PARTE I

TEORIA GERAL DO DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

1. Visão Geral

1.1. Conceito

O direito notarial, dentre diversas outras possíveis definições, pode ser considerado o conjunto de normas (regras e princípios) que regulam o exercício da função notarial, a organização e a estrutura dos serviços correlatos, bem como os instrumentos redigidos pelos notários.

O direito registral, por seu turno, pode ser definido como o conjunto de normas (regras e princípios) que regulam o exercício das atribuições de registro público, a organização dos serviços respectivos, os procedimentos registrais e os efeitos dos atos típicos praticados.

A nomenclatura do direito notarial está vinculada à figura do notário, o profissional que, desde tempos remotos, cuidou de documentar fatos e atos da vida comum. Sob essa rubrica, inclui-se não apenas o estudo das especialidades do tabelionato de notas, mas também do tabelionato de protesto e do tabelionato de contratos marítimos. No que concerne ao tabelionato de protesto, contudo, entende-se que sua natureza é híbrida, isto é, notarial-registral.

Já o direito registral é assim chamado por ter como ato principal, presente em todas as especialidades, o registro em sentido estrito. Em sua categoria, encontram-se as especialidades do registro de pessoas naturais, registro de pessoas jurídicas, registro de títulos e documentos, registro imobiliário e registro de distribuição.

1.2. Natureza e função da atividade

A atividade notarial e registral é enquadrada pela doutrina como uma atividade de administração pública dos interesses privados.

Ela se relaciona à documentação, exteriorização dos fatos e vontades sociais, tendo fundamental importância no desenvolvimento do Estado contemporâneo. Nessa

linha, é uma função da coletividade, afetando diretamente a vida das pessoas e os atos de seu cotidiano.

Dessa forma, a função notarial e registral possui natureza pública. Mas, por escolha do constituinte, reafirmada na jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, é realizada por particulares, através de delegação, em regime de direito privado, de acordo com o regime estatuído pelo art. 236 da Constituição Federal de 1988.

A delegação se dá por título expedido pelo Poder Judiciário, mais especificamente, pelo Presidente do Tribunal. Para isso, é necessária a prévia aprovação em concurso de provas e títulos, o qual exige que o postulante seja bacharel em direito ou tenha ao menos dez anos de serviços prestados ao extrajudicial.

Quanto à função da atividade notarial e registral, globalmente, pode-se dizer que é prover segurança jurídica, estabilidade e previsibilidade às relações sociais. Destaca--se, nesse âmbito, a sua função profilática, de prevenção de litígios. Aqui, na seara das vontades convergentes, atua o extrajudicial para evitar conflitos, orientando e formalizando atos com esse propósito.

1.3. Classificação

No ordenamento pátrio, pode-se distinguir as especialidades a partir de dois grupos: os Ofícios de Registro e os Tabelionatos.

São Ofícios de Registro:

i) **Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais**: responsável pela documentação dos atos civis relativos ao estado da pessoa natural, sendo de relevância ímpar para a concretização de direitos básicos do cidadão. Isso se deve ao fato de que a cidadania, no ordenamento brasileiro, tem lastro documental. Portanto, o primeiro contato do indivíduo com o Estado será representado pela certidão de nascimento e é através dela que posteriormente serão obtidos os demais documentos para o exercício de direitos.

ii) **Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas**: responsável pelo registro das pessoas jurídicas indicadas no art. 114 da LRP, bem como pela matrícula dos jornais, oficinais impressoras, empresas de radiodifusão e agências de notícias.

iii) **Ofício de Registro de Títulos e Documentos**: incumbido da realização de registros nas hipóteses trazidas pelos arts. 127 e 129 da LRP. Ademais, importante frisar que esta especialidade possui atribuição residual, podendo registrar ato ou documento que não seja especificamente previsto como de competência de outra serventia.

iv) **Ofício de Registro Imobiliário**: exerce o controle do fólio real. É nele que se constituem os direitos reais, se documentam as restrições e se controla a disponibilidade sobre os bens imóveis, de modo que exerce papel fundamental na operação e circulação de riqueza.

v) **Ofício de Distribuição**: tem a responsabilidade de documentar a distribuição de feitos judiciais, bem como o registro de escrituras, títulos e documentos lavrados ou passíveis de registro nas demais serventias.

São Tabelionatos:

i) **Tabelionato de Notas**: a sua atividade é voltada precipuamente à formalização jurídica da vontade das partes e à autenticação de atos e fatos. A regulação de sua atividade encontra-se principalmente na Lei dos Notários e Registradores (8.935/1994).

ii) **Tabelionatos de Protesto de Títulos e Documentos de Dívida**: têm por escopo recepcionar títulos para protesto, promover a qualificação em seus aspectos extrínsecos e, após a intimação do devedor, e não havendo pagamento no prazo legal, lavrar o termo de protesto. Essa especialidade é regulada por Lei própria, qual seja, a Lei nº 9.492/1997.

iii) **Tabelionatos e Ofícios de Registro de Contratos Marítimos**: tem-se que a sua atribuição é híbrida, pois ao mesmo tempo que confecciona os documentos relativos à transação de embarcações (atividade típica de tabelião), independente de sua arqueação bruta, aos quais as partes desejem dar forma pública, terá, na mesma especialidade, a competência para registrá-los (desempenhando o papel de oficial de registro), extraindo certidões do que houver sido requerido.

1.4. Incompatibilidade

De acordo com a previsão da Lei dos Notários e Registradores, a atividade notarial é incompatível com o exercício da advocacia, a intermediação de seus próprios serviços e o desempenho de qualquer cargo, emprego ou função pública, ainda que em comissão (art. 25, caput).

A incompatibilidade relativa ao exercício da advocacia decorre da inviabilidade de desempenho de ambas as funções paralelamente, sem que se comprometa a imparcialidade exigida em cada uma delas.

Do mesmo modo, não pode o titular da delegação intermediar seus próprios serviços, o que inclui a vedação à realização de atividades outras que contribuam para

a captação de clientes. Exemplo seria o tabelião que, ao lado da serventia, inaugura serviço de despachante, atrelando o novo serviço ao aumento do volume de atribuições de sua própria serventia.

Por fim, a atividade é incompatível com o exercício de cargo, emprego ou função pública, ainda que em comissão. Nessa circunstância, a diplomação, na hipótese de mandato eletivo[1], e a posse, nos demais casos, implicará o afastamento da atividade (art. 25, § 2º).

O Provimento nº 161/2024 alterou o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), para atualizar a regra de cumulação da atividade notarial e de registro com o exercício de mandato eletivo. Assim, nos termos do §2º do artigo 72: "Quando do afastamento do delegatário para o exercício do mandato eletivo, a atividade será conduzida pelo escrevente substituto com a designação contemplada pelo art. 20, § 5°, da Lei Federal nº 8.935/1994."

ATENÇÃO

O vocábulo "serventia" referido no artigo 16 da Lei 8.935/1994 remete ao serviço de notas ou de registro, mas não à função propriamente dita. Por isso, as serventias notariais e registrais não são cargos públicos, nem pessoas jurídicas, e sim o local onde se efetivamente presta o serviço desta natureza.

1.5. Impedimentos

Também de acordo com a Lei nº 8.935/1994, o titular da delegação não poderá praticar, pessoalmente, ato de seu interesse, de cônjuge ou de parente, por consanguinidade ou afinidade, na linha reta ou colateral, até terceiro grau[2].

O propósito da vedação é preservar a imparcialidade no exercício das atribuições notariais e registrais. Ainda, já que aplicável o regime jurídico administrativo, se prestigia a probidade e a lisura no desempenho da função delegada.

Ressalve-se que a vedação se refere à prática pessoal pelo notário ou registrador. Portanto, nada obsta que o escrevente substituto ou autorizado realize o ato para o qual está impedido o titular.

---

[1] (STF, ADI 1531, rel. Gilmar Mendes, j. 3-10-2019). Questão dirimida com o advento do Provimento CNJ nº 149/2023 (Código Nacional de Normas - CNN/CN/CNJ-Extra), atualmente a disciplina correspondente passa a ser regulamentada pelo artigo 72 do Código Nacional de Normas.

[2] Esse é precisamente o disposto pelo art. 27 da Lei nº 8.935/94.

1.6. Acumulação de serventias

Por previsão legal, a regra é a vedação à acumulação das especialidades em uma única serventia, consoante disposição do art. 26 da Lei nº 8.935/1994[3]. Contudo, o parágrafo único do mesmo dispositivo, ressalva a possibilidade de se cumular nos Municípios que não comportem a instalação de mais de um dos serviços prestados separadamente.

Isso ocorre, habitualmente, com as especialidades de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas, em Municípios de baixa população, que não justificam a existência concomitante de mais de uma serventia.

2. Regime Jurídico

2.1. Legislação e normas

O titular do serviço notarial e registral deve ser exímio conhecedor do sistema jurídico, pois uma série de regramentos convergem no exercício de cada uma das especialidades.

Como visto, o regime jurídico da atividade notarial e registral tem como ponto de partida o art. 236 da Constituição Federal. Do mencionado dispositivo, derivam as leis de regência: Lei dos Notários e Registradores (nº 8.935/1994) e Lei Geral de Emolumentos (nº 10.169/2000). Tais diplomas prescrevem as atribuições, direitos, deveres e responsabilidades dos notários e registradores, bem como estatuem normas gerais para a cobrança de emolumentos, que serão especificados pela legislação estadual.

É necessário destacar a Lei de Registros Públicos (nº 6.015/1973), que estabelece a base fundamental para o exercício das especialidades registrais.

Note-se que a regulação geral da matéria é feita sempre por lei federal, visto que é competência privativa da União legislar acerca dos Registros Públicos[4].

Por fim, destaca-se também, como diploma legal geral e paradigmático, a Lei de Protesto (Lei nº 9.492/1997), que disciplina a ordem de serviço e regulamenta o procedimento relativo ao protesto de títulos e documentos de dívida.

Além das leis de tratamento geral de cada especialidade, existem dispositivos fundamentais na legislação esparsa que dizem respeito à atuação dos titulares de delegação.

---

[3] O citado artigo possui a seguinte redação: "Art. 26. Não são acumuláveis os serviços enumerados no art. 5º. Parágrafo único. Poderão, contudo, ser acumulados nos Municípios que não comportarem, em razão do volume dos serviços ou da receita, a instalação de mais de um dos serviços."

[4] De acordo com previsão do art. 22, XXV, da Constituição Federal de 1988, compete privativamente à União legislar sobre registros públicos.

2.2. Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça

De fundamental importância para o desenvolvimento das atividades notariais e de registro são as normas administrativas, editadas pelas Corregedorias Gerais dos Tribunais de Justiça dos Estados.

Tais normas administrativas, denominadas de normas de serviço, fornecem padrão e uniformizam os procedimentos relacionados à prática dos atos de cada uma das especialidades.

Muitas vezes, as referidas normas repetem o conteúdo de dado dispositivo contido nas leis de regência, detalhando como se dará a sua execução prática. Também costumam abranger posicionamentos externados pelos órgãos dos Tribunais estaduais responsáveis pela resolução das irresignações suscitadas em sede administrativa (notadamente os pedidos de providências e as suscitações de dúvida).

2.3. Conselho Nacional de Justiça

O Conselho Nacional de Justiça, órgão interno de fiscalização e regramento administrativo do Poder Judiciário, também desempenha papel relevante no que diz respeito às serventias extrajudiciais. Isso porque realiza, em âmbito nacional, a função correcional.

É uma de suas atribuições o regramento da atividade notarial e registral para as serventias de todo o país, através da edição de Provimentos e Resoluções.

Além disso, também na esfera administrativa (já que não é investido de função jurisdicional), o Conselho Nacional de Justiça tem importante papel na apreciação de processos administrativos relacionados ao andamento de concursos de outorga por todo o país. Essa apreciação é feita sempre sob o prisma da Resolução CNJ nº 696/2026, que revogou a Resolução CNJ nº 81/2009 e passou a fixar a disciplina uniforme e o regramento aplicável aos concursos de outorga de delegações.

2.3.1. Código Nacional de Normas

No exercício de sua função normativa e correcional sobre os serviços extrajudiciais, o Conselho Nacional de Justiça publicou o Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023, que instituiu o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra). Esse diploma normativo representa um marco na sistematização e unificação das diretrizes aplicáveis aos notários e registradores de todo o território nacional. Cabe registrar que o CNN/CN/CNJ-Extra não é um texto estático: desde sua instituição, vem sendo objeto de numerosas alterações pontuais promovidas por provimentos supervenientes, de modo que sua compreensão atualizada pressupõe sempre a consulta ao texto consolidado vigente, e não apenas à redação originária de 2023.

O Código Nacional de Normas consolida, organiza e atualiza uma série de entendimentos já consagrados em provimentos anteriores, trazendo maior segurança jurídica, padronização procedimental e clareza normativa. Dividido por especialidades (registro civil, registro de imóveis, tabelionato de notas, tabelionato de protesto etc.), o CNN/CN/CNJ-Extra contempla desde normas gerais de funcionamento das serventias até aspectos específicos de cada atribuição, harmonizando o exercício das delegações com os princípios constitucionais da eficiência, publicidade e responsabilidade.

No que tange ao Tabelionato de Protesto, o Provimento nº 149 incorpora e sistematiza orientações sobre a natureza e requisitos dos títulos protestáveis; procedimentos para intimação, lavratura e cancelamento; integração com plataformas eletrônicas como a CENPROT[5]; e a aplicação dos princípios da celeridade e da publicidade.

Por sua natureza abrangente e caráter nacional, o Código Nacional de Normas passou a ser um referencial indispensável para a atuação dos delegatários, substituindo gradualmente provimentos esparsos e orientações desatualizadas. Sua vigência representa um avanço importante na uniformização das práticas extrajudiciais, fortalecendo o papel institucional do CNJ como órgão central de orientação e controle da atividade notarial e registral no Brasil.

2.4. Decisões judiciais

As decisões judiciais desempenham importante papel no exercício da atividade notarial e registral. Esse papel deve ser visualizado a partir de dois prismas.

Primeiramente, a decisão judicial pode aclarar ponto a respeito do qual paira dúvida, de modo a orientar e fornecer subsídios para o exercício de cada uma das especialidades. Nesse sentido, serve de embasamento ou mecanismo justificador de dado posicionamento a ser adotado pelo titular no desempenho de sua função.

Além disso, a decisão judicial, muitas vezes, determina a prática de um ato ou serve, efetivamente, como título para registro[6]. Como exemplo, cita-se a sentença que reconhece a usucapião, a qual ingressa no Registro de Imóveis como título hábil.

---

[5] O Código Nacional de Normas, no capítulo relativo ao Tabelionato de Protesto, foi objeto de sucessivas alterações ao longo de 2024 e 2026, com destaque para os Provimentos CNJ nº 225/2026 e 253/2026, que disciplinam a comunicação de decisões judiciais que impactem a publicidade dos protestos, o monitoramento de padrões associados à litigância abusiva e predatória no ambiente de crédito e a padronização das certidões e respostas da CENPROT nas hipóteses de sustação judicial do protesto. Some-se a essas alterações o Provimento CNJ nº 167, de 21 de maio de 2024, que uniformizou nacionalmente as regras do protesto comum, falimentar e de sentença condenatória, acrescentando ao CNN os arts. 356-A e 356-B — este último exigindo que o protesto de sentença condenatória do art. 517 do CPC seja lavrado no tabelionato da comarca de domicílio do devedor, mediante apresentação de cópia da decisão transitada em julgado, certidão de trânsito e valor atualizado da dívida. O exame detalhado dessas alterações é reservado ao capítulo específico de procedimento do Tabelionato de Protesto.

[6] *Vide* art. 13 da LRP.

2.4.1. Decisões jurisdicionais

Quando se trata apenas de decisão judicial, sua observância é recomendada, mas não obrigatória. Por outro lado, as decisões de natureza jurisdicional possuem caráter vinculante. A esse respeito, cumpre destacar os pronunciamentos do Supremo Tribunal Federal em ações do controle concentrado de constitucionalidade, cujos efeitos, por determinação expressa da Constituição Federal de 1988, são extensíveis a todos e vinculantes.

Da mesma forma, o conteúdo das Súmulas Vinculantes, já que aplicáveis aos demais órgãos do Poder Judiciário e à administração pública direta e indireta, nas esferas federal, estadual e municipal.

Também importante recordar o caráter vinculante determinado pela própria autoridade prolatora da decisão, de modo a enfatizar a obrigatoriedade do cumprimento de seus exatos termos.

2.4.2. Decisões administrativas com caráter vinculativo

Também são relevantes para a atividade as decisões tomadas em âmbito administrativo, pelos Juízes Corregedores Permanentes, pela Corregedoria Geral de Justiça e pela Corregedoria Nacional de Justiça.

Algumas destas decisões, por expressa previsão em seu texto, assumem caráter vinculativo. Isso significa que se tornam mandatórias para os titulares de delegação submetidos ao órgão fiscalizatório e regulador que as proferiu.

No âmbito da Corregedoria Nacional, os posicionamentos com caráter vinculante, tomados em processos administrativos, alcançam todos os titulares de delegações do país (nas respectivas especialidades envolvidas). É o caso, por exemplo, da decisão que determinou a impossibilidade de lavratura de escrituras de união estável poliafetiva, por deliberação do Conselho quando da análise do pedido de providências nº 0001459-08.2016.2.00.0000.

2.4.3. Decisões administrativas sem caráter vinculativo

Podem ser proferidas, pelos mesmos órgãos acima referidos, decisões administrativas desprovidas de caráter vinculativo. A distinção fundamental é que tais pronunciamentos não são de observância obrigatória. Contudo, servem como parâmetro relevante de orientação e padronização, já que revelam posição a respeito do tema, exarada pelo órgão fiscalizador.

3. Regulação da Atividade

3.1. Fiscalização

O §1º do artigo 236 da Constituição Federal enuncia o seguinte: "Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário".

A contrapartida da delegação estatal é justamente a prerrogativa de regulação e fiscalização, exercida pelo Poder delegante (o Judiciário) com o objetivo de garantir a boa prestação do serviço delegado[7].

Natural que assim seja, pois, como visto, trata-se de função de natureza pública, embora exercida por particulares em regime de direito privado. A natureza pública da função reclama fiscalização e verificação da regularidade de seu desenvolvimento.

Assim, é imprescindível a estruturação de um sistema de fiscalização da atividade notarial e registral. Os órgãos de regulação e fiscalização possuem, para o exercício dessa atribuição, os seguintes poderes e prerrogativas:

i) **Normativo**: edição de comandos gerais para o setor ou atividade regulada.

ii) **Outorga**: prerrogativa de emissão de atos concretos para o acesso do particular à atividade regulada.

iii) **Fiscalização**: monitoramento das atividades e aferição da conformidade de condutas.

iv) **Sancionatório**: aplicação das penalidades indicadas na Lei no 8.935/94 e outras, de caráter administrativo, previstas em lei.

v) **Conciliação e recomendação**.

No âmbito nacional, o órgão responsável por essa fiscalização, em caráter geral, é o Conselho Nacional de Justiça. Já no âmbito estadual, a incumbência é das Corregedorias dos Tribunais de Justiça Estaduais.

Para a realização desse intento, os órgãos contam com diversos instrumentos. Atualmente, com a crescente difusão do ambiente virtual, a fiscalização das atividades

[7] A respeito, assevera L. P. A. Ribeiro, *Regulação da função pública notarial e de registro*, São Paulo, Saraiva, 2009, pp. 138-139: "A regulação da função notarial e de registros, no Brasil, cabe ao Poder Judiciário, incumbido, pela Constituição Federal, da fiscalização dos atos dos notários e registradores, encargo cujo pleno exercício pressupõe o estabelecimento, o controle e a verificação do cumprimento de regras, com a correspondente aplicação, aos infratores, das penalidades legalmente previstas (...). ".

notarial e registral utiliza, como ferramenta básica, a prestação de informações através de portais ou centrais eletrônicas.

3.1.1. Corregedoria Nacional de Justiça

A Corregedoria Nacional de Justiça é órgão com atribuição para regulação e fiscalização do sistema notarial e registral em âmbito nacional. Sua função mais destacada não é propriamente a de fiscalização e punição disciplinar, mas sim a de regulação do serviço delegado em âmbito nacional.

Tal atividade é consubstanciada em Provimentos e Resoluções com o claro intuito de padronização. Os temas de tais atos normativos variam de acordo com cada especialidade, com o propósito de detalhamento de qualificação e procedimento.

Ademais, são editados Provimentos para o fim de organizar o serviço, o arquivamento, o acervo e a segurança tecnológica, além de outros temas correlatos.[8]

3.1.2. Corregedorias Gerais locais

As Corregedorias Gerais dos Tribunais de Justiça Estaduais são incumbidas da regulação e fiscalização do sistema notarial e registral em caráter local, no âmbito estadual.

A atuação aqui se divide nas atribuições da Corregedoria Geral e dos Juízes Corregedores Permanentes, estes últimos mais próximos da atividade e com a atribuição de dar início aos processos administrativos disciplinares (portaria de instauração).

Também há atribuição de regulação e normatização, com destaque evidente para as normas de serviço, compiladas em um código próprio ao extrajudicial, que possui especificidades em cada Estado e no Distrito Federal.

[8] Destacam-se, nesse contexto, o Provimento CNJ nº 213, de 20 de fevereiro de 2026 (alterado pelo Provimento nº 243/2026), que revogou o Provimento nº 74/2018 e passou a estabelecer padrões mínimos nacionais de tecnologia da informação e comunicação — segurança, integridade, disponibilidade, autenticidade, rastreabilidade e continuidade dos serviços, com exigências como autenticação multifator, criptografia de dados em repouso e planos de continuidade de negócios, graduados por classes de porte da serventia —, bem como o Provimento CNJ nº 218/2026, que disciplinou nacionalmente a alimentação, atualização e gestão do banco de dados público Justiça Aberta, revogando o Provimento nº 24/2012.