

Veja nesta edição

EDUCAÇÃO CONTINUADA DE CARTÓRIOS

✦ [I Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo: requisitos para a lavratura de escrituras públicas](#)

✦ [Requisitos para a lavratura de escrituras públicas: o novo Código Civil e a atividade notarial](#)

[Maria Beatriz Lima Furlan](#)



EDUCAÇÃO CONTINUADA DE CARTÓRIOS

I Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo: requisitos para a lavratura de escrituras públicas

No dia 13 de maio último, na cidade de Registro, a parceria Irib/ColNotBR-SP, com apoio da Egrégia Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, realizou o primeiro de uma série de encontros regionais que serão realizados no estado de São Paulo, visando ao aperfeiçoamento técnico de notários e registradores, à reciclagem de prepostos e profissionais da área imobiliária e à harmonização de procedimentos para a regulação uniforme das atividades de notas e de registros.

O Boletim Eletrônico IRIB publicou a reportagem sobre o [I Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo](#) e a palestra proferida pelo presidente do Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo, Paulo Tupinambá Vampré, sobre os [requisitos da escritura de imóvel rural e aquisição de imóveis rurais por estrangeiros](#).

Leia agora a palestra da diretora do ColNotBR-SP, Maria Beatriz Lima Furlan. ▲

Requisitos para a lavratura de escrituras públicas: o novo Código Civil e a atividade notarial

[Maria Beatriz Lima Furlan](#)



O doutor Roberto Maia comentou que o juiz se sente absolutamente seguro quando um documento público é anexado aos autos. É bom lembrar que o produto que temos para oferecer é a segurança.

O requisito fundamental para se lavrar uma escritura é um bom funcionário, um bom tabelião, preposto, escrevente e auxiliar, uma vez que este último poderá ser um bom escrevente de notas no futuro. Todos precisam de uma boa técnica e bom conhecimento, prático e teórico, sobre os serviços.

O bom profissional é aquele que estuda, que sempre se atualiza e acompanha as decisões do Conselho Superior da Magistratura. O Direito é dinâmico e se transforma.

Além de sermos profissionais do Direito, devemos saber administrar, principalmente os tabelionatos, que vivem de concorrência. Ou seja, quem prestar melhor serviço, terá mais clientes. O tabelionato cujas escrituras são devolvidas, sistematicamente, com exigências do registro de imóveis a serem cumpridas, certamente perderá serviços. O tabelionato em que os clientes ficam sentados aguardando uma hora para o atendimento, para um simples reconhecimento de firma que seja, também vai perder serviços. É preciso que todos os tabeliões se conscientizem de que somos um grupo, ou seja, o tabelião, o escrevente, o auxiliar, o preposto, a telefonista, todos trabalhamos juntos.

Eu sou registradora civil com anexos de notas. Preciso sempre conversar com inúmeras pessoas e profissionais que reclamam do atendimento dos escreventes, que nunca chegam na hora para assinar escrituras. Isso tem que mudar. São situações como essas que denigrem a imagem do cartório.

Atualmente, em São Paulo, salvo exceções, os cartórios são bem instalados, bem equipados e têm ótimo atendimento. É necessário pensar empresarialmente, se quisermos sobreviver nessa atividade. Portanto, o primeiro requisito para se lavrar uma escritura é a existência de um bom corpo de funcionários.

Código Civil e Normas de Serviço: ferramentas das atividades diárias no cartório

O Código Civil e as Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo são nossos instrumentos de trabalho, devem estar ao alcance de todos na serventia. Eu separei alguns artigos do Código Civil de 2002 importantes para esta apresentação.

Artigo 108/CC – escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos

“Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País”.

Precisamos nos basear nesse artigo para lavrar uma escritura pública. O salário mínimo hoje é de R\$ 350. Para imóveis abaixo de R\$ 10.500 – quantia equivalente a 30 salários mínimos –, a escritura poderá ser feita de forma particular. No entanto, é necessário levar em conta que ainda que o valor do negócio seja de R\$ 7 mil, por exemplo, se o valor atribuído pelo órgão competente estiver acima de R\$ 10.500, o maior valor é o que prevalecerá. Portanto, ainda que o valor do negócio seja inferior, se o valor atribuído for maior, a escritura deve ser lavrada de forma pública.

Artigo 104/CC – tabelião deve verificar a capacidade dos envolvidos

O artigo 104 dispõe que a validade do negócio jurídico requer: I - agente capaz; II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III - forma prescrita ou não defesa em lei.

O tabelião precisa averiguar a capacidade dos envolvidos, deve verificar o interdito, se se trata de menor etc. Deve verificar se o objeto da transação é lícito e se a forma não é proibida em lei. A forma prescrita em lei é a escritura pública para imóveis com valor acima de 30 salários mínimos.

Artigo 112/CC – o importante é o conteúdo da escritura

O artigo 112 dispõe que nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem. Tenho em minha serventia uma escritura devolvida há quase dois anos porque a parte se declarou solteira. O oficial de registro de imóveis quer que se proceda à retificação da escritura para dizer que a pessoa é solteira e não que se declarou solteira. Isso é um excesso. As próprias decisões do Conselho Superior da Magistratura dizem que não é importante o título que se dá na escritura, e sim, o conteúdo constante da escritura. Por exemplo, se se intitulou compromisso de compra e venda, mas se trata de uma cessão, será registrado como cessão. É claro que a nota devolutiva é importante. É importante também que o escrevente de notas, além de lavrar a escritura de forma correta, analise os documentos necessários para proceder às averbações. Se a pessoa comprou como solteira e está vendendo como casada, o escrevente de notas não pode mandar o título para o oficial de registro sem a certidão de casamento para averbação.

Quem dispensa é a lei e não o provimento

A escritura deve seguir uma ordem, ou seja, tem que existir de um lado o vendedor, ou doador, ou devedor, de outra parte o comprador, o donatário, ou o credor. Em seguida o objeto da escritura, a forma de pagamento, e, por último, o vendedor e o comprador declaram. É importante seguir essa ordem.

Até hoje recebo escrituras e procurações dispensando as testemunhas por meio de provimentos da Corregedoria-Geral de Justiça. Quem dispensa é a lei e não o provimento. O mesmo acontece em casos cuja pessoa está impossibilitada de assinar, todo mundo coloca um arrogo e duas testemunhas. Onde está escrito que isso é necessário? Basta que uma pessoa assine o arrogo, não é preciso duas testemunhas. Estamos criando desnecessariamente dificuldades para a parte. A presença de testemunhas tem previsão legal para protestamento, declarações de união estável, ou de dependência econômica que, conforme o local onde será entregue, exige-se que os conviventes declarem e duas testemunhas atestem que as declarações são verdadeiras. Não podemos criar empecilho onde não precisa.

A exigência de instrumento público e de procuração pública para lavratura da escritura existe em razão do artigo que diz que sempre que o ato a ser praticado tem previsão legal de ser público, a procuração também deve ser pública. A exceção ocorre para aqueles países onde não existe notariado. Nesse caso, a pessoa faz uma procuração particular, consulariza, traduz e registra no cartório de títulos e documentos. Essa procuração pode ser feita de forma particular porque não existe um notário para lavrar, mas, em regra, somente poderá ser feita por forma pública porque a escritura é pública.

Muitos fazem certa confusão ao utilizar uma procuração na escritura, uma vez que de acordo com o Código Civil anterior o mandatário não podia comprar imóveis de cuja administração ele estivesse encarregado. Essa previsão não existe mais no Código Civil de 2002.

Analisando o artigo 489 em conjunto com o artigo 117, é possível descobrir que existe outro tipo de procuração, o contrato consigo mesmo. Mas é preciso que se cumpram as exigências impostas por esses dois dispositivos.

Artigo 117/CC – o contrato consigo mesmo

“Art. 117. Salvo se o permitir a lei ou o representado, é anulável o negócio jurídico que o representante, no seu interesse ou por conta de outrem, celebrar consigo mesmo.”

Artigo 489/CC – a fixação do preço

“Art. 489. Nulo é o contrato de compra e venda, quando se deixa ao arbítrio exclusivo de uma das partes a fixação do preço.”

Se o preço não estiver fixado na procuração, posso outorgar uma procuração para fulano vender um imóvel meu – é necessário dizer qual é o imóvel e o preço – e ele mesmo poderá comprá-lo. Nesse caso, não se trata de procuração em causa própria porque se pode vender para terceiros. Para isso, é preciso estar autorizado pelo mandante e o preço fixado. Não se trata de mínimo de x nem máximo de y, o preço deve ser exato.

Os requisitos para a lavratura de escrituras estão no artigo 215 do Código Civil e no capítulo XIV das Normas de Serviços.

Artigo 215/CC – requisitos para se lavrar uma escritura

“Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.

§ 1º Salvo quando exigidos por lei outros requisitos, a escritura pública deve conter:

I - data e local de sua realização;

II - reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato, por si, como representantes, intervenientes ou testemunhas;

III - nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do outro cônjuge e filiação;

IV - manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes;

V - referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato;

VI - declaração de ter sido lida na presença das partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram;

VII - assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião ou seu substituto legal, encerrando o ato.

§ 2º Se algum comparecente não puder ou não souber escrever, outra pessoa capaz assinará por ele, a seu rogo.

§ 3º A escritura será redigida na língua nacional.

§ 4º Se qualquer dos comparecentes não souber a língua nacional e o tabelião não entender o idioma em que se expressa, deverá comparecer tradutor público para servir de intérprete, ou, não o havendo na localidade, outra pessoa capaz que, a juízo do tabelião, tenha idoneidade e conhecimento bastantes.

§ 5º Se algum dos comparecentes não for conhecido do tabelião, nem puder identificar-se por documento, deverão participar do ato pelo menos duas testemunhas que o conheçam e atestem sua identidade.”

Dificuldades: representação da sociedade, dispensa de CND do INSS, CPF em comum

Tudo que precisamos para lavrar uma escritura consta do artigo 215, não há como cometer erros. O que ocorre, muitas vezes, é que as pessoas erram na análise do documento. No caso de pessoa jurídica, às vezes, o escrevente, ou até mesmo o tabelião, não entende muito bem a cláusula que trata da representação da sociedade. Isso ocorre porque, geralmente, esse tipo de contrato social é mal redigido. O mesmo acontece com o objetivo social, muitas vezes é difícil descobrir se é o caso de se dispensar a CND do INSS ou não. Portanto, o que deve ser apresentado está absolutamente expresso no Código Civil e nas Normas de Serviço.

Também existem inúmeros problemas com CPF em comum. A lei diz que o marido e a mulher, se for dependente, podem utilizar o mesmo CPF. De acordo com uma instrução normativa, isso não seria possível. Pode usar sim. Se o CPF estiver irregular ou cancelado, lavra-se a escritura da mesma forma. Não temos de entrar nessa área de consulta de CPF's, esse é um problema para a Receita federal resolver.

As dificuldades que sempre encontramos são referentes a problemas com CPF e CNPJ, o restante está absolutamente claro na lei.

Dispensa de autorização marital

Mas existem algumas exceções. O Código Civil anterior não dispensava a autorização marital em nenhum caso. Já o Código Civil de 2002 não exige autorização marital para a venda de imóvel, nos casos de regime de separação total de bens, ainda que o casamento tenha sido realizado quando da vigência do Código Civil de 1916. Existem decisões do Conselho Superior da Magistratura nesse sentido.

A segunda hipótese ocorre no regime de participação final nos aqüestos, quando no pacto antenupcial fica expressa a dispensa de autorização marital para a alienação de imóveis. É o que dispõe o artigo 1656: “No pacto antenupcial, que adotar o regime de participação final nos aqüestos, poder-se-á convencionar a livre disposição dos bens imóveis, desde que particulares”.

Esses são os dois únicos casos em que a autorização marital para a alienação de imóveis não é necessária.

A fixação do preço

Não é obrigatório que o preço seja fixado em reais, pode ser em arroba de boi, soja, tonelada de arroz. Nesse caso, recomenda-se estabelecer a qualidade e a praça onde será apurado o valor. Também pode ser fixado em mercadoria de títulos negociáveis em bolsa de valores. Nesse caso está expressa no Código Civil a obrigatoriedade de se estabelecer o lugar e o dia da apuração. Por exemplo, pode-se estipular o pagamento de um imóvel com o valor das ações da Petrobrás, na Bolsa de Valores de São Paulo, no dia 30 de agosto de 2006.

Venda de ascendente a descendente, doação e adiantamento de legítima

Outra situação em que surgem dúvidas refere-se à venda de imóvel de ascendente para descendente. Esse tipo de venda não é nula, mas anulável, caso os demais descendentes não comparecerem anuindo.

Mas, atenção! Na doação não adianta haver concordância entre os descendentes, o que é inócuo e desnecessário. Ou se trata de adiantamento de legítima ou é parte disponível. Não se mencionando, trata-se de adiantamento de legítima. Se for parte disponível tem que estar expresso. Ainda que todos os descendentes estiverem de acordo, futuramente alguém poderá anular a doação.

[Artigos 542 a 554/CC](#) – doação e adiantamento de legítima

A doação é tratada no Código Civil nos artigos 542 a 554. O artigo 549 diz que é nula a doação da parte que exceder aquela de que o doador, no momento da liberalidade, poderia dispor em testamento. Essa é a parte disponível, caso contrário, trata-se de adiantamento de legítima.

O artigo 548 dispõe que é nula a doação de todos os bens sem reserva de parte, ou renda suficiente para a subsistência do

doador. Esse meio de subsistência lembrado pelo artigo não quer dizer que a pessoa precisa necessariamente reservar imóveis. Por exemplo, se a pessoa possui uma quantia considerável aplicada, ela pode perfeitamente doar todos os seus imóveis porque tem meios de subsistência.

Geralmente ocorre a devolução da escritura pelo registrador, que alega que o tabelião fez uma escritura de doação de parte disponível sem ter reservado uma parte para a subsistência. Para evitar esse tipo de situação, basta citar na declaração que a pessoa possui meios para sua subsistência.

O artigo 547 estabelece que o doador pode estipular que os bens doados voltem ao seu patrimônio, se sobreviver ao donatário. E o parágrafo único, que não prevalece cláusula de reversão em favor de terceiro.

Posso doar um imóvel a minha filha e estipular que, caso ela venha a falecer antes de mim, o bem volte a mim. O que não posso é substituir a reversão para terceira pessoa, ou seja, dōo para minha filha o imóvel e, caso ela venha a falecer antes de mim, o imóvel se transfere para um outro filho, por exemplo. Isso não é possível, a reversão só poderá existir em favor do doador, ou doadores.

Na parte que trata da sucessão, veremos que não pode ser imposta cláusula de incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade sobre a legítima sem justificativa. No caso dos testamentos realizados antes do advento do novo Código Civil, houve um prazo para que as cláusulas fossem justificadas.

Artigo 1.848/CC – inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade no testamento

No que se refere à doação, um acórdão recente do Conselho Superior da Magistratura obriga à justificação nos casos de adiantamento de legítima. Esse acórdão faz analogia ao artigo 1.848, que diz: salvo se houver justa causa, declarada no testamento, não pode o testador estabelecer cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade, e de incomunicabilidade, sobre os bens da legítima.

Os registradores de imóveis têm devolvido algumas escrituras de doação que não mencionam a parte disponível e não justificam as cláusulas. Na verdade, a vedação que existe no artigo 1.848 é, em certa medida, equivocada, uma vez que a intenção do legislador era vedar somente a inalienabilidade, para não retirar o bem do mercado. Os bens tem de circular e a cláusula de inalienabilidade trava o mercado. Dessa forma, surgiu uma emenda inserindo a cláusula de impenhorabilidade e incomunicabilidade, o que acabou se tornando ruim. Como se consignar numa escritura de doação, por exemplo, que o filho é viciado em drogas e ele aceita a doação? É complicado fazer esse tipo de justificativa. No testamento fica mais fácil, uma vez que só é aberto depois da morte.

Artigo 474 e 127/CC – cláusula resolutiva expressa na escritura

Não existe mais *pacto comissório*, porém, o efeito é o mesmo, se utilizarmos os artigos 474 e 127 do Código Civil. O artigo 474 diz que a cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial.

A cláusula resolutiva expressa é citada na escritura – *se não houver pagamento, o negócio será desfeito* – juntamente com o artigo 127, que diz: se for resolutiva a condição, enquanto esta se não realizar (o pagamento), vigorará o negócio jurídico, podendo exercer-se desde a conclusão deste o direito por ele estabelecido. Ou seja, esse é o pacto comissório dito de outra forma, com outro nome.

O pacto comissório funcionava da seguinte forma: eu compro um imóvel no valor de R\$ 50 mil, pago R\$ 25 mil agora e os outros R\$ 25 mil em 3 vezes. Caso eu não pague, o negócio é desfeito. É diferente da retrovenda que, citando na escritura a cláusula de retrovenda, num prazo máximo de 3 anos o vendedor poderá recomprar o imóvel (Art. 505, CC). Portanto, não existe mais pacto comissório, mas sim, cláusulas resolutivas.

Muitas pessoas confundem cláusula suspensiva com cláusula resolutiva. Quando se resolve o pagamento, se resolve o negócio. Essa é a cláusula resolutiva. A cláusula suspensiva está condicionada a um evento futuro e incerto. Por exemplo, se eu alugar um imóvel e a pessoa pagar durante um ano, ela terá direito a comprá-lo. Ou seja, a pessoa pode vir a falecer nesse meio tempo, ou desaparecer e não pagar. Nesse caso, fica em suspenso até se resolver se o evento futuro e incerto irá acontecer.

Usufruto não pode ser vendido, mas cedido seu exercício

O direito de acrescer, do usufruto, acontece entre os usufrutuários. Por exemplo, marido e mulher recebem o usufruto com a cláusula de acrescer ao sobrevivente. Não é possível reservar o usufruto a si mesmo com a condição de que, ao morrer, esse usufruto irá para fulano, ainda que seja um dos detentores da nua-propriedade. Isso é fideicomisso disfarçado. No novo Código Civil, o fideicomisso é permitido somente a favor da pessoa não concebida. Não se trata de nascituro, mas de filho não concebido de determinada pessoa. O instituto do fideicomisso, assim como a enfiteuse, desapareceu do novo Código Civil.

Logo no início da vigência do Código Civil de 2002 gerou-se grande confusão em torno da venda bipartida de usufruto e nua-propriedade. Na verdade, não se trata de venda de usufruto, mas de instituição ou constituição de usufruto a título oneroso. O usufruto não pode ser vendido, somente pode ser cedido seu exercício. Se eu morrer, o fulano perde o direito porque esse direito é meu. Portanto, trata-se de cessão do exercício.

No momento da realização da venda bipartida é necessário constituir o usufruto a título oneroso para uma pessoa, o que não precisa ser a título gratuito, e vende-se a nua-propriedade a outra.

O problema das procurações falsas

Acredito que um dos maiores problemas que enfrentamos para a lavratura de escrituras refere-se às pessoas jurídicas. Temos tido um grande número de falsificações de procuração, e de sinal público, que recebemos pelo correio mediante carta registrada postada na cidade de origem e, ainda assim, o documento é falso.

Toda vez que recebo uma procuração tomo a precaução de não inserir no arquivo sem antes confirmar. No entanto, nas regiões Norte e Nordeste, muitos tabeliães não têm fax, não têm sequer telefone. Portanto, temos de nos preocupar em padronizar esses sinais públicos para contar com alguma segurança. Corremos o risco de reconhecer a firma e procuração falsas. Nesses casos, não adianta ligar para o telefone que consta do impresso porque o cartório é fantasma, vai atender alguém dizendo que aquele número é de um cartório e que a procuração existe e o sinal público é bom. É preciso entrar no *site* do Ministério da Justiça para encontrar os telefones dos cartórios.

Voltando aos problemas mais comuns, é bom lembrar que as procurações para celebração de casamento só podem ser feitas de forma pública, o pacto antenupcial e emancipação também só podem ser feitos por instrumento público.

É importante que todos os tabeliães do estado participem das reuniões realizadas pelo Colégio Notarial de São Paulo. Nem que seja por *e-mail*. É impossível conhecer as dificuldades enfrentadas no dia-a-dia em seus cartórios sem que se comuniquem conosco. Por exemplo, as normas de serviços devem ser atualizadas, como ocorreu com as normas do registro civil. Se alguém tiver alguma sugestão, estaremos abertos para ouvi-los. As dificuldades são diferentes em cada região. Nem sempre o tabelião de Eldorado tem a mesma dificuldade que o tabelião de Registro. E nós do Colégio Notarial precisamos conhecê-las para poder auxiliá-los. A maior dificuldade da região do Vale do Ribeira está na regularização dos títulos. O Vale do Ribeira não irá crescer economicamente se esses títulos não forem regularizados. Ninguém vai investir em terras sem título. Por isso a Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, em parceria com o Irib e o Colégio Notarial, iniciou a força-tarefa na região. 🏹