

MARÍLIA TEOBALDO

LEI DOS

LEI 8.935/94

**NOTÁRIOS E DOS
REGISTRADORES**

ANOTADA

MATERIAL ANOTADO COM:

JURISPRUDÊNCIA

DOCTRINA

TABELAS

QUESTÕES

GRIFOS

ESPAÇO PARA ANOTAÇÃO

2025

WWW.CARTORIONOFOCO.COM.BR

SUMÁRIO

| | |
|---|----|
| BOAS-VINDAS | 4 |
| TÍTULO I..... | 5 |
| DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTROS | 5 |
| CAPÍTULO I..... | 5 |
| NATUREZA E FINS | 5 |
| CAPÍTULO II | 12 |
| DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES | 12 |
| SEÇÃO I..... | 12 |
| DOS TITULARES | 12 |
| SEÇÃO II | 14 |
| DAS ATRIBUIÇÕES E COMPETÊNCIAS DOS NOTÁRIOS | 14 |
| SEÇÃO III | 36 |
| DAS ATRIBUIÇÕES E COMPETÊNCIAS DOS OFICIAIS DE REGISTROS | 36 |
| TÍTULO II..... | 37 |
| DAS NORMAS COMUNS | 37 |
| CAPÍTULO I | 37 |
| DO INGRESSO NA ATIVIDADE NOTARIAL E DE REGISTRO .. | 37 |
| CAPÍTULO II | 44 |
| DOS PREPOSTOS | 44 |
| CAPÍTULO III | 47 |
| DA RESPONSABILIDADE CIVIL E CRIMINAL | 47 |
| CAPÍTULO IV | 73 |
| DAS INCOMPATIBILIDADES E DOS IMPEDIMENTOS | 73 |
| CAPÍTULO V | 76 |
| DOS DIREITOS E DEVERES | 76 |
| CAPÍTULO VI | 83 |
| DAS INFRAÇÕES DISCIPLINARES E DAS PENALIDADES | 83 |
| CAPÍTULO VII | 89 |

| | |
|--|------------|
| DA FISCALIZAÇÃO PELO PODER JUDICIÁRIO | 89 |
| CAPÍTULO VIII | 92 |
| DA EXTINÇÃO DA DELEGAÇÃO | 92 |
| CAPÍTULO IX | 95 |
| DA SEGURIDADE SOCIAL..... | 95 |
| TÍTULO III | 96 |
| DAS DISPOSIÇÕES GERAIS | 96 |
| TÍTULO IV..... | 100 |
| DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS | 100 |
| AGRADECIMENTO | 105 |

BOAS-VINDAS

É com muito entusiasmo que compartilho com vocês esse material comentado sobre a Lei 8.935/94. Este conteúdo foi criado com todo o cuidado e atenção, pensando em tornar seus estudos mais produtivos e agradáveis.

Quero que você se sinta à vontade para interagir com o material, tornando-o seu verdadeiro companheiro de estudos, por isso criei uma legenda de cores:

- ✓ Informações em **negrito** para destacar pontos importantes;
- ✓ Prazos e números em **amarelo** para rápida identificação;
- ✓ Palavras-chave em **cinza** para focar nos termos mais relevantes;
- ✓ Respostas incorretas em **vermelho**.
- ✓ Respostas corretas em **verde**.

Espero que você aproveite cada página e que este material se torne um aliado valioso na sua preparação. Estou aqui torcendo pelo seu sucesso e confiante de que você alcançará todos os seus objetivos.

Se tiver qualquer dúvida, elogio ou sugestão, sinta-se à vontade para mandar um e-mail ou uma mensagem direta pelo instagram do @cartorionofoco, estou sempre aqui para ajudar!

Boa leitura e bons estudos!

Marília Teobaldo.

TÍTULO I
DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTROS
CAPÍTULO I
NATUREZA E FINS

Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a **publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos**.

PRINCÍPIOS

BIZU: PASE.

PUBLICIDADE: A publicidade tem por finalidade outorgar segurança às relações jurídicas, assegurando a qualquer interessado o conhecimento do teor do acervo das serventias notariais e registras e garantir sua oponibilidade contra terceiros. No direito brasileiro se dá por meio de expedição de certidão. E a chamada publicidade formal ou indireta.

AUTENTICIDADE: Autenticidade é a qualidade, condição ou caráter de autêntico. Na atividade notarial e registral, ela decorre da fé pública do notário e do registrador. A autenticidade visa assim, estabelecer uma presunção relativa de verdade sobre o conteúdo do ato notarial ou registral.

SEGURANÇA: No que se refere à segurança, tal atributo confere estabilidade às relações jurídicas e confiança no ato notarial e registral.

EFICÁCIA: Por fim, a eficácia consiste na aptidão de produzir efeitos jurídicos. Ela assegura a produção destes efeitos decorrentes do ato notarial e registral.

EL DEBS, Martha. *Legislação Notarial e de Registros Públicos comentada Artigo por Artigo* - 6. ed., rev., atual. e ampl. - São Paulo: Editora Juspodivm, 2023, p.1524-1526.

ATENÇÃO: Nas provas costumam trocar **EFICÁCIA** por **EFICIÊNCIA**.

Como já caiu:

Dois estudantes de Direito, em discussão sobre a possibilidade de divulgação nominal de vencimentos dos servidores notariais e de registro, chegaram às seguintes conclusões:

(I) embora os serviços notariais e de registro sejam realizados em caráter privado por delegação do poder público, não há descaracterização da natureza essencialmente estatal dessas atividades de índole administrativa e destinadas à garantia da publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos;

(II) ainda que não sejam servidores públicos, mas particulares atuando em colaboração com o poder público por meio de delegação, os notários e registradores sujeitam-se ao regime jurídico de direito público;

(III) as receitas e despesas brutas das serventias extrajudiciais não configuram dados pessoais, como, por exemplo, dados bancários e fiscais. Está(ão) correta(s) a(s) conclusão(ões):

I, II e III. (Todas estão corretas).

BANCA: FGV.

ANO: 2023.

Na linguagem popular o serviço, como sede da função ou atividade, é denominado "cartório". Este termo também é costumeiramente utilizado na comunicação, linguagem jurídica, juntamente com "serventia", acompanhados do qualificativo "extrajudicial" ou similar (v.g. cartório de notas) para diferenciá-lo do cartório judicial. Não raro, encontramos as palavras "unidade de serviço" ou até mesmo, erroneamente, "delegação" neste sentido de local ou domicílio profissional do notário. Seja como for, os serviços, cartórios ou serventias extrajudiciais constituem, segundo a doutrina e a jurisprudência, organizações técnicas e administrativas especificadas, quer pela natureza da função (serviço de notas, serviço de registro de imóveis, etc.), quer pelo território onde são exercidos os atos que lhes competem. LOUREIRO, Luiz Guilherme, *Registros Públicos - Teoria e Prática*. 12.ed., rev., atual. e ampl. - São Paulo: Editora JusPodivm, 2023, p.72.

Importante ressaltar que os atributos da **publicidade, autenticidade, segurança e eficácia** são aplicados a todos os atos aos quais a lei determina a obrigação do registro, sejam eles públicos ou privados, judiciais ou extrajudiciais. EL DEBS, Martha. *Legislação Notarial e de Registros Públicos comentada Artigo por Artigo* - 6. ed., rev., atual. e ampl. - São Paulo: Editora Juspodivm, 2023, p. 1526.

JURISPRUDÊNCIA:

Embora os serviços notariais e de registro sejam realizados em caráter privado por delegação do poder público, não há descaracterização da natureza essencialmente estatal dessas atividades de índole administrativa e destinadas à garantia da publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos. Por isso, ainda que não sejam servidores públicos, mas particulares atuando em colaboração com o poder público por meio de delegação, os notários e registradores sujeitam-se ao regime jurídico de direito público. Os notários e registradores, por estarem abrangidos no conceito de agentes públicos *lato sensu*, devem se sujeitar a ampla fiscalização. As receitas e despesas brutas das serventias extrajudiciais não configuram dados pessoais, como dados bancários e fiscais, o endereço residencial e o telefone ou e-mail pessoais. Por isso, deve ser rechaçada a tese de que tais informações atinentes à movimentação financeira das serventias do foro extrajudicial e à remuneração auferida por seus responsáveis são abrangidas pela proteção da privacidade. A divulgação nominal da remuneração de servidores públicos em sítio eletrônico governamental na rede mundial de computadores não configura lesão aos princípios constitucionais do direito à intimidade ou à vida privada. STJ. 2ª Turma. AgInt no RMS 70.212-PR, Rel. Min. Herman Benjamin, julgado em 13/6/2023 (Info 11 – Edição Extraordinária).

PRINCÍPIOS TÍPICOS DO DIREITO NOTARIAL

ECONOMIA: O fazer notarial deve buscar a opção mais econômica para as partes, desde a escolha do ato a realizar, conformando-o às necessidades e às condições das partes, inclusive quanto aos aspectos tributários. O notário tem o dever de buscar escolher a forma pública tributariamente menos gravosa para as partes.

FORMA: Em decorrência da forma, a lei confere eficácia e autenticidade ao documento notarial. Não dependem de prova os fatos em cujo favor milita presunção legal de existência ou veracidade (Código de Processo Civil, art. 374, inciso IV). A força probante do ato notarial é a maior do ordenamento, tendo o efeito de "prova plena" *ius tantum*.

ATENÇÃO: Como já caiu:

Assinale a alternativa correta relativa à fé pública depositada no Titular:

a) Os atos praticados pelo Delegado são dotados de presunção absoluta de veracidade.

BANCA: VUNESP.

ANO: 2024.

IMEDIAÇÃO: Imediação significa proximidade, o fato de estar imediato. A imediação é a garantia do adequado e correto fluxo de ideias, de que o **notário**, próximo das partes, compreenderá a vontade delas e poderá oferecer o aconselhamento e os instrumentos adequados. A imediação e todas as demais fases de todos os atos notariais, inclusive o testamento, podem ser feitas à distância, com o uso das ferramentas tecnológicas de comunicação.

ROGAÇÃO: O tabelião não atua de ofício; a prestação do serviço notarial depende sempre de uma rogação, de um pedido. A rogação pode ser, e é, tradicionalmente, tácita e verbal. Alguns casos merecem cautela e o tabelião deve pensar em solicitar um pedido formal, uma rogação assinada. O CPC de 2015 consagra o princípio da rogação para a ata notarial exigindo para o ato um requerimento do interessado (art. 384).

CONSENTIMENTO: O princípio do consentimento não diz respeito ao requisito essencial do contrato, mas à faculdade de concordar com a outorga do ato notarial. Não se admite ato notarial sem consentimento, exceção feita à ata notarial que, muito excepcionalmente, pode ser completada e outorgada pelo tabelião mesmo que o requerente se recuse a assiná-la. O consentimento se aperfeiçoa com a assinatura da parte abaixo de todo o texto do ato notarial. Parece excesso lembrar, mas é indispensável que o consentimento seja livre dos defeitos do negócio jurídico, especialmente de coação. É de se presumir que, se a atuação notarial for competente, não haverá hipótese de erro ou ignorância, dolo, lesão, ou manifesto estado de perigo.

UNIDADE FORMAL DO ATO: mais controvertido dos princípios notariais é o da unidade formal do ato. De acordo com ele, o ato notarial deve ter uma unidade de **contexto**, de tempo e de lugar. O atendimento do tabelião se inicia com a audiência notarial e prossegue com um encadeamento de procedimentos, visando o fim jurídico proposto. É possível que mais de um fato, ou um mesmo fato ocorrendo em momentos distintos, inspirem um único ato notarial. O tabelião poderá também, por conveniência instrumental, produzir atos distintos desses atos, ou mesmo de um ato só. O princípio da unidade, portanto, deve ser compreendido como elemento formal do instrumento. Em outras palavras, o ato é unitário

porque a descrição daquilo que o tabelião verificou se conforma em um único instrumento.

NOTORIEDADE OU DA FÉ PÚBLICA: A fé pública, como princípio e como efeito do ato notarial, ou princípio da notoriedade, implica em reconhecer que os fatos que o tabelião presencia e também os que não presencia, mas pela cognição indireta (ata para usucapião, por exemplo) decide declarar no ato notarial como verdadeiros, impondo-lhes a presunção de veracidade. A notoriedade advém da convicção do notário sobre determinado fato ou situação jurídica. Decorre de um juízo de ciência ou valor que faz e assume como verdadeiro para o ato que redige. Independente dos meios utilizados para chegar a essa convicção, é um juízo de responsabilidade exclusivo do notário, que emana uma presunção de verdade somente suscetível de impugnação judicial.

O princípio da notoriedade no Brasil está expresso nos arts. 374 e 405 do Código de Processo Civil. Não dependem de prova os fatos em cujo favor milita a presunção legal de existência ou da veracidade, lançados na escritura ou na ata notarial sob fé pública e responsabilidade do notário. Ademais, o documento público faz prova dos fatos que o tabelião declarar que ocorreram em sua presença.

MATRICIDADE: O princípio da matricidade indica que todo ato notarial é conservado nos livros, nos protocolos notariais. No Brasil, constituem exceção a esta regra o auto de aprovação de testamento cerrado, as atas notariais **extraprotocolares** (Admitidas em alguns estados, bem como a formação das cartas de sentenças notariais) e os atos de autenticação de cópias e reconhecimento de firma. (No reconhecimento de firma por autenticidade, o tabelião faz nota sobre a presença do signatário em livro ou na própria ficha de assinatura. O CPC não mais exige a presença física, art. 411, inciso I). A conservação dos atos garante a segurança jurídica e permite a publicidade. Os atos podem ser consultados pelo próprio tabelião, pela parte, por terceiros interessados ou pelo Estado, por meio de certidões. Dos atos lançados nos livros não são extraídas cópias, somente certidões.

AUTORIA: Indica que o tabelião é o autor e responsável único pelo documento notarial. A menção de ser escrita sob minuta não o exime de responsabilidade, indicando apenas que ao menos uma das partes ofereceu minuta que foi aceita e subscrita pelo notário.

INDEPENDÊNCIA: Previsto indiretamente em nosso ordenamento por meio das vedações contidas no art. 25 da Lei nº 8.935/1994. De fato, não se concebe tabelião a serviço de uma das partes. O tabelião, mesmo contratado por apenas uma das partes do negócio, está a serviço de todas, devendo orientar imparcialmente cada uma delas, alertando-as sobre os reflexos e efeitos do ato que pretendem realizar.

DEVER DE EXERCÍCIO: Importa na obrigação do tabelião exercer o seu munus, sem qualquer tipo de discriminação, exceto a decorrente e impeditiva da qualificação notarial (ato a que falte algum elemento essencial). Ferreira, P. R. G., & Rodrigues, F. L. (2021). *Ata Notarial - Doutrina, Prática e Meio de Prova* (3. ed. rev. ampl. e atual.). São Paulo: Editora JusPodivm, p. 61-72.

Art. 2º (Vetado).

Art. 3º Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de **fé pública**, a quem é **delegado** o exercício da atividade notarial e de registro.

Como agentes estatais, os notários e registradores exercem a fé pública que lhes é delegada pelo Estado e que possui um **duplo aspecto**:

a) na esfera dos fatos, o efeito de **presunção de veracidade** dos atos praticados e, conseqüentemente, de seu valor probatório;

b) na esfera do Direito, a **autenticidade e legitimidade dos atos e negócios documentados ou levados à publicidade registral**. Ao mesmo tempo em que exercem uma função pública, delegada pelo Estado, também executam uma profissão jurídica de natureza privada.

Eles exercem uma atividade de direito público - reservada ao Estado e a outros entes públicos - mas são considerados uma pessoa estranha à estrutura organizativa estatal. Tal posição particular é qualificada dentro do conceito de "**exercício privado de atividade pública**" e tal se dá, notadamente, quando exercem sua função **certificadora ou autenticadora**, pela qual conferem veracidade aos fatos ocorridos em sua presença e os quais percebe por algum de seus sentidos. Mas eles também são profissionais liberais, prestadores que são de uma intelectual, a qual explica sua atividade profissional no âmbito da assessoria ou da qualificação notarial e registral. Das características supra apontadas, logo se percebe que o notário e o registrador **não são funcionários públicos** em sentido estrito e tampouco um profissional liberal do Direito: são **tertium genus**, uma vez que se posicionam entre o jurista estatal (magistrado, promotor de justiça, etc.) e o jurista privado (advogado, consultor jurídico). Autores como Bandeira de Mello e Meirelles, dentre outros tratadistas do direito administrativo, consideram tais profissionais como **particulares em colaboração com a Administração, na condição de delegados públicos**. LOUREIRO, Luiz Guilherme, *Registros Públicos - Teoria e Prática*. 12.ed., rev., atual. e ampl. - São Paulo: Editora JusPodivm, 2023, p.59-60.

JURISPRUDÊNCIA:

STJ: RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL CONSISTENTE EM CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ESCRITURA PÚBLICA AQUISITIVA OUTORGADA POR TERCEIROS ANTIGOS PROPRIETÁRIOS DIRETAMENTE AO COMPRADOR, A PEDIDO DO VENDEDOR, PROPRIETÁRIO DE FATO - PREÇO E QUITAÇÃO FICTÍCIA CONSTANTE NO DOCUMENTO PÚBLICO QUE NÃO RETIRA A EXIGIBILIDADE DA OBRIGAÇÃO PACTUADA COM O VERDADEIRO PROPRIETÁRIO - DECLARAÇÕES DAS PARTES AO OFICIAL DE REGISTRO QUE POSSUEM PRESUNÇÃO RELATIVA DE VERACIDADE ADMITINDO-SE PROVA EM CONTRÁRIO - INSURGÊNCIA DO EMBARGANTE. Cinge-se a controvérsia acerca da interpretação e alcance dos arts. 215, caput, e 216 do Código Civil vigente, especificamente, no caso ora em exame, se a escritura pública ostenta **presunção absoluta (*jure et de jure*) ou relativa (*juris tantum*) de veracidade** e se por instrução probatória é possível elidir a força probante do instrumento 1. A fé pública atribuída aos atos dos servidores estatais e aos documentos por eles elaborados, **não tem o condão de atestar a veracidade** do que é tão somente declarado, de acordo com a vontade, boa ou má-fé das partes, pois a fé pública constitui princípio do ato registral que protege a inscrição dos direitos, não dos fatos subjacentes a ele ligados. **1.1 As declarações prestadas pelas partes ao notário, bem ainda o documento público por ele elaborado, possuem presunção relativa (*juris tantum*) de veracidade, admitindo-se prova em contrário.** Precedentes. 2. A quitação, quando considerada ficta, exarada para fins de transferência de propriedade, exige prova do pagamento para que seja reputada consumada. 2.1 Consoante delineado pela Corte local, com amparo nos elementos de convicção dos autos, inviável conferir o atributo de prova plena, absoluta e incontestável à escritura aquisitiva - como pretende a insurgente - a fim de desconstituir a exigibilidade do crédito executado, pois no documento não consta pagamento algum na presença do servidor cartorário ao exequente ou aos antigos proprietários e, por consequência, não existe relação íreta, ou prejudicial, entre o que foi declarado na escritura e a obrigação de