PARTE I

TEORIA GERAL DO TABELIONATO DE NOTAS

1. Visão Geral

1.1. Conceito

1.1.1. A teoria de Gattari

Por ser pouco estudada no Brasil, ainda não foi desenvolvida uma doutrina suficientemente específica e madura a respeito da atividade notarial brasileira.

A falta de sistematização e cientificidade da atividade notarial no Brasil, pode ser atribuída inclusive à ausência de disciplina jurídica nas grades curriculares de graduação, bem como à ausência de qualquer estudo mais aprofundado em nível de mestrado e doutorado[1]. Não faz muito tiveram início estudos, em nível de pós-graduação *lato sensu*, porém ainda, sem buscar sistematizar a ciência notarial. Não faz muito também, que o interesse na área passou a ser considerável. Com a determinação constitucional da necessidade de concursos públicos de provas e títulos para ingresso na atividade, os estudos passaram a gozar de maior seriedade e a exigir cientificidade.

Por outro lado, existem vastos estudos sobre a atividade notarial em países como: a França, a Itália, a Espanha e a Argentina. O argentino GATTARI, em sua obra *El Objeto de la Ciência del Derecho Notarial*, aborda a autonomia da Atividade Notarial enquanto ciência.

---

[1] O próprio L. STRECK, *Hermenêutica Jurídica e(m) Crise – uma exploração hermenêutica da construção do direito*, 11a ed., Porto Alegre, Livraria do Advogado, 2014, p. 99, tratando da crise no ensino evidencia "a doutrina que sustenta o saber jurídico resume-se a um conjunto de comentários resumidos de ementários de jurisprudência, desacompanhados dos respectivos contextos. Cada vez mais a doutrina doutrina menos; isto é, a doutrina não mais doutrina; é sim, doutrinada pelos tribunais. É nisto que se baseia o casuísmo didático: a partir da construção de "categorias", produzem-se raciocínios "dedutivos", como se a realidade pudesse ser aprisionada no "paraíso dos conceitos do pragmatismo positivista dominante".

Primeiramente, colocam-se os objetos negativos e positivos da mencionada atividade[2]. Ele entende como negativos aqueles que subordinam, o objeto principal do feito notarial, às situações que embora possível, dentro de uma postura mental e psicologicamente correta, acabam por subestimar a Ciência Notarial, a partir do enfoque de outras áreas jurídicas. Ou seja, aquilo que GATTARI chama de objeto negativo é componente da atividade notarial, porém se colocado em um plano principal desprestigia o notário. Tal ocorre, por exemplo, com a prevenção de litígios ou a profilaxia já mencionada. É certo que o notário não deve praticar atos que venham a gerar litígio, e é certo também que deve orientar as partes no mesmo sentido. Porém, a profilaxia mencionada não é o elemento central da atividade notarial, tendo em vista que o eixo fundamental é a instrumentalização ou materialização da vontade, garantindo à mesma autenticidade.

A competência notarial se funda no acordo de vontades e tem por fim a certeza e a segurança da mesma. A cautela e a pré-constituição de prova seriam apenas derivações lógicas e naturais da atividade principal. A pré-constituição de prova, como objeto da atividade, é postura que segue a visão dos processualistas, estes veem na escritura pública valor probatório, qualificado e privilegiado em relação às demais provas. Mais uma vez, o objeto secundário não pode ocupar o centro da atividade.

Os tribunais (jurisprudência) e os processualistas defendem o valor de prova plena do documento notarial isoladamente considerado, contudo, negam tal significação ao defenderem a liberdade de apreciação do órgão jurisdicional, que acaba por combinar o produto notarial com outros meios de prova, tornando inefetiva a plena potencialidade do substrato notarial.

Logo, sob esse ponto de vista, a escritura pública longe de uma finalidade juridicamente considerada, limitar-se-ia exclusivamente a atributos processuais, não transcendendo a estrutura de um ato procedimental em juízo. Por isso, o autor despreza esse conceito, na medida em que restringe e subestima a importância da atividade notarial, assumindo-a como categoria derivada, ao eleger objetos, na verdade, de valor extranotarial, como mote da ciência. Sendo a atividade notarial autônoma, deve apresentar o seu próprio bem jurídico fundamental.

LARROUD afirma que a atividade do notário se desenvolve em cada um dos planos da técnica cautelar preventiva. Não obstante, ao estudar os fundamentos do direito notarial, admite como premissas a realização espontânea do direito e a segurança jurídica, atribuindo-lhe, um caráter imediato à realização do direito e mediato à segurança jurídica[3].

---

[2] Cf. C. N. GATTARI, *El objeto de la ciencia del derecho notarial*, Buenos Aires, Depalma, 1969, pp. 51-80.
[3] R. LARRAUD, *Curso de Derecho Notarial*, Buenos Aires, Depalma, 1966, p. 258.

Não é boa a concepção do ordenamento jurídico como direito universalmente desobedecido, embora universalmente aplicado por juízes, pois o direito deve fluir espontaneamente. Para se fundamentar, LARRAUD refere-se à IHERING, RADBRUCH e LEGAZ LACAMBA, afirmando ser a segurança um valor que realiza o direito de maneira mais radical que a justiça, constituindo-se no fator primário que impulsionou os homens a constituir a sociedade e o direito. Por isso, o objeto do direito notarial é a certeza jurídica e de modo algum poderia ser a atividade cautelar do notário, mote, na verdade, primária.

Assim, na opinião de GATTARI, se admitirmos que a ciência notarial possa centrar seu objeto próprio em torno da pré-constituição de prova, da prevenção, da cautela e da ausência de litígio, corre o risco de não gozar de qualquer autonomia, vez que sua existência acaba reproduzida unicamente pelos ditos motivos negativos.

Por isso, ele defende o enfoque da ciência a partir de seus aspectos positivos. Considera ainda, que o existir na mente influi de tal modo sobre o ser, que este acaba por se esquecer da estrutura (totalidade complexa, mas centrada), considerando que toda a ontologia está referida em um enfoque particular, privilegiando a especialização. É por isso, que nesse contexto, o civilista somente vê no feito notarial o valor da forma, enquanto ao processualista interessa a noção probatória. Gattari menciona que tal fenômeno tem sido pejorativamente denominado "embrutecimento da especialização", em um contexto de restrição da atividade centrifugamente irradiada.

Assim, o autor estabelece critérios objetivos e subjetivos para a formação do objeto da ciência notarial. Como critérios subjetivos, tem-se: (i) o notário; (ii) a instituição notarial em sentido de instituição pessoa; (iii) a função notarial como atividade própria do sujeito notarial. Já os critérios objetivos são mais numerosos e pautados em base diversa, são eles: (i) o conteúdo (direitos no plano da normalidade); (ii) o continente (forma dos feitos voluntários); (iii) a certeza e a seguridade, e, por fim, (iv) o produto, isto é, o instrumento notarial.

Tendo em vista os critérios determinantes do objeto, tem-se então o Objeto Material e o Objeto Formal da atividade notarial. Quanto ao objeto material, é possível dividi-lo em três elementos, que estruturalmente acabam por constituir uma única categoria, formando o todo da atividade. São eles: a) as partes; b) o notário e c) o instrumento.

O objeto material é ainda classificado em voluntário e instrumental. No voluntário, tem-se a atuação notarial na fase de normalidade do direito, desligada da fase contenciosa. A vontade das partes, bem como o acordo entre elas compõem o elemento primordial, logo, o ato notarial é plenamente autônomo, nem mesmo uma decisão judicial pode obrigá-lo, pois o elemento volitivo não pode ser suprimido, sem prejuízo, claro, do caso de supressão judicial do consentimento da parte (outorga marital, adjudicação compulsória, dentre outros). Todavia, as partes atuam de maneira passiva, enquanto o notário é o elemento ativo na constituição do objeto legal. Ambos, por sua vez,

são objetos comuns ao direito, vez que constituem a conduta humana em sua esfera intersubjetiva.

O objeto material é o instrumento público que resulta na corporificação de um documento. Este, antes de sua produção é apenas um fato material que será jurídico, no momento em que produzir, por si, efeitos jurídicos. O documento tem validade no ordenamento, independentemente de sua aptidão probatória, pois ao expor um fato que não é indiferente ao direito, o documento é em sua essência um fato jurídico.

Prosseguindo, deve haver nos objetos materiais mencionados, um sentido próprio que resulte em um plano de incidência específico, desaguando no objeto formal da atividade.

Por objeto formal da atividade tem-se: a) a autenticação (*quod*) e b) a fé pública (*sub quod*). Pode-se afirmar, sem qualquer hesitação, que a função notarial consiste essencialmente na autenticação de fatos[4]. A autenticação é a única função notarial de caráter permanente, a de maior transcendência pública e a que determina a existência, causa e origem de todas as demais funções.

A autenticação expressa: (i) a realidade de um acontecimento, (ii) a presunção de veracidade de uma afirmação sobre um fato feita por determinada pessoa, (iii) um produto da verdade oficial, derivada do ofício do tabelião. Os feitos humanos são temporais e devem ser corporificados, sob pena de desaparecimento, é nesse sentido que se produz um instrumento público autêntico ou potencialmente autêntico. A veracidade advém da evidência e refere-se temporalmente aos feitos presentes e especialmente aos que ocorrem dentro da competência territorial, apesar de ser possível a autenticação de feitos pretéritos, ocorridos fora da demarcação territorial.

Para a autenticação se faz necessário: i) um fato jurídico e ii) uma rogação. Quanto ao aspecto qualitativo, o produto ou resultado da autenticidade não admite qualquer gradação, logo, uma vez autenticado o fato, a disciplina notarial produzirá efeitos por completo.

ATENÇÃO

A autenticação e a fé pública estão ligadas de maneira indissolúvel. Há uma unidade indestrutível entre ambas, sem que, contudo, se confundam. Todos os potenciais efeitos da autenticação derivam da fé pública e, por vez, o objeto da fé pública é a autenticação.

A fé pública é composta por quatro elementos essenciais:

[4] C. A. Pelosi, *Los Princípios del derecho notarial*, in Revista del Notariado, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, Disponível in *https://www.colegio-escribanos.org.ar/biblioteca/cgi-bin/ESCRI/ARTICULOS/42320.pdf*

i) O campo do notário: a) a verdade atual, baseada na evidência e b) a verdade futura, baseada na autoridade do notário;
ii) O campo social ou transcendente;
iii) O produto do intelecto: a certeza;
iv) O produto da vontade: a segurança;

A verdade notarial é um dos pilares da ciência notarial exata. A sociedade e o homem, de modo geral, carecem da verdade, motivo pelo qual se originaram a fé pública e o notário – sujeito de atribuição da fé pública, dotado de uma função principal: a autenticação.

Ademais, existem duas teorias sobre o objeto da atividade: a teoria instrumentalista e a teoria subjetivista, que serão trabalhadas individualmente.

1.1.2. Teoria da Fé Pública

Grande parte das teorias a respeito do direito notarial são produtos da Escola de Bolonha, surgidas especialmente durante os séculos XII e XIII e exerceram grande influência nas leis do notariado europeu no século XIX - na França, com a Lei de Ventoso – bem como na América – a lei orgânica do notariado argentino de 1878[5].

O direito e os ramos do direito, como é o caso do direito notarial, podem ser objeto de teorias básicas, informativas ou diretivas, podendo sofrer uma série de enfoques. As teorias sob análise estão sob o enfoque dogmático muito mais do que sob o zetético. Sob o ponto de vista zetético, a análise das teorias ocorre sob um prisma de dúvida e questionamento (*zetein*). Porém sob o ponto de vista dogmático, parte-se do princípio da inegabilidade do ponto de partida (*dokein*), tornando inquestionável o ponto inicial do raciocínio[6].

A teoria da fé pública, indubitavelmente, é a mais antiga e clássica teoria sobre a função notarial e estabelece como maiores objeto e função do notário[7] outorgar fé aos documentos que subscrevem e autenticam.

Muito embora, seja a teoria mais antiga, alguns entendem superada porque a escritura pública tem força própria e a outorga de fé ocorre pelo ordenamento jurídico, ou seja, pelas fontes do direito, quer sejam legais, quer consuetudinárias e não pelo notário em si[8], conforme verificou-se no item próprio sob o tema.

---

[5] Também no código civil argentino, por influência da teoria instrumentalista, existe uma seção dedicada à escritura pública. Cf. R. LARRAUD, *Curso* cit. p. 90.
[6] Tércio Sampaio Ferraz Jr., Introdução ao Estudo do Direito, 6ª ed., São Paulo, Atlas, 2010, pp. 24-25.
[7] J. E. G. SALCEDO, *Derecho Notarial*, Barcelona, Bosh, 2011, pp. 27-28.
[8] J. E. G. SALCEDO, *Derecho* cit., p. 28.

1.1.3. Teoria Instrumentalista

A teoria instrumentalista é essencialmente formalista e coloca a forma pública como objeto maior da atividade. Nessa perspectiva, o notário utiliza um instrumento público para conferir autenticidade ao documento.

Sob tal ponto de vista, o notário acaba por se transformar em ente secundário, pois a essência da atividade é a forma. Para ilustrar vale a leitura do art. 215 do CC, que delimita em seus parágrafos os requisitos e características da forma adotada pela escritura pública.

Outro exemplo é a diferenciação entre a procuração particular e a pública, que se dá justamente pelo grau de formalidade e solenidade da procuração feita por um notário, que devem ser suficientes para conferir a autenticidade à vontade do outorgante. Neste contexto, o tabelião seria um técnico que executa a atividade conforme formalidades determinadas.

O próprio conteúdo do direito notarial, segundo essa teoria, está no instrumento, que é tanto a autenticação quanto a escrituração do que historicamente se chamava arte notarial[9].

A doutrina[10] espanhola entende que os quatro pontos cardiais da atividade notarial são:

i) Redigir um instrumento público;
ii) Autorizar o instrumento público;
iii) Conservar o instrumento público;
iv) Expedir traslados e/ou certidões;

Conclui que muito embora na Espanha a teoria instrumentalista é a que tem maior difusão, parece ser contestada pela maioria dos países de notariado, do tipo latino, que entendem ser essa teoria restritiva, no que toca ao campo de atuação do notário, ao mero documento[11].

1.1.4. Teoria Subjetivista

Segundo os subjetivistas, o epicentro da atividade notarial está no delegado, ou seja, no notário, investido pelo Estado, por meio de concurso de provas e títulos, portanto, legitimado à prática dos atos notariais.

O conjunto normativo – notadamente, a Lei nº 8.935/94 – enxerga no notário o profissional do direito apto a cumprir os ditames do artigo 6º e 7º da referida lei. Não é desarrazoado que haja um certo predomínio da teoria subjetivista, encontrando nela o seu verdadeiro viés do art. 236 da Constituição Federal.

---

[9] R. Larraud, *Curso* cit., p. 89.
[10] J. E. G. Salcedo, *Derecho* cit. p. 28.
[11] J. E. G. Salcedo, *Derecho* cit., p. 28.

Trata-se de uma delegação imprópria, pois diz respeito a uma delegação abstrata, de fé, de crença, incorrendo em uma ficção, na medida em que o titular primeiro do ato praticado é o Estado. Desse modo, o tabelião confere autenticidade ao conteúdo de qualquer documento designado com sinal público. Logo, embora a forma possa garantir o conteúdo, este é mais importante que aquela.

A forma é preservada à medida que ela adquire significado no plano do conteúdo, o objetivo único da forma é garantir o conteúdo, tido como verdadeiro por presunção, do ato de delegação estatal. Nesta perspectiva, quando o art. 215 do Código Civil de 2002 se refere à *manifestação clara da vontade das partes*, a sua essência é a verdade. Não se trata somente da forma, mas sim do conteúdo veiculado por este meio.

1.1.5. Teoria Funcionalista

Segundo o critério funcionalista, a essência da atividade está na função do notário, ou seja, não apenas no conjunto deontológico estabelecido, mas nas suas obrigações enquanto profissional do direito, fixadas por leis pelas normas de serviços e pelos usos de sua profissão.

Segundo R. LARROUD, existe todo um estatuto de relações profissionais que se aplicam automaticamente às partes e que permeia o ato notarial[12].

1.1.6. Teoria Enciclopédica

É também chamada de teoria totalitária. O objeto da atividade notarial cingir-se-ia fundamentalmente a três assuntos:

i) Exposição detalhada da organização e da história do notariado;

ii) A estrutura externa do documento notarial, sua significação jurídica e eficácia;

iii) Uma série de princípios de caráter substantivo sobre: capacidade, representação contratos, entre outros atos e negócios. Para analisar este último item, o notário tem que dominar diversos ramos do direito, como: civil, empresarial, tributário, administrativo, o que garante a feição enciclopédica da atividade.

1.1.7. Teoria Eclética

O notário pós-moderno, voltado para as demandas do século XXI, tem por objeto central a delegação recebida legitimamente por meio de um rigoroso concurso de provas e títulos e, portanto, ganha credibilidade da sociedade pela sua própria pessoa

[12] R. LARRAUD, *Curso* cit., p. 93.

no ato de sua investidura. Neste aspecto, o subjetivismo prepondera, porém, o instrumento, notadamente, a escritura pública, por si só é título hábil para a consecução dos negócios e para albergar a vontade dos usuários e dos terceiros no que toca ao conteúdo ali estabelecido. Também não é desarrazoado mencionar a presença da fé, crença legítima aposta ao documento.

Desta maneira, é possível mencionar que as teorias se sobrepõem reciprocamente, não havendo a necessidade de que uma contenha por si só o objeto da atividade, muito embora, o elemento central seja realmente o notário em si, inclusive com seu amplo e enciclopédico conhecimento do direito. Esquematizando:

1.2. Competência

De conformidade com o art. 8º da Lei nº 8.935/1994, o usuário é livre para escolher o tabelião de sua maior confiança, dentro do território nacional, independentemente do local de domicílio, residência das partes ou da localização do direito objeto do ato jurídico[13].

Todavia, a interpretação do art. 8º deve ser realizada em sintonia com o art. 9º da mesma lei, segundo o qual o tabelião "não poderá praticar atos de seu ofício fora do município para o qual recebeu a delegação".

Dessa forma, embora haja a liberdade quanto a escolha do tabelião para a lavratura dos atos notarias, não caberá ao notário a feitura de instrumentos em locais diversos do de sua competência. A regra prevista no artigo 9º da Lei 8.935/1994 tem caráter negativo, pois fixa a impossibilidade de atuação das serventias de notas fora do município de atuação.

ATENÇÃO

Observa-se uma imprecisão terminológica na lei em comento, uma vez que o tabelião não poderá praticar atos fora da circunscrição territorial para a qual recebeu delegação, e não fora do "município" em que atua, tendo em vista que a delegação poderá ser conferida com uma abrangência territorial que não coincida exatamente com a do município.

A serventia notarial deve sempre estar localizada em local de fácil acesso ao público e que ofereça segurança para arquivamento dos livros e documentos[14], mas o

[13] Art. 8º da Lei nº 8.935/1994: "É livre a escolha do tabelião de notas, qualquer que seja o domicílio das partes ou o lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio."
[14] Art. 4º da Lei nº 8.935/1994.

tabelião pode lavrar o ato notarial fora da serventia, desde que dentro da sua circunscrição territorial. A rigor, o ato notarial realizado nestes casos, diga-se "em diligência", deverá conter a informação do local exato da lavratura do ato.

Este fato pode, obviamente, gerar competição na medida em que vários tabeliães estão estabelecidos na mesma base territorial do município. Entretanto, a competição precisa ser leal, pautada na credibilidade e capacidade profissional, sendo absolutamente vedado o uso de publicidade individual ou de qualquer estratégia de mercado para a captação de usuário.

O Provimento 100 do CNJ, de 26 de maio de 2020, inaugurou a prática de atos notariais eletrônicos nos Tabelionatos de Notas, criando a plataforma e-Notariado, na qual tais atos devem ser praticados de forma exclusiva. O referido provimento foi incoporado pelo Código Nacional de Normas e está atualmente situado entre os artigos 284 a 319 da normativa nacional.

São requisitos da prática do ato notarial eletrônico**: a)** a gravação de uma videoconferência notarial para captação do consentimento e concordância das partes sobre os termos do ato jurídico; **b)** a assinatura digital pelas partes, exclusivamente por meio do e-Notariado; **e)** assinatura do tabelião de **notas** com a utilização de certificado digital ICP-Brasil; **e)** uso de formatos de documentos de longa duração com assinatura digital – PDF/A (art. 286 do CNN).

Para que as partes assinem os atos notariais eletronicamente, o notário fornecerá **gratuitamente** aos clientes um certificado digital notarizado, válido por 3 anos (§4º do art. 292 do CNN)O Provimento 200 do CNJ, de 25 de julho de 2025, acrescentou o §6º ao art. 292 do CNN, deixando claro que não há competência para a emissão de certificado digital notarizado, podendo a parte escolher qualquer Tabelião de Notas, mesmo que outro tabelião tenha emitido para a mesma parte outro certificado.

Como a prática dos atos notariais de forma eletrônica não demanda deslocamento físico nem do Tabelião e nem das partes, para evitar a concorrência predatória por serviços prestados remotamente com base apenas nos preços previstos nas tabelas de emolumentos (que variam grandemente de uma unidade da federação para outra), os artigos 302 e 303 do CNN estabelecem regras limitadoras da escolha do Tabelião de Notas pelas partes: **a) escrituras em geral:** é competente o Tabelião de Notas da circunscrição do imóvel ou do domicílio do adquirente; quando houver um ou mais imóveis de diferentes circunscrições no mesmo ato notarial, será competente para a prática de atos remotos o Tabelião de quaisquer delas; estando o(s) imóvel(is) localizado(s) no mesmo estado da federação do domicílio do(s) adquirente(s), este(s) poderá(ão) escolher qualquer Tabelionato de Notas da unidade federativa para a lavratura do ato; **b) atas notariais**, é competente o Tabelião da circunscrição do fato constatado ou, quando inaplicável este critério, o Tabelião do domicílio do requerente; **c) procurações:** é competente o Tabelião do domicílio do outorgante ou do local do imóvel, se for o caso.

A princípio, a prestação de serviços pela via eletrônica era opcional para os Tabeliães de Notas, mas o Provimento 181 o CNJ, de 11 de setembro de 2024, acrescentou o parágrafo único ao art. 284 do CNN estabelecendo que *"todos os tabeliães de notas deverão prestar o serviço que trata esta Seção"*.

1.3. Finalidade

De modo geral, as finalidades da atividade notarial, assim como as demais especialidades extrajudiciais, encontram-se assentadas no art. 1º da Lei nº 8.935/1994, que de forma clara e contundente atribui destinação dos serviços de notas e de registro para "garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos".

O notário atua de modo preventivo, como instrumento de pacificação social, evitando litígios e acúmulo de processos judiciais, na medida em que, de modo imparcial e com conteúdo jurídico, instrumentaliza juridicamente a vontade das partes. Dessa forma, muitas são as finalidades do ato notarial propriamente dito no mundo jurídico[15].

A mais importante e evidente se refere à trasladação, com fé pública, da expressão da vontade do interessado com respaldo e conteúdo jurídico para os livros notariais. Também visa atingir veracidade e autenticidade da informação, constituindo um mecanismo de assegurar a técnica, a legalidade e a segurança jurídica dos atos e negócios jurídicos. O ato notarial constitui um instrumento de eficacização das vontades manifestadas com a finalidade precípua de proteger terceiros.

A Lei nº 14.382/2022, em seu artigo 6º, *caput*, determina que, quando cabível, os oficiais dos registros públicos receberão dos interessados, por meio do Serp, os extratos eletrônicos para registro ou averbação de fatos, de atos e de negócios jurídicos, nos termos do inciso VIII do caput do art. 7º da Lei. O inciso III, do art. 6º, por sua vez, dispõe que os extratos eletrônicos relativos a bens imóveis deverão, obrigatoriamente, ser acompanhados do arquivamento da íntegra do instrumento contratual, em cópia simples, exceto se apresentados por tabelião de notas, hipótese em que este arquivará o instrumento contratual em pasta própria. Esse dispositivo apresenta uma nova atribuição ao notário, qual seja, a de recebido o instrumento e arquivado em suas "pastas próprias", dele expedirá o extrato, que se torna, assim, uma espécie de traslado do documento por ele arquivado.

Dessa forma, o instrumento contratual deverá obrigatoriamente ser arquivado no Registro de Imóveis competente ou no tabelionato de escolha do interessado, de maneira que entram em cena os repositórios de caráter público - tabelionatos e registros imobiliários. Alguns questionamentos são trazidos pelo doutrinador JACOMINO, Sérgio, no seguinte sentido:

---

[15] E. Giménez-Arnau, *Derecho* cit., p. 400.