que tenham eficácia probatória.

Dessa forma, conclui-se que nenhum instrumento particular nem outros instrumentos públicos, tais como os judiciais e administrativos, tem a mesma força probante da escritura pública, no que concerne aos fatos percebidos pelo notário e que ele faz constar no documento notarial.

Redação da Escritura Pública

A Escritura Pública se divide em três partes, denominada pela doutrina como: cabeça, corpo e pé. Assim, a primeira parte da escritura (cabeça) contém os dados relativos ao comparecimento dos sujeitos instrumentais: local, data, outorgantes, nomes das partes e outros comparecentes; identificação de eventual representação.

Após, no corpo da escritura, conterà a exposição de fatos, declarações e estipulações das partes e declarações complementares, dados pessoais e consentimento conjugal. Na parte final (pé) da escritura deve conter: os títulos e documentos apresentados; a outorga das partes e a autorização e encerramento do notário.

Luiz Guilherme Loureiro observa que outras formas são possíveis, desde que observem os elementos e requisitos legais. Loureiro aponta ainda, que muitas das formas permanecem com a mesma estrutura desde a Idade Média.

Claro que com o passar do tempo o direito se atualiza se adaptando às novas realidades. Porém, ainda guardam algumas das estruturas, frases, termos e cláusulas de estilo muito semelhantes às anteriores. Loureiro indica como exemplo a frase inicial:

“

Saibam todos quantos esta virem...”, cuja origem remonta à Idade Média. Frases de uso comum, são reiteradas nos formulários e modelos de escrituras, cuja origem ou mesmo o sentido geralmente se desconhece, são denominadas “cláusulas de estilo”. Em regra, explica Loureiro, “trata-se de repetição de situações previstas em certas leis, extratos de jurisprudência ou jargões cujo uso se deve à tradição.

LOUREIRO, S/D.

Certas frases, com o passar dos anos, perdem o sentido e se tornam obsoletas, tendo em vista que a norma legal que reproduzia já foi revogada e a jurisprudência não subiste ou se tornou minoritária, o que pode tornar seu uso inadequado e prejudicar o conteúdo da escritura. Este é o caso da frase constante nas escrituras de compra e venda: “inteiradas as partes do conteúdo desta escritura, com ela concordam por haver sido redigida de acordo com suas vontades”. Loureiro esclarece que esta cláusula tem relação com *certioratio* medieval, que tinha por finalidade proteger as partes, por meio da leitura e explicação do conteúdo da escritura em uma época em que a grande maioria das pessoas era analfabeta.

Loureiro aponta que algumas cláusulas ainda são utilizadas como no exemplo acima mencionado, considerando que no Brasil o analfabetismo funcional ainda é uma realidade. Determinadas expressões carregam consigo uma solenidade e uma “carga emocional que captam a atenção das partes para a importância do ato que estão celebrando e permitem a integração e a harmonia das diversas partes que compõem o instrumento notarial”.

As fórmulas - enquanto esquemas prévios-, e formulário - enquanto modelo ou estrutura já pronta e acabada - tradicionais, possuem a vantagem de apresentar um modelo conhecido, estável, assim, de mais fácil compreensão para os usuários e destinatários da escritura pública. Por outro lado, não podem se servir de limitação ao poder de criar e comunicação do notário, quando se está diante de novos negócios jurídicos ou contrato atípicos ou cláusulas contratuais que não são usuais.



Exceto os contratos padrões, como a compra e venda, por exemplo, o notário deve adotar fórmula própria. Deve agir, de acordo com Loureiro, de maneira criteriosa para distinguir os casos que permitem um formulário comum, daqueles que exigem a renovação do formulário.

De qualquer maneira, o notário deve utilizar redação de fácil entendimento, sem deixar de empregar os termos técnicos necessário.

A escritura pública se destina às partes e aos terceiros, por essa razão deve-se evitar um vocábulo erudito e de difícil compreensão, assim como a utilização de linguagem excessivamente técnica.

Dessa forma, na redação da escritura deve ser utilizada a linguagem média, gramática e tecnicamente correta. “As frases devem ser breves e claras, os termos exatos e precisos e os parágrafos curtos, para que a leitura se torne mais natural e fácil”. Em outras palavras, a redação deve ser utilizada de maneira a evitar a incompreensão, dúvidas e que dificulte a interpretação, a fim de evitar o surgimento de futuros litígios.

No final da leitura, o notário deve explicar às partes, da forma mais simples e didática, o conteúdo da escritura. Todas as dúvidas sobre o significado das palavras, cláusulas e termos devem ser sanadas. “Se a escritura é o ato pelo qual as partes declaram sua vontade com o fim de assegurar determinados bens jurídicos tal como permitido pela ordem normativa, é essencial que o notário saiba como fixar, moldar e comunicar esta vontade, em seu sentido e alcance exato, aos demais membros da sociedade”. E isto é feito pelo uso da palavra escrita que é a ferramenta do ofício de notário.

Ademais, sendo o notário autor da escritura pública, esta reflete a sua imagem, tendo em vista que se destina a perpetuação. A falta de domínio da linguagem escrita, erros gramaticais, pobreza de vocabulário e o uso errado de termos técnicos prejudicam a boa reputação do tabelião e, quando generalizada, pode levar ao

desprestígio e ao descrédito de todos os tabeliães e registradores.

Para Nuñez Lago:



O documento notarial expressa o pensamento de seu autor, ainda que possa mostrar que parte de seu conteúdo provenha das declarações de vontade das partes. O notário recebe os pensamentos originais das partes (declarações de vontade), mas lhes dá forma legal, modificando-os moldando-os e mesmo substituindo-os, para que se atinja a finalidade por elas visada e consagrada pelo direito.

NUNES LAGO, S/D.

Prossegue Lago, indicado que, destarte o “pensamento final, que forma o conteúdo do ato é d notário, ainda que do instrumento também constem pensamento das partes”. Isso basta, segundo a doutrina, para considerar o notário como autora da escritura pública.

Escritura pública e o negócio jurídico documentado: conceito e finalidades

Luiz Guilherme Loureiro explica que documento notarial é:



Espécie do gênero documento público em que há intervenção do notário ou tabelião de notas para formalizar juridicamente a vontade das partes ou dar-lhe forma legal ou autenticidade, seja autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados.

LOUREIRO, S/D.

A função notarial tem como finalidade assegurar a existência, a validade e a eficácia de determinados negócios jurídicos, aos quais a lei prevê a observância de uma maneira determinada: a escritura pública. Segundo Loureiro, é ao mesmo tempo um documento notarial solene, cuja inobservância gera a nulidade do ato ou negócio jurídico.

Para celebrar um ato ou negócio jurídico, as partes devem expressar sua vontade, para que todos possam conhecê-la. A forma escrita ou não defesa em lei é um dos elementos essenciais do negócio jurídico, junto à capacidade das partes e o objeto lícito possível, determinado ou determinável, nos termos do Código Civil. A inobservância das formalidades legais ou a utilização de forma vedada pela lei implica a invalidade ou nulidade absoluta do ato ou negócio jurídico, ou ainda, sua inexistência.

Em sentido amplo, a forma “é o meio pelo qual é expressada a vontade, toda vontade humana tem um conteúdo e é declarada por algum meio, para que possa se tornar compreensível pelos demais”. Dessa forma, de maneira geral, toda declaração tem uma forma, isto é, o meio pela qual é expressada ou declarada de maneira inteligível, que pode ser verbal, escrita ou ainda seguindo certos ritos e solenidades no qual estes meios são observados. Em sua concepção escrita e técnica, o termo forma faz referência a uma solenidade ou

uma forma determinada, prevista na lei para os negócios jurídicos. Nesse sentido, Loureiro afirma que as formas mais importantes são: o documento particular, o documento público e a autenticação pública.

A forma pode ser conceituada, então, segundo Loureiro, como:

“

O conjunto das prescrições legais, a respeito das solenidades, que devem ser observadas no momento da formação do negócio jurídico, por exemplo, a declaração escrita da vontade, a presença de testemunhas, a intervenção do notário ou de outro agente público, a leitura em voz alta, etc.

—

LOUREIRO, S/D.

A forma deve abranger todo o negócio jurídico; ou seja, ela abrange todo o seu conteúdo e todas as vontades que nele se declaram, ressalvadas as exceções legais, como por exemplo a doação à pessoa absolutamente incapaz, na qual a lei dispensa a aceitação, isto é, a declaração é presumida e não exige forma escrita. Porém, em regra, toda declaração de vontade deve observar a forma.

Assim, na venda de um imóvel de ascendente para descendente, a anuência do cônjuge e dos demais descendentes deve ater-se à forma da escritura pública, porque a alienação do imóvel, quando o seu valor for superior a 30 (trinta) salários mínimos, deve observar a forma e a solenidade da escritura pública.



A dação de imóvel para integralização de capital pode ocorrer por instrumento particular, desde que o imóvel esteja sob o domínio exclusivo, como determinado na legislação. De acordo com o princípio da abrangência da forma, ainda que o sócio seja casado, não há obrigatoriedade de que o contrato social ou ato constitutivo observe as solenidades da escritura pública: “se a lei admite o instrumento particular como forma para sua declaração de vontade, a mesma forma é válida para a anuência do cônjuge, pois tal declaração integra o

mesmo ato, faz parte do seu conteúdo. Não pode, destarte, o registrador negar o registro de tal título sob o argumento de que a anuência do cônjuge do sócio implicaria a necessidade de escritura pública como substância do ato”.

Como mencionamos, a forma é o meio prescrito para a declaração de vontade. O negócio jurídico é formal quando as declarações que compõem o fato devem observar determinadas formalidades. Via de regra, nos contratos a forma é exigida para ambas declarações de vontade: proposta e aceitação. Todavia, existem contratos em que apenas uma das manifestações é formal, como no caso da doação pura a pessoa absolutamente incapaz, em que a aceitação é presumida, e do mandato, entre outros.

Alguns negócios jurídicos devem ser integrados por outro ato ou fato. Como por exemplo, a compra e venda: “além da escritura pública, também o registro é essencial para a transmissão ou constituição da propriedade”. Entretanto, este ato ou fato não é considerado forma do negócio jurídico, uma vez que não constitui meio de declaração de vontade, mas sim um fato independente. Além do registro (quando bem imóvel) e da tradição (bem móvel), podemos citar a aprovação do Ministério Público para a constituição de uma fundação, pacto antenupcial, etc. Todos estes atos ou fatos não integram a forma do negócio jurídico em questão.

Loureiro esclarece, ainda, que com apenas uma forma podem ser celebrados diversos negócios jurídicos da mesma natureza ou de naturezas jurídicas diferentes. Por exemplo: vários imóveis podem ser vendidos por meio de uma mesma escritura pública ou várias fianças podem ser celebradas no mesmo instrumento particular. Da mesma maneira, é possível que, por meio do mesmo instrumento, sejam realizados negócios jurídicos entre partes distintas, por exemplo: vendas de imóvel de “A” para “B” e de “C” para “D” na mesma escritura pública. A única exceção, pontua Loureiro, é o testamento, que apenas pode conter as disposições de um único testador.

Quando falamos de negócio jurídico formal não solene e as partes omitem alguma das formalidades previstas na legislação, não ocorre a nulidade do ato, mas apenas se reconhece a eficácia de outro negócio jurídico com requisitos formais menores. A conversão do negócio jurídico é possível quando se trata de negócio jurídico não solene e naqueles em que a forma é exigida *ad probationem*. Luiz Guilherme Loureiro esclarece que, mesmo nos negócios jurídicos nos quais a escritura pública é da substância do ato, como na compra e venda de imóvel, o direito argentino admite que os instrumentos particulares com o mesmo objeto, mesmo não sendo aptos a constituir ou a transferir a propriedade ou outro direito real imobiliário, valem como contratos em que as partes se obrigam a outorgar a escritura pública, ou seja, valem como promessa de compra e venda ou outro contrato preliminar.

Na opinião de Loureiro, tal instituto argentino se aplica ao direito brasileiro. “O princípio da conservação do negócio jurídico, que abrange a sua conversão, é consagrado no ordenamento jurídico pátrio”. Em conformidade com nosso ordenamento jurídico, precisamente no artigo 170, do Código Civil: “se, porém, o negócio jurídico nulo contiver os requisitos de outro, subsistirá este quando o fim a que visavam as partes permitir supor que o teriam querido, se houvessem previsto a nulidade”. E o artigo 1.417, também do Código Civil, estabelece que, com exceção da forma, os demais requisitos são iguais aos do contrato de compra e venda e promessa de venda de imóvel no qual não se compactuou arrependimento. Dessa maneira, se a compra e venda for considerada nula por vício formal, o negócio jurídico vale como promessa de venda irrevogável e pode ser celebrado por documento particular e, uma vez registrado no Registro de Imóveis, confere ao comprador o direito real de aquisição.

Loureiro ressalta que, sempre que tem conversão de negócio jurídico, os efeitos do ato originalmente visado pelas partes são produzidos a partir da outorga da forma exigida por lei e não desde o momento em que o ato foi celebrado.

Esclarece-se ainda, que o documento (continente) não se confunde com o negócio jurídico (conteúdo). Loureiro explica que a declaração de vontade tem certa autonomia em relação ao instrumento que a contém. Assim, pode acontecer que o negócio jurídico tenha vícios de vontade, como: erro, coação, dolo, etc. que o tornem inválido, sem que estes defeitos afetem o documento. Da mesma forma, a vontade declarada pode ser

perfeita, mas o documento pode conter defeito.

Quando falarmos em forma *adsolenitatem*, o vício do documento contagia o negócio jurídico, tornando-o nulo – caso de nulidade reflexa. Quando estivermos tratando da forma *ad probationem*, o defeito no documento não invalida o negócio jurídico, mas pode fazer com que ele se torne ineficaz, caso sua existência não possa ser comprovada por outro meio.

Note-se, ainda, o conceito de documento público, entendido como aquele “outorgado ou feito sob a intervenção de um agente público, a quem a lei atribui o poder de conferir fé pública, com as formalidades previstas em lei”. Mas todos os instrumentos públicos exigem a presença de um oficial público.

Os documentos públicos podem ter duas finalidades:

Primeira finalidade

Tornar certa e verídica a existência de um fato ou ato jurídico: nessa hipótese, os instrumentos públicos, especificamente os notariais, podem acreditar todo o tipo de fatos ou atos. “O seu conteúdo pode consistir em um ato ou negócio jurídico, como no caso da escritura pública; ou em um fato jurídico ou mero fato humano voluntário e lícito”.

Segunda finalidade

Constituir a forma de exercício de um poder público: nessa hipótese, não se tem a finalidade de demonstrar a realização do fato, mas apenas ordenar um conduta, como no caso da sentença judicial ou de um decreto do Poder Executivo.

Ao contrário dos documentos particulares, o documento público confere autenticidade aos fatos ou atos nele contidos sem a necessidade de comprovações posteriores à sua lavratura ou outorga. O documento particular também pode ser autêntico, quando é reconhecido por seu outorgante. Nesse caso, todavia, a autenticidade aparece em consequência de um fato posterior, como o reconhecimento de firma de quem o subscreveu. Dessa forma, quem sustenta o conteúdo do instrumento, segundo Loureiro, tem força probatória muito peculiar, e este poder de convicção é chamado de “fé pública”.

Com isso, vimos que a função notarial assegura a existência, a validade e a eficácia de determinados negócios jurídicos, aos quais a lei prevê a observância de uma maneira determinada, que é o instrumento público (escritura pública).

Negócios jurídicos que exigem forma especial

Segundo Luiz Guilherme Loureiro, o Código Civil estabelece que, ressalvadas as exceções legais, a escritura pública é essencial para a validade dos negócios jurídicos de constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 (trinta) salários mínimos vigentes no país. Segundo interpretação do referido Diploma Legal, o importante para verificação da solenidade não é o valor do direito real imobiliário, mas o valor do imóvel sobre o qual essa solenidade recai.

Existem controvérsias sobre este ser o melhor entendimento, tendo em vista que o direito real pode ter valor inferior ao preço do imóvel, como na servidão e no usufruto, por exemplo. Loureiro esclarece que, ainda que o texto legal possa parecer claro para alguns, prevalece o entendimento de que a exegese não se limita aos textos obscuros ou lacunosos. Assim, é possível a interpretação de que, tratando-se de venda de propriedade, prevalece, para fins de taxa legal na imposição da forma solene, o valor venal do imóvel. Quando se trata de instituição, modificação ou renúncia de direitos reais limitados, o parâmetro a ser seguido é o valor eleito pelas partes para o referido negócio jurídico: “se for superior a 30 (trinta) salários mínimos, a escritura pública é de rigor; se menor, podem optar as partes pelo instrumento particular”.

Num outro aspecto, não existe, segundo Loureiro, nenhum preceito de lei federal que permita calcular o valor do direito real, ao contrário do que ocorre com o imóvel, cuja lei tributária prevê um valor venal que serve de base para avaliação para os tributos incidentes. Ao contrário do que acontece com os bens imóveis, também é difícil avaliar o valor de mercado dos direitos reais sobre a coisa. A falta de critério legal poderia deixar ao arbítrio das partes a fixação do valor do negócio jurídico constitutivo, translativo, modificativo ou de renúncia de direitos reais imobiliários. Nas palavras de Luiz Guilherme Loureiro:



Caberia sempre às partes prever duas categorias de negócios: os de forma especial ou solene, que são os que a lei condiciona a respectiva validade a alguma exigência de ordem formal; e os negócios de forma livre. Se o legislador quisesse deixar tais negócios sujeitos à forma convencional, os teria previsto no artigo 109, do Código Civil.

LOUREIRO, S/D.

Dessa forma, a interpretação sistemática indica que a melhor “exegese da letra da lei é considerar taxa legal o valor venal do imóvel, seja qual for o negócio jurídico relativo a direitos reais imobiliários, exceto quando existir norma legal em sentido diferente, seja ela federal ou estadual”.

Loureiro explica que a norma que impõe determinada solenidade ao negócio jurídico possui natureza de regra de ordem pública. O objetivo do preceito é assegurar a ordem judicial, estabelecendo segurança e publicidade aos negócios jurídicos considerados relevantes. “Esta norma não é dispositiva ou supletiva, ou derogável ao arbítrio da parte”. Deve, assim, ser interpretada de forma restritiva: é o valor do imóvel que determina a taxa legal para a imposição da Escritura Pública como solenidade incontornável do negócio jurídico constitutivo, translativo, modificativo ou de renúncia de direitos reais imobiliários.

Separamos alguns negócios jurídicos que exigem forma diferenciada, sendo o primeiro os atos constitutivos de direitos reais sobre imóveis. Como mencionado, exceto disposição legal em sentido contrário, a escritura pública é essencial para a validade dos negócios jurídicos constitutivos de direitos reais sobre imóveis cujo valor supere 30 (trinta) salários mínimos. **O artigo 108, do Código Civil se aplica por exemplo a servidão, usufruto, hipoteca, anticrese.** É exceção à regra a superfície, que deve sempre ser constituída por escritura pública, independentemente do valor do imóvel sobre a qual recai. Nos contratos de hipoteca em que for parte uma entidade que pertença ao Sistema Financeiro de Habitação, a lei especial permite sua realização por instrumento particular, com força de escritura pública.

Outro negócio jurídico que exige forma especial é a transferência de direitos reais imobiliários. Também se aplica o referido dispositivo do Código Civil aos contratos de compra e venda, doação, permuta e dação em pagamento. No caso de doação, a legislação admite que ela pode ser realizada por escritura pública ou por contrato particular. Todavia, o artigo 541 deve ser interpretado em conjunto com artigo 108. Assim, se se tratar de doação de bem imóvel acima da taxa legal, a escritura passa a ser substancial ao ato.

Dentre as exceções legais que permitem o contrato por instrumento particular, Loureiro indica, entre outros:

- a) Os contratos celebrados por meio do Sistema Financeiro da Habitação.
- b) Os compromissos de compra e venda de imóveis loteados ou não, urbanos ou rurais.

c) Os atos lavrados nos livros do Serviço do Patrimônio da União.

d) Os contratos de alienação fiduciária de imóveis financiados por agentes do Sistema.

Financeiro Imobiliário, celebrados por pessoa física ou jurídica e que podem ser celebrados por escritura pública ou contrato particular.

Sobre a modificação de direitos reais imobiliários, enquanto exemplo de negócios jurídicos que modificam direitos reais sobre imóveis, Loureiro cita a modificação de cláusulas de hipoteca, como a dilação do prazo, aumento do valor da dívida etc. e a modificação da servidão. As servidões, segundo Loureiro, podem ser removidas de um lugar para o outro pelo dono do imóvel serviente e às suas expensas, sem diminuir as vantagens do prédio dominante ou, ainda, pelo dono do imóvel e às suas expensas, caso não prejudique o prédio serviente.

Outro exemplo de modificação indicado por Loureiro é a instituição de condomínio especial. O Código Civil estabelece que se institui condomínio edilício por atos entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Todavia, a legislação não faz menção à forma; porém, não há dúvidas de que se trata de modificação de direito real sobre bem imóvel: **“a propriedade individual ou a copropriedade é transformada em uma forma especial de domínio, que une a propriedade exclusiva das unidades autônomas com o condomínio das partes de uso comum”**. Todavia, aplicando-se o artigo 108 do Código Civil na prática, assinala Loureiro, continua-se aceitando o instrumento de instituição e convenção de condomínio celebrado por instrumento particular.

Quando se tratar de divisão de imóvel sujeitos a condomínio comum, a legislação determina que devem ser aplicadas as regras de partilha de herança. Nesse caso, a lei prevê que a escritura pública é de rigor, quando não houver opção pela via judicial.

A renúncia de direito real sobre imóvel é **“o meio de extinção do direito real sobre imóveis e, assim, deve observar o disposto no artigo 108, do Código Civil”**. A parte de renunciar à servidão, ao usufruto, uso e habitação e à hipoteca. Apesar de o Código não se referir à renúncia de forma expressa, por ser forma de extinção da superfície, antes do termo final o superficiário pode renunciar ao seu direito real.

A renúncia do credor hipotecário não se confunde, segundo Loureiro, com a quitação, de maneira que nesta, e na renúncia em relação aos demais direitos reais imobiliários, deve se observar a forma da escritura pública, quando o imóvel superar o valor de 30 (trinta) salários mínimos

Assim, vimos alguns negócios jurídicos que exigem forma especial, isto é, que por sua importância o legislador entendeu necessário que se façam por instrumento público, conferindo segurança ao negócio celebrado.

Negócios jurídicos que exigem forma especial: escrituras públicas relativas à alienação de imóveis rurais

São negócios jurídicos que devem ser celebrados por escritura pública: o pacto antenupcial e a cessão de direitos hereditários. Luiz Guilherme Loureiro explica que a doutrina e a jurisprudência têm admitido a cessão de direitos hereditários por termo nos autos do inventário:



Os negócios celebrados em autos judiciais podem ser tomados por termo, extraindo-se o competente mandado, certidão, carta de sentença ou, no caso, formal de partilha, que é título apto a ter acesso no Registro de Imóveis. A escritura pública é ainda substância do ato no contrato de constituição de renda.

LOUREIRO, S/D.

Loureiro explica que nosso ordenamento jurídico aceita negócios jurídicos de forma plúrima ou múltipla, isto é, as partes optam por diversas espécies de forma, dentre as quais a escritura pública. Como ocorre na emancipação, que pode ser feita por:

- a) Escritura pública (quando for voluntária) ou por termos nos autos (quando for judicial).
- b) No reconhecimento de filho, que pode se dar por escritura pública em termos no registro de nascimento, declaração perante o juiz e instrumento particular.
- c) Na partilha, que pode se dar por escritura pública ou particular e é homologada pelo juiz.
- d) Na constituição de bem de família e doação de bens imóveis, exceto as de valor reduzido.

O contrato de mandato pode ser celebrado por instrumento público ou particular, quando feito de forma escrita, ou seja, por procuração. Porém, quando se trata de contrato-meio, deve observar sempre a forma do contrato-fim, quando a forma for essencial para a validade do negócio jurídico. A outorga do mandato está sujeita à forma legal para o ato poder ser praticado.

Ainda que o mandato seja outorgado por instrumento público, seu substabelecimento pode ser feito por instrumento particular. “A interpretação literal deste dispositivo parece apresentar uma exceção ao princípio da atração das formas”.

Todavia, numa interpretação sistemática, segundo a qual o substabelecimento segue a forma do mandato quando esta for obrigatória, apenas na hipótese de o mandato ser celebrado por instrumento público por convenção das partes é que seria possível a sub-rogação por instrumento particular.

Quanto às escrituras relativas alienação de imóveis rurais, o tabelião não poderá lavrar escrituras de desmembramento de imóvel rural se a área desmembrada e a remanescente não forem iguais ou superiores à fração mínima de parcelamento – módulo.

Loureiro esclarece que só poderá ser ignorada a presente regras no caso em que a alienação se destinar à anexação a outro imóvel rural confinante, e desde que a área remanescente seja igual ou superior à fração mínima de parcelamento. Nas palavras de Loureiro:



Apenas se admite a alienação de parcela inferior ao módulo rural quando for anexada ao imóvel limítrofe e o remanescente tiver área superior a esta parcela.

LOUREIRO, S/D.

Caso isso não seja observado, haveria violação da função social da propriedade, tendo em vista que o imóvel com área inferior ao módulo rural é insuscetível de exploração agrícola, e assim, de produzir riqueza.

Quando se trata de aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, o notário deve agir com cautela. A pessoa física estrangeira somente poderá adquirir imóvel rural que não exceda cinquenta módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua. "A aquisição será livre, independentemente de qualquer autorização ou licença, se o imóvel contiver área não superior a três módulos, ressalvados, no entanto, os imóveis situados em área considerada indispensável à segurança nacional que dependerão de assentimento prévio da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional".

Dependerá de autorização do INCRA a aquisição de imóveis rurais entre três e cinquenta módulos.

Também dependerá de autorização a aquisição de mais de um imóvel com área não superior a três módulos, realizada por pessoa física estrangeira. Na hipótese de o adquirente não ser proprietário de outro imóvel com área não superior a três módulos, deverá constar no instrumento sua declaração nesse sentido e sob sua responsabilidade.

Quanto à pessoa jurídica estrangeira que tenha autorização para funcionar no Brasil, ou pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior, apenas poderão adquirir imóveis rurais, independente da extensão, com a aprovação do Ministério da Agricultura.

A legislação brasileira também estabelece limite à soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas: em nenhuma hipótese poderá ultrapassar um quarto (25%) da superfície dos municípios onde se situem, comprovada por certidão do Registro de Imóveis.

Luiz Guilherme Loureiro esclarece, ainda, que a soma das áreas de imóveis sob domínio de pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras não podem ultrapassar um quarto do território do Município, e as pessoas de mesma nacionalidade não poderão ser titulares de imóveis que representem mais de 40% da superfície municipal.



As pessoas de mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada Município, de mais de 40% e $\frac{1}{4}$ da superfície do Município, ou seja, 10% da superfície do Município.

LOUREIRO, S/D.

Ficam excluídas dessas restrições as aquisições de áreas rurais:

a) Inferiores a três módulos.

b) Que tiverem sido objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, mediante escritura pública ou instrumento particular devidamente protocolado no registro competente, e que tiverem sido cadastradas no INCRA, em nome do promitente comprador, antes de 10 de setembro de 1963.

O princípio da liberdade da forma, importância da forma, forma e prova

A forma, embora tenha variado com o passar do tempo, sempre foi prevista como um elemento essencial do negócio jurídico. “Os sistemas jurídicos antigos, como o direito romano e o direito germânico, eram caracterizados pelo formalismo. Com o passar do tempo, a maior parte dos direitos nacionais adotou o princípio da liberdade de formas, que é consagrado no direito brasileiro”.

A princípio, portanto, assegura Luiz Guilherme Loureiro, a vontade pode ser declarada por qualquer meio que a torne compreensível. Assim, considera-se perfeita, exceto norma legal em sentido contrário, a vontade expressa com conhecimento de causa por meio verbal ou oral. Em raras ocasiões, por motivos de política legislativa, a lei exige a forma escrita, que se subdivide em instrumentos particulares, instrumentos públicos e certificações públicas. Mais raramente, a lei considera que a declaração de vontade é tácita ou presumida. **“Isso ocorre nos negócios jurídicos em que a declaração da vontade não tem o potencial de gerar dano ou prejuízo à parte, como é o caso da aceitação na doação pura”.**

De forma diferente, nos negócios jurídicos mais relevantes para a pessoa, seja por seus efeitos mais graves no âmbito pessoal, familiar ou patrimonial, o Código Civil estabelece diversas exceções, como os contratos constitutivos de propriedade etc.

A prescrição legal por diversas vezes é alternativa, isto é, as partes podem ser formalizadas, por exemplo, pelo instrumento público ou particular, como no caso da alienação fiduciária. **Este é o princípio da liberdade de forma.**

Loureiro explica que, embora o princípio da liberdade de forma ocorra mais com o dinamismo e a agilidade dos negócios jurídicos, um certo grau de formalismo sempre será necessário, qualquer que seja o estágio de desenvolvimento da sociedade e do direito. Diversas são as finalidades que levam o legislador a estabelecer a observância de uma determinada forma. Dentre as principais, Loureiro aponta as seguintes:



A prescrição de certas solenidades leva as partes a refletir melhor sobre a conveniência e a oportunidade do negócio jurídico; comprova a seriedade de sua vontade e distingue claramente a declaração negocial de outras manifestações de vontade não vinculadas; confere maior segurança às negociações, no sentido de que não se produzirão surpresas ou mudanças de regras e facilita a prova do ato ou negócio jurídico, bem como os limites da vontade efetivamente declarada. Ademais, a utilização de forma solene favorece a atividade arrecadatória do Fisco, como nos negócios jurídicos translativos de imóveis.

LOUREIRO, S/D.

Em um sentido, a forma favorece a reflexão e **“diminui as decisões tomadas por impulso; aumenta clareza e precisão da declaração de vontade, separa o pacto jurídico das declarações não vinculativas e garante maior estabilidade e segurança jurídica, contribuindo, conseqüentemente, para a prevenção de litígios e para a paz social”**. Num outro sentido, a forma, segundo Loureiro, implica obstáculo à circulação jurídica. Assim, a lei determina forma somente para os negócios jurídicos mais relevantes.

Loureiro explica, ainda, que a ideia de forma não se confunde com a ideia de prova. Porém, em alguns casos pode existir confusão entre os dois conceitos, como é o caso da forma instrumental, que ocorre quando o sistema jurídico exige para a validade do ato uma determinada forma. Nessa hipótese, a forma é necessária para a validade do ato e também para sua prova. Quando a lei exige forma escrita para um determinado ato jurídico, deve-se verificar se está se referindo a um elemento do ato ou negócio jurídico, ou como prova, ou seja, para demonstração de sua vigência.

Luiz Guilherme Loureiro conceitua prova como:



O conjunto de elementos mediante os quais se demonstram a existência e o conteúdo do ato ou então o conjunto de meios empregados no processo judicial para demonstrar ao juiz os fatos invocados.

—

LOUREIRO, S/D.

Loureiro explica que, de acordo com a teoria da representação, a prova tem como função indicar ao intelecto e aos sentidos de outrem a existência de um ato passado e que não seja de seu conhecimento direto. A atividade probante consiste em trasladar um fato ou ato jurídico no tempo, do momento de sua verificação ou celebração ao de sua invocação, na presença da autoridade a quem se destina o conhecimento de tal fato ou ato jurídico.

Forma, na conceituação de Loureiro, é **“o fato exterior pelo qual a vontade é manifestada a outras pessoas”**. A lei pode exigir uma determinada forma para a validade de um ato jurídico ou apenas para pré-constituir prova. Na primeira hipótese, trata-se de forma *adsolemnitatem*, e quando a pessoa não a observar, o negócio jurídico será nulo. Na segunda hipótese, trata-se de prova adprobationem, e caso seja descumprida a forma legal, o ato será ineficaz, salvo se puder ser provado por outro meio.

Loureiro aponta as seguintes diferenças entre forma e prova:

- 1) A prova pode ser externa ao ato, como na confissão, enquanto a forma integra o ato ou negócio jurídico.
- 2) A forma é contemporânea ao ato, como na escritura pública, enquanto a prova pode coincidir ou não com o momento da celebração do ato.
- 3) A forma somente é exigível quando se trata de ato jurídico, enquanto a prova pode se referir a ato ou fato jurídico.

Com isso, verificamos a importância da observância da forma para o negócio jurídico, a fim de garantir sua existência, validade e eficácia. E também verificamos que as formas não se confundem com a ideia de prova, embora em alguns casos a forma seja necessária não apenas para validade de um ato, mas também para prová-lo.

Tipos de forma, princípio da atração das formas, organização

As formas podem ser **essenciais, impostas ou convencionais**. Luiz Guilherme Loureiro explica que a **forma essencial** é “aquela que necessariamente deve concorrer a todo ato ou negócio jurídico, para que este seja existente e válido”. A vontade deve ser declarada, para que, chegando ao conhecimento de terceiros, produza seus efeitos jurídicos. “A vontade interna do sujeito (reserva mental), não declarada à sociedade, é irrelevante para o direito, salvo se era conhecida de outra parte”. Dessa forma, a vontade deve se manifestar por gestos ou fatos inequívocos, seja por escrito ou verbalmente. Excepcionalmente, quando previsto em lei, o silêncio de um dos contratantes pode ser considerado manifestação da vontade (anuência ou aceitação). “A forma essencial não é suficiente para classificar os atos jurídicos, já que todos necessariamente devem observar uma forma”.

A forma imposta ou forma legal, segundo Loureiro, “é o conjunto de prescrições da lei, que dizem respeito às solenidades que devem ser observadas ao tempo da formação do ato ou negócio jurídico e que são essenciais para a sua validade”, como por exemplo a escritura pública. Exemplos de forma legal são as previstas no artigo 108, do Código Civil.

Quanto à **forma convencional**, a mesma está prevista no artigo 109, do Código Civil: no negócio jurídico celebrado com a cláusula de não valer sem instrumento público, este é da substância do ato. Ou seja, nesse caso a solenidade não é exigida em lei, mas pela vontade das partes. Quando as partes realizam tal acordo de vontades, o instrumento público passa ser substancial ao ato ou negócio jurídico entre elas celebrado.

A forma deve compreender todo o negócio jurídico, ou seja, ela abrange todo o seu conteúdo e todas as vontades que nele se declaram, salvo as exceções previstas na legislação. Via de regra, não apenas a oferta e aceitação, mas qualquer outra declaração de vontade como a anuência e a outorga uxória, devem observar a mesma forma.

Por exemplo, na venda de um bem imóvel de ascendente para descendente, a anuência do cônjuge e dos demais descendentes devem ser feitas por escritura pública, porque a alienação do imóvel, quando o seu valor é superior a 30 (trinta) salários mínimos, deve observar a forma solene da escritura pública.

A dação de imóvel de sócio para integralização de capital social pode ocorrer por instrumento particular, desde que o imóvel esteja sob seu domínio exclusivo. Loureiro explica que, pelo princípio da abrangência da forma, mesmo que o sócio seja casado, não há necessidade de que o contrato social ou ato constitutivo observe a solenidade da escritura pública, ou seja, “se a lei admite o instrumento particular como forma para as declarações de vontade, a mesma forma é válida para anuência do cônjuge, pois tal declaração integra o mesmo ato, faz parte do seu conteúdo”. Não pode o registrador negar o registro do título sob o argumento de que a anuência do cônjuge do sócio implicaria a necessidade de escritura pública como substância do ato.

A forma é o meio prescrito para a declaração de vontade. Loureiro pontua que o negócio jurídico é formal quando as declarações que compõem o fato, ou uma delas, devem observar certas formalidades ou solenidades. Via de regra, nos contratos, a forma é exigida para ambas as declarações de vontade: proposta e aceitação. Porém, existem contratos em que apenas uma das manifestações é formal, como no caso da doação pura para pessoa absolutamente incapaz em que se presume aceitação.

Alguns negócios jurídicos devem ser integrados por outro ato ou fato. É o caso da compra e venda de imóvel, por exemplo, em que, além da escritura pública, o registro é essencial para a transmissão ou constituição da propriedade. “No entanto, esse ato ou fato não é considerado, mas sim um fato independente”. Além do registro do bem imóvel e da tradição do bem móvel, pode-se citar a aprovação do Ministério Público para a constituição de fundação.

Nos negócios jurídicos em que a escritura pública é da substância do ato, a forma deve ser observada desde o momento da declaração da vontade. Isto é, os documentos notariais devem ser redigidos imediatamente após a declaração da vontade (princípio da unicidade do ato). Neste caso, a forma é *ad substantiam*, e se não for observada, o ato não será válido ou sequer existirá. Já no documento particular, não se impõe que a forma coincida com o momento da declaração. Nada impede que a vontade seja declarada e posteriormente seja redigido o instrumento particular. Isso não invalida o negócio jurídico; neste caso, a forma é *ad probationem*, pois visa provar a declaração de vontade, e não a lhe proporcionar validade ou existência.

Luiz Guilherme Loureiro afirma, ainda, que no direito brasileiro prevalece o **princípio da atração das formas**, segundo o qual...



A mesma exigida por lei para a constituição do negócio jurídico deve ser observada para sua revogação ou resilição e ainda para sua modificação, salvo expressa disposição legal em contrário.

LOUREIRO, S/D.

Este princípio não se aplica no caso de testamento, por exemplo, pois um testamento público pode ser revogado por testamento particular.

O princípio se aplica, segundo Loureiro, quando se trata de pactos acessórios, que são “aqueles celebrados após o negócio jurídico principal e que modificam o seu conteúdo”. Se a lei exige forma escrita para o negócio jurídico, o ato posterior que o modifica deve observar a forma escrita. Se a norma exigir a solenidade da escritura pública, o pacto acessório ou modificativo deve observar a mesma forma, não importando se a modificação altera as obrigações. Nesse sentido, uma escritura pública somente pode ser modificada por outra escritura pública, qualquer que seja o teor dessa modificação, exceto no caso já mencionado de testamento.

Assim, alguns negócios jurídicos exigem formas específicas.

Estrutura do documento notarial

De acordo com a legislação, podemos conceituar como “documento ou instrumento notarial todo aquele documento em que intervém o notário no exercício da fé pública”.

Não é qualquer intervenção do notário que permite a caracterização de um documento como notarial. Segundo Luiz Guilherme Loureiro, “é preciso qual tal intervenção se dê no exercício das atividades que a lei lhe atribui e como agente da fé pública conferida pelo Estado”. Ou seja, o documento notarial é uma espécie de documento público cujas formalidades estão previstas em lei e que é autorizado pelo notário no exercício de suas funções e dentro dos limites de sua competência.

Segundo Martinez Segovia, o notário ou tabelião é reconhecido como autor do documento e confere ao escrito a sua autoridade, isto é, o valor semelhante aos instrumentos do Estado, mas também sua autoridade como jurista.

Para Giménez-Arnau, o documento notarial é “o documento público autorizado por notário, produzido para provar fatos ou dar forma solene a atos e negócios jurídicos”.

Assim, Loureiro define o documento notarial como:



Todo escrito, original ou reproduzido, que é redigido, autorizado ou autenticado pelo notário, no exercício da sua fé pública, com a finalidade de provar fatos ou dar forma jurídica à vontade das partes e visando a segurança, a validade e a eficácia dos atos e negócios jurídicos.

LOUREIRO, S/D.

Dessa forma, o documento notarial é composto por três elementos:

1) Corporalidade

2) Autoria

3) Conteúdo

Enquanto documento público, o documento notarial deve observar o rito ou a solenidade.

Loureiro explica que a corporalidade é a peça material que contém o suporte que integra e compõe o documento. Para que o documento notarial seja válido e tenha eficácia, é necessário que tenha um suporte material e a intervenção de um agente que atue no desempenho de função pública – notário ou tabelião – e que tenha a obrigação de ajustar sua conduta a certos pressupostos formais estabelecidos na lei.

O suporte material pode ser o papel ou suporte eletrônico, sobre o qual é colocada a grafia. Em conformidade com as normas regulamentares do Conselho Nacional da Justiça para a redação de seus documentos, todos os notários brasileiros devem utilizar papéis de segurança emitidos pela Casa da Moeda. Esta autarquia deve ser informada mensalmente sobre os papéis utilizados, inutilizados e extraviados, para controle e segurança, bem como dificultar fraudes. “Sobre o papel são opostos selos específicos para cada tipo de ato, além do sinal público e da assinatura do tabelião, com as firmas das partes, quando for o caso”.

No tocante à grafia, Loureiro explica que os documentos notariais devem ser redigidos em **português**. A legislação brasileira, ao contrário do que ocorre em determinados países, não menciona a utilização de um segundo idioma, mesmo que o notário tenha pleno domínio de outras línguas. Observa-se, ainda, que a tinta a ser utilizada para redação do documento deve permitir a extração de cópias legíveis do mesmo.

O autor do documento notarial é o notário, a quem cabe recepcionar e dar forma jurídica à vontade das partes, aconselhando-as, prestando-lhes consultorias e redigindo o instrumento que contenha o negócio jurídico que atenda aos desejos e necessidades das partes. Segundo Loureiro, não basta a condição de notário; o profissional em questão deve ter competência territorial e legitimação.

O conteúdo do documento notarial “é o pensamento expresso pelo notário. O objeto do pensamento do notário é aquilo que ele percebe, é a representação que faz de um fato histórico, isto é, um fato momentâneo que, sem a apreensão, a percepção e a expressão do tabelião no documento, dele não se teria mais memória”. A representação que o notário faz de um determinado fato não se restringe à percepção ou receptividade: existe o caráter passivo das sensações internas, mas também um caráter ativo, que consiste em aplicar sobre o objeto da percepção o pensar ou o juízo. Assim, o notário aplica o seu conhecimento sobre o que é percebido; portanto, o pensamento nada mais é “do que o conhecimento intelectual que pode recair

sobre qualquer objeto perceptível, inclusive a declaração de uma pessoa”.

Nas palavras de Gonzáles Palomino:



O notário é uma testemunha rogada, melhor preparada para sê-lo do que nenhum outro, por ser necessariamente imparcial e alheio aos fatos (...). Mas o notário não é testemunha fora do instrumento público, de maneira que relata os fatos não em um momento posterior, senão no mesmo momento em que se sucedem, sem poder alterar tais fatos porque requer o consentimento dos protagonistas (firmas dos outorgantes), e nem a data e o local.

GONZÁLES PALOMINO, S/D.

Dessa forma, o pensamento do notário é o conteúdo do documento notarial. O notário é quem percebe e integra o fato histórico por meio de seu conhecimento, como profissional especializado do direito. O conteúdo do documento notarial é sempre um fato, ato ou negócio jurídico.

Com isso, aprendemos não apenas o que é um documento notarial, mas também os elementos que o integram, compreendendo também a importância e como se dá a intervenção do notário enquanto autor do documento.

Princípio da liberdade da forma, importância da forma, forma e prova

A forma, embora tenha variado com o passar do tempo, sempre foi prevista como um elemento essencial do negócio jurídico. “Os sistemas jurídicos antigos, como o direito romano e o direito germânico, eram caracterizados pelo formalismo. Com o passar do tempo, a maior parte dos direitos nacionais adotou o princípio da liberdade de formas, que é consagrado no direito brasileiro”.

A princípio, portanto, assegura Luiz Guilherme Loureiro, a vontade pode ser declarada por qualquer meio que a torne compreensível. Assim, considera-se perfeita, exceto norma legal em sentido contrário, a vontade expressa com conhecimento de causa por meio verbal ou oral. Em raras ocasiões, por motivos de política legislativa, a lei exige a forma escrita, que se subdivide em instrumentos particulares, instrumentos públicos e certificações públicas. Mais raramente, a lei considera que a declaração de vontade é tácita ou presumida. “Isso ocorre nos negócios jurídicos em que a declaração da vontade não tem o potencial de gerar dano ou prejuízo à parte, como é o caso da aceitação na doação pura”.

De forma diferente, nos negócios jurídicos mais relevantes para a pessoa, seja por seus efeitos mais graves no âmbito pessoal, familiar ou patrimonial, o Código Civil estabelece diversas exceções, como os contratos constitutivos de propriedade etc.

A prescrição legal por diversas vezes é alternativa, isto é, as partes podem ser formalizadas, por exemplo, pelo instrumento público ou particular, como no caso da alienação fiduciária. Este é o princípio da liberdade de forma.

Loureiro explica que, embora o princípio da liberdade de forma ocorra mais com o dinamismo e a agilidade dos negócios jurídicos, um certo grau de formalismo sempre será necessário, qualquer que seja o estágio de

desenvolvimento da sociedade e do direito. Diversas são as finalidades que levam o legislador a estabelecer a observância de uma determinada forma. Dentre as principais, Loureiro aponta as seguintes:



a prescrição de certas solenidades leva as partes a refletir melhor sobre a conveniência e a oportunidade do negócio jurídico; comprova a seriedade de sua vontade e distingue claramente a declaração negocial de outras manifestações de vontade não vinculadas; confere maior segurança às negociações, no sentido de que não se produzirão surpresas ou mudanças de regras e facilita a prova do ato ou negócio jurídico, bem como os limites da vontade efetivamente declarada. Ademais, a utilização de forma solene favorece a atividade arrecadatória do Fisco, como nos negócios jurídicos translativos de imóveis.

LOUREIRO, S/D.

Em um sentido, a forma favorece a reflexão e “diminui as decisões tomadas por impulso; aumenta clareza e precisão da declaração de vontade, separa o pacto jurídico das declarações não vinculativas e garante maior estabilidade e segurança jurídica, contribuindo, conseqüentemente, para a prevenção de litígios e para a paz social”. Num outro sentido, a forma, segundo Loureiro, implica obstáculo à circulação jurídica. Assim, a lei determina forma somente para os negócios jurídicos mais relevantes.

Loureiro explica, ainda, que a ideia de forma não se confunde com a ideia de prova. Porém, em alguns casos pode existir confusão entre os dois conceitos, como é o caso da forma instrumental, que ocorre quando o sistema jurídico exige para a validade do ato uma determinada forma. Nessa hipótese, a forma é necessária para a validade do ato e também para sua prova. Quando a lei exige forma escrita para um determinado ato jurídico, deve-se verificar se está se referindo a um elemento do ato ou negócio jurídico, ou como prova, ou seja, para demonstração de sua vigência.

Luiz Guilherme Loureiro conceitua prova como...



O conjunto de elementos mediante os quais se demonstram a existência e o conteúdo do ato ou então o conjunto de meios empregados no processo judicial para demonstrar ao juiz os fatos invocados.

LOUREIRO, S/D.

Loureiro explica que, de acordo com a teoria da representação, a prova tem como função indicar ao intelecto e aos sentidos de outrem a existência de um ato passado e que não seja de seu conhecimento direto. A atividade probante consiste em trasladar um fato ou ato jurídico no tempo, do momento de sua verificação ou celebração ao de sua invocação, na presença da autoridade a quem se destina o conhecimento de tal fato ou ato jurídico.

Forma, na conceituação de Loureiro, é **“o fato exterior pelo qual a vontade é manifestada a outras pessoas”**. A lei pode exigir uma determinada forma para a validade de um ato jurídico ou apenas para pré-constituir prova. Na primeira hipótese, trata-se de forma *adsolempnitatem*, e quando a pessoa não a observar, o negócio jurídico será nulo. Na segunda hipótese, trata-se de prova *adprobationem*, e caso seja descumprida a forma legal, o

ato será ineficaz, salvo se puder ser provado por outro meio.

Loureiro aponta as seguintes diferenças entre forma e prova:

- 1) A prova pode ser externa ao ato, como na confissão, enquanto a forma integra o ato ou negócio jurídico.
- 2) A forma é contemporânea ao ato, como na escritura pública, enquanto a prova pode coincidir ou não com o momento da celebração do ato.
- 3) A forma somente é exigível quando se trata de ato jurídico, enquanto a prova pode se referir a ato ou fato jurídico.



Comentário

Com isso, verificamos a importância da observância da forma para o negócio jurídico, a fim de garantir sua existência, validade e eficácia. E também verificamos que as formas não se confundem com a ideia de prova, embora em alguns casos a forma seja necessária não apenas para validade de um ato, mas também para prová-lo.

Teoria geral do negócio jurídico: necessidade de outorga uxória, objeto do negócio jurídico, forma e invalidade

Continuaremos agora, nossos estudos sobre a Teoria Geral do Negócio Jurídico. Começando pela outorga uxória e sua necessidade em determinados casos. Você sabe o que é outorga uxória ou marital?

Carlos Fernando Brasil Chaves e Afonso Celso Resende (2011) ensinam que, no caso de pessoas casada, deve-se analisar, a princípio, o regime de bens adotado pelo casal. O Código Civil estabelece que:

Art. 1.647. Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta:

I - alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis;

O referido artigo trata da outorga uxória ou marital e proíbe, expressamente, um cônjuge de vender ou gravar, de ônus real, bens imóveis sem a autorização do outro cônjuge. Nesse sentido, é necessário que ambos compareçam ao tabelião, para que o negócio jurídico seja efetivado. Porém, a lei estabelece uma ressalva, dispondo que, para os casados no regime da separação absoluta de bens, não haverá necessidade de outorga uxória (entendendo que apenas um dos cônjuges seja proprietário do imóvel).

O legislador estabeleceu separação absoluta, não estabelecendo distinção entre a separação de bens realizadas por vontade das partes, efetivada por meio da escritura pública junto a um tabelião de notas, e a separação legal ou obrigatória, advinda da imperatividade da lei na ocorrência de determinadas situações

previstas no Código Civil.

De acordo com Chaves e Resende (2011), o regime de separação absoluta é gênero, do qual são espécies o regime da separação legal ou obrigatória e o regime de separação de bens efetivada por escritura pública de pacto antenupcial.

O Código Civil prevê apenas a modalidade de separação bens, sem distinção. O legislador quis atingir as duas espécies de separação absoluta, enfatizando que não há necessidade de outorga uxória por decorrência da própria lógica caracterizadora da separação de bens, que é “a liberdade dos cônjuges na administração de seus patrimônios e a incomunicabilidade dos bens entre si”.

Mas esta não foi a única regra disciplinadora da matéria; cumpre ler ainda o que o Código Civil estabelece nas disposições finais e transitórias: “Art. 2.039. O regime de bens nos casamentos celebrados na vigência do Código Civil anterior, Lei no 3.071, de 1o de janeiro de 1916, é o por ele estabelecido”.

Assim, se o casamento foi realizado antes de 11 de janeiro de 2003, vigorará o estabelecido pelo Código Civil de 1916. A distinção, segundo Chaves e Resende, é apropriada em razão do que dispõe a súmula 337 do STF, editada sob a égide do Código Civil de 1916: “No regime da separação legal de bens comunicam-se os adquiridos na constância do casamento”.

Disso decorre que a regra objetiva do legislador do Código de 2002 seria a de que a súmula continuaria, sim, a ser aplicada, mas apenas aos casamentos realizados antes da entrada em vigor da nova lei. À exceção de juízo diverso, deduz-se que a súmula não foi recepcionada pela nova lei.



Com relação ao objeto do negócio jurídico, Chaves e Resende (2011) afirmam que a “lei e a moral exigem que sejam de natureza lícita e de condição possível”. Dessa forma, não pode ser objeto de negócio jurídico uma coisa furtada, por exemplo.

Além disso, no negócio jurídico, sempre será exigida manifestação livre das vontades. A legislação civil e o costume determinam que essas vontades sejam demonstradas sem coação física ou moral, sem vício de qualquer natureza, pois do contrário o negócio pode ser nulo ou anulável. A manifestação de vontades é essencial ao negócio jurídico, pois constitui o momento em que se ajustam às vontades dos agentes. “Afirma-se que a inexistência de cuidados nos negócios jurídicos poderá levá-los à nulidade, não produzindo os efeitos desejados”.

A realização do negócio jurídico também exige a observância da forma, que dependerá da natureza e do valor do negócio. Para os de natureza civil, a legislação não determina formas, podendo-se agir livremente, observada a lei. Para os negócios que envolvem bens imóveis, o artigo 108, do Código Civil estabelece a seguinte regra: “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”.

No tocante à invalidade do negócio jurídico, a mesma é regradada no Código Civil, que estabelece ser nulo o negócio jurídico que:

- 1) Celebrado por pessoa absolutamente incapaz.
- 2) For ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto.
- 3) O motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito.
- 4) Não revestir a forma prescrita em lei.
- 5) For preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade.
- 6) Tiver por objetivo fraudar lei imperativa.
- 7) A lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.



Atenção

Na prática de qualquer ato notarial, o tabelião deve se atentar a esses fundamentos, conforme artigo 184: “respeitada à intenção das partes, a invalidade parcial de um negócio jurídico não o prejudicará na parte válida, se esta for separável; a invalidade da obrigação principal implica a das obrigações acessórias, mas a destas não induz a da obrigação principal”.

Categorias gerais dos contratos: lavratura de escrituras públicas

Agora, prosseguiremos nossos estudos sobre escritura públicas, passando a conhecer melhor sobre os contratos.

De acordo com Chaves e Resende (2011, p, 212):



É espécie de negócio jurídico bilateral, com o consentimento de duas ou mais pessoas, em conformidade com o ordenamento jurídico e dirigido a uma finalidade específica, relativa a adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir direitos.

CHAVES E RESENDE, 2011, p, 212.

Segundo os autores, o contrato surgiu como base das relações de negócio. Na modernidade, uma nova preocupação aparece, contrapondo-se à clássica teoria da autonomia da vontade, segundo a qual as partes se ajustavam livremente.

Nesse contexto, surge a função social do contrato, presente no atual Código Civil. Os interesses dos contraentes não podem ser entendidos à margem da sociedade, como se dela não participassem ou nela não produzisse seus efeitos. “O contrato é instrumento capaz de modificar realidades sociais diversas e dessa maneira passa a ser entendido”.

Dessa forma, aqueles que não participam diretamente da relação jurídica abrangida pelo contrato, tornam-se legítimos para obstar algo que, em decorrência daquele acordo, poderá vir a prejudicá-lo. Fala-se, portanto, no princípio da relatividade dos contratos.

A Teoria da Vontade procura investigar a vontade real das partes. Defendida por Savigny, nela, apenas a vontade dos agentes importa, independentemente da sua declaração. Num outro sentido, temos a Teoria da Declaração, segundo a qual se faz predominar a exteriorização da vontade, sem preocupação com a real vontade das partes.

Considerando isso, Chaves e Resende (2011) explicam que o Código Civil brasileiro pendeu para a busca da vontade, mas não desprezou a declaração de vontade, adotando uma postura mais comedida em relação às duas teorias, inserindo a noção de função social do contrato. Dessa forma, a “perfeita instrumentalização dos atos demonstram-se ainda mais necessária, dando contornos ainda mais importantes à atividade notarial, que prima por consignar as vontades das partes da forma mais adequada, através de seu conhecimento, facilitando a interpretação sobre as intenções e objetivos do negócio”. Ou seja, considerando a importância da declaração de vontade, a instrumentalização destes, feita pelo notário, tem grande valia. Devem, ainda, ser observados os princípios da autonomia privada, da supremacia da ordem pública e da obrigatoriedade dos contratos, devendo serem contextualizados dentro da ideia de função social do contrato.

O princípio da boa-fé objetiva determina que: “os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé” (Código Civil). A boa-fé objetiva, entretanto, é conduta exigível de todos os contratantes, de forma a não frustrar as expectativas da outra parte na realização e na operacionalização do negócio. A legislação prevê a necessidade de boa-fé tanto na formação quanto na execução do contrato; assim, a boa-fé objetiva cria deveres, das partes, de conduta

adequada, evitando o exercício abusivo de um sobre o outro.

Quanto aos tipos gerais de contrato, Chaves e Resende (2011) indicam contrato estimatório e o contrato preliminar. O primeiro, segundo os autores, é um contrato destinado a regular as operações sob consignação, utilizado por agências, proprietários de veículos usados, editoras e outras do gênero; ou seja, deixa-se a coisa em consignação. O segundo está estabelecido no Código Civil, que prevê: “o contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado”.

Assim, o contrato preliminar, ainda que não atenda ao rigorismo da escritura pública, deve obedecer às regras necessárias a eventual acesso ao registro, porque corresponde à promessa que, certamente, irá desencadear a futura escritura definitiva.

Segundo Jones Figueiredo Alves, “para a exigibilidade do contrato definitivo, é imperativo que o preliminar tenha sido levado ao registro competente. O legislador preferiu tornar necessário o registro do pré-contrato. A eficácia real, decorrente do registro gera efeito erga omnes para prevenir direitos contra terceiros”.

No que concerne à lavratura das Escrituras Públicas, a lei prevê seus requisitos, abordados por Chaves e Resende (2011), da seguinte forma:

1) Deve constar declaração do comprador em escrituras de compra e venda a título oneroso.

2) Pessoa física transmitente (vendedora).

2.1) Declaração do adquirente (comprador).

2.2) Pelo(a) outorgado(a) me foi declarado que aceitava a presente venda e esta escritura, em todos os seus expressos termos, tal como nela se contém, dispensando o(a) outorgante vendedor(a), salvo a certidão de propriedade com negativa de ônus e alienações, da apresentação das demais certidões previstas na lei, cuja exigência lhe é facultada, mais precisamente à relativas a feitos ajuizados, incluindo-se, aí, os de natureza trabalhista em nome do transmitente, ou de sociedade em que participe, bem como as relacionadas a débitos fiscais sobre o(s) imóvel(eis) desta escritura objeto(s), ainda que estivesse(m) o(s) mesmo(s), devidamente esclarecido(s) e advertido(s) das consequências de referida dispensa. Caso sejam apresentadas somente algumas certidões, tipo de protesto ou de ações, filiam-se estas e a declaração supra permanece assim: como acima redigida a declaração.

2.3) Caso existam algumas certidões positivas, acrescentar no final da declaração supra o seguinte: “... dispensa, inclusive de que, quanto às certidões antes filiadas, as enumeradas nos itens... e..., desta escritura são positivas e foram (ou não foram) exibidos os objetos e pé das mesmas”.

2.4) Quando todas as certidões forem apresentadas, basta filiá-las na escritura, relacionando-as e arquivando-as por fotocópias em pasta própria, sem prejuízo de fazer acompanhar no primeiro traslado as originais.

3.) Pessoa jurídica como alienante (vendedora).

3.1) Declaração do adquirente (comprador).

3.2) Pelo(s) outorgado(s) comprador(s) me foi declarado que aceitava a presente venda e esta escritura, em todos os seus expressos termos, tal como nela se contém, dispensando a(s) outorgantes(s) vendedora(s) da exibição, salvo a certidão de propriedade com negativas de ônus e alienações, da apresentação das demais certidões previstas na lei, cuja exigência lhe é facultada, mais precisamente as relativas a feitos ajuizados, bem como as relacionadas a débitos fiscais sobre o imóvel(eis) desta escritura objeto, ainda que estivesse(m) o(s) mesmo(s) devidamente esclarecido(s) e advertido(s) das consequências da referida dispensa.

3.3) Caso tenham sido apresentadas algumas certidões, tipo de protesto, de ações, e outras, filiam-se estas e a declaração supra permanece: “como acima redigida a declaração”.

3.4) Caso existam certidões positivas, acrescentar no final da declaração supra o seguinte “... dispensa, inclusive de que, quanto às certidões antes filiadas, as enumeradas nos itens... e..., desta escritura são positivas e que foram (ou não foram) exibidos os objetos e pé das mesmas”.

Quando todas as certidões forem apresentadas, basta filiá-las como no exemplo acima para as pessoas físicas.

Adverte-se quanto às certidões da Junta do Trabalho do domicílio do alienante: ainda que não incluídas na lei, é da boa prática que se oriente o adquirente para que as exija.

Com isso, conhecemos alguns pontos relacionados à escritura pública e alguns requisitos importantes para sua lavratura.

Considerações finais

Ao longo do conteúdo, foi possível compreender como a escrituração e a lavratura da escritura pública desempenham papel essencial na formalização de negócios jurídicos. A organização adequada dos livros e documentos notariais garante segurança, validade e eficácia aos atos praticados no âmbito extrajudicial. Além disso, o aprofundamento em princípios como a liberdade da forma, a necessidade de forma especial e os requisitos legais reforça a importância da atuação notarial na preservação da legalidade e na prevenção de litígios. Com isso, reforça-se a relevância da escritura pública como instrumento de formalização e proteção dos interesses das partes envolvidas.

Explore+

O aprendizado é um processo contínuo e dinâmico. Vá além deste conteúdo. Pesquise artigos acadêmicos para entender os debates atuais, assista a palestras para ouvir perspectivas diversas, leia livros especializados que aprofundem o tema e explore aplicações que conectem teoria e prática.

Cada novo recurso que você explora é uma oportunidade de enriquecer sua compreensão e abrir caminhos para novas descobertas. Que tal dar o próximo passo hoje?