

UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO

HENRIQUE RABELO QUIRINO

A ATA NOTARIAL DE CERTIFICAÇÃO DE ELEMENTOS NEGOCIAIS

SÃO PAULO
2024

UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO

HENRIQUE RABELO QUIRINO

A ATA NOTARIAL DE CERTIFICAÇÃO DE ELEMENTOS NEGOCIAIS

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Nove de Julho - Uninove, como requisito parcial à obtenção do grau de Mestre em Direito. **Orientador:** Prof. Dr. José Renato Nalini - Uninove.

SÃO PAULO

2024

HENRIQUE RABELO QUIRINO
A ATA NOTARIAL DE CERTIFICAÇÃO DE ELEMENTOS NEGOCIAIS

Dissertação apresentada ao
Programa de Pós-Graduação Stricto
Sensu em Direito da Universidade
Nove de Julho como parte das
exigências para a obtenção do título
de Mestre em Direito.

São Paulo, 10 de dezembro de 2024.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. José Renato Nalini
Orientador
UNINOVE

Prof. Dr. Newton de Lucca
Examinadora Interna
UNINOVE

Prof. Dr. Vinícius José Marques Gontijo
Examinador Externo
PUC/MG

Este documento foi assinado eletronicamente por VINICIUS JOSE MARQUES GONTIJO, NEWTON DE LUCCA e JOSE RENATO NALINI.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código F5C2-E2B2-CDD9-F2C5.

Quirino, Henrique Rabelo.

A ata notarial de certificação de elementos negociais. / Henrique Rabelo Quirino. 2024.

112 f.

Dissertação (Mestrado) - Universidade Nove de Julho - UNINOVE, São Paulo, 2024.

Orientador (a): Prof. Dr. Renato Nalini.

1. Ata notarial. 2. Marco legal das garantias. 3. Direito privado. 4. Notariado.

I. Nalini, Renato. II. Título.

CDU 34

AGRADECIMENTOS

À Universidade Nove de Julho - UNINOVE, por propulsionar os estudos jurídicos brasileiros por meio de um Programa de Pós-Graduação inovador, democrático, plural e de alto desempenho.

A meu Orientador, por seu irrefragável brilhantismo, por sua ininterrupta disposição e por seu incansável interesse.

Aos Professores Newton de Lucca e Renata Mota Maciel, pelos conselhos e sugestões apresentados a este projeto.

Aos colegas notários Thomas Nosch Gonçalves e Carlos Fernando Brasil Chaves, pela disponibilidade e interesse no tema.

Ao Professor Vinícius José Marques Gontijo, pelo interesse e disposição em examinar o presente trabalho.

A meus pais e amigos, pelo permanente apoio.

A todos estes, minha eterna gratidão.

“A quem, senão ao tabelião, como agente do poder público, que deve lavrar os contratos de acôrdo com determinadas prescrições legais, atribuir essa função de indagar da capacidade das partes e da possibilidade legal na lavratura dos atos ou contratos que lhe são confiados?...”

Sylvio Brantes de Castro

Novo Manual dos Tabeliães, 1941

RESUMO

Os notários são os profissionais do direito, de confiança das partes, encarregados da intervenção na seara privada, para dar forma legal e autenticidade aos atos e negócios jurídicos de seu interesse. A doutrina costuma classificar os atos notariais protocolares em duas espécies principais: as escrituras públicas e as atas notariais. Enquanto as primeiras reúnem declarações e produzem efeitos jurídicos por si próprias, as últimas possuem apenas efeito probatório. O presente trabalho, a partir de estudo bibliográfico, jurisprudencial e legislativo, ancorado no método hipotético-dedutivo, visa a desafiar essa concepção tradicional, a partir do exame de uma nova modalidade de ata notarial, introduzida pela Lei nº. 14.711/2023 (Marco Legal das Garantias): a ata notarial de certificação de elementos negociais. A partir do cauteloso exame das normas e princípios que regem a atividade notarial, o trabalho destrincha a nova modalidade de ata, ressaltando as novas competências acumuladas pelo notário, sobretudo para a qualificação jurídica de fatos – não se limitando, portanto, à sua fiel e objetiva narração. A dissertação, ainda, propõe uma nova forma de diferenciação entre atas notariais e escrituras públicas, prospecta hipóteses de utilização da ata notarial de certificação de elementos negociais e analisa a relevância desse novo instrumento para o ambiente de negócios brasileiro. Palavras-Chave: Ata Notarial; Marco Legal das Garantias; Direito Privado; Notariado.

ABSTRACT

Latin notaries are legal professionals which, being trusted by the parties, are responsible for intervening in the private sphere to give legal form and authenticity to the contracts and transactions of their interest. Among the typical notarial acts, the doctrine usually differentiates the public deeds from the notarial protocol; while the former gather statements and produce legal effects by themselves, the latter have only probative effects. This paper, based on a bibliographical, jurisprudential and legislative study and anchored in the hypothetical-deductive method, aims to challenge this traditional conception by examining a new type of notarial act, introduced by Law no. 14.711/2023: the notarial protocol that certifies conditions and other transactional agreements. Based on a careful examination of the rules and principles governing notarial activity, the work unravels this new type of notarial act, highlighting the new skills accumulated by the notary, especially for the legal qualification of facts - not limited, therefore, to their faithful and objective narration. The dissertation also proposes a new way of differentiating between notarial protocols and public deeds, explores ways of using this instrument to certify transactional agreements and analyzes the relevance of this new minute for the Brazilian business environment.

Keywords: Notarial Records; Legal Framework for Warranties; Private Law; Notariat.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	8
1 - A FUNÇÃO NOTARIAL	12
1.1 - ASPECTOS GERAIS	12
1.2 - PRINCÍPIOS DA FUNÇÃO NOTARIAL.....	16
1.2.1. Independência.....	17
1.2.2. Prudência.....	19
1.2.3. Livre escolha	20
1.2.4. Sigilo Profissional e Publicidade.....	21
1.2.5. Rogação	22
1.2.6. Transnacionalidade.....	23
1.3 - O PAPEL DO NOTARIADO NA DESJUDICIARIZAÇÃO	24
2 - A ATA NOTARIAL	28
2.1 - ELEMENTOS, FORMA E REQUISITOS	32
2.2 - A OBJETIVIDADE DA ATA NOTARIAL (E SUAS MITIGAÇÕES)	34
2.3 - A FORÇA PROBANTE DA ATA NOTARIAL.....	39
3 - A ATA NOTARIAL DE CERTIFICAÇÃO DE ELEMENTOS NEGOCIAIS	44
3.1 - NOÇÕES PRELIMINARES E LIMITES DE SUA APLICAÇÃO	44
3.2 - ESTRUTURA LÓGICA E PECULIARIDADES	47
3.3 - EFEITOS E REGISTRABILIDADE	53
3.4 - A LIVRE ESCOLHA DO NOTÁRIO	57
4 - A UTILIDADE DA ATA NOTARIAL DE CERTIFICAÇÃO DE ELEMENTOS NEGOCIAIS	60
4.1 - A RESERVA DE COMPETÊNCIA DOS DEMAIS AGENTES PÚBLICOS	60
4.1.1. Tabeliães de Protesto de Títulos.....	61
4.1.2. Oficiais de Registro de Títulos e Documentos	64
4.1.3. Autoridades judiciárias	67
4.2 - CONJECTURAS DE APLICAÇÃO DA NOVA MODALIDADE DE ATA NOTARIAL.....	69
4.2.1. Implemento da cláusula resolutiva expressa.....	69
4.2.2. Resilição unilateral de contratos.....	77
4.2.3. Excussão extrajudicial do pacto marciano envolvendo bens imóveis	80
4.2.4. Certificação do cumprimento ou frustração de encargos nas doações modais	88
4.2.5. Certificação do descumprimento de obrigações societárias e exclusão extrajudicial de sócio.....	91
4.3 - A ATA NOTARIAL DE CERTIFICAÇÃO DE ELEMENTOS NEGOCIAIS E A ATIVIDADE EMPRESARIAL	98
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	102
REFERÊNCIAS.....	104

INTRODUÇÃO

Ao longo dos últimos vinte anos, a ordem jurídica brasileira sofreu mudanças significativas, em especial na seara processual. Nesse sentido, diversos procedimentos e mecanismos foram criados ou modificados para tornar mais ágil a concretização de pretensões jurídicas nos âmbitos civil e empresarial, dispensando a necessidade de ações judiciais ou substituindo procedimentos de maior complexidade.

Como exemplos dessas mudanças, é possível citar:

- a) a introdução do inventário e da partilha extrajudiciais por escritura pública, bem como a celebração de divórcios extrajudiciais, nos termos da Lei nº. 11.441/2007, com a disciplina atualmente incorporada na Lei nº. 13.105/2015 - Código de Processo Civil;
- b) a autorização para realização da usucapião não-litigiosa por via administrativa, nos termos do art. 216-A da Lei nº. 6.015/1973, introduzido pela Lei nº. 13.105/2015 - Código de Processo Civil;
- c) a dispensa da homologação da decisão estrangeira de divórcio simples (ou puro), introduzida pela Lei nº. 13.105/2015 - Código de Processo Civil;
- d) a retificação do registro civil por via administrativa, autorizada pelo art. 110 da Lei nº. 6.015/1973, introduzido pela Lei nº. 13.484/2017;
- e) a autorização para processamento extrajudicial da adjudicação compulsória não-litigiosa, nos termos do art. 216-B da Lei nº. 6.015/1973, introduzido pela Lei nº. 14.382/2023;
- f) a excussão extrajudicial da hipoteca, desde que autorizada pelas partes no instrumento de constituição, o que se tornou possível com a promulgação da Lei nº. 14.711/2024;

- g) a cessão extrajudicial de precatórios e créditos judiciais por escritura pública, expressamente autorizada pela Lei nº. 14.711/2024;
- h) a consignação do preço do negócio perante o tabelião de notas (*deposito del prezzo dal notaio*), com liberação do valor condicionada ao implemento de determinada condição ou à conclusão da escritura pública, regulamentada pela Lei nº. 14.711/2024;
- i) a introdução do procedimento extrajudicial de busca e apreensão de bens móveis, incluindo veículos automotores, a ser processado perante o Registro de Títulos e Documentos, ou, também, perante órgãos de trânsito competentes, nos termos da Lei nº. 14.711/2024.

O grande número de alterações legislativas e normativas no sentido de estimular a solução extrajudicial das controvérsias e reduzir a sobrecarga do Poder Judiciário estimulou o crescimento do protagonismo dos notários e registradores como intermediários para a concretização de direitos e garantia da legalidade, autenticidade, segurança e celeridade dos atos e negócios jurídicos, sobretudo em meio privado. Nesse sentido, esses profissionais acumularam, nos últimos vinte anos, um número significativo de atribuições e responsabilidades, tanto diretas (serviços notariais e registrais que devem ser oferecidos) quanto indiretas (informações que devem ser prestadas, comunicações que devem ser submetidas, etc.).

Essa acumulação de novas funções, em alguns casos – como o que se examinará no presente trabalho – contribuiu para o tensionamento de preceitos, princípios e tradições há muito consolidadas na prática registral e, principalmente, notarial.

Concomitantemente, o persistente avanço das tecnologias de comunicação também estimulou discussões sobre o perdimento de determinados princípios, que outrora regiam a atividade. A título de exemplo, menciona-se o princípio da unicidade do ato notarial (“o ato notarial ocorre em um único lugar e momento”), fortemente tensionado pelas exigências da vida contemporânea (busca de maior flexibilidade e dinamismo para assinatura dos instrumentos públicos) e pela introdução dos atos notariais eletrônicos (os quais são, por definição, remotos, atropelando qualquer pretensão de unicidade).

Nesse sentido, o que se verifica é que as instituições notariais e registrais vivem sob um delicado balanço entre tradição e atualização.

Desde 2018, com a entrada em vigor do Provimento nº. 74, a Corregedoria Nacional da Justiça (CN/CNJ) passou a exigir dos notários e oficiais de registro a manutenção de arquivos de segurança em meio eletrônico, com a progressiva e crescente digitalização da veiculação de informações nas serventias notariais e registrais. A legislação, por sua vez, segue ampliando os livros e arquivos que podem ou devem ser mantidos de forma exclusivamente eletrônica, à medida que formatos anteriores se mostram desatualizados.

Em alguns casos, os próprios órgãos correicionais exigem a adoção de modelos mais atuais, mesmo quando a legislação permite a adoção de outros modelos. É o que fez a Corregedoria Nacional da Justiça (CN/CNJ) ao instituir o Provimento nº. 143/2023, que não apenas introduziu o Código Nacional de Matrícula - CNM para as matrículas imobiliárias do Registro de Imóveis, mas determinou que os oficiais transportassem “todas as matrículas escrituradas de forma manuscrita em livros encadernados e todas as matrículas escrituradas mecanicamente em livros desdobrados (...) para o sistema de fichas soltas”. Não cabe a este trabalho averiguar a legalidade desse comando normativo, e se fere a autonomia gerencial e administrativa dos oficiais do registro de imóveis. O importante é que, como se vê, as demandas da sociedade tecnológica por velocidade, dinamismo e celeridade vêm demandando atualizações, mesmo quando as legislações permanecem agarradas às tradições notariais e registrais.

O presente trabalho, com orientação investigativa e propositiva, visa a dissecar uma dessas atualizações legislativas, que tem o potencial de provocar verdadeira disrupção na forma de concretização de pretensões jurídicas no âmbito privado. Trata-se da ata notarial de certificação de elementos negociais, introduzida no art. 7º-A, inciso I, da Lei nº. 8.935/1994, pela Lei nº. 14.711/2023 (“Marco Legal das Garantias”).

O objetivo desta dissertação é, a partir do exame conjunto de legislação, doutrina, jurisprudência e da principiologia aplicável ao notariado, determinar os contornos principais desse novo instituto, bem como prospectar possibilidades de sua aplicação, sobretudo na prática jurídica civil e empresarial. Assim, o trabalho examinará a ordem jurídica não apenas sob uma perspectiva estática, mas também em consideração aos “valores sociais e das relações

da vida” (Gustin; Dias; Nicácio, 2020, p. 64-65), afastando-se, assim, uma compreensão da ordem jurídica como autossuficiente.

Ultimamente, espera-se que o presente trabalho possua não apenas impacto acadêmico, mas, também, aplicação prática, contribuindo para a melhor compreensão dessa nova modalidade de ata notarial e suas implicações jurídicas, bem como para a persistente melhoria dos serviços extrajudiciais.

1 - A FUNÇÃO NOTARIAL

1.1 - ASPECTOS GERAIS

O art. 236 da Constituição da República estabelece que os serviços notariais e de registros públicos são exercidos em caráter privado, mediante delegação do poder público; sendo os respectivos agentes selecionados mediante concurso público, de provas e títulos, e fiscalizados pelo Poder Judiciário.

Na taxonomia dos agentes públicos, de que cuida o Direito Administrativo, podem ser incluídos na categoria de “particulares em colaboração com o poder público”¹. Não integram a estrutura de nenhum dos Poderes do Estado, nem se submetem ao orçamento público, mas se encontram sob fiscalização do Poder Judiciário. Exercem, no âmbito privado, serviço tipicamente público (tanto é que remunerados por taxa), conforme entendimento já pacificado pelo Supremo Tribunal Federal, a saber:

1. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. Tabeliães e registradores oficiais são particulares em colaboração com o poder público que exercem suas atividades in nomine do Estado, com lastro em delegação prescrita expressamente no tecido constitucional (art. 236, CRFB/88).
2. Os tabeliães e registradores oficiais exercem função munida de fé pública, que destina-se a conferir autenticidade, publicidade, segurança e eficácia às declarações de vontade. (...)

(RE 842846, Relator(a): Min. LUIZ FUX, Tribunal Pleno, julg. em 27-02-2019, Repercussão Geral - Mérito, DJe-175 divulg. 12-08-2019, publ. 13-08-2019)

A Lei nº. 8.935/1994, por sua vez, define que os serviços notariais e de registro “são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”. O mesmo diploma dispõe que aos notários compete, precipuamente, formalizar juridicamente a vontade das partes, intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade e autenticar fatos.

¹ Nesse sentido é o posicionamento de Celso Antônio Bandeira de Mello (2008, p. 249), que adota a divisão dos agentes públicos entre agentes políticos, servidores públicos e particulares em colaboração com o poder público.

Contudo, para os fins do presente trabalho, convém buscar definir, de forma mais completa, a ideia de *função notarial*, para além de sua conceituação legislativa. Afinal, como é cediço, a função notarial precede – e muito – sua atual lei de regência, bem como a própria Constituição em vigor. Tomando emprestadas as palavras de João Teodoro da Silva (2004, p. 21), é certo e incontestável que o notariado se tornou instituição social antes de se consolidar como uma instituição jurídica.

Assim, as legislações, ao regularem o notariado, apenas definem e traçam os contornos de uma atividade preexistente, cujos preceitos centrais formaram-se e consolidaram-se por meio de uma tradição histórica. A lei, nesse sentido, imprime autoridade jurídica e força estatal àquilo que já tinha autoridade moral e costumeira.

Para Rufino Larraud (1966, p. 85, tradução e grifos nossos), o notariado é “uma profissão jurídica que tem por objetivo, na sociedade, *assistir os particulares para que facilitar a realização espontânea, pacífica, do Direito*, e a cujo alcance a ordem jurídica põe um conjunto de meios e procedimentos técnicos que o agente utiliza com método próprio, para cumprir sua função”².

A função notarial, assim, compreende todos os expedientes (deveres, direitos, faculdades e relações) associados à atividade do notário, profissional a quem é atribuída a função de servir como *embaixador da fé pública* perante os particulares, praticando, com a confiança destes, os atos de seu ofício e redigindo os documentos próprios de sua função.

O notário atua em duas frentes: aos particulares que buscam seus serviços, garante aconselhamento jurídico imparcial e proporciona a adequada redação dos atos e contratos, evitando cláusulas ambíguas, vagas, anuláveis ou que possam ser objeto de futuro questionamento ou desentendimento; à comunidade jurídica em geral, assegura que os instrumentos lavrados em suas notas são autênticos e representam fielmente a vontade daqueles que o subscreveram, trazendo estabilidade às expectativas jurídicas das partes, do Estado e de terceiros.

² Traduzido do original, a seguir reproduzido: “El notariado es una profesión jurídica que tiene por cometido, en la sociedad, asistir a los particulares para facilitarles la realización espontánea, pacífica, del derecho, y a cuyo alcance el ordenamiento jurídico pone un conjunto de medios e procedimientos técnicos que el agente utiliza con método propio, para cumplir su función”.

Note-se que, no que tange à adequada redação dos atos, o notário não deve apenas se atentar ao adequado uso do vernáculo e à clareza e completude das disposições contratuais, mas também possui a incumbência de proceder à prévia *qualificação jurídica* das manifestações de vontade, recusando a lavratura de atos com objetos ilícitos, cláusulas eivadas de nulidade ou ambiguidades, tudo para prevenir a emergência de conflitos futuros. Esse expediente, a seu turno, também proporciona segurança à comunidade jurídica em geral.

Nesse sentido é que Sylvio Brantes de Castro (1941, p. 9-10) afirma que

As funções do tabelião de notas são amplas e vão muito além de repetir, escrevendo, o que as partes dizem perante êle e as testemunhas, para depois de escrito e lido ser assinado. (...)

Sendo assim, é claro que compete ao tabelião a função de indagar da capacidade das partes, e, por isso mesmo, da possibilidade de tomarem os comparecentes parte nos atos ou contratos que pretendem celebrar; da legalidade ou não de certas e determinadas cláusulas ou convenções pelas quais serão regidos os contratos que desejam fazer; e, ainda, de ser o objeto daqueles mesmos contratos, suscetível ou não de transação.

No mesmo diapasão, a União Internacional do Notariado Latino - UINL (2005) enuncia, ao tratar dos princípios fundamentais da atividade notarial, o seguinte:

Quando são lavradas escrituras notariais, os notários são obrigados a respeitar constantemente a lei na interpretação dos desejos das partes interessadas e na garantia da sua conformidade com a legislação. Eles têm que verificar as identidades das partes envolvidas, bem como sua capacidade e autoridade para concluir a escritura ou transação específica em questão. Controlam a sua legalidade e, ao mesmo tempo, asseguram que as intenções das partes, expressadas na sua presença, o sejam livremente, independentemente do meio utilizado para a escritura notarial.

Por essa razão, os documentos notariais “gozam da dupla-presunção de legalidade e precisão de conteúdo (...), só podendo ser questionados pelos canais judiciais” (UINL, 2005).

Com a incorporação do notariado pelas ordenações jurídicas³ como atividade oficial, os atos praticados pelos notários revestiram-se, também, de oficialidade, acumulando, em definitivo, alguns atributos inerentes aos atos da Administração Pública. Destaca-se, em especial, a presunção de legitimidade e veracidade, a ser observada por qualquer autoridade, juízo ou tribunal, que apenas pode ser desconstituída mediante contundente prova em sentido contrário (presunção *iuris tantum*). O art. 364 do Código de Processo Civil, ao tratar da prova documental, incorpora esse preceito geral, ao dispor que o documento público “faz prova não só da sua formação, mas também dos fatos que o escrivão, o tabelião, ou o funcionário declarar que ocorreram em sua presença”.

Assim, paralelamente às atividades *consultiva*, *qualificadora* e *redacional*, as atividades *certificadoras* do notário também ganharam maior relevância. Embora já consagradas na prática comercial e nos costumes, as declarações do tabelião de que determinados fatos ou circunstâncias se passaram em sua presença, ou foram por ele constatados, passaram a ser admitidos como prova legalmente reconhecida.

Dentre essas atribuições certificadoras, destaca-se a competência para lavratura das atas notariais, cujas características serão mais bem discutidas oportunamente. Mas, para além das atas, pode-se mencionar também a declaração do tabelião de que determinada reprodução de documento, por ele escrita (pública-forma) ou conferida (autenticação), guarda identidade com o original. Essa reprodução, certificada pelo notário, produz os mesmos efeitos do documento original, até que se prove sua falsidade, adulteração ou erro. Isso apenas não se aplicará quando a lei exija, para a prova do fato, a exibição do próprio original, ocasião em que não pode a pública-forma ou a cópia substituí-lo⁴.

³ Acolhendo sugestão de Newton de Lucca, que acompanhou os trabalhos dessa dissertação desde a banca de qualificação, optei pelo uso do verbete “ordenação”, no lugar do mais difundido “ordenamento”, por ser o primeiro deles originariamente vernáculo, enquanto o segundo remete ao italiano “ordinamento”. Prestigiando as palavras do professor, transcrevo suas explicações: “Contra a quase unanimidade da doutrina nacional, venho me utilizando, invariavelmente, da palavra ordenação jurídica, de todo preferível, a meu ver, à palavra ordenamento jurídico. Com efeito, ela parece mais consentânea com o idioma português, não havendo razão para o emprego do italianismo, conforme já destacado pela autorizada voz do gramático Napoleão Mendes de Almeida. Afinal de contas, nós tivemos as ordenações afonsinas, manuelinas e filipinas e não ordenamentos afonsinos, manuelinos e filipinos...” (De Lucca, 2009, p. 234).

⁴ Entendemos que essa ressalva, aplicável à pública-forma e à cópia autenticada, não se aplica aos traslados e certidões dos originais existentes nas notas do tabelião ou dos documentos arquivados nos registros públicos. Esses traslados e certidões não apenas fazem a mesma prova do original, mas substituem os originais, para todos os fins de direito, nos termos do art. 217 do Código Civil e art. 161

Ainda no âmbito das atividades certificadoras, se encontra o reconhecimento de firma, seja por semelhança (o notário certifica que o autógrafo lançado no documento é similar àquele previamente arquivado pelo signatário na serventia) ou por autenticidade (o notário certifica que o autógrafo foi lançado no documento pela própria pessoa a que se refere). Ressalte-se, contudo, que, nos reconhecimentos de firma, não cabe ao notário averiguar se a parte é competente, capaz ou legítima para assinar o documento, ou se compreendeu seus termos e conteúdo, mas, tão-somente, a autenticidade da assinatura.

De uma forma geral, portanto, é possível afirmar que os notários são pessoas a quem a sociedade e a ordem jurídica atribuem a *confiança* necessária para intervir nos atos e negócios jurídicos privados, seja para assessorar as partes, qualificar as manifestações de vontade, redigir os instrumentos ou certificar acontecimentos.

A fim de melhor compreender os elementos essenciais do notariado – o que será importante para o estudo da nova modalidade de ata notarial –, convém examinar alguns dos princípios que regem a organização dessa atividade.

1.2 - PRINCÍPIOS DA FUNÇÃO NOTARIAL

Embora não seja extensa a bibliografia acerca da atividade notarial, há divergências entre os autores na enumeração dos princípios que regem a atividade. Algumas dessas diferenças decorrem de interpretações diversas a respeito da natureza da função, enquanto outras decorrem de heteronomia na forma pela qual ela é tratada pelas diversas ordens jurídicas que adotam o notariado latino.

A título de esclarecimento, designa-se por “notariado latino” o sistema de notariado de origem romana, predominante nos países que adotam a *civil law* (Paiva, 2015), e que possui como principais características: (a) a figura do notário como um profissional do direito especializado, rigorosamente selecionado e credenciado pelo Estado, que exerce sua atividade com

da Lei nº. 6.015/1973. Ressalva-se, tão-somente, o incidente de falsidade especificamente direcionado ao original, constante dos livros e arquivos.

independência e autonomia; (b) o papel mais interventivo e proativo do notário, que não apenas atesta fatos e depoimentos, mas intervém nos negócios jurídicos e contratos que lhe são submetidos, qualificando-os juridicamente e verificando suas condições de legitimidade e segurança; (c) a remuneração dos notários pelas próprias partes, mediante o pagamento de emolumentos ou honorários. Um dos efeitos do notariado latino é prestigiar a segurança dos negócios antes que se concretizem, dispensando a contratação de seguros e outras garantias pelas partes, o que acaba por reduzir os custos para os envolvidos e a posterior litigância judicial.

São diversos os países do mundo que utilizam o sistema notarial do tipo latino. Algumas regiões, embora tradicionalmente adotantes de outros modelos, vêm optando por hibridizar seus sistemas ou adotar integralmente o modelo latino. É o que, como aponta Paiva (2015), vêm fazendo alguns governos estaduais nos Estados Unidos, ao adotarem elementos dos sistemas notariais e registrais latinos em seus territórios.

A fim de uniformizar os padrões adotados neste trabalho, optar-se-á por discutir os princípios mais consolidados do notariado, estabelecidos, em colegiado, pela União Internacional do Notariado Latino - UINL, entidade que reúne os notariados de mais de 91 países ou regiões, incluindo Brasil (Colégio Notarial), Portugal (Ordem dos Notários), Itália (Consiglio Nazionale del Notariato), Alemanha (Bundesnotarkammer), França (Conseil Supérieur du Notariat), Londres (Society of Scrivener Notaries), China (China Notary Association), Argentina (Consejo Federal del Notariado Argentino) e diversos outros.

1.2.1. Independência

A independência funcional do notário é base fundamental de sua atuação, e princípio inegociável no âmbito do notariado latino. Em síntese, isso significa que, “embora tenham poderes oficiais, é demandado que ajam de forma imparcial e independente, fora de qualquer hierarquia estatal” (UINL, 2024).

No Brasil, esse princípio se encontra refletido na Lei nº. 8.935/1994, ao dispor que “os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições”.

Os notários funcionam com poderes especiais delegados pelo Estado, mas se aproximam, em seu mister, de profissionais liberais, que também são de livre escolha das partes e atuam com base na confiança depositada pelos clientes e pela sociedade. Assim, tal como ocorre com os profissionais liberais, devem ter liberdade para escolher a melhor forma de proceder e exercer suas atividades, sempre de acordo com as normas e leis em vigor.

Por um lado, isso significa que os notários devem ser independentes para selecionar seus empregados e prepostos, dirigir-lhes o trabalho, instalar e manter seu escritório e suas instalações (desde que situado no território no qual deva exercer suas atividades), escolher as formas de divulgação de seu trabalho e de suas credenciais pessoais e profissionais, administrar seus papéis e documentos e definir a forma de arquivá-los, entre outras atribuições inerentes a seu ofício. Por isso, o notário “é livre para aceitar ou rejeitar qualquer proposta a ele submetida, e a fazer quaisquer modificações que entenda cabíveis, mediante acerto com as partes” (UINL, 2005).

Por outro lado, esse princípio também garante que o notário possua *independência jurídica*, podendo atribuir sua melhor interpretação à legislação aplicável, requisitar documentos e informações adicionais às partes e, se for o caso, recusar a prática de atos que entenda serem contrários à lei em vigor. Dessa forma, não pode o notário ser compelido – nem mesmo pelo Estado – a praticar um ato que entenda não cumprir os requisitos legais, e nem punido ou responsabilizado pela prática de um ato posteriormente declarado ilegal, quando justificável a interpretação jurídica conferida no momento de sua elaboração.

Isso não significa, por óbvio, que esses profissionais são imunes à responsabilidade disciplinar. Em todos os países do notariado latino, a atuação dos tabeliães é fiscalizada e correicionada, tanto por órgãos do poder público quanto pelas próprias associações e ordens de classe, em autotutela da atividade. No caso do Brasil, os notários estão submetidos, por disposição constitucional, à fiscalização do Poder Judiciário (cujos membros também gozam de independência funcional), e também são vinculados às Comissões de Ética do Colégio Notarial - CNB. A fiscalização, contudo, não pode recair sobre as opções discricionárias do notário na gestão de sua atividade, nem na interpretação por ele conferida à ordem jurídica, sob pena de violação de sua independência funcional.

Os notários estão sujeitos à perda da função apenas nas hipóteses previstas em lei, após processo administrativo do qual não caiba mais recurso ou sentença judicial transitada em julgado, em ambos os casos mediante garantia de ampla defesa (art. 35 da Lei nº. 8.935/1994), vedada qualquer suspensão arbitrária ou retaliatória.

1.2.2. Prudência

A ação do notário deve ser, em qualquer instância, orientada pela prudência e pelo acautelamento. Isso significa que, em seu mister diário, o tabelião deve se conduzir de forma a prevenir fraudes, e conflitos futuros, tomando todas as ações a seu alcance para a consecução desse objetivo (e abstendo-se das contrárias).

Por integrar um ramo de “justiça preventiva”, o notário deve velar pela estabilidade das relações jurídicas, evitando a prática de atos sobre os quais parem dúvidas de legalidade ou legitimidade, ou que possam suscitar, no futuro, conflitos que precisem ser judicializados. Nesse sentido, as palavras de Brandelli (2011, p. 334-335):

Já tivemos anteriormente oportunidade de nos referir à finalidade da função notarial: a certeza jurídica das relações e situações subjetivas concretas. O Estado, por meio do seu poder jurisdicional e da coisa julgada, fornece instrumentos eficazes na consecução da certeza jurídica; todavia, são instrumentos paliativos, que atuam a posteriori, após instalado o conflito.

É no âmbito da realização normal do direito, no terreno do direito substantivo, onde a incerteza pode mais comumente germinar. Desta forma, deve o Estado ter meios de intervenção nesta área. Há portanto a necessidade de haver uma função que individualize os direitos subjetivos na esfera da realização voluntária do direito, dotando-os de certeza jurídica, certeza essa preventiva.

No mesmo sentido, o seguinte enunciado da União Internacional do Notariado Latino (2005), segundo o qual:

os serviços notariais abrangem todas as atividades jurisdicionais em questões não contenciosas, proporcionando segurança jurídica aos litigantes e ajudando a evitar litígios através de procedimentos de mediação jurídica; são uma ferramenta essencial na administração da justiça.

Assim, cabe ao notário, no exercício da prudência, não apenas se abster de lavrar atos eivados de vícios, mas, também, agir proativamente: deve requisitar as informações necessárias para solucionar as questões jurídicas submetidas pelas partes e, se for o caso, intermediar a questão, inclusive sugerindo a redação de documentos que entenda serem aptos a solucionar as controvérsias.

No que tange à proibição da lavratura de negócios jurídicos viciados, excepciona-se a regra, a nosso entender, nas hipóteses de anulabilidade de interesse exclusivamente privado, se as partes declararem ciência e se responsabilizarem expressamente pelos riscos decorrentes da situação. Nesse caso, o tabelião não deve obstar a realização do direito, mas apenas alertar as partes e demais comparecentes sobre o vício relativo existente, o qual, se não impugnado tempestivamente, convalidar-se-á.

1.2.3. Livre escolha

Na tradição histórica e social do notariado, o tabelião sempre foi entendido como um profissional de confiança das partes, sendo escolhido pelos envolvidos em razão de sua crença na capacitação, honestidade e qualidade dos serviços prestados por esse profissional, tal como ocorre com os profissionais liberais em geral (advogados, médicos, dentistas, contadores, etc.). Assim, a relação entre as partes e o notário não é apenas contratual, mas também de confiança, até mesmo porque depositam neste último declarações e informações a cujo respeito devem os profissionais guardar sigilo.

Mesmo com a informatização da atividade, ainda é extremamente comum que as pessoas e empresas tenham preferências pessoais na escolha dos notários, por possuírem com eles relação de maior confiança e segurança.

Por essas razões, a União Internacional do Notariado Latino - UINL estabeleceu, em assembleia, que “a escolha do notário é uma questão exclusiva das partes”. A Lei nº. 8.935/1994, incorporando esse princípio à legislação nacional, dispôs que “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”.

Sendo assim, é livre a escolha do notário pelas partes, ficando proibido, contudo, que este último instale seu escritório fora da localidade definida, ou pratique atos típicos da função fora da circunscrição para a qual recebeu sua delegação⁵. Por se tratar de norma restritiva, sua aplicação é literal, não comportando interpretação ampliativa. Assim, não fica vedado aos notários que realizem diligências (preparatórias ou subseqüentes) fora de sua circunscrição, desde que lá não instalem seus escritórios, redijam (lavrem) instrumentos públicos, constatem fatos ou pratiquem outros atos típicos.

1.2.4. Sigilo Profissional e Publicidade

No ano de 2005, ficou consagrado, em âmbito internacional, o entendimento de que, “em decorrência da natureza pública do seu cargo, o notário é obrigado a respeitar o sigilo profissional” (UINL, 2005). No Brasil, a lei já determinava, desde 1994, que os notários são obrigados a guardar sigilo dos assuntos de natureza reservada de que tenham conhecimento em razão de sua função.

Esse princípio já precisava ser analisado em consonância com o preceito de publicidade, que é característico do notariado e está diretamente relacionado à segurança jurídica que essa atividade fornece à comunidade (afinal, todos podem conhecer o conteúdo dos atos negócios lavrados nas notas do tabelião) e ao poder público (em especial às autoridades fiscais e unidades de inteligência financeira). Por isso, em relação à publicidade, consolidou-se o entendimento geral de que os notários “podem fornecer cópias de seus atos a pessoas que, à luz da lei nacional, tenham interesse legítimo em seu conteúdo” (UINL, 2005).

O notário, contudo, é obrigado a guardar sigilo a respeito das declarações, negociações e entendimentos a que teve acesso anteriormente à redação do ato notarial, quando funcionava como assessor imparcial das partes. Essa obrigação de sigilo profissional implica, inclusive, a proibição de depor, como testemunha, a respeito dessas informações e declarações (art. 448,

⁵ Nesse sentido são o art. 9º da Lei nº. 8.935/1994 e o Princípio 11 da União Internacional do Notariado Latino - UINL (2005): “A lei nacional determina a área de competência de cada Notário e o número de Notários suficiente para desempenhar adequadamente as suas funções. A lei também determina a localização de todos os cartórios notariais, de modo a garantir uma distribuição justa por todo o país.”

II, do Código de Processo Civil). No entanto, por óbvio, não se estende ao conteúdo dos instrumentos lavrados, que são de interesse não apenas dos envolvidos, mas também das autoridades governamentais e de toda a comunidade jurídica.

A tensão normativa entre a publicidade e o sigilo profissional do notário tornou-se mais intensa com o reconhecimento, pelas ordenações jurídicas, do direito fundamental à proteção de dados pessoais, tal como ocorreu na União Europeia (art. 8º da Carta dos Direitos Fundamentais da União Europeia, regulamentado pelo Regulamento nº. 2016/679) e no Brasil (art. 5º, LXXIX, da Constituição da República, regulamentado pela Lei nº. 13.709/2018). Com essas inovações, permaneceu vigorosa a regra do sigilo profissional, mas os preceitos de publicidade estão passando por novas modulações e ajustes, à luz dos novos princípios emergentes.

Paralelamente, outras situações também são reconhecidas como passíveis de limitação da publicidade notarial, por dizerem respeito à proteção de outros direitos fundamentalmente assegurados. É o caso, por exemplo, de instrumentos contratuais que envolvam segredos industriais ou propriedade intelectual, ou, ainda, atas notariais contendo imagens ou descrições de cenas de nudez envolvendo criança ou adolescente (esta última situação foi, inclusive, objeto de regulamentação no âmbito da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, por meio do Provimento nº. 44/2021).

É fato que os diversos notariados ao redor do mundo vêm se adaptando às novas regulamentações, sendo este um processo em andamento. Não obstante, o princípio geral da publicidade permanece como parte fundamental da atividade notarial, garantido segurança jurídica às partes e a terceiros, franqueando-lhes acesso ao conteúdo dos atos e contratos arquivados nas notas do tabelião.

1.2.5. Rogação

O princípio da rogação possui dupla-feição: por um lado, significa que o notário não age por conta e por interesse próprio, e sua atividade deve ser provocada pela parte interessada; por outro lado, significa que, uma vez solicitado, o serviço notarial é irrecusável, salvo por falta de atendimento dos pressupostos legais (por exemplo, o pagamento dos emolumentos) ou qualificação notarial negativa.

A rogação, vale ressaltar, não depende de forma especial, podendo ser, inclusive, manifestada por meios eletrônicos ou telemáticos; pode ser, ainda, tácita, quando o notário é capaz de perceber, pelas manifestações da parte e pelos costumes, a solicitação do serviço notarial.

1.2.6. Transnacionalidade

Esse princípio, embora menos reconhecido na doutrina, encontra expresso amparo nos enunciados da União Internacional do Notariado Latino - UINL, e visa a facilitar a integração entre os notários dos países que adotam esse sistema, bem como a facilitação do trânsito de documentos entre essas nações.

A transnacionalidade implica que “os documentos notariais que observem os padrões antes definidos devem ser reconhecidos em todos os Estados, e devem ter a mesma força conclusiva, ser executados da mesma maneira e criar os mesmos direitos e obrigações que aqueles produzidos em seu país de origem” (UINL, 2005). Isso significa que não existem distinções entre os notários do sistema latino, devendo os documentos produzidos por qualquer deles ser reconhecidos com a mesma validade daqueles produzidos por um notário local.

É claro que a transnacionalidade dos documentos notariais não implica a desconSIDERAÇÃO das exigências definidas pelas leis domésticas e pelos tratados internacionais para a validade e eficácia do documento estrangeiro; no entanto, cumpridas tais exigências, o documento notarial estrangeiro deve ter a mesma força do documento notarial doméstico.

Por exemplo, para que o documento de procedência estrangeira seja válido e eficaz perante qualquer instituição administrativa ou judiciária brasileira, é necessário que tenha sido legalizado por autoridade consular brasileira com jurisdição sobre o local de sua produção, traduzido por tradutor oficial e registrado no Registro de Títulos e Documentos (art. 148 da Lei nº. 6.015/1973). Observe-se que, sendo o Brasil signatário da “Convenção sobre a Eliminação da Exigência de Legalização de Documentos Públicos Estrangeiros”, de 1961, fica dispensada a legalização do documento estrangeiro se nele estiver afixada a apostila, assinada pela autoridade estrangeira competente.

Contudo, uma vez legalizado ou apostilado, o documento notarial estrangeiro, proveniente de um país que adote o mesmo modelo de notariado, produzirá os mesmos efeitos e terá a mesma força probante do documento notarial brasileiro.

1.3 - O PAPEL DO NOTARIADO NA DESJUDICIARIZAÇÃO

Como já mencionado alhures, a ordem jurídica brasileira vem passando por sucessivas e importantes modificações, com o fito de minimizar formalidades e possibilitar a realização direta do direito privado pelas partes interessadas, sem a necessidade de recorrer a um processo judicial.

Para a maioria dos autores, essas modificações revelam o fenômeno (ou, em melhores palavras, a tendência) de desjudicialização, entendida como a transposição, para agentes externos à estrutura do Poder Judiciário, de atos e procedimentos antes reservados à esfera judiciária (Hill, 2021, p. 383).

Desde logo, esclarece-se que defendemos a utilização do verbete “desjudiciarização” como melhor alternativa ao uso do termo “desjudicialização”, seguindo a linha de argumentação defendida por autores como Ricardo Dip (2016, p. 135) e Nathane Fernandes da Silva (2017, p. 80-1).

O termo “desjudiciarização” remete diretamente à ideia de *Poder Judiciário*, compreendido como um conjunto de estruturas, agentes, normas, competências e núcleos de poder destinados ao processamento de litígios e à administração da justiça formal. Sendo assim, a desjudiciarização implica a flexibilização de atos e procedimentos, para que possam (ou devam) ocorrer fora dos espaços dos juízos e tribunais, e sob a responsabilidade de agentes externos ao seu quadro de membros e servidores.

A seu turno, o termo “desjudicialização” remete mais fortemente à ideia de *atuação judicial*. Isto é, a atuação do juiz como diretor e impulsionador do **processo**, instrumento cujo objetivo principal é oportunizar o efetivo contraditório, mesmo quando não existe lide, como nos processos de jurisdição voluntária. Em outras palavras, desjudicializar significa afastar a necessidade de um procedimento em contraditório para a concretização de pretensões jurídicas,

possibilitando a realização de atos voluntários (como as escrituras públicas de inventário e partilha) ou coercitivos (como a excussão extrajudicial de garantias) sem a participação judicial.

Como destacado em oportunidade anterior⁶, a desjudiciarização parece ser fenômeno mais amplo que a desjudicialização, porquanto representa a retirada completa de determinado procedimento do escopo das instituições judiciárias, com seu deslocamento para agentes inteiramente privados ou para particulares em colaboração com o poder público (como os notários e registradores). Na desjudicialização, pode não ocorrer esse completo deslocamento, o que suporta a conclusão de que esta é espécie, enquanto a desjudiciarização é gênero.

A título de exemplo, vale mencionar as sessões de conciliação ou mediação judiciais, realizadas no âmbito dos Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania - Cejuscs, nos termos preconizados pela Resolução nº. 125/2010, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ. Embora se trate de mecanismo não-processual de resolução de controvérsias, essas sessões se realizam internamente à estrutura do Poder Judiciário, com conciliadores e mediadores supervisionados por magistrados (art. 8º, §1º da Res. CNJ 125/2010). Assim sendo, trata-se de iniciativa de desjudicialização, mas que não compreende a desjudiciarização (Quirino, 2023).

Nas iniciativas de desjudiciarização, em regra, a lei passa a dispensar o pronunciamento judicial (seja ele um despacho, uma decisão ou uma sentença), eliminando-o ou substituindo-o por alguma providência extrajudicial. Um exemplo do primeiro caso foi a dispensa da homologação da sentença judicial de divórcio simples pelo Superior Tribunal de Justiça, levada a efeito pelo art. 961, §5º, do Código de Processo Civil de 2015. No caso da desjudiciarização com substituição, o processo judicial dá lugar a algum ato ou procedimento realizável diretamente pelas partes envolvidas, em âmbito administrativo. É o caso, por exemplo, da desjudiciarização do inventário e da partilha consensuais: a homologação judicial pôde ser substituída por acordo de vontades entre os envolvidos, desde que maiores e capazes, mediante escritura pública.

⁶ QUIRINO, Henrique Rabelo. Execução cível sob a perspectiva do acesso à justiça pela via dos direitos [manuscrito]: princípios da atividade executiva em um contexto de descentralização da jurisdição. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Minas Gerais, Faculdade de Direito. Dez/2023. Orientador(a): Adriana Goulart de Sena Orsini.

Na desjudiciarização, as serventias extrajudiciais em geral ganham inequívoco protagonismo. Isso porque, embora sejam exercidos em caráter privado, os serviços notariais e de registro possuem a confiança tanto do Estado quanto das partes envolvidas, tornando-os alternativas interessantes à atuação homologatória ou impulsionadora do juiz. Em alguns casos, a desjudiciarização se concretiza mediante um único ato (como no caso do inventário), enquanto, em outros casos, se dá por meio da transposição de uma série de atos (procedimento), que perdem o caráter jurisdicional e ganham feição administrativa (como no caso da usucapião extrajudicial, da adjudicação compulsória extrajudicial e da excussão extrajudicial da hipoteca).

Como já mencionado, nem sempre a desjudiciarização irá envolver notários e registradores, ou mesmo qualquer agente de confiança do Estado. É o caso, por exemplo, das medidas de estímulo à autocomposição, que podem envolver mediadores e conciliadores privados, ou mesmo a arbitragem. No entanto, conforme aponta Flávia Hill (2021, p. 384), os notários e registradores ganham atenção do legislador nesse processo, em razão de uma série de fatores, dentre eles a maior porosidade à absorção de tecnologias:

A prestação de serviço público em caráter privado e a garantia de independência, contemplada no artigo 11 da Lei Federal nº 6.015/73 e no artigo 28 da Lei Federal nº 8.935/94, permitem ao delegatário gerir a serventia de modo a desenvolver as atividades com isenção e maior eficiência, contratando produtos e serviços no mercado sem as restrições legais inerentes à contratação pelo Poder Público. De se consignar que os serviços extrajudiciais são custeados através de emolumentos (taxa) pagos diretamente pelos usuários e os investimentos na infraestrutura da serventia são realizados diretamente pelo delegatário com o produto de tal arrecadação. Esse contexto confere maior dinâmica à prestação dos serviços, inclusive no tocante à absorção das novas tecnologias.

No que tange ao objeto do presente trabalho, é de se notar que as iniciativas de desjudiciarização implicam, inequivocamente, a aquisição, pelos notários, de atribuições que não são por eles exercidas tradicionalmente. Se, por um lado, isso garante a longevidade da função notarial e a permanente atualização de seus profissionais, por outro, se não pensada com cautela, pode descaracterizar a função. Assim, a desjudiciarização deve levar em conta, também, as características inerentes à função notarial.

Como já mencionado alhures, o notário é, eminentemente, um profissional de confiança das partes, e por elas livremente escolhido, atuando, predominantemente, na realização pacífica do direito. O ambiente de sua atuação, em regra, é o do **consenso**, e sua atuação no âmbito litigioso é excepcional (como, por exemplo, na prestação dos serviços de conciliação e mediação, ou na constatação de fatos ilícitos).

Contudo, também devem os notários abraçar as novas possibilidades e oportunidades oferecidas pelo fenômeno desjudiciante, até porque são profissionais do direito, dotados da capacitação técnica necessária para assessorar as partes na concretização de suas pretensões, seja diretamente (por meio de uma escritura pública, por exemplo) ou indiretamente (por meio de um procedimento administrativo).

Algumas dessas novas atribuições implicam importantes e substanciais modificações na forma de se entender e realizar a atividade notarial, razão pela qual é imprescindível que os profissionais tenham consciência de seus limites e das excepcionalidades que essas situações representam. É o caso, a propósito, da ata notarial de certificação de elementos negociais, objeto do presente trabalho, a qual, como se verá adiante, implica uma nova forma de se compreender a atividade certificadora do notário; a qual, entretanto, deve ser encarada como exceção, e não como substituição da regra geral.

Apreendidas as noções gerais relativas à atividade notarial, e os novos papéis desempenhados por esses profissionais no processo de desjudiciarização, passar-se-á ao estudo focalizado da ata notarial, compreendida como espécie de ato típico do notário, para que, na sequência, se possa examinar a novel ata de certificação de elementos negociais, introduzida pela Lei nº. 14.711/2023.

2 - A ATA NOTARIAL

Segundo o Dicionário Caldas Aulete da Língua Portuguesa, ata é um “registro escrito do que ocorreu em uma sessão, convenção, assembleia, etc.”, ou, ainda, um “registro escrito de obrigação assumida por alguém” (Aulete, 2024, [on-line]). Na etimologia da palavra, ata deriva do latim “acta”, que significa, literalmente, “coisas feitas” (Oxford, 2024, [on-line]), sendo um relato documental do que se passou ou foi realizado em algum lugar, ou daquilo que ocorreu em um contexto determinado.

O fato é que, como quer que se deseje encarar a questão, a ata é, necessariamente, um documento escrito, no qual se registram fatos ocorridos em determinado local ou decididos no âmbito de determinada organização. Em essência, é um documento de forma *narrativa*, no qual as ideias são organizadas cronologicamente, e, portanto, descritas à medida que se sucedem no tempo.

A ata notarial, dessa forma, é a ata elaborada pelo notário, no exercício de suas atribuições, para o fiel relato de fatos que se sucederam na sua presença, e aos quais pôde ter acesso por meio de seus sentidos (visão, audição, tato, olfato e paladar). Trata-se de uma espécie de ato notarial típico, ao lado das escrituras públicas (incluindo as escrituras de procuração e os testamentos).

Para a doutrina tradicional, a diferença fundamental entre a escritura pública e a ata notarial é que, enquanto a primeira documenta declarações humanas (normalmente, por meio de atos e negócios jurídicos), a segunda documenta, tão-somente, fatos que tenham ocorrido na presença do tabelião.

Autores como João Teodoro da Silva (2004, p. 21) chegam a cogitar a hipótese de que todos os atos notariais sejam, na verdade, atas notariais *lato sensu*, já que, em todos os casos, o instrumento apenas existe mediante a constatação de um fato pelo notário. Os fatos podem ser *declarações* ou *não-declarações*, mas sempre fatos de alguma sorte. No entanto, reputa supérflua essa tese, por generalizar demais e explicar de menos.

O mesmo autor, na sequência, sugere outra cadeia de distinção entre a ata notarial e a escritura pública, utilizando uma abordagem baseada em seus efeitos:

Pela escritura pública, em geral, são formalizados negócios jurídicos, inclusive atos jurídicos de declaração unilateral de vontade. Trata-se, pois, de documento que vale por si mesmo. Ao passo que a ata notarial, em regra, se restringe à narrativa que materializa a existência de um fato jurídico, a servir como qualificado meio de prova, é verdade, mas suscetível de ser sopesada no conjunto probatório pelo magistrado, em ação judicial, se for o caso. Respeitada, entretanto, uma hierarquia valorativa que decorre da natureza das coisas, a ata notarial se reveste de toda a seriedade ínsita aos atos notariais de qualquer natureza, uma vez que o tabelião, ao narrar nela um fato jurídico com o fito de perpetuar sua ocorrência, a redige também de visu et auditu suis propriis sensibus, sob o pálio da inconfundível fé pública notarial. (Da Silva, 2004, p. 21)

Sob essa perspectiva, a ata se diferenciaria da escritura em razão da produção de efeitos: enquanto a escritura seria capaz de produzir efeitos por si só (constitutiva, modificativa ou extintiva de direitos), a ata notarial seria apenas meio de prova (que, embora robusto e pré-constituído, não instaura nem altera relações jurídicas *per se*). Em decorrência disso, por simples questão lógica, as atas notariais não poderiam ter ingresso nos registros públicos, salvo nos casos em que os fatos registráveis, por sua natureza, demandassem a elaboração de uma ata (como uma assembleia de acionistas, por exemplo).

A proposta do autor é de grande valia, pois diferencia de forma satisfatória as atas das escrituras públicas, oferecendo fundamento geral – mas não genérico – para sua distinção. Contudo, infelizmente, a distinção oferecida pelo autor, baseada na capacidade de produção de efeitos de cada ato, não mais se sustenta. Nesse sentido, não carece de técnica, mas de atualidade.

Isso porque, como se verá mais adiante, as novas modalidades de ata notarial introduzidas pela legislação acabaram por sepultar qualquer tentativa de segregação das atas com base na produção de efeitos. Com efeito, diversas atas notariais, incluindo aquela destinada à certificação de elementos negociais, passaram a incorporar efeitos jurídicos em si mesmas, independentemente de qualquer providência judicial ou administrativa, sendo, inclusive, aptas ao registro público imobiliário.

Estaria, então, perdida a possibilidade de distinção entre as atas e as escrituras públicas? Não parece ser o caso.

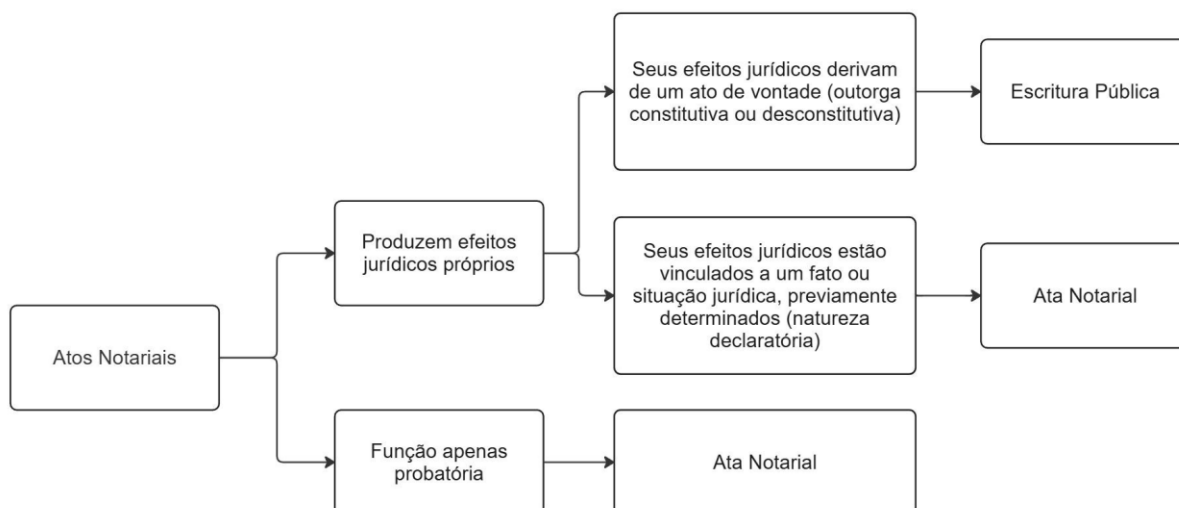
Isso porque, embora algumas atas notariais possam produzir efeitos jurídicos imediatos e diretos sob a nova legislação, elas somente o fazem porque certificam a ocorrência de um fato previamente definido (pela lei ou pelas partes) como ensejador daquele efeito jurídico. Assim, a ata produzirá apenas os efeitos jurídicos previamente definidos por outro instrumento.

A escritura, ao revés, não depende de nenhuma previsão anterior. Ela reúne os *atos de vontade* que, inseridos no documento público, definem seus próprios efeitos e os produzem imediatamente. A escritura é, assim, a força criadora dos efeitos jurídicos, o que nunca ocorre na ata notarial. Essa seria, portanto, a característica distintiva da escritura pública: a capacidade de definir os próprios efeitos jurídicos e produzi-los, sem a necessidade de previsão anterior.

Esse é, a propósito, o posicionamento de Brandelli (2004, p. 46), que vem bravamente sobrevivendo às modificações legislativas:

O objeto da ata notarial é obtido por exclusão, isto é, para ser objeto de ata notarial não pode ser objeto de escritura pública, uma vez que esta subsume aquela e, como veremos diante em análise específica a diferença básica entre ambos é a existência ou não de declaração de vontade, que está presente na escritura, e ausente na ata. Assim, não pode o tabelião recepcionar uma declaração de vontade destinada a compor um suporte fático abstrato, mediante ata notarial; a recepção de tal manifestação de vontade, que caracteriza o ato jurídico lato sensu, dar-se-á mediante escritura pública, através da qual o notário não somente recepcionará tal vontade como a moldará juridicamente. Na ata há a narração de um fato, que caracteriza-se pela ausência de manifestação de vontade.

Diante das novas modalidades de atas notariais, e a fim de melhor externar a diferenciação acima defendida, apresenta-se o seguinte organograma:



Quadro 01 - Classificação dos atos notariais

Note-se que, mesmo nos casos de escrituras públicas que envolvem poucos elementos de natureza negocial, a classificação ainda se aplica. Pense-se, por exemplo, em uma escritura de emancipação voluntária. Esse ato produz efeitos jurídicos, pois possibilita a inscrição da emancipação do adolescente no registro competente. Embora os efeitos da escritura de emancipação estejam integralmente definidos no art. 5º do Código Civil (notadamente, a cessão da menoridade), não se pode falar que são automáticos ou que decorrem da constatação de um fato. Na verdade, eles decorrem de um *ato de vontade*, de uma declaração qualificada que estipula um efeito jurídico.

Além disso, é de se notar que a estrutura lógica da ata notarial (mesmo daquelas que produzem efeitos jurídicos imediatos) e da escritura são fundamentalmente distintas. Na ata notarial, a estrutura é *narrativa*, seja para descrever o fato, seja para constatar sua subsunção a uma previsão jurídica previamente determinada. Nada se decide, nada se outorga. Na escritura, a estrutura é *dispositiva*: as partes dispõem de assuntos de seu interesse, assinando ao final, para demonstrar sua concordância.

Nas palavras de Brandelli (2004, p. 56-57),

(...) quando as partes assinam a escritura, estão manifestando conformidade com a redação feita pelo tabelião e estão igualmente assumindo a autoria das declarações de vontade constantes no corpo do ato. Já nas atas notariais, quando o requerente assina,

está meramente manifestando conformidade ao texto narrado pelo tabelião, sem contudo assumir autoria de declaração alguma (...)

Sendo assim, compreendidas as modalidades de ata notarial e seus característicos fundamentais, passar-se-á ao estudo mais minucioso de sua forma e requisitos.

2.1 - ELEMENTOS, FORMA E REQUISITOS

A ata notarial é um ato protocolar privativo do notário (art. 7º, inciso III, da Lei nº. 8.935/1994), e, por isso, deve ser escrito no livro de notas⁷, em vernáculo (salvo para constatação ou transcrição de caracteres estrangeiros), de forma coesa e cronologicamente ordenada, indicando-se, de forma clara, os fatos constatados e suas respectivas cadeias causais, se também puderem ser constatadas.

O instrumento da ata notarial deve contar, ainda, com a assinatura do notário, lançada após sua conclusão, sendo recomendável, embora não essencial, a assinatura do solicitante.

Em regra, é redigida em primeira pessoa, para evidenciar a constatação pessoal e direta dos fatos pelo notário, indicando-se, ainda, as formas por meio das quais pôde ter acesso aos fatos narrados (se viu, presenciou, ouviu, se acessou algum dispositivo, quanto tempo permaneceu, se houve deslocamento a outro local, etc.).

No que tange à forma da lavratura, não existem requisitos legalmente estabelecidos para sua validade, ficando a critério do notário a melhor forma de redação. No entanto, é de bom-tom que a ata inicie indicando o nome e a qualificação de quem a solicitou, a data em que foi feita a solicitação e o meio utilizado. E, a partir daí, que o instrumento seja tão preciso quanto possível, indicando os horários e locais de constatação dos fatos.

⁷ A natureza protocolar das atas notariais não é unânime em todas as localidades que adotam o notariado latino. Em estudo com elementos de direito comparado, Brandelli (2004, p. 49-51) observa que, no Uruguai, as atas podem ser protocolares ou extraprotocolares, ao contrário da Espanha, onde a protocolização é obrigatória. Por sua vez, na Argentina, observa o autor que algumas atas podem ser lavradas fora do protocolo (por exemplo, no verso da reprodução de um documento), o que revela-se bastante conveniente.

É possível que, diante da natureza dos fatos constatados, a ata possa se iniciar em um local e ter prosseguimento em outros, ou se estender por mais de uma diligência ou mesmo por mais de um dia. Nesse caso, deve o instrumento especificar essas circunstâncias, indicando, ao final, a data de conclusão do ato.

Como já mencionado, a ata é, necessariamente, um documento escrito. E, por isso, não pode ser substituída por gravações de vídeos ou relatos gravados pelo tabelião. No entanto, nada impede que essas mídias não-escritas acompanhem a ata, como anexos, igualmente certificados pelo notário. A ata pode conter, ainda, reproduções de imagens, fotografias, tabelas e outros elementos que possam contribuir para a melhor representação dos fatos constatados.

Entendemos que a ata pode reunir declarações de pessoas, inclusive formuladas pelo próprio solicitante, desde que assim sejam identificados no instrumento, não podendo o tabelião julgar a verdade ou falsidade das declarações que lhe forem feitas no curso da elaboração do documento notarial.

Se o fato a ser constatado envolver questão técnica, entendemos também ser possível que o tabelião seja acompanhado por profissional técnico de sua confiança (engenheiro, médico, arquiteto, cientista da computação, contador, etc.), ou, ainda, indicado pelo solicitante. As informações ou declarações prestadas por esse assistente técnico podem constar da ata notarial, desde que se consigne essa circunstância e que ele também assine o ato notarial, a fim de que possa se responsabilizar profissionalmente pelas informações prestadas.

É possível que o notário lavre ata notarial para documentação dos fatos ocorridos em assembleias, reuniões, concílios e outras manifestações coletivas, desde que, nesse caso, sua presença esteja solicitada ou autorizada por quem a presidir; não podendo o notário, evidentemente, forçar-se no interior de uma organização ou recinto, sem autorização, para constatação de fatos de interesse de terceiro.

Entendemos também ser admissível a certificação, em ata notarial, de fatos notórios, entendidos como aqueles que são “sabido[s] pelas pessoas comuns de um lugar, que tenham relação de proximidade com o fato cujo conhecimento público se busca captar” (da Silva, 2004, p. 31). Essa ata possui previsão expressa no Regulamento Notarial Espanhol (Decreto de 2 de junho de 1944, publicado no “BOE” nº. 189, de 07/07/1944), nos arts. 209 e 209-bis. Nela, a

pedido do interessado, o notário não apenas certificará a existência de um fato, mas, também, sua notoriedade, ou seja, que é, em geral, conhecido e reputado verdadeiro pelas pessoas de determinado lugar.

Em geral, como se vê, a ata notarial possui uma forma bastante flexível, podendo incorporar uma grande gama de descrições, declarações e elementos, e servir a diversas finalidades, desde que, em se tratando de declarações, não materializem atos de vontade, para o qual a forma adequada é a escritura pública. É também importante que o notário não realize, mediante ata notarial, atos atribuídos por lei a outros agentes, como os tabeliães de protesto e os oficiais de registro de títulos e documentos; ou, ainda, atos privativos do Poder Judiciário, em razão de reserva de jurisdição, o que será examinado mais adiante.

Além disso, o notário, como responsável pelo ato, deve deixar claro quais elementos constatou diretamente, e quais constituem declarações ou manifestações de terceiros ou de assistentes, a fim de prevenir litígios e prestigiar a função precípua da ata notarial, que é de reproduzir fielmente, por escrito, elementos do mundo real.

2.2 - A OBJETIVIDADE DA ATA NOTARIAL (E SUAS MITIGAÇÕES)

Uma das características tradicionalmente mais prestigiadas da ata notarial foi propositalmente omitida nas seções anteriores deste trabalho, como possivelmente o leitor mais atento terá percebido. Trata-se da *objetividade*, ideia compartilhada por diversos autores e, também, reproduzida em diversas normativas estaduais.

A título de exemplo, Luiz Roberto Ayoub, Caroline da Cunha Muller e Isaque Brasil Maia (2009, p. 65) afirmam que:

(...) na narrativa do notário para lavratura da ata, fica vedada sua valoração pessoal, bem como o acréscimo de fatos que não teve a oportunidade de pessoalmente constatar, mesmo se solicitado. Afinal, a ata é o testemunho provido pelos sentidos (audição, olfato, visão, tato e paladar) do tabelião e não do interessado. Ademais, como já esposado, a ata notarial fundamenta-se na fé pública, e esta *per se* acaba por excluir qualquer participação de alheios à função exclusiva do notário.

O requisito de objetividade é reproduzido nas regulamentações estaduais de diversas unidades da federação. Nesse sentido, veja-se das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJSP, na parte destinada às atas notariais:

138. Ata notarial é a narração **objetiva**, fiel e detalhada de fatos jurídicos presenciados ou verificados pessoalmente pelo Tabelião de Notas.

No mesmo diapasão, veja-se do Provimento nº. 249/2013, da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná:

Art. 713. Os fatos serão **objetivamente narrados pelo notário, sem a emissão de juízo de valor**, podendo valer-se de imagens, vídeos e gravações digitais, os quais poderão ficar arquivados como documentos anexos à ata, devendo, ainda, ser assinados digitalmente pelo notário ou pelo escrevente.

A objetividade, tradicionalmente exigida do notário na elaboração da ata notarial, se traduz em duas diretrizes principais.

Por um lado, deve o notário adotar *objetividade narrativa*, descrevendo os fatos constatados com a máxima precisão material, evitando adjetivações e emissão de juízos de valor. A título de exemplo, ao constatar o estado de um acidente automobilístico, deve o tabelião evitar declarar que o acidente é “grave”, ou que determinado amassado é “grande”, sendo preferível que descreva detalhadamente o que vê e as dimensões aproximadas do que constatar. No mesmo sentido, ao constatar a existência de determinadas postagens em redes sociais, deve se abster de declarar que determinado texto é “grosseiro” ou que determinada pessoa seja a autora da mensagem, sendo preferível transcrever seu conteúdo e indicar a conta (e a URL) de onde tenha partido a comunicação constatada.

Por outro lado, tradicionalmente impunha-se ao tabelião, na constatação dos fatos, também uma *objetividade valorativa* (ou jurídica), no sentido de que deveria se abster de qualificar juridicamente os fatos constatados, ou de fazer qualquer asserção sobre seus efeitos ou responsabilidades. Retomando os exemplos anteriores, seria vedado ao notário declarar ou insinuar quem seria o causador do acidente de trânsito, ou se o conteúdo das mensagens eletrônicas constituiria, ou não, ilícito penal.

Como já adiantado, a exigência de objetividade, gradativamente, foi sendo excepcionada ou mitigada pela legislação. Afinal, as mais recentes modalidades de atas notariais exigem do tabelião, especificamente, a valoração jurídica dos fatos constatados e seus efeitos.

Por exemplo, o Código de Processo Civil de 2015, ao introduzir à Lei nº. 6.015/1973 o art. 216-A, possibilitando o processamento da usucapião pela via extrajudicial, dispôs que o pedido deve ser instruído com “ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias”. Por sua vez, em regulamentação administrativa, a Corregedoria Nacional (CN/CNJ) foi além, incluindo outros fatos e circunstâncias que devem ser autenticados pelo notário⁸.

Ora, como é evidente, seria impossível ao notário atestar, *ictu oculi*, o tempo de posse do pretendente à usucapião, e muito menos de seus antecessores, pois não terá acesso a esses fatos; a não ser que, de forma quase anedótica, o interessado requeresse uma ata no primeiro dia de sua posse e, continuamente, pleiteasse que o tabelião seguisse narrando todos os atos possessórios até o fim do período de quinze anos (no caso da usucapião extraordinária). Contudo, ainda assim, o tabelião poderia apenas atestar os fatos que constatou, e não os qualificar juridicamente como possessórios, pois se trata de operação de subsunção do fato à norma (a qual, em razão da objetividade valorativa, estaria vedada ao profissional).

Assim, acredita-se que o melhor entendimento seja o de que a lei excepcionou a regra da objetividade valorativa ao tratar da ata notarial destinada à constatação de posse para fins de usucapião extrajudicial. Nela, a fim de atender ao comando legal, o tabelião precisa não apenas qualificar juridicamente os atos da parte interessada (concluindo amoldar-se ou não ao conceito de posse do art. 1.196 do Código Civil), mas, também, investigar a relação entre o requerente

⁸ Transcreve-se do art. 401 do Provimento CN-CNJ nº. 149/2023: Art. 401. (...) I — ata notarial com a qualificação, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do requerente e o respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

- a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;
- b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
- c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;
- d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
- e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
- f) o valor do imóvel; e
- g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes.

e a coisa usucapienda, tirando conclusões (suposições indutivas) a partir dos elementos a que teve acesso em um momento específico no tempo.

A ata notarial de constatação de posse alterou substancialmente uma antiga prática notarial, ao exigir que o tabelião: (a) qualificasse juridicamente um fato; e (b) autenticasse um tempo de posse que não presenciou, mas que pôde induzir ter existido a partir de elementos coletados em averiguação, inclusive mediante visitas ao imóvel e entrevistas com confrontantes e moradores da região. Não se trata, contudo, de outro tipo de ato (afinal, ainda se trata de ata notarial), mas apenas de um novo feixe de incumbências que devem ser exercidas o por esse profissional, mediante autorização legal expressa.

Na realidade, esse tipo de ata se aproxima, em muitos pontos, da já mencionada “ata de notoriedade”, recepcionada expressamente pela ordem jurídica espanhola⁹. Em primeiro lugar, porque, na ata destinada à instrução do procedimento de usucapião, o notário também precisa constatar o caráter público e notório da posse do interessado (afinal, a posse clandestina descaracteriza a pretensão de prescrição aquisitiva). E, em segundo lugar, porque a notoriedade de um fato é um atributo jurídico cuja constatação exige, sempre, que o notário recorra a generalizações e induções.

Com a introdução da adjudicação compulsória extrajudicial, houve nova flexibilização dessa objetividade, na mesma linha do que ocorreu com a usucapião. A lei passou a exigir, para a instrução do procedimento perante o Ofício de Registro de Imóveis, a apresentação de “ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem (...) a caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade”. Nesta ata, o tabelião precisa não apenas certificar a existência e o modo de existir de documentos que lhe são apresentados, mas **concluir** sobre a existência ou não de inadimplemento da obrigação de outorgar a escritura pública definitiva. Para isso, entendemos que poderá se valer de diligências, visitas e notificações em geral, sem prejuízo daquelas realizadas pelo oficial no curso do procedimento. Assim, há evidente flexibilização da regra geral de objetividade, o que foi novamente reforçado com a introdução da nova ata notarial de certificação de elementos negociais, que será detalhada mais adiante neste trabalho.

⁹ A menção à ata de notoriedade se encontra no capítulo 2.1 deste trabalho.

No entanto, desde logo esclarece-se que a flexibilização da objetividade atinge, tão-somente, a objetividade *valorativa*, mas não a objetividade *narrativa*. Assim, quando autorizado pela lei, poderá o tabelião atribuir uma classificação jurídica aos fatos constatados, autenticá-los a partir de evidências colhidas em diligência, ou certificar a ocorrência de determinados efeitos jurídicos; mas nunca poderá narrar subjetivamente suas constatações, utilizando adjetivações genéricas e imprecisas.

A objetividade valorativa, assim, deve ser entendida como uma regra geral, que pode ser excepcionada pela lei em determinadas classes de atas notariais, a fim de permitir que atinjam sua finalidade. No entanto, a objetividade narrativa segue sendo preceito canônico das atas notariais, por ser corolário de sua função probatória, e do dever de independência e imparcialidade do notário no exercício de suas atribuições (art. 28 da Lei nº. 8.935/1994).

Conjectura-se que a gradual mitigação da objetividade valorativa decorre, em parte, do reconhecimento do tabelião de notas como profissional do direito, que possui o credenciamento necessário para qualificar juridicamente os fatos que constatar, bem como para certificar sua subsunção às normas de ordem legal ou contratual aplicáveis. Soma-se a esse reconhecimento a tendência de desjudiciarização já mencionada, que tende a minimizar a necessidade de recurso das partes ao Poder Judiciário, facilitando a realização de seus direitos diretamente, ou com auxílio de profissionais do foro extrajudicial.

Evidentemente, a ata notarial não substitui a função do juiz, que remanesce como via acessível à parte que entender ser equivocada a valoração do tabelião, ou ter sido excessivamente prejudicada pelos procedimentos extrajudiciais. No entanto, essa participação do juiz será eventual e *a posteriori*, apenas em caso de irresignação das partes prejudicadas, e não uma condição necessária ao reconhecimento dos efeitos jurídicos de um fato.

2.3. A FORÇA PROBANTE DA ATA NOTARIAL

Como última etapa introdutória, convém examinar a ata notarial, com maior detalhe, sob seu aspecto probatório, examinando-se: a natureza e a espécie de prova que representa; sua força probante; sua sujeição ao contraditório judicial; os vícios que podem afetá-la; e as hipóteses de sua aplicação.

O Código de Processo Civil de 2015 consagrou expressamente a ata notarial como meio de prova de fatos em juízo, ao dispor, no art. 384, que “a existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião”. Essa modalidade de prova está topologicamente disposta em seção própria da codificação processual, ao lado de outras, como o depoimento pessoal, a confissão e a testemunha.

À primeira vista, poder-se-ia entender que se trata de um equívoco no posicionamento dos artigos no código; afinal de contas, como mencionado anteriormente, a ata notarial é espécie de *documento*, e, assim, constitui prova documental.

Na doutrina nacional, parte dos autores defende que, ao separar a ata notarial dos demais documentos, a codificação processual desejou destacar a natureza de “prova documentada” da ata notarial, diferenciando-a da prova documental. Nas palavras de Caio Victor Ribeiro dos Santos e Hugo Lemes (2019, p. 10):

Com efeito, entendemos que a ata é uma prova documentada, ou seja, elabora-se um documento, dotado de fé pública e força probante específica, a fim de se atestar as circunstâncias de determinado fato. Não é o próprio fato que é tido por verdadeiro, no entanto, mas sim a declaração emitida pelo tabelião.

Ao contrário, prova documental seria aquele em que o próprio documento faz prova do fato ou ato, como, v.g., uma procuração outorgada a alguém ou uma escritura pública de compra e venda de imóvel.

Contudo, entendemos que a ata notarial não constitui prova documentada, e sim prova documental, apta a instruir, inclusive, mandado de segurança.

Como é cediço, tanto a prova documental *stricto sensu* quanto a prova documentada se materializam por meio de documento. A diferença entre as duas é a de que as provas documentadas são representações escritas de provas de outra natureza; estas outras provas, por sua vez, é que servem como suporte aos fatos que se deseja provar. É prova documentada, por exemplo, a transcrição do depoimento de uma testemunha em audiência: a prova do fato é testemunhal, e não documental; o documento é apenas a materialização, na forma escrita, da prova testemunhal.

Contudo, como já abordado alhures, a ata notarial não é um instrumento que contém a declaração do tabelião acerca do que presenciou ou testemunhou. Se assim fosse, estaríamos diante de prova testemunhal, e não de ata notarial. Em decorrência da fé pública que lhe é atribuída, e da competência legalmente estabelecida para autenticação de fatos, o notário não pode ser considerado intermediário do fato constatado – até porque, por dever legal, esse profissional tem o dever de representar de forma fiel e objetiva o que é captado por seus sentidos. Assim, a trasladação do fato para o livro de notas é direta, e o tabelião age como autenticador desse fato, e não como testemunha dele.

Sendo assim, a despeito do que afirma parte da doutrina, parece ser mais acertado o reconhecimento de que a ata notarial constitui prova *documental*, e não documentada. O teor da ata notarial é equivalente ao de uma fotografia, ou de uma gravação de vídeo, e representa diretamente o fato. Na fotografia, o fato é representado por meio de imagem; no vídeo, por uma sequência de imagens e sons; na ata, por meio da escrita.

Daí a força probante da ata notarial, que, na condição de documento público, faz prova plena “não só da sua formação, mas também dos fatos que o escrivão, o chefe de secretaria, o tabelião ou o servidor declarar que ocorreram em sua presença” (art. 405 do Código de Processo Civil).

Isso não significa, evidentemente, que a ata notarial seja imune a deturpações, omissões, erros ou vieses. Assim como um vídeo, uma fotografia ou qualquer outra representação humana podem captar somente parte de uma situação, ou se revelarem tendenciosas, a ata notarial também está sujeita a vícios. Entendemos que estes, uma vez descobertos, podem ser remediados de ofício, se constatados pelo próprio notário, ainda que posteriormente ao encerramento da ata, mediante a lavratura de uma nova ata. Além disso, os fatos constatados em ata notarial estão sujeitos a presunção *iuris tantum* de veracidade, e podem ser declarados

falsos mediante contundente prova em sentido contrário, observado o contraditório e o incidente processual respectivo.

Dessa forma, retoma-se a questão ora apresentada: se a ata notarial é uma prova documental, por que teria a lei decidido separá-la em categoria própria?

Acredita-se que, na linha do espírito que inspirou o Código de Processo Civil de 2015, essa separação veio em prestígio da própria ata notarial, a fim de diferenciá-la dos documentos ordinários, ressaltando seu papel no “novo cenário processual” que se inaugurava. A nova codificação, como deixa clara sua Exposição de Motivos, tinha como um de seus objetivos central a *simplificação* do processo civil, com a redução do número de expedientes, prazos e providências intra-processuais (BRASIL, 2015).

Nesse cenário, a ata notarial ganha relevo e proeminência, como forma de se pré-constituir provas que dependeriam, antes, de inspeção judicial, perícia (afinal, o notário pode ser acompanhado de assistente técnico ou perito em sua constatação) ou oitiva de testemunhas em audiência de instrução. É claro que a ata notarial não visa a substituir os outros tipos de provas, mas sua versatilidade permite uma grande simplificação da instrução processual; inclusive, poderia permitir a produção antecipada de provas, como a oitiva antecipada de testemunhas e coleta de depoimentos em cartório.

Essa parece ser uma tendência em ativo debate na comunidade jurídica. Em aula magna ministrada no *XIII Fórum de Integração Jurídica*, realizado em Brasília-DF, o Presidente do Conselho Nacional de Justiça, Min. Luís Roberto Barroso, externou o seguinte:

Eu acho também que nós precisamos criar, no Brasil, uma cultura de desoficialização da prova. A prova, hoje em dia, ainda é quase toda produzida perante o juiz. O que atravanca muito a vida, e acho que nós deveríamos aumentar o volume de provas produzidas extrajudicialmente, sobretudo perante os cartórios de notas. Você pode ouvir uma testemunha entre partes que estejam litigando de boa-fé. Boa parte da tramitação pode ser extrajudicial. O problema é que o Judiciário, infelizmente, pelas suas circunstâncias de morosidade, às vezes é o melhor espaço para ser ocupado por quem não tem razão, porque aquilo é procrastinado indefinidamente. Mas entre partes que tem efetivamente uma disputa, uma pendência, uma dúvida sobre qual é o direito, a prática de atos extrajudiciais, como produção de prova testemunhal, pode ser ouvida

em cartórios, pode ser gravada em cartório. Hoje em dia já não tem nem mais a necessidade de lavrar a termo. O sujeito faz uma ata notarial com a declaração.

Eu sou um defensor da desjudicialização da produção de prova. Se o juiz tiver dúvida na hora de julgar, ele manda repetir, mas normalmente isso não será necessário. Acho que será um grande avanço. (Barroso, 2023)

Ora, um avanço no sentido de tornar possível a produção prévia e extrajudicial da prova deve ser examinado com cautela, e a norma deve ser desenhada de forma a assegurar os princípios constitucionais do processo, em especial o contraditório e a autonomia decisória do juiz¹⁰. Entretanto, parece evidente que os notários terão participação importante nesse processo, em especial por meio da ata notarial.

Seja no estado atual das coisas, seja em uma situação de desjudicialização da produção da prova, o fato é que nenhum elemento probatório está imune ao contraditório. Essa constatação decorre da própria natureza desse preceito, insculpido na Constituição da República como direito fundamental (art. 5º, inciso LV). Tomando emprestadas as palavras de Fernando Gonzaga Jayme, Renata Christiana Vieira Maia e Cirilo Augusto Vargas (2019, p. 18),

Não paira dúvida de que a dinâmica desencadeada pelo contraditório material demandará aumento do encargo judicial na direção dos processos. Observa Consolo (2009, p. 58) que o fracasso em conceder um espaço argumentativo-defensivo adequado às partes (resultante da omissão judicial em promover o debate tempestivo acerca da matéria de conhecimento oficioso) implica a recuperação necessária da dialética processual somente *a posteriori* (mediante decretação de nulidade do provimento). Portanto, a violação do contraditório conduz a uma regressão do procedimento cuja consequência direta é a morosidade. Para ele, a obrigatoriedade de o juiz promover o diálogo com os litigantes servirá como uma certificação do grau de preparo do órgão jurisdicional e encorajará um exame imediato e exato dos termos do processo.

Até mesmo a prova judicial, transposta para outro processo envolvendo as mesmas partes, deve estar sujeita ao crivo do contraditório, pois, do contrário, pode haver prejuízo à ampla defesa¹¹.

¹⁰ Sobre a proposta de uma produção antecipada de prova extrajudicial, recomendamos: QUIRINO, Henrique Rabelo; NALINI, José Renato. Produção antecipada da prova extrajudicial: uma proposta de desjudicialização. *Prisma Jurídico*, [S. l.], v. 23, n. 2, p. 255–279, 2024. DOI: 10.5585/2024.26171. Disponível em: <https://periodicos.uninove.br/prisma/article/view/26171>.

¹¹ Entende-se que essa é a melhor interpretação do art. 372 do Código de Processo Civil (“O juiz poderá admitir a utilização de prova produzida em outro processo, atribuindo-lhe o valor que considerar adequado, observado o

Sendo assim, não poderia ser diferente no caso da prova produzida no foro extrajudicial, de forma antecipada.

Sendo assim, entendemos que, embora a ata notarial produza prova plena, possuindo fé pública, seu conteúdo deve ser submetido ao contraditório no processo, ainda que a contraparte tenha participado da produção da ata. Além disso, o juiz, como destinatário último (embora não único) da atividade probatória, pode determinar a repetição judicial da prova, no caso de remanescerem dúvidas a respeito dos fatos ou se, motivadamente, a contraparte o solicitasse. Essa possibilidade decorre não apenas do princípio geral do contraditório, mas, também, do poder-dever de instrução imposto ao juiz, a quem incumbe, mesmo de ofício, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito¹² (art. 370 do Código de Processo Civil).

Uma vez compreendidos os elementos, funções, princípios e efeitos primordiais da ata notarial, incumbe-nos examinar a novel ata notarial de certificação de elementos negociais, destrinchando-lhe seus principais característicos e aplicações, e delineando as principais maneiras por meio das quais altera a atual dinâmica de efetivação das relações privadas, sobretudo na seara empresarial.

contraditório”), por maximizar a aplicabilidade do princípio do contraditório. O mesmo entendimento parece ser predominante na doutrina. O Fórum Permanente de Processualistas Cíveis do Instituto Brasileiro de Direito Processual - IBDP aprovou, por unanimidade, o Enunciado nº. 52, com o seguinte teor: “Para a utilização da prova emprestada, faz-se necessária a observância do contraditório no processo de origem, assim como no processo de destino, considerando-se que, neste último, a prova mantenha a sua natureza originária”.

¹² Não se olvida, contudo, de que a amplitude desse poder-dever de instrução é debatida na doutrina e na jurisprudência. É sabido que parte dos autores entende ser essa incumbência do juiz meramente complementar, cabendo-lhe determinar oficiosamente a produção de provas apenas para esclarecer adicionalmente fatos já provados, não podendo fazer-se substituir a atividade probatória da parte. Para outros autores, esse poder instrutório pertence primariamente ao juiz, sem prejuízo de as partes também requererem a produção das provas que lhes interessar; e, assim sendo, pode o magistrado produzir toda e qualquer prova que entender necessária ao julgamento do mérito, ainda que haja oposição das partes. Há ainda uma terceira corrente, de natureza privatística, que sustenta que a instrução probatória é dever e interesse das partes, não podendo o juiz assumi-la; incumbindo-lhe, na omissão dos interessados, julgar conforme a distribuição do ônus probatório.

3 - A ATA NOTARIAL DE CERTIFICAÇÃO DE ELEMENTOS NEGOCIAIS

Como já mencionado alhures, a Lei nº. 14.711/2023 conferiu aos notários um novo feixe de competências, introduzindo à Lei nº. 8.935/1994 o art. 7º-A, que atribuiu aos tabeliães, sem exclusividade, as funções de atuar como conciliador, mediador ou árbitro e, ainda, “certificar o implemento ou a frustração de condições e outros elementos negociais, respeitada a competência própria dos tabeliães de protesto”.

A fim de otimizar o estudo dessa nova competência – e do instrumento público que possibilitará seu exercício –, o presente capítulo será estruturado da seguinte forma: primeiramente, examinar-se-á a noção de “elementos negociais”, e o que implicaria sua certificação; na sequência, declinar-se-ão as razões pelas quais a ata notarial é o instrumento mais adequado para essa finalidade; posteriormente, analisar-se-ão as peculiaridades que envolvem essa ata notarial, bem como a forma de impugnação à constatação do notário; e, por fim, destacar-se-á a necessidade de observância das competências de outros órgãos ou agentes, em especial dos tabeliães de protesto.

3.1 - NOÇÕES PRELIMINARES E LIMITES DE SUA APLICAÇÃO

A fim de melhor compreender o âmbito de incidência da nova competência atribuída aos tabeliães de notas, é essencial determinar o que se entende por “condições e outros elementos negociais”, constante da redação do art. 7º-A da Lei nº. 6.015/1973.

A *condição*, nas palavras de Vicente Ráo (1994, p. 244), é um elemento voluntário dos negócios jurídicos, que subordina o início ou fim dos efeitos à verificação (ou não verificação) de um evento futuro e incerto. Ela incide sobre o negócio jurídico no plano de sua eficácia, ou seja, a presença ou ausência da condição em nada prejudica a formação (existência) ou a validade da avença. O âmbito de sua definição não traz maiores discussões, uma vez que a própria lei define o que constitui condição. O art. 121 do Código Civil, na linha da doutrina supramencionada, dispõe que condição é “a cláusula que, derivando exclusivamente da vontade das partes, subordina o efeito do negócio jurídico a evento futuro e incerto”.

Se for suspensiva, as cláusulas sobre as quais recaem a condição não produzem efeitos, senão após o seu implemento. Se for resolutiva, essas cláusulas produzem efeitos plenamente, cessando-se sua eficácia com o implemento da condição.

O que seriam, então, “outros elementos negociais”?

Entendemos que a melhor interpretação seja aquela que melhor se harmoniza com a teleologia da norma. É cediço que o legislador quis ampliar o alcance da função certificadora no notário, e não reduzi-la. Isso decorre não apenas do espírito que motivou a edição do “Marco Legal das Garantias”¹³, mas, também, do fato de que, se a intenção do legislador fosse restringir o alcance da certificação, poderia tê-lo feito, enumerando os tipos de cláusulas que poderiam ser objeto dessa atividade.

Assim, ao empregar um termo aberto, e sem definição normativa, o legislador parece ter desejado ampliar o leque de possibilidades, tornando possível que o tabelião certifique o implemento ou a frustração de quaisquer cláusulas associadas à eficácia de um negócio jurídico, desde que verificáveis objetivamente. Assim, incluem-se não apenas as condições, mas também os termos, encargos, ineficácias supervenientes, a exceção do contrato não cumprido, e quaisquer outras modificações ou alterações no plano da eficácia, ou da execução do contrato.

Entendemos ser possível a certificação, ainda, do implemento ou da frustração de hipóteses previstas pela lei como aptas a interferir na eficácia dos negócios jurídicos. Isso porque, embora essa previsão não decorra exclusivamente da vontade das partes, trata-se de elemento do plano da eficácia que, sendo previamente conhecido pelos contratantes (afinal, nos termos do art. 3º. do Decreto-Lei nº. 4.657/42, “ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que não a conhece”), não foi por eles expressamente afastado, entendendo-se, por isso, que com ele consentiram. Assim, ainda que previsto na lei, constitui elemento implícito do negócio.

A título de exemplo, menciona-se o vencimento antecipado da dívida hipotecária, em decorrência das hipóteses previstas no art. 1.425 do Código Civil. Afigura-se plenamente

¹³ Trata-se do nome pelo qual ficou conhecida a Lei nº. 14.711/2023, destinada ao aprimoramento das regras do sistema de garantias fiduciárias e dos negócios jurídicos civis e empresariais.

possível que seja certificado o vencimento antecipado da dívida hipotecária pelo notário, diante da constatação da superveniência de uma das situações previstas na lei civil, posto que se trata de cláusula indiretamente contemplada pelo negócio jurídico celebrado.

Não parece ser plausível, contudo, que o dispositivo autorize o notário a declarar nulidades ou a intervir, a qualquer título, no plano da existência ou da validade dos negócios jurídicos, pois, nesse caso, não se está mais diante de uma situação no plano da autonomia negocial, mas de um verdadeiro litígio, cuja apreciação está sujeita à intervenção judicial.

Isso não significa dizer que, ao certificar o implemento ou a frustração de elementos negociais, sempre haverá acordo entre as partes. Afinal, se houvesse pleno acordo, estaríamos diante da possibilidade de aditamento das cláusulas originariamente acertadas, ou de distrato, e não de aplicação forçada de disposições do contrato original.

Contudo, ainda que não haja acordo entre as partes, a certificação do implemento ou frustração de elementos negociais anteriormente previstos ainda opera no plano da autonomia negocial das partes, que estão apenas dando cumprimento a cláusulas e condições que ajustaram de comum acordo. É dizer: não há acordo, mas há um *consenso pressuposto*, que fundamenta a atuação do notário enquanto profissional de confiança dos interessados.

A declaração de nulidade, a anulação e a declaração de inexistência do negócio, por outro lado, alteram o curso das expectativas depositadas pelas partes envolvidas, e modificam o próprio entendimento das partes a respeito das normas que regem suas relações jurídicas. Assim, a atividade autenticadora do tabelião estaria limitada a certificar a ocorrência de efeitos jurídicos já previamente definidos pelas partes ou pela lei, mas nunca modificar o conteúdo das relações jurídicas.

Acredita-se que, à luz do âmbito de incidência definido em lei, esse entendimento é o que melhor concilia, por um lado, o interesse privado na realização consensual do direito pela via notarial, e, por outro lado, a reserva de jurisdição. Assim, evita-se que o notário, a pretexto de realizar sua função, acabe por intervir em um ambiente eminentemente litigioso, no qual não existe nem sequer um consenso pressuposto, situação que poderia potencializar a insegurança jurídica e trazer prejuízos a terceiros.

3.2 - ESTRUTURA LÓGICA E PECULIARIDADES

O art. 7º-A da Lei nº. 8.935/1994 introduziu nova competência aos tabeliães de notas, mas não designou qual seria o instrumento adequado para realizá-la. Contudo, dentre os instrumentos típicos já discutidos no presente trabalho (escritura e ata), a ata notarial é o que mais se amolda à hipótese de atuação.

Isso porque, em regra, na constatação de implemento ou frustração de elementos negociais, as partes não manifestarão nenhum ato de vontade, senão o próprio desejo de ver lavrado o instrumento, nem disporão voluntariamente sobre suas relações jurídicas. É o notário que, diante do requerimento da parte, irá constatar o fato e verificar o implemento ou a frustração da cláusula definida pelas partes. Sendo assim, entendemos que se trata de uma *ata notarial*.

Contudo, não há dúvidas de que se trata de uma modalidade própria deste ato, que contempla nova hipótese de relativização da objetividade valorativa, sem mencionar as novas providências e expedientes dos quais deve se valer o notário, sem precedentes na legislação.

Como se verifica da cautelosa análise do dispositivo legal, o tabelião possui a competência de certificar não apenas o fato, mas o próprio implemento ou frustração do elemento negocial objeto da avença entre as partes.

Por isso não parece ser correto o entendimento, defendido por Lago (2023), no sentido de que esta ata veicularia somente o fato, sem qualquer juízo de valor, e que caberia ao oficial do registro de imóveis, eventualmente, constatar a aptidão deste documento a provar o implemento ou da frustração do elemento negocial. Transcreve-se da opinião do mencionado autor:

A delimitação dos fatos jurídicos que podem ser, por essa via, levados ao Registro de Imóveis é determinado pelas próprias limitações da ata notarial. Podem ser constatados fatos objetivamente verificáveis, constatáveis *ictu oculi* pelo notário. Recorde-se que não cabe ao notário realizar juízo de valor sobre os fatos por ele apreendidos. (...) Em observância do princípio da legalidade, tendo a ata notarial conteúdo que ultrapasse estes limites, deverá o registrador qualificá-la negativamente, exigindo o consentimento da outra parte, ou decisão judicial. (Lago, 2023, on-line.)

Ora, o entendimento acima esposado não parece correto, pois a lei diz exatamente o oposto. A certificação, realizada pelo notário, recai sobre o implemento ou a frustração da condição (ou do elemento negocial), sendo imprescindível que o tabelião exerça um juízo jurídico a respeito do que lhe foi constatado.

Se assim não fosse, e o tabelião se mantivesse como simples narrador dos fatos, de forma objetiva e sem nenhuma valoração jurídica, nem seria necessária a inclusão do novo dispositivo na Lei nº. 8.935/1994, pois a ata notarial convencional já se prestava a esse desiderato. A inovação legislativa está, precisamente, no papel valorador do notário, que constatará o fato, certificará o implemento ou frustração da cláusula contratual, e determinará as consequências jurídicas dessa situação, tudo com base na avença entre as partes. Esse título, por sua vez, é que servirá ao registro de imóveis, conforme adiante se discutirá.

A interpretação mais adequada, assim, parece seguir a linha adotada por José Renato Nalini, Thomas Nosch Gonçalves e José Luiz Germano (2024), para os quais

(...) os limites não podem ser tão estreitos como aqueles de uma ata notarial tradicional autenticadora de fatos. Hoje temos atas com características diferentes de sua concepção tradicional. Exemplos disso são as atas para a usucapião extrajudicial, a da adjudicação compulsória e mesmo a ata notarial de arrematação na execução extrajudicial da hipoteca, recentemente prevista na lei 14.711/23.

Assim, a fim de atingir com sucesso seu desiderato, entendemos que a ata de certificação de elementos negociais deve ser integrada pelas seguintes etapas lógicas, sequencialmente encadeadas:

- 1) Abertura:** Como nas demais atas, é conveniente que o notário indique a data de solicitação da ata notarial, o nome e a qualificação do requerente e o local onde ela foi solicitada.
- 2) Constatação do Negócio Jurídico:** Na sequência, é essencial que o notário identifique, detalhe e qualifique o negócio jurídico entabulado entre os envolvidos, indicando, ainda, os nomes e qualificações das partes. Nesta etapa, o objetivo é identificar a relação

contratual existente, e as principais regras e cláusulas do negócio.

Tratando-se de escritura pública, entendemos que basta a apresentação de traslado ou certidão do instrumento, identificando-se, na ata, e de forma simplificada, o livro, folha e tabelionato onde lavrada, bem como o conteúdo das cláusulas relevantes à situação jurídica que se deseja constatar. Havendo registro, averbação ou inscrição do instrumento em qualquer registro, é essencial que disso também se faça menção, a fim de facilitar a identificação de eventuais efeitos registrários da constatação promovida.

Em caso de instrumento particular registrado no Registro de Títulos e Documentos ou no Registro Público de Empresas Mercantis, as providências de constatação são similares à do documento público. No caso de instrumento particular não registrado, entendemos que as cautelas devem ser maiores, fazendo o tabelião menção à sua data, características, extensão e à autenticidade das assinaturas nele lançadas, sendo conveniente a transcrição das cláusulas relevantes ao objeto da ata notarial.

Nesse ponto, se for o caso, deve o tabelião identificar os dispositivos legais diretamente relacionados ao objeto da certificação, mencionando, ainda, quando se tratar de regra dispositiva, a inexistência de seu expresso afastamento pelas partes no contrato.

- 3) Constatação do Fato:** Então, deve o notário passar à constatação e autenticação do fato solicitado pela parte interessada. O fato jurídico, em sentido amplo, é “uma ocorrência que interessa ao Direito” (Tartuce, 2016, p. 221), isto é, qualquer ocorrência do mundo real que seja juridicamente relevante, seja por ser permitida, proibida ou exigida, ou, ainda, em razão de a ordem jurídica lhe cominar efeitos específicos.

Essa constatação, de regra, seguirá as normas gerais atinentes à elaboração das atas notariais comuns, garantindo-se a preservação da objetividade narrativa e da fidelidade da transposição dos fatos para a forma escrita. Contudo, diante da natureza de alguns fatos, e da amplitude do escopo da nova legislação, entendemos ser plenamente possível que o notário realize diligências, visitas, entrevistas e outros atos que entenda ser necessários para demonstrar sua plena ocorrência, mantida sua imparcialidade.

Por exemplo, em caso de fatos que caracterizem o inadimplemento de obrigações de fazer e dar coisa, difícil será a certificação sem que se constate a resistência do devedor em cumprir a obrigação. Assim, entendemos que o notário poderá diligenciar e expedir notificações, por exemplo, narrando fielmente na ata seu resultado, sem, contudo, expedir qualquer juízo nessa fase. Isso se justifica para melhor delinear os limites entre a função autenticadora ordinária do notário e as funções de qualificação jurídica, eminentemente extraordinárias. Deve-se observar, ainda, nas obrigações de pagar quantia certa, líquida e exigível, a competência própria dos tabeliães de protesto, conforme será discutido mais adiante.

- 4) Qualificação Jurídica do Fato:** Nesta etapa, incumbirá ao tabelião, a partir dos elementos fáticos e indícios constatados, atribuir qualificação jurídica à situação, fundamentando, de forma clara, as razões que o levam a fazê-lo, e os dispositivos legais que fundamentam essa decisão.

Essa etapa, essencial à estrutura lógica da ata notarial de certificação de elementos negociais, é similar à qualificação realizada pelo tabelião na constatação da posse, nas atas destinadas a instruir o procedimento extrajudicial de usucapião.

Assim, a título de exemplo, incumbe ao notário, diante da ausência de resposta às notificações para entregar coisa, qualificar o ato do devedor como *inadimplemento*, na forma do art. 389 do Código Civil. No mesmo sentido, ficando constatada, a partir da análise das certidões do registro civil, a morte de duas pessoas na mesma situação, sem ser possível precisar qual delas precedeu à outra, cabe ao tabelião certificar a ocorrência da *comoriência*, na forma do art. 8º do Código Civil. Ainda, verificando a existência de uma construção em local no qual as partes haviam convencionado não ser possível edificar, deve o notário certificar a situação de forma detalhada, concluindo pelo *inadimplemento*, na forma do art. 390 do Código Civil.

Nesse processo, deve o notário ser orientado pela *prudência*, sempre na intenção de evitar o agravamento de conflitos futuros e o prejuízo a terceiros. Assim, sendo incerta ou controversa a caracterização jurídica de um fato, deve o tabelião diligenciar o suficiente para atuar com segurança, e, não havendo elementos suficientes para a qualificação, se recusar a fazê-lo. É o caso, por exemplo, de uma notificação para

entrega de coisa, tempestivamente respondida pelo notificado, com a alegação e comprovação de que realizou a entrega a tempo e a modo. Nesse caso, entende-se existir controvérsia reservada à apreciação judicial, por estar afastado o *consenso pressuposto* que autoriza a ação do tabelião.

Dessa forma, à atividade notarial não se aplica o preceito de vedação ao *non liquet*. Se o tabelião não puder determinar a qualificação jurídica com a necessária segurança, a partir dos elementos colhidos, não deve fazê-lo, certificando a situação na ata e remetendo as partes à via judicial.

Isso não significa, contudo, que o notário precise ter absoluta e inexorável certeza sobre a qualificação jurídica do fato constatado, até diante da impossibilidade de fazê-lo, em muitas situações. Deve esse profissional, tão-somente, agir de forma diligente, colhendo os necessários subsídios fáticos para fundamentar sua conclusão. Assim, não lhe é vedado valer-se de generalizações ou induções razoáveis, tal como se emprega, por exemplo, nas atas de notoriedade e nas atas destinadas à usucapião extrajudicial.

5) Subsunção do fato jurídico à hipótese contratual: Nesta etapa lógica da ata, cabe ao tabelião certificar que o fato jurídico constatado, acompanhado de sua respectiva qualificação, se amolda à hipótese contratual definida pelas partes; e que, por isso, estaria implementado ou frustrado o elemento negocial respectivo.

É possível dizer que essa operação lógica, de subsunção do fato à norma contratual, é a etapa medular desse novo tipo de ata notarial. É por meio dela que se realiza o objetivo primordial do ato, e que substitui a necessidade da intervenção judicial prévia.

Ora, anteriormente à inovação legislativa em exame, caberia à parte interessada ingressar com ação judicial para que o juiz, após a citação da parte adversa e produção das provas, realizasse essa operação de subsunção, declarando, na sequência, terem se operado os efeitos contratuais respectivos. O que fez a lei foi, precisamente, desjudiciarizar esse procedimento, possibilitando a certificação pelo notário, sempre que houver clareza sobre a existência da relação jurídica, dos termos do contrato, da ocorrência dos fatos e de sua qualificação jurídica (o que designamos, neste trabalho, por *consenso pressuposto*).

- 6) Indicação dos Efeitos Jurídicos:** Uma vez constatada a subsunção do fato à hipótese prevista no contrato, deve o tabelião, enfim, indicar os efeitos jurídicos dessa constatação, referenciando, sempre que possível, eventuais atos ou registros sobre os quais recairão esses efeitos.

Conforme discutido alhures, por se tratar de ata notarial, não pode o tabelião inovar criativamente na indicação dos efeitos da constatação realizada; os efeitos serão, tão-somente, aqueles que o contrato ou instrumento originário tiver determinado de forma antecipada.

A fim de maximizar a segurança jurídica, é recomendável que o notário indique, se houver, quais atos registrários serão afetados pelos efeitos produzidos pela ata notarial. Contudo, a omissão dessa indicação em nada prejudica a eficácia da ata, até por não se tratar de requisito legalmente exigido.

- 7) Encerramento:** Por fim, conforme é de rigor, deve o notário encerrar a ata, indicando a data do encerramento das constatações, preenchendo a cota-recibo dos emolumentos, colhendo os autógrafos dos requerentes e demais intervenientes, se for possível, e assinando ao final.

Entendemos que essa sequência lógica é a que melhor atende à proposta da legislação, e que protege de maneira mais incisiva os direitos das partes envolvidas no negócio, ainda que não participem ou intervenham na ata notarial.

É evidente que não se faz necessário que o instrumento notarial esteja dividido em capítulos, ou indique exatamente cada uma dessas etapas, até porque cada notário possui, como autor dos instrumentos que lhe são cometidos, a liberdade de redigir da forma que entender ser mais adequada. Contudo, entende-se que essa estrutura lógica afigura-se elementar para que essa nova forma de ata notarial possa produzir os efeitos que lhe são próprios. Afinal, como já destacado, neste ato, não cabe ao notário apenas constatar o fato, mas concluir pelo implemento ou pela frustração dos elementos negociais; tarefa que não é apenas narrativa, mas fundamentalmente jurídica.

3.3 - EFEITOS E REGISTRABILIDADE

Uma questão relevante diz respeito à determinação dos efeitos da ata notarial de certificação de elementos negociais; isto é, se possuem natureza *constitutiva* ou *declaratória*.

Reputam-se *constitutivos* os efeitos do ato que cria, extingue ou modifica uma situação jurídica. É o que ocorre, por exemplo, com o ato judicial que decreta a rescisão da relação contratual firmada entre as partes, nos termos do art. 475 do Código Civil. Ao extinguir uma relação jurídica ora existente, esse ato possui força constitutiva negativa. No mesmo sentido, a escritura de compra e venda tem natureza constitutiva, pois cria obrigações para as partes envolvidas no contrato.

Por sua vez, *declaratórios* são os efeitos do ato que se limita a declarar a existência, inexistência ou a forma de ser de uma relação jurídica, ou a autenticidade de um documento. Fredie Didier Jr. (2016, grifos nossos), examinando as sentenças com conteúdo declaratório, afirma que

As ações meramente declaratórias se caracterizam porque têm por objetivo tão somente obter uma certificação, **uma certeza jurídica**, um preceito. A decisão meramente declaratória pressupõe uma situação de incerteza e tem por objetivo eliminá-la, por meio de uma certificação. Daí se dizer que **o bem da vida que ela confere àquele que provocou a jurisdição é a certeza jurídica acerca da existência, inexistência ou modo de ser de uma determinada situação jurídica** (Rosenberg, Leo. Tratado de derecho procesal civil, cit., p. 13), ou ainda acerca da autenticidade ou falsidade de documento.

Ora, a partir de tudo o que foi exposto até o momento, parece claro que as novas atas notariais de certificação de elementos negociais possuem conteúdo eminentemente *certificador*, e, por isso, seus efeitos são eminentemente declaratórios. A ata notarial, produzida por tabelião, não goza de nenhum dos atributos hábeis à constituição, modificação ou extinção de relações jurídicas, por não envolver declarações de vontade, nem ato de império.

A função do notário, ao produzir essa espécie de ata, é trazer ***certeza jurídica*** a respeito da ocorrência de algum evento contratual, e dos seus respectivos efeitos. Assim, seu papel é

declarar, publicamente, a ocorrência ou inoccorrência de um efeito jurídico predeterminado, pela lei ou pelas partes.

Isso não significa dizer, evidentemente, que a ata notarial não pode certificar a modificação, a extinção ou a criação de relações jurídicas. No entanto, o fato gerador dessa modificação, extinção ou criação não será a própria ata, mas o fato jurídico previamente definido pela lei ou pelas partes como ensejador dessa situação.

A título de exemplo, imagine-se que determinado contrato preveja, em caso de inadimplemento de qualquer das partes, o automático desfazimento do negócio. O art. 474 do Código Civil dispõe que “a cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial”. Assim, constatando-se, na ata notarial, fato que, a juízo do tabelião, se amolda ao conceito jurídico de inadimplemento, a ata certificará o implemento da hipótese contratual, e declarará o desfazimento do negócio. Ou seja, a ata não é a causa da extinção da relação jurídica, que se opera de pleno direito; ela apenas traz certeza quanto à sua ocorrência.

A certeza produzida por essa nova modalidade de ata notarial ganhou especial relevância na ordem jurídica, a ponto de a legislação expressamente recepcioná-la como título hábil ao registro imobiliário, conforme redação do art. 7º-A, §2º, da Lei nº. 8.935/1994:

§ 2º - O tabelião de notas lavrará, a pedido das partes, ata notarial para constatar a verificação da ocorrência ou da frustração das condições negociais aplicáveis e certificará o repasse dos valores devidos e a eficácia ou a rescisão do negócio celebrado, o que, quando aplicável, **constituirá título para fins do art. 221 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos)**, respeitada a competência própria dos tabeliões de protesto

Assim, a ata notarial de certificação de elementos negociais passou a figurar como título registrável, embora a lei não tenha expressamente aditado o art. 221 da Lei nº. 6.015/1973. É inegável o avanço trazido pela nova legislação: ao reconhecer as atas notariais como títulos aptos ao Registro Imobiliário, a norma permite que os efeitos por ela declarados, se houver, sejam incorporados à publicidade registral, tornando-se oponíveis a terceiros.

Embora não diga expressamente a lei, acredita-se que, com o reconhecimento da nova atribuição notarial para certificar o implemento ou a frustração de elementos negociais, a ata

notarial será recepcionável como título não apenas no Registro de Imóveis, mas em qualquer repartição administrativa ou registro público, incluindo o Registro Público das Empresas Mercantis e o Registro de Títulos e Documentos. Afinal, não haveria sentido em reconhecer a competência do notário para a prática de um ato que produz efeitos declaratórios, mas negar ingresso desse título ao registro – providência que, em muitos casos, é imprescindível para dar efetividade à situação jurídica declarada.

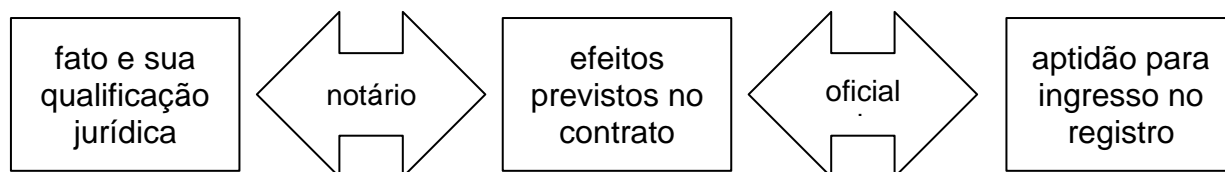
Acredita-se, assim, que a menção expressa ao Registro Imobiliário na Lei nº. 14.711/2023 veio, predominantemente, com finalidade de precaução, evitando-se que atas dessa natureza viessem a ser devolvidas pelos oficiais de registro. Contudo, parece certo e evidente que, uma vez reconhecida, pela legislação, a possibilidade de certificação do implemento ou da frustração de elementos negociais na via extrajudicial, o instrumento respectivo terá eficácia plena, com aptidão para ingressar em qualquer registro ou fólio, para produção dos efeitos que lhe são próprios.

No caso do oficial de registro de imóveis, ao receber a ata notarial de certificação de elementos negociais, deverá proceder da mesma maneira que o faz em relação a qualquer título apresentado, prenotando-o e examinando-o em seus caracteres formais e substanciais. Destaca-se o papel do registrador em identificar se o efeito jurídico certificado pelo tabelião, a partir da constatação do implemento ou da frustração de uma cláusula contratual, possui ingresso no fólio real, e de que forma (se por meio de registro ou averbação).

Entendemos que não pode o oficial, em qualificação, substituir-se ao notário, exigindo a reapresentação de instrumentos contratuais já autenticados na ata, ou dando ao fato constatado qualificação jurídica diversa daquela atribuída pelo tabelião, sob pena de usurpar a função legalmente atribuída a este último. Assim, se o notário entendeu, em seu prudente exame, que os fatos constatados constituem *inadimplemento*, não poderá o oficial recusar o título, entendendo não se tratar de inadimplemento. Da mesma forma, se, uma vez constatado o inadimplemento, o notário entendeu que a situação enseja a aplicação de determinado efeito contratual, não cabe ao oficial ter interpretação diversa, uma vez que é atribuição do tabelião, que teve contato direto com o contrato e com os fatos, realizar a operação de subsunção jurídica.

Dessa forma, enquanto o notário é responsável por examinar a conexão lógica entre os fatos constatados e os efeitos previstos no contrato, cabe ao oficial ponderar a respeito da conexão

lógica entre os efeitos previstos no contrato, conforme certificados pelo tabelião, e os registros públicos a seu cargo. Esquemáticamente:



Quadro 02 - Esquema de competências do notário e do oficial de registro no que tange à ata notarial de certificação de elementos negociais

Dentro de suas respectivas atribuições, ambos os profissionais gozam de independência jurídica para apreciação da situação que lhes é apresentada (art. 28 da Lei nº. 8.935/1994), não devendo intervir na parcela de atribuições do outro. Da mesma forma, não pode um deles ser responsabilizado civilmente pela avaliação ou constatação que é de competência própria do outro, pela evidente inexistência de ato ilícito e de culpa.

Dessa forma, constata-se que a Lei nº. 14.711/2023 trouxe verdadeira inovação para o panorama notarial e registral, ampliando substancialmente as possibilidades de utilização da ata notarial para efetivação de pretensões jurídicas de direito privado. É esperado que a popularização desse novo mecanismo de atuação extrajudicial tome algum tempo, como ocorreu, por exemplo, com os divórcios e os inventários extrajudiciais, introduzidos pela Lei nº. 11.441/2007¹⁴.

Contudo, é certo dizer que essa via representa uma enorme oportunidade de desenvolvimento para o sistema extrajudicial, e o conhecimento – por notários, registradores e advogados – das normas e preceitos pertinentes à nova ata notarial é essencial para permitir sua rápida e adequada recepção pela sociedade. É também nesse sentido que o presente trabalho pretende contribuir.

¹⁴ Segundo o relatório “Cartório em Números 2023 - 5ª Edição”, divulgado pela Associação Nacional dos Notários e Registradores do Brasil - ANOREG, o divórcio consensual por escritura pública, embora autorizado desde 2007, ganhou algum fôlego somente em 2011, tornando-se, ano a ano, gradualmente mais popular (ANOREG, 2023, p. 73). Por sua vez, o inventário extrajudicial vem apresentando uma tendência de popularização desde 2007 até 2023, sendo que apenas em 2016 o número de atos foi superior à média de todo o período (ANOREG, 2023, p. 83). Esses dados confirmam a asserção de que as inovações legislativas, sobretudo em matéria de desjudicialização, demandam certo tempo para se incorporarem definitivamente à prática jurídica.

3.4 - A LIVRE ESCOLHA DO NOTÁRIO

Conforme anteriormente discutido, o sistema do notariado latino se apoia, fundamentalmente, na confiança que as partes depositam no notário, profissional encarregado não apenas de documentar a vontade dos envolvidos em um ato ou negócio, mas, também, moldá-la à forma jurídica adequada, atestando sua legalidade e a possibilidade de produção de efeitos.

Como forma de prestigiar e valorizar essa confiança, no sistema latino predomina a regra da *livre escolha do notário*, permitindo-se às partes requisitar a prática do ato notarial de seu interesse em qualquer lugar do país, independentemente de seu domicílio ou do local onde se situem os bens ou direitos objeto do negócio. Nas palavras de Aline Aparecida de Miranda (2021, p. 43), “essa liberdade é elementar à atividade notarial, na medida em que, no notariado latino, a relação firmada entre notário e usuário encontra principal lastro na confiança”.

No direito brasileiro, essa regra se encontra positivada no art. 8º da Lei nº. 8.935/1994, que dispõe que “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”. Essa liberdade, em princípio, é ilimitada para as partes, vedando-se apenas aos notários que pratiquem atos típicos de seu ofício fora de suas respectivas circunscrições (art. 9º da Lei nº. 8.935/1994). Contudo, admite-se que a lei possa restringir essa liberdade das partes em determinados casos, com vistas à preservação do interesse público.

Dessa forma, como não foi introduzida nenhuma restrição específica na Lei nº. 14.711/2023, em relação à ata notarial de certificação de elementos negociais, é forçoso concluir pela liberdade plena das partes, que poderão escolher o notário de sua confiança para sua realização, nos termos do art. 8º da lei de regência. Se, contudo, houver a necessidade de comparecimento presencial para constatação de fatos, deverá essa certificação ser promovida por um notário que tenha delegação sobre o município onde eles ocorram.

Não obstante, como já mencionado, esse novo tipo de ata notarial envolve uma série de constatações e etapas distintas. Em muitos casos, pode ser necessário, inclusive, que determinado fato seja constatado presencialmente em uma circunscrição, enquanto outro fato seja constatado em outra circunscrição.

Assim, nada impede que determinados fatos sejam constatados por um notário, mediante ata notarial convencional, e que, posteriormente, outro notário, com base nessa primeira ata, realize a operação de qualificação jurídica e subsunção, certificando o implemento ou a frustração de condições, ou outros elementos negociais.

Dessa forma, afigura-se perfeitamente possível (e, em alguns casos, necessário) que o procedimento seja fracionado, com “terceirização” da etapa de constatação fática a outros notários, que tenham competência sobre a circunscrição onde devam ser verificados. Posteriormente, essa ata tradicional, que conta com objetividade narrativa e valorativa, pode ser utilizada para que outro notário, de confiança da parte interessada, realize a operação de valoração jurídica e a constatação dos respectivos efeitos contratuais.

A possibilidade desse proceder se compatibiliza com as normas que regem o notariado latino, bem como com a flexibilidade e celeridade que a Lei nº. 14.711/2023 pretendeu introduzir na constatação extrajudicial de efeitos jurídicos.

De mais a mais, esse fracionamento se mostra também conveniente, sobretudo quando diferentes fatos a serem constatados estiverem distantes no tempo, evitando-se a lavratura de atas muito extensas ou com grande lapso entre seu início e sua conclusão.

Anote-se, ainda, a possibilidade de solicitação dessas atas de forma virtual, com utilização das tecnologias homologadas pelos órgãos correicionais, notadamente, a plataforma “e-Notariado”. Nesse caso, conforme regulamentação em vigor, cabe a lavratura da ata eletrônica a um tabelião do local onde os fatos devam ser constatados, ou a um tabelião do domicílio do

solicitante, nos termos do art. 303 do Provimento nº. 149/2023, da Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça - CN/CNJ¹⁵.

¹⁵ Não se pretende, neste trabalho, discutir a fundo a legitimidade dessa restrição à livre escolha do notário – imposta, de maneira controversa, por meio de ato infralegal –, até porque se trata de matéria que tangencia o verdadeiro objeto desta pesquisa. Não obstante, acredita-se que essa inovação na ordem jurídica não poderia ter ocorrido por meio de ato regulamentar, nulo de pleno direito, por limitar uma liberdade que a lei escolheu não limitar. Nesse sentido, transcreve-se a opinião de Aline Aparecida de Miranda (2021, p. 56), que é precisa no exame da questão: *“Acontece que, na perspectiva de crítica acadêmica, identifica-se que a regra de competência constante do Provimento nº100/2020 ultrapassa o texto legal, ampliando a possibilidade de restrição de escolha do notário. Com imposições de exclusividade para prática do ato notarial com critérios geográficos, restringe, de forma significativa, a única limitação constante do texto legal a respeito. Não se está, aqui, a dizer que a limitação é injustificada. [...] No entanto, mais adequado seria se a limitação viesse em leiem sentido estrito, quanto mais por atingir diretamente princípio da atividade notarial (princípio da livre escolha do notário), o que transborda a fronteira de mera operacionalização do serviço”*.

4 - A UTILIDADE DA ATA NOTARIAL DE CERTIFICAÇÃO DE ELEMENTOS NEGOCIAIS

Conforme alhures adiantado, o presente capítulo enfocará a utilidade da ata notarial de certificação de condições e outros elementos negociais, à luz de situações hodiernamente observadas na prática jurídica. Antes, contudo, de se conjecturar hipóteses para sua aplicação (algumas mais conservadoras, outras mais inovadoras), discutir-se-ão os limites da certificação realizada pelo notário, à luz das atribuições conferidas por lei a outros agentes públicos.

4.1 - A RESERVA DE COMPETÊNCIA DOS DEMAIS AGENTES PÚBLICOS

Como anteriormente mencionado, a ata notarial possui a principal função de certificar a ocorrência de determinados fatos, autenticando-os. Em alguns casos especiais, a lei conferiu à ata lavrada por tabelião o poder de certificação de situações jurídicas, permitindo que o instrumento incorpore os efeitos jurídicos previamente determinados pelas partes, ou pela própria legislação, declarando-os.

Contudo, é enorme a amplitude dos fatos e situações jurídicas que podem ser constatadas pelo notário. Sem sequer adentrar nas inúmeras possibilidades decorrentes da nova lei, pois inexistentes à época, João Teodoro da Silva (2004, p. 28-31) elenca como espécies de atas notariais: *a ata notarial de comparecimento* (o tabelião constata o comparecimento da parte interessada em cartório, e a ausência de outrem); *a ata notarial de presença* (o tabelião narra fatos que presenciou, em cartório ou em diligência); *a ata notarial de declaração testemunhal* (o tabelião constata declarações feitas em sua presença, desde que não instrumentalizem ato de vontade); *a ata notarial de referência de titularidade de domínio* (o tabelião diligencia e constata a cadeia dominial de um bem, por um período determinado, usualmente vintenário ou trintenário); *a ata de notoriedade* (o tabelião constata a existência e o modo de ser de um fato, e a notoriedade desse fato em determinado local ou comunidade).

Diante do grande número de hipóteses que podem ensejar a utilização da ata notarial, é natural e esperado que possa ocorrer sobreposição de competências em relação a outros agentes administrativos, autoridades ou órgãos públicos.

A Lei nº. 14.711/2023, antecipando a possibilidade de conflitos, expressamente ressalvou a competência exclusiva dos tabeliães de protesto, em se tratando das atas notariais de certificação do implemento ou frustração de elementos negociais (art. 7º-A, inciso I, da Lei nº. 8.935/1994)¹⁶. No entanto, os potenciais conflitos não se limitam somente a essa espécie de ata, e nem somente às atribuições dos tabeliães de protesto.

Dessa forma, é conveniente examinar alguns atritos de competência que podem ser comuns, no que tange à elaboração de atas notariais.

4.1.1. Tabeliães de Protesto de Títulos

O Tabelião de Protesto de Títulos, no sistema brasileiro, encabeçado pela Lei nº. 9.492/97, é um *notário especializado*, a quem compete a protocolização, intimação e protesto de títulos de crédito e outros documentos de dívida. Na exata dicção do art. 3º da lei de regência, esse profissional é privativamente competente para “a protocolização, a intimação, o acolhimento da devolução ou do aceite, o recebimento do pagamento, do título e de outros documentos de dívida”, bem como para “lavrar e registrar o protesto ou acatar a desistência do credor em relação ao mesmo, proceder às averbações, prestar informações e fornecer certidões relativas a todos os atos praticados”.

A lavratura do instrumento adequado é o ato que materializa o protesto, que é legalmente definido como “o ato formal e solene pelo qual se prova a inadimplência e o descumprimento de obrigação originada em títulos e outros documentos de dívida”.

Sendo assim, o protesto é, fundamentalmente, uma *prova solene do inadimplemento* de obrigações constantes de títulos de crédito e outros documentos de dívida, desde que as obrigações nele consubstanciadas sejam certas, líquidas e exigíveis no momento de sua apresentação. Isso decorre da exigência legal de que o valor da obrigação seja indicado no

¹⁶ Art. 7º-A. Aos tabeliães de notas também compete, sem exclusividade, entre outras atividades: I - certificar o implemento ou a frustração de condições e outros elementos negociais, respeitada a competência própria dos tabeliães de protesto;

momento da apresentação (arts. 9º e 11 da Lei nº. 9.492/97), e de que ela seja pagável em dinheiro (art. 19 da Lei nº. 9.492/97).

Em regra, o protesto é *facultativo*, no sentido de ser providência dispensável a que o credor tenha acesso às vias executivas para cobrança da dívida. Na atual conformação da ordem jurídica brasileira – embora haja propostas para modificação –, nada impede que o credor, mesmo sem o protesto, busque a execução forçada. A finalidade precípua do protesto é, assim, servir como meio de prova do inadimplemento, podendo, ainda, incorporar outras funcionalidades acessórias, como a de induzir o pagamento (afinal, o protesto publiciza o estado de inadimplência do devedor).

Em algumas hipóteses, a lei impõe caráter *necessário* ao protesto. Será necessário o protesto quando este for providência essencial ao exercício de algum direito, ou exigido para evitar a perda de um direito (Kümpel; Ferrari; Silva, 2024). São exemplos do protesto necessário aquele destinado a garantir o direito de regresso contra os coobrigados na duplicata (art. 13, §4º, da Lei nº. 5.474/68) e aquele destinado a instruir o pedido de falência do devedor empresário (art. 94, inciso I, da Lei nº. 11.101/2005).

Essa competência de certificação probatória, por ser especializada e privativa, não é passível de extensão ou prorrogação, e não poderia comunicar-se com o tabelião de notas.

Assim, parece mais correto entender que, sempre que o fato jurídico a ser constatado estiver sujeito à competência do tabelião de protesto, deve o tabelião de notas exigir que a parte requeira primeiro os serviços daquele, e, de posse do instrumento de protesto, dê continuidade à elaboração da ata notarial.

À luz da legislação em vigor, deve o notário encaminhar o interessado ao tabelião de protesto competente sempre que o fato jurídico a ser constatado para elaboração da ata for um dos seguintes:

- a) O *inadimplemento* de obrigações líquidas, certas e exigíveis, constantes de título de crédito ou outro instrumento de dívida escrito, pagáveis em moeda corrente;
- b) A *falta de aceite* ou a *falta de devolução* do título de crédito;

- c) *A falta de data de aceite ou a falta de data de devolução* do título de crédito, nas hipóteses autorizadas nos tratados internacionais em vigor.

Além disso, deve-se notar que, por se tratar de fato negativo (falta de pagamento, falta de aceite, falta de devolução, falta de data de aceite ou falta de data de devolução), não é possível que se prove o inadimplemento de obrigações líquidas, certas e exigíveis sem que haja prévia intimação ou notificação do devedor para pagamento, não atendida no prazo. Afinal, se assim não fosse, bastaria a declaração do credor, no sentido de que não recebeu o pagamento, para que a ata fosse elaborada, o que não parece seguro nem razoável. Dessa forma, para que seja certificado eventual inadimplemento das obrigações de pagar quantia certa, líquida e exigível, é essencial prévia intimação do devedor, competência que cabe privativamente ao tabelião de protesto.

Em razão da competência privativa, entendemos não ser possível que o tabelião de notas, nos três casos indicados acima, expeça notificação ao devedor, nem simplesmente transcreva as notificações enviadas pelo próprio interessado, por ser o protesto o caminho probatório, formal e solene, legalmente destinado à prova do inadimplemento desses tipos de obrigações. Não se tratando dos casos acima, o tabelião de notas pode (e deve) expedir as necessárias intimações para demonstrar o inadimplemento (por exemplo, nas obrigações de entregar coisa, fazer, não fazer, etc.), consignando em ata os respectivos resultados.

No entanto, embora o tabelião de protesto constate o inadimplemento, não lhe cabe certificar a subsunção do inadimplemento à hipótese contratual previamente estipulada pelas partes (ou pela lei), função atribuída ao tabelião de notas, por meio da ata notarial. Assim, sempre que a ata notarial de certificação de elementos negociais envolver a constatação de inadimplemento de obrigação de pagar líquida, certa e exigível, deverá ser apresentado o respectivo instrumento de protesto, cabendo ao tabelião de notas proceder à elaboração da ata normalmente, reputando provado e qualificado o inadimplemento – o qual não poderá reavaliar por conta própria.

Conclui-se, portanto, que, se o fato a ser constatado estiver sujeito à competência privativa do tabelião de protesto, a ata notarial dispensa a constatação do fato e sua qualificação jurídica, que ficam a cargo do tabelião de protesto. O notário deverá certificar o negócio jurídico entabulado entre as partes, e, diante disso, avaliar a subsunção da situação jurídica constatada

pelo tabelião de protesto à hipótese contratual ajustada ou ao dispositivo legal aplicável, declinando os efeitos decorrentes. Essa parece ser a melhor interpretação para conciliar as competências delegadas pela legislação, sem prejudicar as partes interessadas, que permanecerão tendo a seu alcance um serviço seguro, célere e confiável.

4.1.2. Oficiais de Registro de Títulos e Documentos

No sistema registral brasileiro, aos oficiais do Registro de Títulos e Documentos incumbe o arquivamento e o registro de instrumentos particulares, contratos, termos, cartas e outros documentos, públicos ou particulares, para produção de efeitos em relação a terceiros ou, ainda, para fins de conservação. Os documentos sujeitos a registro estão arrolados nos arts. 127 e 129 da Lei nº. 6.015/1973. Cabe a esse oficial o registro de quaisquer outros documentos não atribuídos a outra especialidade (competência residual), conforme dicção do Parágrafo Único do art. 127 da lei de regência.

Como observa Brandelli (2004, pp. 57-58), em países como o Uruguai, a Espanha e a Argentina, o tabelião de notas é competente para a lavratura de atas notariais de protocolização. Trata-se de instrumento por meio do qual o notário constata a existência e o conteúdo de um documento apresentado, incorporando-o aos livros notariais (protocolo), seja mediante arquivamento, com referências recíprocas, ou mediante traslado integral do documento para o livro. Essa ata visa a perpetuar e proteger o conteúdo documental, além de propiciar a certeza sobre sua existência e data.

Contudo, esse tipo de ata notarial substituiria a atividade já realizada pelos oficiais do Registro de Títulos e Documentos, no que tange ao arquivamento de documentos para fins de conservação e autenticação de data (art. 127-A da Lei nº. 6.015/1973). Sendo assim, uma vez mais, constata-se que o sistema brasileiro possui um agente específico para execução dessa tarefa, ficando, assim, obstada a utilização da ata notarial para essa finalidade, como consensualmente reconhecem Silva (2004, p. 32) e Brandelli (2004, p. 58).

Isso não significa, por óbvio, que, no exercício de sua função e na lavratura das atas requisitadas pelas partes, o tabelião de notas não possa autenticar, constatar, arquivar e trasladar documentos

apresentados, sob pena de total obstaculização da função notarial. O que não se admite, assim, é a utilização da ata notarial com o único propósito de arquivamento de documentos.

Existe controvérsia sobre a possibilidade de o tabelião de notas lavrar, a pedido do interessado, *atas de notificação*, comuns em outros países que adotam o notariado latino. Abordando o tema sob a égide do direito argentino, Beruti, Ferrero, Ferretti, Menéndez, Ripamonti e Vitale definem da seguinte forma a ata de notificação:

El acta de notificación es el instrumento, el continente que lleva como contenido el documento que narra las diligencias realizadas para la notificación. Es posterior al acto o simultánea con éste y es la narración que documenta el acto de notificación. (Beruti *et al.*, 2013, p. 29)¹⁷

Ora, é cediço que os oficiais do Registro de Títulos e Documentos são competentes para expedir notificações (art. 160 da Lei nº. 6.015/1973), destinadas a cientificar quaisquer pessoas, indicadas pelo interessado, a respeito da ocorrência de algum ato de registro ou de averbação. A própria lei também dispõe que, por esse mesmo procedimento (registro + notificação) **podem** ser feitos avisos, denúncias e notificações, quando não for exigida a intervenção judicial.

Assim, o melhor entendimento parece ser o de que esse oficial de registro, embora possa realizar esse tipo de notificação, não possui competência exclusiva ou privativa para fazê-lo, nada impedindo que outros agentes, órgãos ou instituições também o façam, certificando os respectivos resultados. Afinal, a própria lei confere aos oficiais do registro imobiliário atribuição de notificação e intimação para procedimentos em curso na serventia. Também os tabeliães de protesto o fazem, no exercício de sua função.

Dessa forma, nada parece impedir que o tabelião de notas expeça notificações ou realize diligências notificatórias, documentando os respectivos resultados, para fins de instrução da ata notarial. Inclusive, poderá este se valer, com segurança jurídica, das funções do oficial do Registro de Títulos e Documentos, trasladando em ata o resultado da diligência certificado por este último.

¹⁷ Tradução do autor: “A ata de notificação é o instrumento, o continente, que tem como conteúdo o documento que narra as diligências realizadas para a notificação. É posterior ao ato, ou simultânea com este, e é a narração que documenta o ato de notificação.”

Importante esclarecer, contudo, que as notificações realizadas pelo oficial do Registro de Títulos e Documentos e aquelas promovidas pelo notário, para fins de confecção de ata notarial, operam de maneira fundamentalmente distinta.

Primeiramente, porque, enquanto o oficial registra o documento apresentado pelo interessado e expede notificação contendo cópia fiel e exata de seu conteúdo, o notário realiza a notificação, pessoalmente e em nome próprio, para atingir a finalidade de constatação proposta na ata notarial. O oficial, assim, não possui qualquer responsabilidade ou interesse no conteúdo da notificação, que é de exclusiva responsabilidade do apresentante. O tabelião, contudo, é responsável pela redação e pelo conteúdo da notificação, que terá por finalidade constatar o fato pretendido (por exemplo, a mora, a abstenção, etc.).

Em segundo lugar, porque, enquanto o oficial certifica apenas o resultado daquela diligência que lhe foi confiada, o notário pode, se o fato a ser constatado assim demandar, concentrar em uma mesma ata o resultado de várias notificações, expedidas a diversos integrantes da relação contratual. Como os fatos são narrados na ata notarial conforme se sucedem no tempo, isso se aplica mesmo se as diligências forem realizadas em diferentes localidades, se os avisos de recepção retornarem em diferentes datas ou, caso o tabelião delegue a notificação, se forem certificadas por oficiais de registro diversos.

Vale ressaltar, ainda, que, como a notificação expedida pelo notário tem por finalidade certificar um fato, sua atividade não se esgota com a entrega do documento ao destinatário. A fim de constatar o fato pretendido, é essencial que o tabelião aguarde o transcurso do prazo fixado no contrato e certifique a ausência de resposta ou de atendimento à interpelação. Da mesma forma, se o notificado apresentar resposta ou contra-notificação, deve o tabelião certificá-la, transcrevendo-a na ata, se necessário, e levar isso em consideração no momento da qualificação jurídica do fato.

É de se memorar que, conforme discutido em seções anteriores, a qualificação jurídica do fato, promovida pelo notário, deve ser fundada na prudente e razoável avaliação dos elementos colhidos, sobretudo quando se tratar de fato que não é constatável *ictu oculi* (como é o caso dos inadimplementos). Sendo assim, havendo resposta do notificado, com elementos factíveis que justifiquem ou fundamentem sua conduta (por exemplo: que já fez o pagamento, ou que foi concedida moratória pelo credor, etc.), é de rigor que o notário certifique a impossibilidade

de se qualificar o fato na forma pretendida, ficando a questão reservada à apreciação jurisdicional.

Ante o exposto, conclui-se que as “atas de protocolização”, destinadas à conservação protocolar de documentos, não são admitidas no sistema notarial brasileiro, por se tratar de competência reservada ao Registro de Títulos e Documentos. Contudo, a realização de notificações pelo notário, para fins de constatação de fatos em ata notarial, pode (e deve) ser realizada, não constituindo violação às atribuições desse oficial. Essas notificações, redigidas pelo próprio notário, podem ser remetidas pessoalmente, por portador do notário, pela via postal, por meio eletrônico ou, ainda, por meio do oficial do Registro de Títulos e Documentos.

Contudo, é sempre recomendável que os notários, na elaboração de atas que exijam notificações, deleguem a diligência aos oficiais de registro, os quais funcionam como portadores seguros e confiáveis dessas remessas.

4.1.3. Autoridades judiciárias

A doutrina denomina *reserva de jurisdição* a competência exclusiva que as autoridades judiciárias possuem sobre determinados assuntos, que nem mesmo a lei pode delegar ou submeter à apreciação de terceiros. Nas palavras de Canotilho (2003, p. 664), “em sentido rigoroso, reserva de juiz significa que em determinadas matérias cabe ao juiz não apenas a última palavra, mas também a primeira”.

Encontram-se sujeitas à reserva de jurisdição aquelas matérias que a Constituição da República designar, de forma expressa ou tácita, bem como aquelas que constituam elemento típico da função jurisdicional. Essas decisões, tipicamente judicativas, não podem ser exercidas por outros agentes, sob pena de violação ao princípio da separação dos poderes. Trata-se, fundamentalmente, de garantia conferida aos cidadãos, no sentido de que determinados assuntos não poderão ser apreciados, senão por um magistrado independente, imparcial e investido na forma da lei.

É possível classificar as hipóteses de reserva de jurisdição em *absolutas* ou *relativas*. Nas absolutas, o Poder Judiciário possui o monopólio de toda e qualquer decisão sobre o tema,

sendo vedado aos demais órgãos apreciá-lo, a qualquer título. Não basta, assim, existir uma possibilidade de controle posterior pelo juiz; qualquer decisão sobre a matéria deve ser judicial e prévia (Carvalho, 2012, p. 52). Nas relativas, a competência para conhecer sobre a matéria não é exclusiva do juiz, mas tem ele a última palavra, podendo-lhe ser submetida eventual divergência ou conflito (Carvalho, 2012, p. 53).

Qualquer que seja a forma como se encare a questão, é fato que o papel do notário em muito se diferencia do papel do juiz. Ao primeiro é dado exercer seu ofício em um ambiente predominantemente *consensual*, para coleta e qualificação de manifestações de vontade e autenticação de fatos, aplicando o direito sob uma perspectiva de autorrealização. Ao segundo, por outro lado, incumbe atuar em um ambiente predominantemente *conflituoso*, resolvendo litígios e ofertando justiça corretiva, aplicando o direito sob uma perspectiva de império.

Destarte, seja absoluta ou relativa a hipótese de reserva de jurisdição, deve o notário se abster de praticar atos quando verifique existir demasiada incerteza ou dúvida sobre os fatos examinados, ou a demanda por atividade decisória – que ultrapasse o limite da simples qualificação jurídica das situações constatadas, com identificação de seus efeitos, à luz do instrumento contratual apresentado.

Reitere-se: não há, para o notário, a vedação ao *non liquet*. Sempre que perceber que não puder realizar a certificação com segurança, ou que há dúvida sobre a subsunção do fato à disposição contratual, deve atestar esse fato, ainda que o solicitante não deseje assinar a ata nessa situação. Essa avaliação cabe exclusivamente ao tabelião, com base em seu prudente critério, uma vez que goza de independência no exercício de suas funções. O objetivo é evitar a certificação de situações jurídicas controversas, que possam agravar a situação das partes e dar origem a novos conflitos, ou causar prejuízos a terceiros.

O mesmo ocorre nas situações em que o notário acredite haver potencial prejuízo a pessoa incapaz, ou a coletividades sujeitas a proteção especial, tenham ou não participado do contrato originário. Nesses casos, pode – e deve – certificar sua recusa no ato, pois os interesses dos vulneráveis estão sujeitos à tutela judicial, e à fiscalização do Ministério Público.

4.2 - CONJECTURAS DE APLICAÇÃO DA NOVA MODALIDADE DE ATA NOTARIAL

Apreendidas as características, elementos, efeitos e limitações da nova ata notarial de certificação de elementos negociais, examinar-se-ão algumas situações jurídicas que permitem sua pronta aplicação, com plena produção de efeitos jurídicos, inclusive na seara registrária, a dispensar, em muitos casos, qualquer intervenção judicial.

4.2.1. *Implemento da cláusula resolutiva expressa*

A constatação, pelo tabelião, da resolução do negócio jurídico é uma das principais e mais comumente abordadas utilidades da ata notarial de certificação de elementos negociais. Essa possibilidade foi abordada por alguns autores desde a publicação da Lei nº. 14.711/2023, dentre eles Gomide (2024), Lago (2023) e Nalini, Gonçalves e Germano (2024).

Conforme se depreende da sistemática do Código Civil, a *resolução* é a principal forma de extinção de um vínculo contratual. A resolução dos contratos, assim como a dos negócios jurídicos de uma forma geral, põe fim à relação estabelecida entre as partes e extingue o vínculo jurídico ora constituído. Ela pode decorrer de uma estipulação prévia entre as partes, de um fato superveniente, de um acordo de vontades ou de decisão judicial.

A codificação material dá à resolução voluntária o nome de *resilição* (arts. 472 e 473), modalidade que engloba o *distrato* (resilição de comum acordo) e a *denúncia* (resilição unilateral). O mesmo diploma legal também trata, em dispositivos específicos, da *rescisão*, entendida, de forma geral, como a resolução decorrente do inadimplemento (art. 475), ou da conduta de uma das partes que torne inviável o prosseguimento do contrato (a exemplo dos arts. 455 e 810).

A cláusula resolutiva é, assim, a **estipulação consensual e prévia de que o contrato será resolvido no caso de implemento de alguma circunstância**. Essa circunstância pode ser tanto um fato naturalístico (exemplo: realização de obras em determinado local) quanto uma situação jurídica (exemplo: inadimplemento). O que é relevante para a ata é que o tabelião possa, por meio de sua observação e das diligências que realizar, constatar, com razoável segurança, a existência do fato ou da situação jurídica, descrevendo o processo lógico de sua constatação.

A cláusula resolutiva pode ser expressa ou tácita. Nos termos do art. 474 do Código Civil, essa cláusula, se for expressa, opera de pleno direito, não exigindo qualquer providência por parte dos envolvidos; contudo, se for tácita, a sua aplicação dependerá de ação judicial, e a resolução se dará por decreto do juiz.

A cláusula resolutiva será expressa quando pactuada de forma clara entre as partes, no próprio instrumento contratual, seja ele um documento público ou particular; podendo, ainda, ser ajustada em separado, por instrumento aditivo autônomo. O que importa é que essa cláusula deve ter a estrutura lógica necessária para permitir às partes, ao notário, ao juiz e a quaisquer interessados identificar os seguintes elementos: (a) as condições fáticas ou jurídicas para sua aplicação; e (b) seus efeitos.

Por sua vez, a cláusula resolutiva será tácita quando não estiver expressamente pactuada, e derivar da faculdade conferida pela lei às partes. É possível dizer, em verdade, que todo contrato, salvo se houver expressa convenção em contrário, possui pelo menos uma cláusula resolutiva tácita, já que o art. 475 do Código Civil dispõe que “a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento”. Nesse caso, por não haver o *consenso pressuposto* anteriormente discutido, é vedada a atuação do tabelião mediante ata notarial, já que a resolução demanda ato de império, realizado em um ambiente eminentemente conflituoso. Essa atuação demanda ponderação a respeito da existência e do grau do inadimplemento, o que não se permite na esfera administrativa.

Sobre o tema, as palavras de Rebeca Garcia (2013, pp. 291-293):

A resolução diz-se legal porque estabelecida por uma norma do ordenamento jurídico. O legislador brasileiro, no art. 475 do Código Civil, facultou à parte lesada por “toda a violação ou todo o desvio de certa importância do programa contratual” pedir a resolução do contrato, caso não prefira exigir o seu cumprimento. Trata-se da chamada cláusula resolutiva tácita, pressuposta em todo contrato sinalagmático. Isso porque o incumprimento, “operando como fator de desequilíbrio, afeta tal corresponsabilidade” que caracteriza essa espécie de contrato. (...)

Precisamente porque o direito à resolução não está previsto explicitamente, o prejudicado pelo inadimplemento não pode agir diretamente; torna-se necessária a intervenção judicial. Significa dizer que “não é o contratante que resolve o contrato,

mas o juiz, a seu pedido. Nisso, precisamente, se diferencia, no particular, a resolução decorrente da existência de cláusula resolutiva expressa daquela em que é tácita”.

Alguns autores já referenciados neste trabalho, como Gomide (2023) e Garcia (2013), diferenciam os conceitos de “cláusula resolutiva” e de “condição resolutiva”, sustentando que, no primeiro caso, a resolução independeria de qualquer manifestação de vontade, enquanto, no segundo caso, estaríamos diante de uma opção conferida ao credor, que poderia ou não dela se valer, segundo sua vontade. Essa classificação, contudo, não parece correta.

A um, porque a condição resolutiva, ainda que independa de qualquer manifestação de vontade, incorpora-se, no contrato, por meio de uma cláusula resolutiva. A dois, porque a manifestação do interesse na resolução, por parte de qualquer dos envolvidos no negócio, não é senão um elemento adicional da condição, que precisa ser conjugado com os demais para que se possa reputar cumprida (função lógica “e”).

Nesses casos, está-se diante de uma condição composta, formada por mais de um evento, de forma que ambos precisam ocorrer para que a resolução se opere. Na hipótese mencionada, um dos eventos é uma situação fática ou jurídica, normalmente o inadimplemento, e o outro é a manifestação de vontade da parte prejudicada, no sentido de que deseja ver o contrato resolvido.

E nem se diga que estaríamos diante de condição ilegal, por ficar um dos elementos do negócio sujeito à vontade exclusiva de uma das partes (art. 122 do Código Civil).

Em primeiro lugar, porque a condição proibida pela lei é apenas a *puramente potestativa*, ou seja, aquela que se encontra sujeita apenas ao arbítrio de um dos contratantes; isso não exclui a possibilidade de condições compostas, em que um dos eventos condicionais é a vontade de uma das partes.

Em segundo lugar, porque a jurisprudência já assentou entendimento no sentido de que a condição puramente potestativa, e, portanto, ilegal, é aquela que ostenta caráter essencial, condicionando a própria conclusão do negócio à vontade privativa de uma das partes¹⁸. Isso

¹⁸ Nesse sentido, veja-se: “DIREITO CIVIL. CONTRATOS. CONDIÇÃO SUSPENSIVA MERAMENTE POTESTATIVA. VALIDADE. SUSPENSÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL. RECURSO ESPECIAL

retira, em última análise, a seriedade do negócio jurídico. Essa situação não se verifica nas condições complexas, que, além de acidentais, em nada interferem na esfera essencial do negócio.

Em terceiro lugar, porque a doutrina e a jurisprudência¹⁹ reconhecem que elementos de potestatividade são admitidos em nossa ordem jurídica, desde que não deixem a conclusão do negócio ao livre arbítrio do devedor; sendo admitida a potestatividade em favor do credor. É o que ocorre, por exemplo, na venda a contento (art. 509 do Código Civil), na cláusula de arrendimento (art. 463 do Código Civil) e na própria cláusula resolutiva condicionada à vontade do devedor. Veja-se, nesse sentido, o entendimento de Francisco Amaral (2017, p. 572):

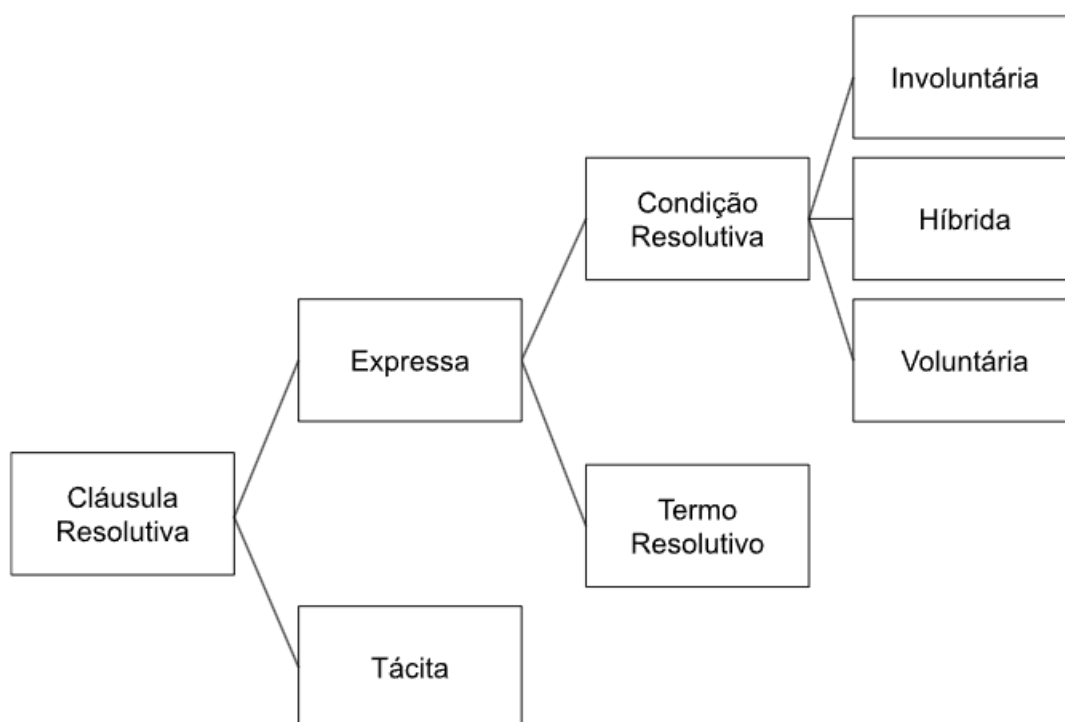
[As condições] puramente potestativas são proibidas em nosso direito (CC, art. 122), se forem suspensivas e da parte do devedor, (...) pois obrigando-se alguém dessa forma, na verdade não se obriga, e nulo será o ato jurídico por falta de manifestação de vontade.

Assim, a conclusão mais adequada parece ser a de que *cláusula resolutiva* é gênero, que engloba todas as estipulações contratuais, preestabelecidas pelas partes, cujo implemento implique o desfazimento do contrato, com cessação de sua eficácia jurídica. Se a execução da cláusula for subordinada a um ou mais eventos futuros e incertos, dentre eles podendo-se incluir a vontade de uma das partes, a cláusula incorporará uma *condição resolutiva*. Se, por outro lado, estivermos diante de evento futuro e certo, a cláusula incorporará um *termo resolutivo*.

PROVIDO. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA RETOMADA DO JULGAMENTO DAS APELAÇÕES. (...) 2. Discute-se nos autos a validade de estipulação que conferia ao credor a possibilidade de exigir, "tão logo fosse de seu interesse", a transferência da propriedade de imóvel. **3. O art. 122 do CC/02 (correspondente ao art. 115 do CC/16) proíbe as condições puramente potestativas, assim compreendidas como aquelas que sujeitam a eficácia do negócio jurídico ao puro arbítrio de uma das partes, comprometendo a seriedade do acordo e depondo contra a boa-fé objetiva.** 4. No caso, a estipulação assinalada mais se assemelha a termo incerto ou indeterminado do que, propriamente, a condição potestativa. **5. E mesmo admitindo tratar-se de condição, seria de rigor verificar quem ela beneficiava (credor e devedor), não havendo falar, por isso, em falta de seriedade na proposta ou risco à estabilidade das relações jurídicas.** 6. Ademais, foi estatuída em consideração a uma circunstância fática alheia à vontade das partes: o resultado de uma determinada ação judicial (usucapião), havendo, assim, interesse juridicamente relevante a justificar sua estipulação. 7. Desse modo a condição não seria inútil ou inconveniente e, em consequência, pode ser considerada válida, até mesmo para efeito de impedir a fluência do prazo prescricional. 8. Recurso especial provido com determinação de retorno dos autos à origem para prosseguir no julgamento dos recursos de apelação. (REsp n. 1.990.221/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/5/2022, DJe de 13/5/2022.)”

¹⁹ Nesse sentido, veja-se do item “5” da ementa jurisprudencial transcrita na nota de rodapé anterior.

Propõe-se, assim, a seguinte árvore de classificação:



Esquema 03 - Árvore de classificação das cláusulas resolutivas

Ressalte-se que a classificação proposta não implica que toda condição resolutiva tenha como efeito a resolução do contrato. Afinal, a resolução pode dizer respeito a apenas alguns elementos ou efeitos do negócio.

O que importa para o presente trabalho, contudo, é identificar o âmbito de atuação do notário, para certificação do implemento de cláusula resolutiva. E, como já mencionado, essa possibilidade de atuação existe somente na parte superior da árvore (cláusula resolutiva expressa), seja porque a lei expressamente exige a intervenção judicial na cláusula resolutiva tácita, seja porque falta, nesse último caso, o *consenso pressuposto* que permite a atuação certificadora desse profissional.

A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito. Sendo assim, a atuação do tabelião se restringe a verificar se a condição (ou o termo) a que a cláusula está associada se implementou; e, a partir disso, certificar ter-se resolvido o contrato, ou determinados elementos ou aspectos dele. Não se trata de atividade constitutiva, mas declaratória, como bem observa Gomide (2023, grifos nossos):

Havendo cláusula resolutiva expressa, notificação para purgação da mora e configuração de inadimplemento absoluto, a resolução é automática ou de pleno direito. Da mesma forma, caso determinado fato estabelecido na condição resolutiva imponha a extinção do contrato, a resolução também é automática (sendo desnecessário, nesse caso, qualquer notificação). O Tabelião apenas lavra ata notarial, confirmando que presenciou a existência dos requisitos que autorizam a resolução contratual, tal como as partes contrataram.

Em nossa opinião, a ata notarial, reputada como prova relevante no Código de Processo Civil (art. 384) será importante na facilitação da resolução extrajudicial, uma vez que atesta os requisitos que autorizam a extinção do vínculo jurídico. A certificação, pelo tabelião de notas, da inadimplência do preço, da ocorrência ou frustração das condições negociais que permitem a resolução do contrato apenas reforça o caminho pela extrajudicialização.

Quando, pela natureza da cláusula resolutiva, a manifestação de vontade de uma das partes for uma das condições para sua implementação, deve ser exigida a apresentação de instrumento ou declaração, assinado pela parte, a fim de que o notário possa, na ata, constatar a existência, a autenticidade e a validade desse documento, e, assim, reputar cumprida a condição.

Questão interessante diz respeito à possibilidade de a vontade da parte ser externada perante o próprio tabelião, no curso de elaboração da ata, caso o solicitante do instrumento seja o próprio interessado.

Ora, como já mencionado anteriormente, a ata notarial não se presta a veicular manifestações de vontade (outorga), sendo instrumento inadequado para essa finalidade. Assim, deve-se dar preferência à manifestação da parte por instrumento apartado, seja escrito particular ou escritura pública. Esse documento, então, será um dos elementos de constatação utilizados na ata.

No entanto, não parece ser um erro grave, nem passível de inquinar de qualquer nulidade o ato, colher a declaração na própria ata, devidamente assinada pela parte e pelo notário. Neste caso, com base em nossa classificação, estaríamos diante de um instrumento híbrido, que reúne elementos de ata notarial e de escritura pública. É cediço que os tempos atuais não permitem a conservação de certas classes de preciosismos, sendo aceitável primar pela simplificação e pela utilidade dos atos.

Vejamos, à guisa de exemplo, como se daria o processo lógico de elaboração de atas notariais de certificação de implemento de cláusula resolutiva em um cenário comum na prática jurídica:

Cenário: Trata-se de contrato de compra e venda em prestações, materializado em escritura pública. Determinado bem imóvel foi alienado por preço certo e determinado em dinheiro, pagável em parcelas iguais, anuais e sucessivas, com termo certo. No contrato, foi ajustada a seguinte disposição: “*Cláusula Resolutiva - Em caso de inadimplemento de qualquer das parcelas do preço, poderá o Outorgante Vendedor, a seu exclusivo critério, reputar resolvido o negócio, e bem assim a propriedade do Outorgado Comprador, com retorno do bem ao patrimônio do Outorgante Vendedor. Uma vez concretizada a resolução do negócio e da propriedade, deverá o Outorgante Vendedor restituir o Outorgado Comprador dos valores já pagos, sem correção ou juros, abatidas, em qualquer caso, as despesas em que tenha incorrido, a multa contratual e eventuais perdas e danos.*”. O Outorgante Vendedor comparece requerendo a lavratura de ata notarial para certificação do implemento da cláusula resolutiva, para posterior averbação da situação no Registro de Imóveis. Informa que o Outorgado Comprador possui um número de parcelas atrasadas.

Ora, em razão de o inadimplemento constatado se referir ao pagamento de quantias certas, líquidas e exigíveis em dinheiro, materializadas em documento escrito, deve-se observar a competência privativa do tabelião de protesto. Assim, deve o notário exigir a apresentação do instrumento de protesto, que é a prova solene do inadimplemento desse tipo de obrigação, ficando dispensada qualquer outra providência notificatória ou certificatória.

A interpretação da cláusula ajustada revela que a cláusula resolutiva avençada se encontra ancorada em duas condições simultâneas. A certificação de seu implemento, assim, apenas poderá ocorrer mediante verificação de ambas. São elas: o inadimplemento do preço, demonstrável pelo instrumento de protesto; e a manifestação de vontade do Outorgante Vendedor, que precisa desejar a resolução. Assim, trata-se de condição resolutiva composta, conforme discutido anteriormente neste capítulo.

Embora a solicitação da lavratura da ata notarial possa ser interpretada, em si mesma, como manifestação de interesse na resolução, é recomendável que o notário demande a apresentação de instrumento declaratório autêntico, por meio do qual o Outorgante Vendedor manifeste sua vontade de resolver o negócio. Essa manifestação pode se dar por instrumento particular ou

escritura pública, cujo conteúdo, forma e autenticidade serão certificados pelo tabelião de notas.

Constatada a concorrência simultânea das duas condições, o tabelião, então, confirmará a subsunção das situações jurídicas constatadas à hipótese contratual. E, ao final, certificará a resolução do negócio, indicando os efeitos decorrentes dessa situação, conforme previstos no contrato (resolução da propriedade do Outorgado Comprador, cancelamento do registro translativo, obrigação de restituição simples do preço já pago, abatidas as despesas, multa e perdas e danos, etc.).

Acredita-se que esse é o melhor procedimento lógico que se adequa à proposta legislativa, assegurando às partes, ao poder público e à comunidade jurídica segurança, celeridade e flexibilidade no desenlace de contratos.

Ressalte-se que, no caso hipotético acima examinado, não cabe ao notário certificar a devolução dos valores pagos, ou legitimar os descontos eventualmente realizados pelo Outorgante Vendedor, por se tratar de efeito que, conforme disposição contratual, apenas se produz após a efetiva resolução da propriedade, que ocorre com a averbação da situação no Registro de Imóveis. Situação distinta ocorreria se o contrato previsse que essa devolução deveria ocorrer antes da resolução do contrato. Nesse caso, haveria nova condição a ser certificada pelo tabelião, essencial para que a cláusula contratual pudesse ser considerada implementada.

4.2.2. Resilição unilateral de contratos

Como já discutido no item anterior, a resilição é uma das modalidades de extinção dos contratos, podendo ser bilateral (distrato) ou unilateral. A resolução bilateral sempre se opera mediante ato de outorga, verdadeiro negócio jurídico desconstitutivo. Assim, havendo atuação do notário, essa se dará, necessariamente, por meio da escritura pública, instrumento vocacionado à captação de atos de vontade. A resilição unilateral, por sua vez, se opera mediante denúncia, que é o ato jurídico por meio do qual uma das partes comunica à outra o exercício do direito à resilição unilateral. Emprestando a definição do lexionário do Diário da República Portuguesa (2024),

Em regra, a denúncia traduz-se numa manifestação de vontade unilateral e discricionária de uma das partes. Tal significa, por um lado, que a declaração produz os seus efeitos quando é conhecida ou chega ao poder do destinatário, independentemente da sua aceitação e, por outro, que o seu exercício não depende da invocação de qualquer motivo para a denúncia. Quanto aos seus efeitos, em regra, a denúncia só produz efeitos extintivos para o futuro.

Trata-se, assim, de direito potestativo conferido ao contratante, o qual poderá, mediante denúncia, ter por resolvido o negócio jurídico, com efeitos *ex nunc*. Salvo se houver disposição em sentido contrário, nos contratos por prazo indeterminado, é tacitamente admitido o direito à resilição unilateral, pois ninguém é obrigado a manter-se contratado, senão por obrigação legal ou convencional.

Sobre a resilição unilateral, Adriano Ferriani observa que:

A locação de imóvel urbano, por exemplo, se vige por prazo indeterminado, pode ser denunciada a qualquer tempo, pelo locador ou pelo locatário, com prazo de 30 dias. (...). O mandato, pelo fato de a confiança ser elemento de elevada importância para a sua constituição, também admite, em regra, a resilição unilateral do mandatário (revogação) ou do mandante (renúncia).

A prestação de serviço, em contrato de execução continuada, da mesma forma, admite a resilição unilateral se vige por prazo indeterminado. Assim deve ser porque ninguém deve mesmo ficar eterna e compulsoriamente vinculado a outro contratante.

Ora, por definição, na rescisão unilateral, não há comum acordo entre os contratantes, pois, se assim fosse, estaríamos diante de distrato. Não obstante, em boa parte das ocasiões o direito à rescisão unilateral é tido como incontroverso, e a manifestação de vontade do denunciante não enseja maiores conflitos. Contudo, nem sempre o ambiente de rescisão contratual será totalmente pacífico, sendo certo que, a depender da natureza do contrato, a resistência de uma das partes à denúncia pode desencadear o ajuizamento de ação judicial, sobretudo quando a plena eficácia da extinção do contrato depender de atos registrários.

Nesses casos, acredita-se que a ata notarial de certificação de elementos negociais, à semelhança do que ocorre com as cláusulas resolutivas, pode ser de grande relevância na facilitação do direito à rescisão contratual. Essa ata, que serve como título para os registros públicos e órgãos da administração pública, funciona como prova plena de que os requisitos legais ao exercício do direito de rescisão foram cumpridos.

Em qualquer caso, se acreditar que foi prejudicada, reputar que a ata foi confeccionada de forma errônea ou acreditar que o contrato não se sujeitava à rescisão unilateral, caberá à contraparte buscar o socorro do Poder Judiciário, que remanesce como autoridade disponível para apreciar qualquer lesão ou ameaça a direito (art. 5º, XXXV, da Constituição da República). Isso se aplica, inclusive, quando o interessado quiser se valer da exceção positivada no Parágrafo Único do art. 473 do Código Civil²⁰, cujo conteúdo semântico-normativo se encontra além da possibilidade de atuação do tabelião. Essa intervenção, contudo, será eventual e *a posteriori*, não se colocando como requisito prévio para o exercício do direito de rescisão.

Incumbe ao notário encarregar-se, primeiramente, de constatar a existência, autenticidade e vigência do contrato celebrado entre as partes, por meio do instrumento respectivo, seja ele público ou particular, fazendo cautelosa menção em ata. Além disso, deve verificar se o contrato comporta o direito à resolução unilateral, e se o prevê expressa ou tacitamente, certificando-o.

Sendo expressa a previsão, convém ao tabelião transcrever em ata o respectivo dispositivo contratual, com menção, inclusive, às formalidades convencionadas pelas partes para que a

²⁰ Art. 473. (...) Parágrafo único. Se, porém, dada a natureza do contrato, uma das partes houver feito investimentos consideráveis para a sua execução, a denúncia unilateral só produzirá efeito depois de transcorrido prazo compatível com a natureza e o vulto dos investimentos.

resilição se opere (por exemplo, se há uma forma específica de notificação a ser realizada). De mais a mais, se tiver sido estabelecida alguma *condição* ao exercício do direito de denúncia contratual (por exemplo, o transcurso de um prazo de carência, a submissão de uma reclamação interna, o pagamento prévio de uma multa, a realização de uma audiência de conciliação, etc.), cumprirá ao tabelião, também, certificar seu implemento.

Sendo, por outro lado, tácita a previsão, cumprirá ao notário empregar as normas dispositivas previstas no Código Civil, em especial quanto aos prazos, as formas de notificação, a legitimidade para recebê-las e seu conteúdo.

Por envolver, centralmente, um procedimento notificatório, entendemos que a melhor providência é que o tabelião exija, em primeiro lugar, manifestação idônea e escrita do contratante – que pode ou não ser o solicitante da ata – no sentido de que deseja que o contrato seja resilido unilateralmente. Essa manifestação de vontade, pré-requisito essencial à notificação, deve ser igualmente constatada pelo notário na ata, podendo ser apresentada por instrumento público ou particular, desde que autêntico.

À semelhança do que se discutiu no item anterior (em relação à condição resolutiva que depende, total ou parcialmente, de manifestação de vontade do interessado), entende-se que a melhor prática seria a de se exigir que essa declaração ocorra em instrumento apartado, constatado na ata, e não no próprio corpo da ata, por não ter esta a função primordial de incorporar manifestações volitivas. Contudo, reitera-se que não parece haver nessa conduta qualquer vício formal que invalide o ato, sendo até mesmo uma prática interessante, no sentido de se simplificar o curso procedimental.

O notário, então, deve proceder à notificação do outro contratante a respeito da manifestação que lhe foi apresentada, dando-lhe de tudo ciência e reputando denunciado o contrato. Conforme acima mencionado, considera-se resilido o contrato no momento em que a denúncia chega a seu poder (Diário da República, 2024). Deve o tabelião garantir a legitimidade de quem recebeu a notificação, na forma da lei em vigor, usando mecanismo idôneo para entrega dos documentos; preferencialmente, como já mencionado, deve se socorrer à fé pública do Oficial de Registro de Títulos e Documentos.

Constatada a presença de todos os requisitos previstos na lei ou no contrato para a resilição, poderá o notário certificar a extinção do negócio jurídico, declinando os respectivos efeitos, quando conhecidos ou identificáveis.

Esse procedimento pode ser utilizado, por exemplo, para certificação: da denúncia do contrato de locação por prazo indeterminado (servindo a ata como título para cancelamento das cláusulas de vigência e preferência no Registro de Imóveis, e para cancelamento do registro do contrato no Registro de Títulos e Documentos); da resilição do contrato de compra e venda em que tenha sido pactuada cláusula de arrependimento (servindo a ata como título para cancelamento do registro da transmissão); da denúncia do contrato de constituição de renda, quando conferida tal faculdade em favor do credor (servindo a ata como título para cancelamento do registro da transmissão); do exercício do direito de arrependimento, nos negócios em que tenham sido pactuadas arras, depositadas em favor de terceiro (servindo a ata como título para permitir a liberação das arras).

Em todos os exemplos acima comentados, a resilição unilateral implica alteração no plano da eficácia dos negócios (cessação da eficácia), que deve se refletir na esfera registrária – servindo a ata como título. No entanto, mesmo nos casos em que os negócios não estejam sujeitos a qualquer tipo de publicidade ou regulação, a ata possui lugar como instrumento importante para documentação do término das obrigações associadas à avença.

4.2.3. Excussão extrajudicial do pacto marciano envolvendo bens imóveis

O pacto marciano é o acordo de vontades por meio do qual a propriedade da coisa dada em garantia real se transfere para o credor em caso de descumprimento da obrigação garantida, mediante o seu valor efetivo no mercado (Diário da República, 2024). Em outras palavras, é a avença que possibilita ao credor, unilateralmente, mediante autorização concedida no momento da celebração do contrato, tomar para si a propriedade da coisa oferecida em garantia em caso de inadimplemento, desde que essa transmissão se dê pelo valor real da coisa.

Diferencia-se do pacto comissório, reputado leonino e, em geral, proibido pelas ordens jurídicas, a exemplo daquelas do Brasil, Portugal, Itália, Chile, Argentina, México e outros

países (Haddad, 2013, p. 37-53). Neste, o credor pode se apropriar da coisa e considerar extinta a obrigação, independentemente de devolução de eventual excedente.

A ojeriza jurídica ao pacto comissório decorre, principalmente, do preceito geral de vedação ao enriquecimento sem causa – positivado, no Brasil, no art. 884 do Código Civil –, uma vez que o credor poderia se apropriar de bem substancialmente mais valioso que a obrigação inadimplida, ainda que dotado de menor liquidez. A sanção de nulidade é justificada, ainda, pelo prejuízo que o pacto comissório pode trazer aos demais credores do devedor inadimplente. Afinal, ao subtrair totalmente o bem do patrimônio do devedor, o credor não apenas enriquece, mas, também, reduz o patrimônio à disposição dos demais titulares de créditos oponíveis àquele.

O pacto comissório se diferencia, ainda, da dação em pagamento, pois não exige manifestação de vontade do devedor após o inadimplemento, com celebração de novo negócio jurídico. O credor, constatado o inadimplemento na forma exigida pelo contrato, pode adquirir o bem mediante ato unilateral, servindo como título translativo o contrato originário. Nas palavras de Guedes e Terra (2017, p. 169), o “adimplemento automático, consequência prática do pacto comissório, não é escolhido pelo credor nem pelo devedor, sendo antes fruto do acordo das partes”.

O pacto marciano, ao contrário do comissório, garante ao devedor a certeza de que a coisa será adquirida pelo credor pelo seu real valor, que pode ser apurado: i) mediante expressa e prévia indicação pelas partes, no contrato ou escritura, acompanhado ou não de índices de correção monetária a serem adotados; ii) mediante procedimento de avaliação extrajudicial definido previamente entre as partes, e constante do instrumento contratual, podendo se tratar, inclusive, de cotação em bolsa ou outra forma de referência; ou iii) mediante avaliação judicial ou arbitral, quando ausente convenção a esse respeito.

O credor, por sua vez, deve depositar eventual diferença em favor do devedor, na forma e nos prazos estabelecidos no contrato, ou, ainda, judicialmente. Se, contudo, a garantia não for suficiente, a obrigação do devedor pelo saldo remanescente persiste, salvo convenção em contrário.

A título de exemplo, examinemos a regulamentação do pacto marciano pela ordem jurídica italiana, que expressamente admite sua celebração e eficácia, nos termos do artigo 2º do Decreto-Lei nº. 59/2016, posteriormente convertido na Lei nº. 119/2016, que adicionou o art. 48-bis ao Decreto-Lei nº. 385/2016. O dispositivo em questão rege os financiamentos celebrados por empresários²¹ com os bancos e demais sujeitos autorizados a oferecer mútuos feneratícios ao público. Transcreve-se a parte mais relevante do dispositivo:

Art. 48-bis

*(Finanziamento alle imprese garantito da trasferimento di bene immobile
sospensivamente condizionato)*

1. Il contratto di finanziamento concluso tra un imprenditore e una banca o altro soggetto autorizzato a concedere finanziamenti nei confronti del pubblico (ai sensi dell'articolo 106) può essere garantito dal trasferimento, in favore del creditore o di una società dallo stesso controllata o al medesimo collegata ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e autorizzata ad acquistare, detenere, gestire e trasferire diritti reali immobiliari, della proprietà di un immobile o di un altro diritto immobiliare dell'imprenditore o di un terzo, sospensivamente condizionato all'inadempimento del debitore a norma del comma 5. La nota di trascrizione del trasferimento sospensivamente condizionato di cui al presente comma deve indicare gli elementi di cui all'articolo 2839, secondo comma, numeri 4), 5) e 6), del codice civile.

2. In caso di inadempimento, il creditore ha diritto di avvalersi degli effetti del patto di cui al comma 1, purché al proprietario sia corrisposta l'eventuale differenza tra il valore di stima del diritto e l'ammontare del debito inadempito e delle spese di trasferimento. (...) ²²

Ainda no âmbito do direito italiano, o pacto marciano foi, posteriormente, admitido para o mercado imobiliário em geral, por força do Decreto-Lei nº. 72/2016. Note-se que o texto legal teve grande preocupação em resguardar o direito do devedor de ter devolvido o valor que

²¹ O conceito italiano de empresário (*imprenditore*), dado pelo artigo 2.082 do *Codice Civile*, é idêntico ao brasileiro, a saber: “È imprenditore chi esercita professionalmente una attività economica organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni o di servizi.”

²² Tradução do autor: “1. O contrato de financiamento celebrado entre um empresário e um banco ou outra entidade autorizada a conceder financiamento ao público (nos termos do artigo 106º) pode ser garantido pela transmissão, a favor do credor ou de sociedade por ele dominada, ou mesmo coligada (e, nos termos da lei em vigor, autorizada a adquirir, deter, administrar e transmitir direitos imobiliários), a titularidade de imóvel ou outro direito imobiliário do empresário ou de terceiro, condicionado ao inadimplemento do devedor nos termos do parágrafo 5. A nota de transcrição da transmissão condicional referida neste número deve indicar os elementos referidos no artigo 2839.º, segundo parágrafo, números 4), 5) e 6), do Código Civil. 2. **Em caso de inadimplemento, o credor tem o direito de usufruir dos efeitos do acordo referido no n.º 1, desde que seja paga ao titular a diferença entre o valor estimado do direito e o valor da dívida em incumprimento. e os custos de transferência.**”

eventualmente sobejar da venda da coisa, observando-se, ainda, que o avaliador deve ser nomeado de comum acordo, ou, se inexistente acordo, pelo tribunal competente:

d. il valore del bene immobile oggetto della garanzia è stimato da un perito indipendente scelto dalle parti di comune accordo ovvero, in caso di mancato raggiungimento dell'accordo, nominato dal Presidente del Tribunale territorialmente competente con le modalità di cui al terzo comma dell'articolo 696 del codice di procedura civile, con una perizia successiva all'inadempimento. Si applica quanto previsto ai sensi dell'articolo 120-duodecies.²³

A lei italiana não permitiu – pelo menos não expressamente – o pacto marciano em todos os tipos de contratos, mas, tão-somente, naqueles celebrados por empresários com instituições financeiras e naqueles envolvendo crédito imobiliário. Sendo assim, a doutrina italiana ainda diverge sobre a possibilidade de sua aplicação fora dos âmbitos regulados por lei, diante do caráter geral da norma do art. 2.744 do *Codice Civile*: “È nullo il patto col quale si conviene che, in mancanza del pagamento del credito nel termine fissato, la proprietà della cosa ipotecata o data in pegno passi al creditore. Il patto è nullo anche se posteriore alla costituzione dell'ipoteca o del pegno”²⁴. Não obstante, o acolhimento do pacto marciano pela legislação representou “uma importante forma de autotutela executiva, que atua para afastar a tutela judicial-processual executiva, longa e permeada por dificuldades, a fim de simplificar e acelerar a tutela efetiva do crédito” (Andrade; Theodoro Júnior, 2021, p. 112).

No Brasil, diante da lacuna legislativa, por muito tempo persistiram as dúvidas a respeito da legalidade do pacto marciano. Enquanto parte da doutrina defendia tratar-se de figura autônoma, não vedada pela legislação, outra parte defendia que se trataria, tão-somente, de um tipo especial de pacto comissório, e, portanto, vedado.

Entre os autores que defendem a licitude do pacto marciano no direito brasileiro, podemos mencionar, a título de exemplo, Terra e Guedes (2017, p. 51), para as quais “a vedação ao pacto comissório é, com efeito, o ponto de partida sobre o qual deve ser construída a disciplina do

²³ Tradução do autor: “d. o valor dos bens imóveis dados em garantia será estimado por um perito independente, escolhido pelas partes de comum acordo, ou, não havendo acordo, nomeado pelo presidente do tribunal territorialmente competente, na forma referida no artigo 696.º, parágrafo terceiro, do Código de Processo Civil, tudo após a constatação do inadimplemento. Aplica-se o disposto no artigo 120.º-12.”

²⁴ Tradução do autor: “É nulo o pacto pelo qual se convencionou que, na falta de pagamento do débito no termo de vencimento, a propriedade da coisa hipotecada ou empenhada passe ao credor. O pacto é nulo ainda que posterior à constituição da hipoteca ou do penhor.”.

pacto marciano, que não só deve ser considerado válido e eficaz, como deve mesmo ter o seu uso estimulado”. No mesmo sentido é a opinião de Carlos Alberto Moreira Alves (1987, p. 107), para quem

não é ilícito (...) o denominado pacto Marciano (por ser defendido pelo jurisconsulto romano Marciano e confirmado em rescrito pelos imperadores Severo e Antonio). Por esse pacto, se o débito não for pago, poderá passar à propriedade plena do credor pelo seu justo valor, a ser estimado, antes ou depois de vencida a dívida, por terceiro.

Em outro diapasão, parte da doutrina nunca se conformou com o fato de que o pacto marciano, embora imune às injustiças que podem decorrer do pacto comissório, também se subsume perfeitamente à vedação do art. 1.428 do Código Civil, que apenas ressalva a dação em pagamento. Sendo assim, estaríamos diante de uma tensão interpretativa, envolvendo, de um lado, uma interpretação teleológica da lei civil, e, de outro, uma interpretação literal. Em um esforço de sistematização doutrinária, a *VIII Jornada de Direito Civil* aprovou o Enunciado nº. 626, que teria por objetivo pacificar a questão. Veja-se do verbete:

ENUNCIADO 626 - Não afronta o art. 1.428 do Código Civil, em relações paritárias, o pacto marciano, cláusula contratual que autoriza que o credor se torne proprietário da coisa objeto da garantia mediante aferição de seu justo valor e restituição do supérfluo (valor do bem em garantia que excede o da dívida).
(Conselho da Justiça Federal, 2018).

Diante disso, cabe arguir: seria possível a excussão extrajudicial de uma cláusula de pacto marciano envolvendo bem imóvel, contra a vontade do devedor, com emprego da ata notarial de certificação de elementos negociais? A resposta parece ser positiva.

Ora, como é cediço, os direitos reais de garantia se constituem por meio do registro do documento escrito (observados os requisitos de forma do art. 108 do Código Civil e demais dispositivos da legislação especial) que os institui. O documento levado a registro normalmente já contém o pacto marciano, embora não haja impedimento de que seja avençado posteriormente, por ato apartado (o qual deverá ser averbado ao registro público, por consubstanciar alteração contratual com relevância real).

O pacto marciano, em detida análise, não é mais do que um negócio por meio do qual se transmite a propriedade do bem ao credor, por um valor determinado ou determinável, e cuja eficácia se encontra sob duas condições suspensivas: a primeira, o inadimplemento do devedor; e, a segunda, a manifestação de vontade do credor de se apropriar do bem, por seu justo valor, em pagamento da dívida.

Dessa forma, verificando existir, no título de constituição da garantia, a existência do pacto marciano, deve o oficial do Registro de Imóveis proceder a seu regular registro, consignando a existência da cláusula especial, a fim de facilitar seu conhecimento por terceiros, inclusive outros credores (na forma exigida pelo art. 176, §1º, III, “5”, da Lei nº. 6.015/1973²⁵). Contudo, desde logo se esclarece que a ausência de menção expressa ao pacto marciano no registro da hipoteca, da anticrese ou da alienação fiduciária não tem o condão de invalidar, ou desprover de eficácia, a disposição contratual, uma vez que é parte do título apresentado e integra os termos do registro.

Sobrevindo o inadimplemento do devedor, e desejando excutir extrajudicialmente o pacto marciano, o credor terá, a nosso ver, duas opções: (a) poderá requerer ao tabelião de notas, desde logo, a elaboração da ata, com a constatação sucessiva e em tempo real de todos os eventos que compõem o procedimento (notificação do devedor ou protesto, avaliação do bem, restituição do supérfluo, etc.); ou (b) praticará todos os atos necessários, sucessivamente, documentando-os de forma autêntica, e, posteriormente, entregará todos os documentos ao tabelião, de uma só vez, para constatação dos pressupostos contratuais e da regularidade do procedimento.

Desde logo, afigura-se recomendável a opção pela ata notarial de longa duração, uma vez que o notário, nessa hipótese, funcionará não apenas para documentar a existência e ocorrência dos procedimentos, mas também sua conformidade ou desconformidade com as normas contratuais, tão logo ocorram, evitando-se, assim, a necessidade de repetição de etapa por posterior constatação de uma irregularidade. Não obstante, qualquer que seja a forma adotada, o procedimento (e a lavratura da ata) seguirá o seguinte caminho lógico geral, tudo em estrita observância às normas contratuais pactuadas pelas partes:

²⁵ (...) III - são requisitos do registro no Livro nº 2: 5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

1º - Sobrevindo a mora do devedor, e desejando recorrer à prerrogativa contratual, deverá o credor, primeiramente, obter certificação idônea do inadimplemento. Em se tratando de obrigações de pagar quantia certa, líquida e exigível, deverá encaminhar-se ao tabelião de protesto e obter cópia autêntica do respectivo instrumento, que será apresentada ao tabelião de notas. Se for de outra natureza a obrigação, a notificação e constatação da mora podem ser feitas pelo próprio notário, no âmbito da ata. Essa constatação, como já mencionado, é pressuposto essencial para que o credor se valha da cláusula especial do pacto marciano. Além disso, o notário constatará, mediante documento autêntico, a existência e o teor da relação contratual, bem como os nomes e qualificações das partes envolvidas, destacando o conteúdo central da cláusula que será cumprida;

2º - Na sequência, deverá o credor observar o prazo de carência previsto no contrato, se assim tiver sido estipulado, e todas as demais condições prévias avençadas, o que deverá ser certificado na ata notarial.

3º - Então, cumpridos esses pressupostos, cabe ao credor proceder à avaliação da coisa, com estrita observância aos termos do contrato, apresentando ao notário os laudos ou documentos bastantes, tenha a apuração sido judicial ou extrajudicial; não cabe ao tabelião, na ata notarial, julgar o valor apurado pelo credor, mas, tão-somente, certificar a regularidade técnica e jurídica do procedimento adotado, à luz do instrumento contratual;

4º - Ato contínuo, deverá o credor apurar o valor a ser restituído ao devedor, com base na diferença entre o valor da avaliação do bem e o valor total da dívida, indicado no instrumento de protesto, no próprio contrato ou nas memórias de cálculo. Então, deverá realizar a restituição dessa quantia ao devedor, inclusive por meio de pagamento em consignação (art. 334 do Código Civil), se necessário. O notário deverá certificar a correção do cálculo da quantia a ser restituída, bem como o efetivo pagamento dela; não lhe cabendo, contudo, apurar se o montante da dívida protestada é lícito, por se tratar de declaração de exclusiva responsabilidade do apresentante.

5º - Por fim, incumbirá ao tabelião de notas, a partir do exame jurídico dos fatos e documentos, bem como de sua subsunção às disposições contratuais ajustadas, certificar o integral e escoreito cumprimento do contrato, com a conclusão de que se legitima a transmissão da propriedade da coisa ao credor. Sempre que possível, deverá identificar os efeitos decorrentes, especificando o imóvel objeto da transmissão, o valor pelo qual é transmitido e o título, tudo conforme o contrato originariamente celebrado.

Essa ata notarial, contendo a certificação de todos os itens acima, é título hábil ao ingresso no fôlio real, e serve como suporte à transmissão da propriedade do bem imóvel ao credor, o que deve ser realizado mediante ato de registro (art. 167, I, da Lei nº. 6.015/1973). Vale ressaltar que essa ata produz efeitos por si só, ainda que desacompanhada do contrato ou escritura original (na qual tenha sido avençado o pacto marciano), pois já conterà a certificação dos termos do negócio celebrado entre as partes. Não obstante, provavelmente o instrumento originário já se encontrará arquivado no Registro de Imóveis, por ocasião do registro da hipoteca, da anticrese ou da alienação fiduciária.

No que se refere ao registro, entende-se que a execução do pacto marciano possui ingresso com fundamento no novel art. 167, inciso I, item “48” da Lei nº. 6.015/1973²⁶, que prevê a registrabilidade de “outros negócios jurídicos de transmissão do direito real de propriedade sobre imóveis ou de instituição de direitos reais sobre imóveis, ressalvadas as hipóteses de averbação previstas em lei”. Dessa forma, ainda que não se amolde perfeitamente ao conceito de “venda e compra”, o pacto marciano poderia ser registrado, servindo como título a ata notarial que constatou o cumprimento de todas as condições contratuais da avença.

Se houver irresignação do devedor em relação a qualquer parte do procedimento (constatação da mora, apuração do valor da coisa, lavratura da ata, depósito do preço ou registro da transmissão), cabe a ele a tarefa de buscar o Poder Judiciário para remediar a questão, podendo o credor, em princípio, concretizar todo o seu direito de maneira simples, célere e totalmente

²⁶ Inserido no rol do art. 167 da Lei nº. 6.015/1973 pela mesma Lei nº. 14.711/2023 (Marco Legal das Garantias), este dispositivo foi concebido com duas finalidades principais: **a primeira**, facilitar a concretização, no plano imobiliário, de negócios jurídicos atípicos ou inovadores, cuja eficácia real era frequentemente negada pelos oficiais registradores, com fundamento na tipicidade do rol legal, o que demandava que as partes recorressem às autoridades judiciárias; **a segunda**, viabilizar o ingresso, no fôlio real, de títulos como a ata notarial de certificação de elementos negociais, introduzida pela mesma lei, a qual, por vezes, implicará o registro de efeitos jurídicos atípicos ou pouco convencionais.

extrajudicial; contando, tão-somente, com o auxílio de agentes privados, que exercem sua atividade em regime de cooperação com o poder público.

4.2.4. *Certificação do cumprimento ou frustração de encargos nas doações modais*

Conforme ensina Sérgio Jacomino (2000, p. 246), em artigo confeccionado ainda sob a égide do Código Civil de 1916,

A chamada doação com encargo, modal ou onerosa (*donatione sub modo*), consoante dispõe o artigo 1180 do Código Civil, é o negócio jurídico que se singulariza na incumbência cometida ao donatário pelo doador, em favor deste, de terceiro ou no interesse geral. Na justa síntese de Agostinho Alvim, é obrigação imposta ao gratificado. E sendo, portanto, obrigação, o donatário assume a liberalidade com o só fato de aceitá-la, e que lhe pode ser exigida, e, até sancionada com a revogação do benefício, como observa Caio Mário da Silva Pereira. Identificam-se, pois, dois elementos essenciais da doação modal: o ato da liberalidade e o encargo.

Em outras palavras, doação modal é aquela na qual o doador, por ato de liberalidade, transfere bens ou direitos de seu patrimônio para o patrimônio do donatário, mas, concomitantemente, comete-lhe determinada incumbência, ou ônus. Essa incumbência pode ou não estar relacionada ao objeto da doação, e pode ser estipulada no interesse do doador, do donatário, de terceiros, ou, ainda, no interesse geral. O encargo se encontra sujeito à livre pactuação entre as partes, ressalvando-se, contudo, o disposto no art. 147 do Código Civil, segundo o qual “considera-se não escrito o encargo ilícito ou impossível, salvo se constituir o motivo determinante da liberalidade, caso em que se invalida o negócio jurídico”.

A aposição do encargo não retira o caráter de liberalidade da doação, mas interfere no plano de sua eficácia: o negócio jurídico não será reputado perfeito, acabado e definitivo até que o donatário cumpra o encargo que lhe foi imposto. Se não o fizer, no prazo ou na forma estipulada pelo doador, pode a doação ser revogada (art. 555 do Código Civil). Não havendo prazo assinalado, poderá o doador notificar o donatário, assinalando-lhe prazo razoável para o cumprimento (art. 562 do Código Civil).

Não se acredite, contudo, que o encargo funciona como condição suspensiva. Por expressa disposição legal, o encargo não impede a aquisição ou o exercício dos direitos decorrentes da doação, salvo se houver estipulação expressa nesse sentido (art. 136 do Código Civil). O efeito do encargo é impedir o exaurimento dos efeitos do negócio jurídico, até que se produza no mundo fático a alteração pretendida pelo doador.

De uma forma geral, os efeitos do encargo são restritos às partes envolvidas, e a eventuais terceiros que sejam por ele beneficiados. No entanto, há algumas hipóteses em que o encargo produz alterações jurídicas que repercutem para além das pessoas diretamente associadas ao contrato. Um dos casos é o encargo estipulado no interesse geral, cujo cumprimento não tenha sido exigido pelo doador em vida. Nesse caso, a lei civil legitima o Ministério Público a demandar a execução do encargo, substituindo o doador (art. 553, Parágrafo Único, do Código Civil).

Outra hipótese é o do encargo que incide sobre a doação de bens imóveis, cuja natureza real automaticamente atrai um componente de eficácia *erga omnes*. Afinal, o negócio jurídico que transmite a propriedade de um bem imóvel, mas se encontra gravado com encargo e pode ser revogado em caso de incumprimento, pode prejudicar a higidez de toda a cadeia dominial posterior.

Assim, é de indiscutível importância o papel do oficial do Registro de Imóveis em consignar, no ato de registro, a existência dos encargos e demais elementos negociais que afetem a higidez ou a definitividade do título translativo, na forma do art. 176, §1º, inciso III, item “5” da Lei nº. 6.015/1973. A ausência de menção expressa, evidentemente, não prejudica a eficácia real do encargo, uma vez que consta do título arquivado no registro; entretanto, a menção expressa dessa circunstância, no corpo da matrícula, prestigia a publicidade e facilita seu conhecimento pelos terceiros.

Constata-se, de plano, a importância da certificação jurídica do cumprimento ou do descumprimento do encargo. Para o doador, a certificação do descumprimento é condição necessária à revogação da doação. Para o donatário, a certificação do cumprimento é medida importante para assegurar a higidez e segurança da cadeia dominial, caso venha a dispor do bem recebido. Mais que isso, caso o cumprimento do encargo tenha sido estipulado como

condição para alienação do bem, a certificação dessa circunstância possibilitará o trânsito imobiliário e a circulação da riqueza, ora imobilizada.

A ata notarial de certificação de elementos negociais, nesse sentido, se coloca como importante instrumento para possibilitar, de forma inteiramente extrajudicial, a constatação segura do cumprimento ou do descumprimento dos encargos, mediante confrontação entre os elementos fáticos, constatados pelo tabelião, e as estipulações contratuais avençadas entre as partes.

Para atestar o cumprimento do encargo, o notário deverá verificar se a incumbência estipulada no contrato se realizou, e de que forma, constatando sua existência e seu modo de existir. E, a partir disso, qualificar juridicamente essa realidade, à luz do contrato de doação firmado e sua prudente avaliação. Essa ata serve, a nosso entender, como título hábil à averbação no Registro de Imóveis²⁷, para que se consigne o integral cumprimento do encargo, tornando definitiva e perfeita a transmissão da propriedade.

Além disso, caso, o cumprimento do encargo tenha sido eleito como condição para a subsequente transmissão de propriedade do bem doado, o notário poderá, na mesma ata, certificar o implemento da condição estipulada, possibilitando ao donatário dispor livremente da coisa.

Para atestar o descumprimento, o notário deverá, preliminarmente, determinar se houve prazo contratualmente fixado para realização da incumbência e, se positivo, considerá-lo. Caso não tenha sido fixado prazo, deverá o notário proceder à prévia notificação do donatário, comunicando-lhe prazo razoável, fixado pelo doador, para cumprimento do encargo, consignando o resultado em ata. Transcorrido o prazo sem a concretização do desiderato, poderá o notário certificar a frustração do cumprimento do encargo e a mora do donatário, servindo a ata como título para averbação dessa circunstância. Mais que isso, de posse dessa certificação, entendemos ser plenamente possível ao doador revogar a doação, por meio de simples escritura pública, sendo a ata apresentada e transcrita (ou certificada) no corpo da escritura, dando-lhe suporte de validade.

²⁷ Nos termos do art. 246 da Lei n°. 6.015/1973, com a nova redação dada pela Lei n°. 14.382/2022, estão sujeitas à averbação todas as circunstâncias que alterem o registro ou que repercutam nos direitos reais imobiliários. Assim sendo, entende-se ser perfeitamente viável (e recomendável) a averbação do cumprimento ou do descumprimento do encargo, para que essa circunstância e seus efeitos jurídicos possam ser conhecidos por terceiros.

Em ambos os casos, caberá ao prejudicado, se assim entender cabível, buscar Poder Judiciário para remediar a situação, não prejudicando, contudo, a efetivação extrajudicial dos direitos das partes interessadas. Em juízo, poderá o prejudicado alegar qualquer matéria de direito, incluindo eventual erro do tabelião na apreciação e qualificação jurídica dos fatos. Contudo, essa irresignação será eventual e posterior, em vez de necessária e prévia.

4.2.5. Certificação do descumprimento de obrigações societárias e exclusão extrajudicial de sócio

O sistema civilista brasileiro manteve, em matéria de pessoas jurídicas, a clássica divisão entre as corporações e fundações. Enquanto as primeiras são predominantemente marcadas pelo aspecto humano – “conjunto de pessoas que atua com fins e objetivos próprios” (Tartuce, 2016, p. 156) –, as últimas são caracterizadas pela natureza patrimonial, derivando da afetação de uma universalidade de bens a determinado objetivo (moral, de assistência social, humanística ou similar).

Além disso, observa Gonçalves (2015, p. 233) que as corporações revolvem em torno de objetivos e interesses próprios, definidos pelos membros que a compõem e dirigem (sócios ou associados). Por sua vez, as fundações não gozam da mesma autonomia. Suas finalidades e objetivos são externos, definidos previamente pelo instituidor, através de escritura pública ou testamento.

Dentre as pessoas jurídicas, destacam-se, por sua ubiquidade e maleabilidade, as sociedades limitadas, que representam, atualmente, a vasta maioria das constituições realizadas no país. A título de exemplo, entre 01/01/2024 e 01/10/2024, foram constituídas 227.966 sociedades limitadas empresárias no estado de Minas Gerais, contra apenas 9.294 sociedades anônimas – estas que ocupam o segundo lugar no *ranking* divulgado pela Junta Comercial da unidade federativa (JUCEMG, 2024).

Sendo assim, é de inquestionável relevância, para a atividade empresarial nacional, eventual aplicabilidade da nova ata notarial de certificação de elementos negociais na facilitação de

procedimentos envolvendo as sociedades dessa espécie, mesmo em contextos de crise societária.

A sociedade, possuindo personalidade jurídica, relaciona-se autonomamente com terceiros e com os próprios sócios, podendo contrair obrigações, exercer direitos e reivindicar prestações, incluindo a própria integralização do capital social. Paralelamente, essa estrutura orgânica é capitaneada pelos seus sócios, cujas deliberações definem os objetivos, mecanismos, estratégias e posicionamentos da corporação. Assim, a preservação da coesão societária – que, não necessariamente, implica consenso – é imprescindível ao pleno funcionamento da sociedade.

Contudo, em algumas ocasiões, o comportamento de determinados sócios, seja perante os demais, seja perante a sociedade, pode colocar em risco a integridade e a eficiência do funcionamento da pessoa jurídica. Não se trata, aqui, de mera discordância quanto às decisões tomadas pelos demais sócios, ou pelos administradores, mas da prática de condutas perigosas, que impliquem infração às normas legais e convencionais, colocando em risco as atividades e os objetivos sociais. Não apenas isso, o comportamento temerário dos sócios, em violação às normas societárias, por vezes acarreta o rompimento da *affectio societatis*, pressuposto de existência da corporação.

Essas condutas, graves por natureza, autorizam a exclusão do sócio faltoso pelos demais titulares do capital social, com resolução da sociedade em relação à pessoa deste. Nesse sentido é a jurisprudência recente do Superior Tribunal de Justiça:

1. O art. 600, V, do Código de Processo Civil expressamente reconhece a legitimidade da sociedade para a propositura da ação de dissolução parcial, sanando discussão que existia na doutrina e na jurisprudência se a legitimação seria da sociedade ou dos demais sócios. Portanto, não configurada a hipótese de litisconsórcio ativo unitário necessário entre a sociedade recorrida e a sócia que não integrou o polo ativo da demanda. 2. A quebra da "affectio societatis" não constitui causa eficiente ao rompimento do vínculo societário, sendo necessária a demonstração da prática de falta grave para a exclusão de sócio. Precedentes. 3. A noção de falta grave, embora consista em conceito jurídico indeterminado, está configurada na conduta de sócio que viola a integridade patrimonial da sociedade, concretizando descumprimento dos deveres de sócio, em evidente violação do contrato social e da lei. 4. A retirada de

valores do caixa da sociedade, em contrariedade ao deliberado em reunião de sócios, configura falta grave, apta a justificar a exclusão de sócio. 5. A intervenção mínima do Poder Judiciário em disputas societárias significa o reconhecimento de que a regulação da matéria societária se dá a partir do princípio da supletividade, tal como disposto no art. 3º, VIII, da Lei nº 13.874/2019 - Lei da Liberdade Econômica. (...) (REsp n. 2.142.834/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/6/2024, DJe de 18/6/2024.)

É sabido que, em matéria de conflitos societários, o encaminhamento das disputas à justiça estatal é medida gravosa, com potenciais desgastes econômicos, reputacionais e perda de eficiência, sobretudo no caso de pessoas jurídicas de alto dinamismo ou de elevada lucratividade. Ainda que, conforme assentado no julgado supracitado, a intervenção do Poder Judiciário nas deliberações sociais deva ser mínima e supletiva, a omissão na observância de algumas formalidades ou da rigorosa documentação das deliberações pode implicar a invalidade da decisão, seja por afronta à ordem pública, seja por violação dos direitos do sócio excluído. O que se busca, portanto, é a possibilidade de incremento da segurança jurídica das operações de exclusão de sócio, por meio da atuação preventiva e certificadora do notário.

Vislumbram-se, em princípio, duas possibilidades de exclusão do sócio nas sociedades empresárias limitadas, sempre em função de comportamentos antissociais: a primeira, em decorrência do inadimplemento da obrigação de integralizar o capital subscrito (art. 1.058 do Código Civil), mediante deliberação social nesse sentido; e, a segunda, em decorrência de falta grave (art. 1.085 do Código Civil), igualmente mediante deliberação social nesse sentido. A primeira, por envolver inadimplemento de obrigação essencial à constituição da sociedade (integralização do capital), opera-se independentemente de previsão específica no contrato social; no segundo caso, a própria lei exige a expressa previsão da possibilidade de exclusão no instrumento societário.

Antes de examinar cada uma dessas hipóteses, questiona-se se seria possível a previsão de *cláusula resolutiva expressa* no contrato social, que pré-fixasse hipóteses de falta grave constatáveis objetivamente. Essas cláusulas, se existentes, operariam de pleno direito, resolvendo a sociedade em relação ao sócio faltoso independentemente de qualquer deliberação social, e com efeitos imediatos (*pleno iure*). Nesse caso, a sentença (ou ata notarial) teria natureza apenas declaratória, reconhecendo o implemento da hipótese contratual.

Ora, embora seja de rigor, nas relações empresariais, a prevalência da autonomia da vontade, parece que a própria lei quis impedir esse tipo de situação, ao exigir, no art. 1.085 do Código Civil, além da previsão no contrato social, a realização de “reunião ou assembleia especialmente convocada para esse fim, ciente o acusado em tempo hábil para permitir seu comparecimento e o exercício do direito de defesa”. Dessa forma, a lei parece prestigiar a possibilidade de defesa do sócio, evitando-se situações arbitrárias ou exclusões decorrentes da aplicação automática de cláusulas resolutivas.

Além disso, a lei parece ter escolhido privilegiar a máxima estabilidade nas relações societárias, sempre exigindo, para a exclusão do sócio faltoso, a prévia deliberação dos titulares de capital social. Afinal, um comportamento antissocial, ainda que grave, nem sempre fará com que a maioria dos sócios deseje deliberar pela exclusão. Dessa forma, a exigência de prévia deliberação, além de garantir a ampla defesa e o contraditório, também garante que eventual exclusão sempre decorrerá da vontade de maioria do capital. Evita-se, assim, que determinado sócio possa ser retirado mesmo contra o interesse da maioria, por simples subsunção de seu comportamento à hipótese resolutive prevista no contrato.

Soma-se a isso o fato de que o Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE nº. 201819/RJ, assentou o entendimento de que os direitos fundamentais possuem plena aplicação às relações privadas (horizontalidade), configurando-se abusiva a exclusão de associado sem a oportunização do contraditório e da ampla defesa. A mesma interpretação, por analogia, se aplica aos demais tipos de corporações, por possuírem o aspecto humano como elemento essencial de sua existência. Assim, é primordial que esse direito seja assegurado ao sócio em processo de exclusão por falta grave, ainda que sua conduta se amolde a tipos pré-fixados no contrato social.

Ante todo o exposto, a melhor conclusão parece ser a de que não se afigura possível a previsão de cláusulas resolutivas expressas em atos constitutivos, a dispensar a deliberação social e permitir a exclusão automática do sócio.

Analisar-se-á, então, de que forma a novel ata notarial de certificação de elementos negociais pode contribuir para maximizar a segurança jurídica no procedimento de exclusão de sócios faltosos e na constatação de inadimplementos societários.

a) Certificação do inadimplemento do sócio remisso

No caso de inadimplemento da obrigação de integralizar o capital subscrito, pode o notário, a pedido da sociedade-credora, proceder à notificação do sócio (pessoalmente, pelo correio ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos), assinalando-lhe prazo razoável para o cumprimento da obrigação, sob pena de constatação de seu inadimplemento e eventual exclusão do sócio, mediante deliberação social nesse sentido.

Se o pleito for de constatação da insuficiência do capital integralizado, pode o notário, inclusive, valer-se de avaliação de peritos, que podem ou não subscrever o ato notarial, e documentos fiscais para apurar o valor venal dos bens e direitos transmitidos pelo sócio à sociedade. Da mesma forma, incumbe ao tabelião notificar o sócio, a pedido da sociedade, para complementar o valor do capital integralizado, concedendo-lhe prazo para fazê-lo.

Não havendo resposta ou cumprimento da obrigação, pode o notário, com fundamento no art. 7º-A, inciso I, da Lei nº. 8.935/1994, certificar o inadimplemento da obrigação societária, e qualificar juridicamente a remissão do sócio. Se for o caso, incumbe ao tabelião, também, certificar as cláusulas contratuais que tratam da mora, dos encargos e da cláusula penal, bem como o valor de eventuais quantias já integralizadas.

Havendo resposta do sócio, ou contranotificação de qualquer natureza, incumbe ao notário avaliar, *prima facie*, a subsistência e a solidez das razões invocadas, e, se for o caso, abster-se da certificação do inadimplemento (*non liquet*), reservando a questão controversa à apreciação judicial posterior, se for o caso.

Em qualquer caso, caberá aos quotistas deliberar sobre a exclusão do sócio remisso, tomando para si as quotas deste, ou transferindo-as a terceiro, na forma do art. 1.058 do Código Civil. O instrumento de deliberação é que servirá como título para arquivamento junto ao Registro Público das Empresas Mercantis, na forma da Lei nº. 8.934/94.

Como já mencionado, embora não se trate de requisito essencial – até porque é a deliberação dos sócios que servirá como título para a exclusão do sócio remisso –, a opção pela constatação do inadimplemento por meio da ata notarial de certificação de elementos negociais pode trazer

maior segurança jurídica ao procedimento de exclusão, prevenindo a emergência de conflitos e ações judiciais. Além disso, a ata pode servir como apuração do valor eventualmente integralizado pelo sócio remisso, a fim de possibilitar a posterior restituição dos bens ou indenização pelo equivalente. Por fim, o instrumento também se revela útil para consolidar os expedientes realizados no curso do procedimento (perícias, avaliações, deliberações, respostas do sócio faltoso, etc...), facilitando eventual e futura instrução probatória do juiz.

b) Certificação da falta grave cometida por sócio

No que tange à hipótese de resolução por justa causa, parece ser plenamente possível que o notário, a pedido dos interessados, ou da própria sociedade, apure e constate os fatos praticados pelo sócio faltoso, valendo-se, inclusive, da intervenção de peritos ou especialistas técnicos. Incluem-se, nessa possibilidade, por exemplo, a apuração: da divulgação de sigilo industrial ou comercial; da violação de cláusula de não-concorrência; da apropriação de bens e valores sociais; do uso indevido do nome empresarial; da prática de atos estranhos aos interesses sociais; da delegação de poderes para além dos limites previstos no contrato social; entre outros.

No entanto, poderia o notário, após a constatação dos fatos, em operação jurídica de subsunção, classificar a conduta como “falta grave”, a fim de subsidiar a posterior tomada de decisão pelos sócios majoritários?

Ora, à luz da teoria geral proposta alhures, não parece ser viável a qualificação jurídica da falta grave, pelo notário, em sede de ata notarial. Em primeiro lugar, em razão do conteúdo jurídico indeterminado desse termo, que suscita, para sua aplicação, não apenas um juízo de subsunção, mas também um juízo de deliberação, apenas passível de execução pela assembleia dos sócios, extrajudicialmente, ou pela autoridade judicante, em juízo. Em segundo lugar, porque, à míngua de qualquer disposição contratual que dê contornos mais concretos à noção de “falta grave”, parece faltar qualquer *consenso pressuposto* sobre o alcance desse termo, apto a justificar a operação de subsunção jurídica realizada pelo tabelião.

Contudo, se houver, no contrato, prévia definição das hipóteses de falta grave, seja em rol fechado ou aberto, parece possível ao tabelião certificar a ocorrência ou inoccorrência da falta

grave, a partir de seu prudente critério, tendo em vista que, nesse caso, manifesta-se o consenso pressuposto entre as partes (a respeito da amplitude e do alcance do conceito jurídico indeterminado).

Essencial, nessa hipótese, que o notário não apenas identifique a hipótese contratual em que se enquadram os fatos, mas informe aos solicitantes que essa ata não produz efeitos societários por si só, sendo inapta ao registro público. Diferencia-se, assim, das demais hipóteses tratadas no presente capítulo: embora a constatação da falta grave até possa ocorrer na ata notarial, a lei não dispensa o ato de vontade colegiado (em assembleia ou reunião) para que se possa operar a resolução da sociedade em desfavor do sócio faltoso.

Assim, essa ata notarial, tenha ou não a constatação do notário a respeito da ocorrência de falta grave, serve como subsídio robusto para a tomada de decisão dos sócios, aos quais a lei confere, em última análise, o poder e a faculdade de excluir o sócio faltoso. Em qualquer caso, deve-se conceder ao sócio em questão o direito de defesa, em assembleia especialmente convocada para essa finalidade. Essa sessão deliberativa, bem como a defesa apresentada, também são passíveis de constatação e documentação em ata notarial, conferindo ainda maior certeza e segurança quanto à observância dos requisitos legais.

O posterior ingresso desses documentos no registro público permite a concretização segura da vontade das partes, minimizando o risco da ocorrência de vícios que possam ensejar ações judiciais futuras, capazes de trazer incerteza jurídica quanto à composição da sociedade ou travar o desenvolvimento das atividades da empresa.

4.3 - A ATA NOTARIAL DE CERTIFICAÇÃO DE ELEMENTOS NEGOCIAIS E A ATIVIDADE EMPRESARIAL

Como já abordado em diversas oportunidades ao longo deste trabalho, acredita-se que a nova modalidade de ata notarial, introduzida na ordem jurídica pela Lei nº. 14.711/2023, possui grande potencial para simplificar a realização de pretensões jurídicas em âmbito extrajudicial, sobretudo na seara contratual e empresarial. Por meio da atuação certificadora do notário, as partes podem contar com uma forma segura e célere para ver reconhecidas as constituições, modificações e extinções de situações jurídicas posteriores à celebração de um negócio. E, conforme se verificou no capítulo anterior, são diversas as possibilidades de utilização desse novo instrumento.

Convém, então, examinar também de que forma essa simplificação procedimental favorece o ambiente de negócios brasileiro, e como atua no sentido de estimular e facilitar a realização da atividade empresarial.

Na expressa dicção do Código Civil, considera-se empresário quem “exerce profissionalmente atividade econômica organizada para a produção ou a circulação de bens ou de serviços”. Emprestando-se as palavras de Tomazette (2017, p. 73, g.n.), a empresa, sob o aspecto funcional, é considerada “um conjunto de atos tendentes a organizar os fatores da produção para a distribuição ou produção de certos bens ou serviços”. Por exemplo, a organização da força de trabalho impõe a existência de regras, hierarquia, poder disciplinar e de direção sobre outras pessoas, de maneira impessoal e sistematizada. Exercer a empresa é, assim, organizar os fatores de produção.

Alguns elementos se destacam na definição da *empresa* e do *empresário*, podendo ser, por isso, considerados cardeais para a compreensão dos princípios que regem a dinâmica das relações comerciais.

Em primeiro lugar, a empresa é necessariamente uma atividade **econômica**, isto é, voltada à produção e à circulação de riquezas – de qualquer forma em que se revistam, inclusive da própria moeda –, e sempre com o intuito de lucro, um dos elementos fundamentais do capitalismo e da sociedade mercantil.

Em segundo lugar, essa atividade econômica é exercida de maneira **organizada**, e profissionalmente. O elemento de organização implica que o empresário é responsável por conciliar capital, tecnologia e trabalho, sempre na busca pela otimização de sua atividade de produção ou de circulação de bens e serviços. Nesse processo, os empresários e as sociedades empresárias lançam mão de uma série de mecanismos jurídicos, econômicos e políticos para maximização de sua eficiência, e interação entre si, por meio de contratos, acordos, negócios, crédito, propriedade industrial e garantias.

Nesse contexto, os institutos jurídicos possuem especial importância para a atividade empresarial. Isso porque, por um lado, trazem certeza a respeito da existência e da forma das relações obrigacionais, minimizando riscos e facilitando a busca pelo lucro. E, por outro lado, funcionam como uma última linha de defesa contra violações das expectativas formadas nas relações negociais, protegendo o direito do lesado por meio da força estatal.

Contudo, é também sabido que, em um capitalismo cada vez mais dinâmico e volúvel, a rigidez dos institutos jurídicos, ou a morosidade de algumas instituições, pode acabar dificultando a concretização das pretensões jurídicas empresariais. Sendo assim, é central para o desenvolvimento econômico a mobilização de novas formas de realização mais rápida e efetiva de direitos, sobretudo por parte de credores, desde que sem comprometimento da segurança jurídica e dos direitos fundamentais dos envolvidos.

Tomando-se como base o relatório “*Doing Business 2020*”, publicado pelo Banco Mundial²⁸, é possível perceber que o Brasil ainda possui desafios jurídicos relevantes a serem superados, no sentido de facilitar a concretização de direitos, a circulação de riqueza e o desenvolvimento de negócios. A título de exemplo, no quesito “facilidade de obtenção de crédito”, o Brasil obteve nota 2,0 no item “força das garantias legais das partes”, contra uma média de 6,1 nos países de alta renda da OCDE (World Bank, 2019). Consultando-se as notas metodológicas, percebe-se que o resultado insatisfatório decorre, principalmente, da pouca plasticidade do

²⁸ A produção do relatório anual *Doing Business* foi interrompida pelo Banco Mundial após a edição de 2020 (divulgada em outubro de 2019), em razão de irregularidades e fraudes em dados divulgados nas edições de 2018 e 2020. Após auditorias externas dos dados, os pontos irregulares foram corrigidos. O presente estudo, contudo, considerou apenas dados que não se encontravam dentre os afetados pelas irregularidades, conforme notas metodológicas divulgadas pela instituição (World Bank, 2020).

sistema de garantias e da dificuldade para realização dos direitos dos credores pela via extrajudicial.

A nova ata notarial de certificação de elementos negociais abre um caminho importante no sentido de melhorar esse indicador, à medida que possibilita às partes a obtenção de declarações autênticas a respeito da modificação ou extinção de relações jurídicas, sem a necessidade de recurso ao sistema judiciário. Assim, supera-se a necessidade de ajuizamento de ações que visem, exclusivamente, ao reconhecimento de situações jurídicas e à efetivação de cláusulas contratuais. Eventuais ações terão lugar apenas *a posteriori*, sem impedir o seguimento dos contratos e sem imobilizar as riquezas inseridas pelas partes no negócio.

A atividade empresarial, assim, pode passar a contar com maior segurança jurídica, uma vez que as partes (em especial os credores) poderão ter maior certeza a respeito da aplicação das cláusulas contratuais, sem a necessidade de acessar o Poder Judiciário, procedimento que atrai incertezas, atrasos e custos. A nova modalidade de ata notarial, se corretamente recepcionada pelos notários, pelos registradores e pelos demais membros da comunidade jurídica, pode auxiliar substancialmente na melhoria do ambiente de negócios brasileiro, e, ainda, desafogar o Poder Judiciário, atualmente assoberbado com um grande número de ações judiciais²⁹. Além disso, pode servir como forma eficaz de realização de garantias no âmbito da atividade empresarial, sobretudo no ramo imobiliário.

O sistema brasileiro, assim, incorporou efetivamente uma nova “tecnologia jurídica”, que ressalta o processo de *descentralização da jurisdição* – marcado, predominantemente, pela desjudiciarização. Assim, acredita-se que a ata notarial de certificação de elementos negociais representa um importante passo na concretização de um ambiente mais amigável para o empreendedorismo, na esteira dos padrões referendados pelas principais economias do mundo. As possibilidades de “o credor executar seu direito ou sua garantia fora de um tribunal”, de “os bens serem vendidos por leilões públicos ou privados” e de “o credor se apropriar do bem para

²⁹ Segundo a última edição do relatório “Justiça em Números”, divulgado pelo Conselho Nacional de Justiça, o estoque total de casos pendentes, em dezembro de 2023, era de 83,8 milhões de processos, uma alta de 1,1% em relação ao ano anterior (CNJ, 2024).

satisfação do débito”³⁰ (World Bank, 2024) tornam mais ágil a realização dos direitos na esfera privada, impulsionando o desenvolvimento econômico e a lucratividade empresarial.

³⁰ Texto original: “The law allows parties to agree in the collateral agreement that the lender may enforce its security right out of court; the law allows the assets to be sold through public or private auctions and permits the secured creditor to take the asset in satisfaction of the debt.”

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os notários são profissionais do direito, que gozam de fé pública, e aos quais é delegada a prestação de serviços relacionados à formalização da vontade das partes, à intervenção nos atos e negócios jurídicos privados e à autenticação de fatos. A clássica doutrina, conforme se constatou, divide os atos protocolares dos tabeliães entre escrituras públicas e atas notariais. Enquanto nas primeiras haveria manifestação de vontade e produção de efeitos jurídicos, nas últimas a função seria apenas probatória.

A Lei nº. 14.711/2023, na esteira de um movimento de desjudiciarização, concedeu aos notários brasileiros uma nova e importante competência: a certificação, por meio de ata notarial específica, do implemento ou da frustração de condições e outros elementos negociais previamente definidos pelas partes, ou pela lei. Essa nova ata, por expressa disposição legal, constitui instrumento público apto ao registro imobiliário. A nosso ver, por se tratar de documento autêntico, produzido por agente público competente, também possui ingresso autorizado em qualquer registro ou cadastro, bem como perante quaisquer autoridades públicas.

O efeito dessa nova ata não é apenas probatório. A partir da idônea certificação de determinado fato ou de determinada circunstância jurídica, a ata produz, plenamente e por si só, os efeitos originariamente estipulados pela lei ou pelas partes, ficando dispensada a declaração judicial. Os notários assumem importante e nova função: não apenas devem constatar determinado fato, mas, também, qualificá-lo juridicamente, e verificar sua subsunção à hipótese contratual fixada pelas partes.

Esse procedimento facilita substancialmente a realização de direitos pelas partes, sobretudo por credores. Concluiu-se que, dentre outras hipóteses, essa ata pode ser utilizada eficientemente para: certificação da resolução de contratos em que tenha sido estipulada cláusula resolutiva expressa; constatação da rescisão unilateral de contratos pactuados por tempo indeterminado, ou nos quais tenha sido fixado o direito de arrependimento; excussão extrajudicial da cláusula de pacto marciano envolvendo bens imóveis; certificação do cumprimento ou da frustração dos encargos, nas doações modais; certificação do inadimplemento de obrigações societárias, a fundamentar a exclusão de sócio.

A introdução desse novo instrumento notarial alça a um novo nível a competência funcional dos tabeliães, que passam a poder intervir não apenas para a formação dos contratos, mas, também, no curso de sua execução, poupando a propositura de ações judiciais e tornando mais célere a concretização de direitos. Essa competência deve, contudo, ser exercida em um ambiente de *consenso presumido*, abstendo-se o notário de lavrar atas de certificação quando houver conflito substancial entre as partes, ou demanda decisória, evitando-se, assim, o agravamento ou a criação de novos conflitos, bem como prejuízos a terceiros.

Além disso, deve o notário observar as atribuições especiais conferidas por lei a outros agentes públicos, em especial os tabeliães de protesto de títulos, os oficiais de registro de títulos e documentos e as autoridades judiciárias.

Por fim, conclui-se que a introdução dessa nova ata notarial possui grande potencial para facilitar e dinamizar a atividade empresarial, que demanda, cada vez mais, por mecanismos mais céleres, seguros, simples e econômicos para a concretização de pretensões jurídicas. Além disso, a nova adaptação legislativa atua diretamente na melhoria do ambiente de negócios brasileiro, atendendo a uma demanda internacionalmente reconhecida por mecanismos extrajudiciais de excussão de garantias e direitos creditórios.

REFERÊNCIAS

AMARAL, Francisco. **Direito Civil - Introdução**. 9. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2017.

ASSOCIAÇÃO NACIONAL DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES - ANOREG. **Cartório em Números**. 5. ed. [Especial: Desjudicialização] Brasília: ANOREG, 2023.

AULETE, Caldas. **Dicionário On-Line da Língua Portuguesa**. [On-Line] Disponível em: <https://www.aulete.com.br/index.php>. Acesso em: 15/07/2024.

AYOUB, Luiz Roberto; MULLER, Caroline da Cunha; MAIA, Isaque Brasil. **A Ata Notarial e seu Valor como Prova**. Rio de Janeiro: Revista da EMERJ, v. 12, nº. 46, 2009.

BARROSO, Luís Roberto. **Aula Magna: XIII Fórum de Integração Jurídica [Transcrição]**. Brasília-DF, 10/08/2023. In: ASSOCIAÇÃO NACIONAL DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES; CONFEDERAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES. Revista Cartório Contemporâneo. Brasília-DF, Ano I, nº. 1, nov/2023, pp. 5-9. Disponível em: https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2023/12/ANOREG_BR-Revista-Cartorio-Contemporaneo-2023.pdf. Acesso em: 21/07/2024.

BERUTI, Luis Federico; FERRERO, Héctor; FERRETTI, Hernán Mario; MENÉNDEZ, Rita Josefina; RIPAMONTI, Irene María; VITALE, Angélica G. E. **Acta notarial de notificación judicial**. Revista del Notariado. Buenos Aires: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires; julho-setembro 2013, año 116; nº. 913, pp. 27-37.

BOBBIO, Norberto. **Teoria da Norma Jurídica**. Trad.: Fernando Pavan Baptista. 2.ed, rev. São Paulo: Edipro, 2003.

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria Geral do Direito Notarial**. 2. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2007.

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria Geral do Direito Notarial**. 4.ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

BRASIL. **Código de Processo Civil de 2015 (Lei nº. 13.105/2015) - Exposição de Motivos**. 7.ed. Brasília: Editora do Senado Federal, 2015. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/512422/001041135.pdf>. Acesso em: 21/07/2024.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. **Direito Constitucional e Teoria da Constituição**. 7. ed. Belo Horizonte: Editora Almedina, 2003.

CARVALHO, Daniel Pinheiro de. **Reserva de jurisdição: classificação doutrinária e jurisprudência brasileira**. Publicações da Escola Superior da AGU, [S. l.], v. 1, n. 18, 2012. Disponível em: <https://revistaagu.agu.gov.br/index.php/EAGU/article/view/1586>. Acesso em: 5 ago. 2024.

CASTRO, Sylvio Brantes de. **Novo Manual dos Tabeliães: teoria e prática**. 2. ed. São Paulo: Imprensa, 1948.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL (CJF). **Enunciados Aprovados - VIII Jornada de Direito Civil**. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/viii-enunciados-publicacao-site-com-justificativa.pdf>. Acesso em: 30/05/2024.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Justiça em Números: 2024 (Ano-Base: 2023)**. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/pesquisas-judiciarias/justica-em-numeros/>. Acesso em: 01/11/2024.

DE LUCCA, Newton. **Da Ética Geral à Ética Empresarial**. São Paulo: Quartier Latin, 2009.

DIÁRIO DA REPÚBLICA PORTUGUESA. **Lexionário**. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/lexionario>. Acesso em: 30/05/2024.

DIDIER JR., Fredie. **Decisões declaratórias e constitutivas não têm eficácia imediata**. [On-Line] São Paulo: Revista Consultor Jurídico, Publ.: 27/10/2016. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2016-out-27/fredie-didier-jr-decisao-declaratoria-nao-eficacia-imediata/>. Acesso em: 24/07/2024.

DIP, Ricardo. **Três notas sobre a usucapião extrajudicial**. In: DIP, Ricardo (coord.). Direito registral e o Novo Código de Processo Civil. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2016.

FERRIANI, Adriano. **Os limites da rescisão unilateral do contrato e o art. 473 do CC**. [On-Line] Publicado em: 15/02/2012. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/civilizalhas/150128/os-limites-da-rescicao-unilateral-do-contrato-e-o-art--473-do-cc>. Acesso em: 30/07/2024.

FIORANELLI, Ademar. **O usufruto e o Novo Código Civil: a proibição de alienar o direito**. [On-Line] São Paulo: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB. Boletim Eletrônico (BE) nº. 616. Publicado em: 03/02/2003. Disponível em: <https://irib.org.br/boletins/detalhes/3225>. Acesso em: 02/08/2024.

GARCIA, Rebeca. **Cláusula resolutiva expressa: análise crítica de sua eficácia**. Porto Alegre: Revista da AJURIS, v. 40, n. 131, Setembro 2013, pp. 285-320.

GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz; TERRA, Aline de Miranda Valverde. **Pacto Comissário vs. Pacto Marciano: estruturas semelhantes com repercussões diversas**. In: Guedes, Gisela Sampaio da Cruz; Moraes, Maria Celina Bodin de; Meireles, Rose Melo Vencelau. Direito das Garantias. São Paulo: Saraiva, 2017.

GUSTIN, Miracy Barbosa de Souza Gustin; DIAS, Maria Tereza Fonseca; NICÁCIO, Camila Silva. **(Re)pensando a Pesquisa Jurídica: Teoria e Prática**. 5. ed, revista, ampliada e atualizada. São Paulo: Almedina, 2020.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Resolução contratual, ata notarial e as recentes alterações advindas da lei 14.711/2023 (“novo marco legal das garantias”)**. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/arquivos/2024/1/0E68713FC98985_edilicias.pdf. Acesso em: 28/07/2024.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, Vol. 1, Parte Geral**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

HADDAD, Luís Gustavo. **A proibição do pacto comissório no direito brasileiro [Tese]**. Doutorado em Direito Civil - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013. doi:10.11606/T.2.2016.tde-25112016-115916. Acesso em: 2024-05-30.

HILL, Flávia Pereira. **Desjudicialização e Acesso à Justiça além dos Tribunais: Pela Concepção de um Devido Processo Legal Extrajudicial**. Revista Eletrônica de Direito Processual – REDP. Rio de Janeiro. Ano 15. Volume 22. Número 1, Janeiro a Abril de 2021.

JACOMINO, Sergio. **Doação modal e imposição de cláusulas restritivas**. Revista dos Tribunais: Revista de Direito Imobiliário: RDI, v. 23, n. 48, p. 245-255, jan./jun. 2000.

JAYME, Fernando Gonzaga; MAIA, Renata Christiana Vieira; VARGAS, Cirilo Augusto. **Da decisão-surpresa no Processo Civil**. Revista de Informação Legislativa do Senado Federal. Brasília a. 56 n. 221 jan./mar. 2019, p. 13-36.

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS - JUCEMG. **Estatísticas**. Disponível em: <https://jucemg.mg.gov.br/estatisticas>. Acesso em: 08/10/2024.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Medina; SILVA, Marcos Claro da; VIANA, Giselle de Menezes (Org.); CARVALHO, Thaissa Hentz de (Colab.); PERIGO, Ohana de Freitas (Colab.). **Tabelionato de Protesto: Volume 1**. São Paulo: YK Editora, 2024.

LARRAUD, Rufino. **Curso de derecho notarial: anotaciones y concordancias en relación al derecho positivo argentino por el Instituto Argentino de Cultura Notarial**. Buenos Aires: Ediciones Depalma, 1966, 898 pp.

MIRANDA, Aline Aparecida de. **A livre escolha do notário e sua limitação no Provimento nº 100/2020 do CNJ**. Revista de Direito Notarial, Colégio Notarial do Brasil Seção São Paulo, São Paulo v.3n.1, p. 39-58, Jan-Jun 2021. Disponível em: <http://rdn.cnbsp.org.br/index.php/direitonotarial/article/view/25/20>. Acesso em: 04/08/2024.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. 26. ed. São Paulo: Editora Malheiros, 2008.

NALINI, José Renato; GONÇALVES, Thomas Nosch; GERMANO, José Luiz. **A ata notarial como título registrável na matrícula do imóvel - Quais são seus limites?**. [On-Line]. Publ.: 18/12/2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/columa/migalhas-notariais-e-registrais/405363/ata-como-titulo-registravel-na-matricula-do-imovel--quais-limites>. Acesso em: 22/07/2024.

OXFORD LANGUAGES. **Dicionário de Português**. [On-Line]. Disponível em: <https://languages.oup.com/google-dictionary-pt/>. Acesso em: 15/07/2024.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Sistemas notariais e registrais ao redor do mundo**. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/sistemas-notariais-e-registrais-ao-redor-do-mundo>. Acesso em: 13/07/2024.

QUIRINO, Henrique Rabelo. **Execução cível sob a perspectiva do acesso à justiça pela via dos direitos [manuscrito]: princípios da atividade executiva em um contexto de descentralização da jurisdição**. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Minas Gerais, Faculdade de Direito. Dez/2023. Orientador(a): Adriana Goulart de Sena Orsini.

RÁO, Vicente. **Ato Jurídico**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1944.

RIBEIRO DOS SANTOS, C. V.; LEMES, H. **Ata notarial como meio de prova: divergência entre o conteúdo da ata e o resultado da prova pericial**. Caderno Virtual, v. 3, n. 45, 2019. Disponível em: <https://www.portaldeperiodicos.idp.edu.br/cadernovirtual/article/view/3942>. Acesso em: 20 jul. 2024.

SILVA, João Teodoro da. Ata notarial (pp. 11-36). In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Ata notarial**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 2004.

SILVA, Nathane Fernandes da. **Diálogo dos excluídos: a mediação social informativa como instrumento de ampliação do acesso à justiça pela via dos direitos no Brasil**. 2017. (Tese) Universidade Federal de Minas Gerais. Disponível em: <http://hdl.handle.net/1843/BUOS-ASPFJR>. Acesso em: 18/01/2023.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 6. ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: Método, 2016.

TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. **A apropriação do objeto da garantia pelo credor: da vedação ao pacto comissório à licitude do pacto marciano**. Revista da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Minas Gerais. Belo Horizonte, n. 70, pp. 51 - 77, jan./jun. 2017

THEODORO JÚNIOR, Humberto; ANDRADE, Érico. **Novas Perspectivas para Atuação da Tutela Executiva no Direito Brasileiro: Autotutela Executiva e “Desjudicialização” da Execução**. Revista de Processo, vol. 315, p. 109-158, maio/2021.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil: Volume III**. 54. ed., rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

UNIÃO INTERNACIONAL DO NOTARIADO LATINO (UINL). **Fundamental principles of the Latin type notarial system (Approved by the General Meeting of member Chambers of Notaries of the UINL)**. Rome, Italy - 8 November 2005. Disponível em: <https://www.uinl.org/principio-fundamentales>. Acesso em: 13/07/2024.

UNIÃO INTERNACIONAL DO NOTARIADO LATINO (UINL). **Principles of the notarial function. (Approved by the General Meeting of member Chambers of Notaries of the UINL)**. Rome, Italy - 8 November 2005. Disponível em: <https://www.uinl.org/principios-de-la-funcion>. Acesso em: 13/07/2024.

THE WORLD BANK (BANCO MUNDIAL). **Doing Business: 2020**. (2019). Disponível em: <https://archive.doingbusiness.org/en/doingbusiness>. Acesso em: 30/05/2024.

THE WORLD BANK (BANCO MUNDIAL). **Management Review of Data Irregularities in the Doing Business Reports from 2016 to 2020: Verification Report (English)**. Washington, D.C. Disponível em: <http://documents.worldbank.org/curated/en/569901608154479291/Management-Review-of-Data-Irregularities-in-the-Doing-Business-Reports-from-2016-to-2020-Verification-Report>. Acesso em: 30/05/2024.

WORLD BANK. **Doing Business: Getting Credit Methodology.** Disponível em: <https://archive.doingbusiness.org/en/methodology/getting-credit>. Acesso em: 03/08/2024.