



# REGISTROS PÚBLICOS

VERBO.APOSTILA

## SUMÁRIO

1. TEORIA GERAL DOS ATOS NOTARIAIS E REGISTRAIS.....	03
2. REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS .....	52
3. REGISTRO DE IMÓVEIS .....	77
4. REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS .....	92
5. REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS .....	93



# TEORIA GERAL DOS ATOS NOTARIAIS E REGISTRAIS

## 1.1 TEORIA GERAL DOS ATOS NOTARIAIS E REGISTRAIS

O art. 236 da Constituição Federal estabeleceu que:

**Art. 236.** Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

Portanto, a disposição do artigo mencionado consolida a extinção de um antigo privilégio concedido somente às famílias influentes e bem relacionadas, de exercer a prestação dos serviços notariais e registrais. Tão amplo era esse privilégio que, mesmo após a morte do titular do serviço, permanecia com sua família o direito de explorá-lo, o que fazia com que seus descendentes acabassem por "herdar" o seu cartório, como se a serventia fizesse parte do patrimônio do *de cujus*.

Mudanças aconteceram, na qual, pelo menos em tese, passou a prevalecer o princípio da isonomia, já que a partir de então ficou estabelecido que o ingresso na atividade notarial fosse via concurso público e o preenchimento de alguns requisitos.

Na época, esta mudança representou um grande avanço para o direito brasileiro, na medida em que visou ao atendimento dos princípios básicos da administração pública, além de significar um fortalecimento do regime democrático, que cresce sempre que prevalece o princípio da igualdade.

A lei nº 8.935/94, que regulamentou o art. 236 da CF/88, estabelecendo diversos requisitos para a investidura no cargo, entre eles, a necessidade do título de bacharel em Direito para todos aqueles que desejam exercer a atividade notarial e registral.

## 1.2 PRINCÍPIOS

Os princípios norteadores dos Registros Públicos são a publicidade, legalidade, especialidade, continuidade, prioridade, instância, obrigatoriedade, tipicidade, presunção e fé pública, disponibilidade, inscrição e territorialidade.

### 1.2.1 PUBLICIDADE

Através da publicidade, o imóvel, suas características, os direitos reais que nele incidirem, bem como o nome do proprietário serão de conhecimento de todos, pois qualquer pessoa pode requerer uma certidão no ofício imobiliário. Visa a proteção dos interesses de terceiros, dando a estes a segurança de

que as informações constantes dos registros públicos correspondem à realidade presente quanto às pessoas interessadas e ao bem a que se refere.

Assim, este princípio torna público todos os atos relativos a imóveis, sejam de constituição, transferência ou modificação dos direitos reais, indicando a situação física e jurídica do imóvel, tornando ditos direitos oponíveis contra terceiros, conferindo ao titular o direito de reaver o imóvel de quem injustamente o detenha ou possua.

### 1.2.2 LEGALIDADE

Tem como objetivo impedir que sejam registrados títulos inválidos, ineficazes ou imperfeitos.

Quando um título é apresentado para ser registrado, este é examinado à luz da legislação em vigor ou da época de sua firmação e, havendo exigência a ser cumprida, o oficial as indicará por escrito, conforme preceitua o artigo 198 da Lei Federal nº 6.015/73.

Então, a validade do registro de um título diz respeito à validade do negócio jurídico causal. Nulo o negócio, nulo será o registro. Anulado o negócio, anulado será o registro.

### 1.2.3 ESPECIALIDADE

Consiste na determinação precisa do conteúdo do direito, que se procura assegurar, e da individualidade do imóvel que dele é objeto.

A Lei Federal nº 6.015/73, em seus artigos 225 e 176, § 1º, inciso II, item 3, esmerou-se no sentido de individualizar cada imóvel, tornando-o inconfundível com qualquer outro, exigindo a plena e perfeita identificação deste nos títulos apresentados, devendo haver correspondência exata entre o imóvel objeto do título e o imóvel constante do álbum imobiliário para que o registro seja levado a efeito.

### 1.2.4 CONTINUIDADE

Somente será viável o registro de título contendo informações perfeitamente coincidentes que aquelas constantes da respectiva matrícula sobre as pessoas e bem nela mencionados.

Identifica-se a obediência a este princípio nos artigos 195, 222 e 237 da Lei nº 6.015/73, determinando o imprescindível encadeamento entre assentos pertinentes a um dado imóvel e as pessoas neles constantes, formando uma continuidade ininterrupta das titularidades jurídicas de um imóvel.

Baseado neste princípio, não poderá vender ou gravar de ônus, quem não figurar como proprietário no registro imobiliário.

Respeitando o princípio da continuidade, se for anulado um negócio jurídico por sentença transitada em julgado, o respectivo registro será cancelado, e, conseqüentemente, serão cancelados todos os posteriores que nele se apoiaram.

### 1.2.5 PRIORIDADE

Está prenotado o título quando lançado no Livro Protocolo e esta prenotação, ou seja, o número de ordem, determinará a prioridade do registro deste título, e esta, a preferência dos direitos reais, beneficiando, assim, a pessoa que primeiro apresentar seu título, pois a prioridade é garantida pela ordem cronológica da apresentação dos títulos, garantindo a prioridade de exame e de registro e a

preferência do direito real, oponível perante terceiros.

Quando um imóvel é vendido pela mesma pessoa duas vezes, temos um caso de direito real contraditório incompatível, sendo registrado o título que primeiro ingressar no protocolo e devolvido o outro com os motivos da recusa, pois os títulos são contraditórios no seu conteúdo, colidentes entre si.

Já, os direitos reais contraditórios compatíveis são aqueles atribuídos pelo mesmo transmitente, a titulares diversos ou não, incidentes sobre o mesmo imóvel, como verifica-se no caso da hipoteca, onde os direitos não se anulam reciprocamente, apenas se graduam.

### 1.2.6 INSTÂNCIA

O princípio da instância diz respeito à provocação ao registro, ou seja, o oficial precisa ser provocado por alguém para exercer sua função, não podendo agir *ex officio* (salvo algumas exceções), manifestando-se, neste sentido, os artigos 13 e 217, da Lei Federal nº 6.015/73.

Qualquer pessoa pode apresentar um título para que seja registrado, independente de qualquer formalidade e, para lançar uma averbação que tenha influência no registro ou nas pessoas nele interessadas, é necessário um requerimento escrito, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório.

Como exceções a este princípio, temos a averbação de nomes de logradouros decretados pelo Poder Público e a averbação de qualquer ônus que conste na certidão oriunda de outra circunscrição, quando da abertura de matrícula, podendo o oficial averbar de ofício, ou seja, por iniciativa própria.

### 1.2.7 OBRIGATORIEDADE

A Lei Federal nº 6.015/73, menciona quais os atos que são obrigados ao registro, mas não impõe sanções ou penalidades diretas à pessoa que deixa de registrar algum dos títulos, uma vez que o prejuízo pela indiligência será sofrido pelo próprio titular que não promoveu o registro do seu título.

Assim, é escopo do princípio da obrigatoriedade evitar que títulos não sejam registrados, pois quem não observar este dever arca com o ônus da sua omissão, não obtendo os benefícios do registro, ou seja, a autenticidade, segurança jurídica e eficácia do registro imobiliário, oponível contra terceiros.

### 1.2.8 TIPICIDADE

O princípio da tipicidade visa o registro dos títulos legalmente previstos, conforme expressão reconhecidos em lei, contida no artigo 172 da Lei Federal nº 6.015/73, estando ditos títulos relacionados no artigo 167 da mesma Lei, que não exauriu, porém, todos os atos e títulos que necessitam de registro.

Como exemplo de título atípico, podemos citar a escritura pública de cessão de direitos hereditários que não é título hábil para o registro, mas sim para a habilitação no processo de inventário, do qual resultará o formal de partilha, que consiste no título típico para o registro da transmissão da propriedade.

Então, serão registrados ou averbados no registro de imóveis todos os títulos ou atos, Inter-Vivos ou *causa mortis*, reconhecidos em Lei, que constituam, declarem, traduzam ou extingam direitos reais sobre imóveis.

## 1.2.9 PRESUNÇÃO E FÉ PÚBLICA

A fé pública inerente ao registro e a presunção de domínio estão diretamente ligadas à validade do negócio jurídico.

Como sabemos, o título só será registrado se atender aos requisitos legais, donde presume-se que é perfeitamente válido o negócio jurídico que originou o título registrado, conferindo a seu titular uma presunção *juris tantum* de domínio, ou seja, presunção relativa que pode ser contestada por terceiros em ação própria, cabendo ao contestante o ônus da prova.

Neste sentido nos ensina o artigo 1.231 do Código Civil, quando diz que a propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.

## 1.2.10 DISPONIBILIDADE

Este princípio nos traduz que ninguém pode transferir mais direitos do que os constituídos no registro imobiliário.

A propriedade e os direitos a ela relativos só se transmitem com o registro do título e, para que este seja registrado, necessário será que os direitos constantes dele estejam disponíveis em nome do transmitente. Assim, não poderá o transmitente vender mais área do que constar no registro e nem vender um imóvel gravado com cláusula de inalienabilidade.

## 1.2.11 INSCRIÇÃO

A partir da vigência da Lei Federal nº 6.015/73, a sistemática do registro foi inovada com a criação da matrícula.

O artigo 176 e parágrafos da Lei nº 6.015/73, definem os requisitos legais e obrigatórios a serem observados e satisfeitos para a efetivação da matrícula, que tem por objetivo cadastrar todos os imóveis do território nacional, cujo controle e exatidão das informações nela contidas darão ao sistema registral brasileiro mais autenticidade, segurança e eficácia.

## 1.2.12 TERRITORIALIDADE

A circunscrição territorial é definida em Lei e ao oficial compete apurar os limites da sua competência. A Lei Federal nº 6.015/73, no artigo 169, preceitua que o registro deve ser feito no escritório imobiliário da circunscrição territorial a que pertencer o imóvel, estabelecendo exceções nos incisos I e II.

Este princípio possibilita a qualquer interessado o conhecimento da situação física e jurídica do imóvel, uma vez que basta a ele saber a qual circunscrição pertence o imóvel para dirigir-se ao escritório imobiliário competente e solicitar uma certidão.

## 1.3 ESPÉCIES

Os registros públicos podem ser divididos em **duas espécies** segundo a forma como são desempenhadas suas funções, a saber:

1. Os prestados diretamente pelo Estado, citando como exemplo o registro público de empresas mercantis, nos termos da Lei Federal 8.934/9431 e

2. Os prestados em caráter privado, por delegação do Poder Público, nos termos do art. 236 da Constituição.

Os prestados diretamente pelo Estado temos como exemplo o Departamento Nacional de Registro do Comércio (DNRC), órgão integrante do Ministério da Indústria e Comércio e como órgãos locais as Juntas Comerciais que são serviços de registros públicos que atuam no registro e conservação da documentação de empresas mercantis e são prestados diretamente pelo Estado-membro, através de funcionários públicos.

Já os prestados em caráter privativo, temos os registros públicos notariais e registrais cujos serviços foram delegados aos particulares e passaram a ser exercidos em caráter privado, nos termos da Constituição.

São eles:

- Tabelionato de notas;
- Tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos;
- Tabeliães de protesto de títulos;
- Oficiais de registro de imóveis;
- Oficiais de registro de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas;
- Oficiais de registro civis das pessoas naturais e de interdição e tutelas e oficiais e registro de distribuição.

## 1.4 OBJETO

O constituinte de 88 optou quanto as atividades extrajudiciais notariais e de registro, pelo exercício em caráter privado por delegação do poder público. Assim, denota-se do art. 236 da CF/88.

Como se infere da legislação constitucional, os serviços notariais e de registro são públicos, mas exercidos em caráter privado através da delegação, instituto de direito administrativo pelo qual a administração atribui atividade própria a um ente privado ou público (no caso uma pessoa física).

Os delegatários dessa atividade estatal são particulares que, ao desempenhar funções que caberiam ao Estado, colaboram com a administração pública, sem se enquadrar na definição de funcionário público. Contudo, dada a natureza pública dos serviços e exercendo os delegatários função pública, estão sujeitos às regras impostas ao funcionamento dos serviços públicos e são considerados "funcionários públicos" para efeitos penais, nos termos do art. 327 do Código Penal.

Devem, outrossim, ser considerados autoridades públicas para efeito de impetração de mandado de segurança, já que têm "poder de decisão dentro da esfera de competência que lhe é atribuída".

Ainda nesse sentido a súmula 510 do STF: "Praticado o ato por autoridade, no exercício de competência delegada, contra ela cabe o mandado de segurança ou a medida judicial".

A regulamentação da norma constitucional veio, primeiramente, com a edição da Lei 8.935/94 e, posteriormente, com a edição da Lei 10.169/00.

A Lei 8.935 dispõe sobre a natureza e os fins dos serviços notariais e de registro, trata dos titulares dos serviços e de seus prepostos (escreventes e auxiliares), das atribuições, do ingresso na atividade, da

responsabilidade civil e criminal, das incompatibilidades e impedimentos, dos direitos e deveres, das infrações disciplinares e das penalidades, da fiscalização pelo Poder Judiciário, da extinção da delegação e da seguridade social.

Por sua vez, a Lei 10.169/00, ao regulamentar o § 2º do art. 236, estabelece normas gerais para a fixação de emolumentos. Considerando a estrutura federativa adotada no País e as peculiaridades locais, cada unidade da Federação (Estados) define por lei estadual os emolumentos a serem ali praticados, observada a lei federal quanto às normas gerais face ao princípio da hierarquia das leis.

Ainda, estabeleceu a Constituição, no § 3º do art. 236, o concurso público, como forma de ingresso na atividade. Por fim, legislador constituinte incluiu dentre as competências privativas da União legislar sobre registros públicos (art. 22, XXV).

## 1.5 FINALIDADE

A regra domiciliada no art. 1º da Lei 8.935/94 define como fins dos serviços notariais e registrais "garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos".

A Lei de Registros Públicos - Lei 6.015/73, também no art. 1º, dispõe que os serviços concernentes aos registros públicos são estabelecidos pela legislação civil para "autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos", tratando em seus arts. 16 a 21 da publicidade. A lei de protesto de títulos e outros documentos de dívida - Lei 9.492/97, no art. 2º, estabelece que os serviços concernentes ao protesto são garantidores de autenticidade, publicidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

A publicidade visa atribuir segurança às relações jurídicas, permitindo a qualquer interessado que conheça o teor do acervo das serventias notariais e registrais.

Para o efetivo conhecimento exige-se a atitude do interessado em conhecer o que se dá à publicidade (publicidade formal, que se concretiza pela expedição de certidões, espécie de ato administrativo enunciativo).

A publicidade formal não é absoluta, e sofre restrições nos serviços registrais quanto ao registro civil de pessoas naturais no seu art. 18 da Lei 6.015 quanto as questões referentes ao nome.

Na atividade notarial, há restrição no tabelionato de protestos, pois certidões de protestos cancelados só podem ser fornecidas ao próprio devedor ou por ordem judicial; quanto às demais, não há qualquer óbice, mas existe uma formalidade a ser observada: requerimento por escrito do interessado (arts. 27, § 2º, e 31 da Lei 9.492/97)

**Art. 27.** O Tabelião de Protesto expedirá as certidões solicitadas dentro de cinco dias úteis, no máximo, que abrangerão o período mínimo dos cinco anos anteriores, contados da data do pedido, salvo quando se referir a protesto específico. (...)

§ 2º Das certidões não constarão os registros cujos cancelamentos tiverem sido averbados, salvo por requerimento escrito do próprio devedor ou por ordem judicial.

**Art. 31.** Poderão ser fornecidas certidões de protestos, não cancelados, a quaisquer interessados, desde que requeridas por escrito.

A autenticidade é qualidade do que é confirmado por ato de autoridade, criando presunção *juris tantum* de veracidade. Frise-se que a presunção relativa não se estende ao negócio causal ou ao fato que deu origem ao ato praticado, incidindo a autenticidade exclusivamente sobre o ato notarial ou registral.

A segurança decorre da certeza quanto ao ato e sua eficácia, promovendo a libertação dos riscos. A consulta aos teores dos registros e dos livros de notas, possível a qualquer interessado, associada à presunção de verdade dos atos que emanam dos serviços notariais e registrais, permite a aferição da boa-fé de quem pratica qualquer ato fundado nas informações recebidas.

Por fim, quanto à eficácia, significa a garantia de que o ato notarial ou de registro produzirá a consequência própria do mesmo, o estar apto a produzir os efeitos jurídicos que dele se esperam como no caso do registro nas aquisições entre vivos é constitutivo, transmitindo a propriedade imóvel e permitindo ao proprietário, ainda, a oponibilidade de sua situação a terceiros, já que produz o registro efeitos *erga omnes*.

Vê-se que publicidade, autenticidade, segurança e eficácia são fins que se entrelaçam e se completam, são interdependentes.

A publicidade dos atos é relevante porque a eles se atribui autenticidade; a segurança é dependente e fim da publicidade e da eficácia; a eficácia, por seu turno, só se atinge em razão da autenticidade e da publicidade. Várias outras relações podem ser feitas entre os fins dos serviços notariais e registrais, importando assinalar que, em síntese, o que se almeja é a segurança jurídica.

## 1.6 FUNÇÃO

Para entendermos qual a função exercida pelos notários e registradores é necessário diferenciarmos a modalidade de serventias que estão vinculados.

Nesse sentido a doutrina clássica classifica as serventias em:

**1. Serventias Oficializadas ou Estatais:** fazem parte da estrutura do Estado e, dessa forma, os seus titulares e demais funcionários são servidores públicos. Nesta condição, eram submetidos às normas administrativas próprias dos servidores estatais, se sujeitando a um estatuto e a todos os privilégios e restrições comuns à categoria, como, por exemplo, sanções disciplinares, aposentadoria compulsória aos 70 anos e percepção de proventos integrais.

**2. Serventias Não-oficializadas ou Privatizadas:** não fazem parte da estrutura do Estado, tendo natureza privada, mas prestando um serviço de natureza pública. Seus titulares e funcionários são remunerados de acordo com a arrecadação da serventia, sendo os últimos contratados pelo regime da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT.

No entanto, estabelece o artigo 236 que "os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público e submetidos à fiscalização do Poder Judiciário".

Ao mesmo tempo, define que "o ingresso na atividade notarial e de registro depende de aprovação em concurso público de provas e títulos".

Os doutrinadores clássicos defensores da tese de que os notários e registradores não são funcionários públicos, alegam que a intenção do constituinte de 1988 foi a de privatizar a prestação dos serviços notariais ao dispor que os mesmos seriam exercidos em caráter privado.

A expressão caráter privado conduziria os notários e registradores da seara do direito público para a do direito privado. Eles deixariam de integrar a estrutura do Estado, passando a ser colaboradores do Poder Público, atuando em recinto particular e contratando seus empregados sob o regime da Consolidação das Leis do Trabalho.

Nesse sentido, a regulamentadora do art. 236 da CF/88 - Lei nº 8.935/94, reforça este entendimento ao dispor, em seu artigo 3º que os notários e registradores são "profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro". Outra determinação neste sentido se encontra nas disposições transitórias da referida lei, em seu artigo 50, quando menciona que os delegados no- meados a partir da sua vigência, passam a se sujeitar ao Regime Geral da Previdência Social (RGPS), que é o regime próprio da iniciativa privada, diferente daquele aplicado aos funcionários públicos (estatutários).

Os defensores dessa corrente alegam que muito embora a atividade por eles exercida tenha caráter eminentemente público, não é somente o funcionário público que presta serviços desta natureza, havendo no direito brasileiro inúmeros exemplos de ser- viços públicos que não são exercidos por servidores, como é o caso dos leiloeiros, tradutores, intérpretes e dos permissionários e concessionários. Por esta razão é que o Estado lhes concede a delegação, para que eles, enquanto particulares, possam exercer uma função típica dos entes de direito público. Se fossem os notários e registradores funcionários, não haveria necessidade de se outorgar a delegação. Além do mais não são remunerados como os servidores públicos, uma vez que não possuem vencimentos, pois são remunerados pelo que arrecadam exercendo a atividade delegada.

Em sentido contrário, os doutrinadores modernos defendem a idéia de que os titulares de serventias extrajudiciais são considerados funcionários públicos, sob os argumentos de que o ingresso na atividade notarial se dá via concurso público, que é o meio próprio para a admissão no serviço público. A delegação de serviço público, não se dá via concurso, mas através de processo de licitação, onde se habilitam os que desejam prestá-lo, com a posterior assinatura do contrato licitatório.

Ainda, o art. 25 da Lei nº 8. 935/94, determina a proibição de acumulação do exercício da atividade notarial com a ocupação de qualquer cargo público.

**Art. 25.** O exercício da atividade notarial e de registro é incompatível com o da advocacia, o da intermediação de seus serviços ou o de qualquer cargo, emprego ou função públicos, ainda que em comissão.

Outro argumento é que as atividades das serventias são investidas de um caráter de autoridade, concedido pelo Estado, que confere fé pública aos atos ali praticados, caracterizando assim, o traço essencialmente público dos referidos serviços. Até por isso, as atividades notariais e registrais concernentes ao Registro Civil das Pessoas Naturais no exterior são praticadas pelos Cônsules do Brasil, já que trata-se do exercício de parcela da autoridade do Estado, o que acentua ainda mais a oficialidade de tais serviços.

Assim, a natureza jurídica dos notários e registradores em uma figura jurídica híbrida, inexistente no direito pátrio, mas admitida pela jurisprudência dominante dos tribunais superiores. Não pode ser definida como delegação, posto que esta é uma forma de o Estado passar ao particular a titularidade de um serviço através de um contrato, sempre precedido de procedi- mento licitatório. O particular interessado em prestar um serviço delegado deve, pois, se sujeitar a uma licitação. Além disso, por se tratar de contrato administrativo, a delegação de serviço público pode a qualquer tempo ser revogada, desde que o interesse público assim o exija.

Também não se pode pura e simplesmente classificar o exercente de atividade notarial ou registral como funcionário público porque o seu ingresso se deu via concurso público, já que a própria constituição faz questão de ressaltar o cunho privatista da delegação.

Ademais, a Lei nº 8.935/94, ao definir o Regime Geral da Previdência Social como o próprio da categoria, pretendeu dar mais um sinal de que notários e registradores não são funcionários públicos em sentido estrito, posto que estes se submetem a regime especial.

## 1.7 FÉ PÚBLICA

A natureza jurídica abarca os serviços, considerados em si mesmos e seus responsáveis, enquanto delegados do Poder Público, habilitados à plenitude e providos de fé pública, para cumprimento de suas tarefas de prestação de serviços públicos. O seu exercício em caráter privado por delegação do Poder Público não lhes retira o caráter público e, para que atinjam suas finalidades, são delegados a profissionais do direito dotados de fé pública (art. 3º da Lei 8.935/94), o que reafirma sua natureza.

Os atos emanados dos serviços em questão, assim como os dos demais serviços públicos, gozam de presunção relativa de veracidade, atributo dos atos praticados pelo Poder Público.

São, portanto, serviços públicos exercidos em caráter privado por um profissional do direito em razão de delegação, organizados técnica e administrativamente para garantir publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

## 1.8 DELEGAÇÕES E ASPECTOS INSTITUCIONAIS DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E REGISTRALIS

### • O INGRESSO NA ATIVIDADE

O ingresso na atividade notarial e de registro se dá através de concurso público de provas e títulos. Os concursos são realizados pelo Poder Judiciário, com a participação da Ordem dos Advogados do Brasil, do Ministério Público, de um notário e um registrador conforme o art. 15 da Lei 8.935/94.

**Art. 15.** Os concursos serão realizados pelo Poder Judiciário, com a participação, em todas as suas fases, da Ordem dos Advogados do Brasil, do Ministério Público, de um notário e de um registrador.

§ 1º O concurso será aberto com a publicação de edital, dele constando os critérios de desempate.

§ 2º Ao concurso público poderão concorrer candidatos não bacharéis em direito que tenham completado, até a data da primeira publicação do edital do concurso de provas e títulos, dez anos de exercício em serviço notarial ou de registro.

A obtenção da delegação depende, além da aprovação em concurso público, do preenchimento dos seguintes requisitos:

- Nacionalidade brasileira;
- Capacidade civil;
- Quitação com as obrigações eleitorais e militares;
- Diploma de bacharel em direito e;
- Verificação de conduta condigna para o exercício da profissão.

No entanto, o § 2º do art. 15 da Lei 8.935/94 abre exceção ao requisito do bacharelado em direito, permitindo que se candidatem não bacharéis "que tenham completado, até a data da primeira publicação do edital do concurso de provas e títulos, 10 (dez) anos de exercício em serviço notarial ou de registro".

O legislador, após definir os tabeliães e registradores como profissionais do direito, permite que alcem a delegação não bacharéis, exigindo apenas a prática no exercício das funções.

**Art. 3º/Lei 8.935.** Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dota- dos de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.

A nacionalidade brasileira exigida engloba os brasileiros natos ou naturalizados. Encerra- do o concurso, os candidatos serão declarados habilitados na rigorosa ordem de classificação e receberão a outorga da delegação.

Destinam-se ao ingresso na atividade duas terças partes das vagas, cabendo à remoção por concurso de títulos o preenchimento do terço restante. O critério de preenchimento define- se pela data da vacância da titularidade ou, quando vagas na mesma data, aquela da criação do serviço.

Admitem-se à remoção titulares que exerçam a atividade há mais de 2 (dois) anos, cabendo à legislação estadual dispor sobre as normas e os critérios para o concurso de remoção.

#### • OS TITULARES E SEUS PREPOSTOS

Os titulares são notários ou tabeliães e oficiais de registro ou registradores, como sinônimos. Profissionais do direito dotados de fé pública, a quem se delega o exercício da atividade notarial e de registro, gozam de independência no exercício de suas atribuições e têm direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia.

Para o exercício de suas funções, deve o titular organizar técnica e administrativamente a serventia, sendo de sua responsabilidade exclusiva o gerenciamento administrativo e financeiro dos serviços "inclusive no que diz respeito às despesas de custeio, investimento e pessoal, cabendo-lhe estabelecer normas, condições e obrigações relativas à atribuição de funções e de remuneração de seus prepostos de modo a obter a melhor qualidade na prestação dos serviços".

**Art. 21.** O gerenciamento administrativo e financeiro dos serviços notariais e de registro é da responsabilidade exclusiva do respectivo titular, inclusive no que diz respeito às despesas de custeio, investimento e pessoal, cabendo-lhe estabelecer normas, condições e obrigações relativas à atribuição de funções e de remuneração de seus prepostos de modo a obter a melhor qualidade na prestação dos serviços.

A serventia temos um titular que ingressa na atividade por concurso público e que, co- mo profissional do direito gozando de independência, é responsável não só por toda a organização administrativa como, e principalmente, pela interpretação jurídica.

Tem o titular independência jurídica, como delegado de função pública que exige a formação de juízo e a tomada de decisões.

A execução dos serviços exige a participação de outras pessoas e, para tanto, podem os delegatários contratar empregados, com remuneração livremente ajustada e sob o regime da legislação do trabalho.

Os empregados são escreventes e auxiliares, ficando a critério de cada titular determinar o número a contratar. Dentre os escreventes o notário ou registrador escolherá os substitutos para, simultaneamente com o titular, praticar todos os atos que lhe sejam próprios. Dentre os substitutos um será designado pelo titular para responder pelo serviço em suas ausências ou impedimentos.

Havendo necessidade do titular praticar ato de seu interesse (ou de cônjuge ou parentes na linha reta ou colateral, consangüíneos ou afins, até o terceiro grau) em sua serventia, não poderá fazê-lo pessoalmente, devendo o ato ser praticado pelo substituto.

**Art. 27/Lei 8.935.** No serviço de que é titular, o notário e o registrador não poderão praticar, pessoalmente, qualquer ato de seu interesse, ou de interesse de seu cônjuge ou de parentes, na linha reta, ou na colateral, consangüíneos ou afins, até o terceiro grau.

O art. 5º da Lei 8.935 define quais são os titulares de serviços notariais e registrais:

**Art. 5º.** Os titulares de serviços notariais e de registro são os:

I - tabeliães de notas;

II - tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos;

III - tabeliães de protesto de títulos;

IV - oficiais de registro de imóveis;

V - oficiais de registro de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas;

VI - oficiais de registro civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas;

VII - oficiais de registro de distribuição.

**I - tabeliães de notas** (atribuições e competências definidas nos arts. 6º e 7º da Lei 8.935/94 – formalizar juridicamente a vontade das partes, intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autenticar fatos, lavrar escrituras e procurações públicas, lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados, lavrar atas notariais, reconhecer firmas e autenticar cópias);

**II - tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos** (competência definida no art. 10 da Lei 8.935/94, devendo ser suas atribuições específicas buscadas nos princípios gerais da legislação comercial, por tratarem de negócios relacionados com o comércio marítimo);

**III - tabeliães de protesto de títulos** (competência definida no art. 11 da Lei 8.935/94, estando os serviços de protesto de títulos e outros documentos de dívida regulamentados pela Lei 9.492/97);

**IV - oficiais de registro de imóveis** (praticam os atos previstos na Lei 6.015/73 – Lei de Registros Públicos – e em outros diplomas aplicáveis ao registro imobiliário);

**V - oficiais de registro de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas** (praticam os atos previstos na Lei 6.015/73);

**VI - oficiais de registro civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas** (praticam os atos previstos na Lei 6.015/73);

**VII - oficiais de registro de distribuição** (competência definida no art. 13 da Lei 8.935/94 – proceder à distribuição equitativa pelos serviços da mesma natureza, quando previamente exigida, registrando os atos praticados; em caso contrário, registrar as comunicações recebidas dos órgãos e serviços competentes).

Os serviços enumerados no art. 5º não são acumuláveis, devendo aqueles com atribuições acumuladas sofrer a desacumulação na primeira vacância de titularidade após a vigência da Lei 8.935/94. Contudo, a lei contém uma exceção, permitindo a acumulação nos Municípios que não comportarem, em razão do volume dos serviços ou da receita, a instalação de mais de um dos serviços.

**Art. 26.** Não são acumuláveis os serviços enumerados no art. 5º.

Parágrafo único. Poderão, contudo, ser acumulados nos Municípios que não comportarem, em razão do volume dos serviços ou da receita, a instalação de mais de um dos serviços.

Por fim, vale assinalar que fora do âmbito das funções típicas, podem ser contratadas pessoas físicas, que não sejam escreventes ou auxiliares, e mesmo pessoas jurídicas.

- **RESPONSABILIDADE**

No exercício de suas funções, na prática de atos próprios da serventia, podem os titulares infringir normas civis, penais ou administrativas, respondendo pelas faltas praticadas.

As infrações disciplinares estão previstas no art. 31 da Lei 8.935:

**Art. 31.** São infrações disciplinares que sujeitam os notários e os oficiais de registro às penalidades previstas nesta lei:

I - a inobservância das prescrições legais ou normativas;

II - a conduta atentatória às instituições notariais e de registro;

III - a cobrança indevida ou excessiva de emolumentos, ainda que sob a alegação de urgência;

IV - a violação do sigilo profissional;

V - o descumprimento de quaisquer dos deveres descritos no art. 30.

Praticada infração administrativa, sujeita-se o titular (e somente ele, pois os prepostos são submetidos ao poder de comando dos titulares) às penas de repreensão, multa, suspensão e perda da delegação, impostas pelo Poder Judiciário.

**Art. 32.** Os notários e os oficiais de registro estão sujeitos, pelas infrações que praticarem, assegurado amplo direito de defesa, às seguintes penas:

I - repreensão;

II - multa;

III - suspensão por noventa dias, prorrogável por mais trinta;

IV - perda da delegação.

Ocorrendo dano a usuário do serviço, surge o dever de indenizar e, sendo a conduta sancionada pela lei penal, responde criminalmente o delegatário. Ainda prevê o Código Penal, no art. 92, inc. I, e seu parágrafo único, como efeito extrapenal da condenação, a perda de cargo, função pública ou mandato eletivo. Assim, o titular que praticar infração penal e for condenado por decisão transitada em julgado, poderá perder a delegação, como efeito secundário da sentença penal, que deverá ser expressa e motivadamente declarado pelo magistrado prolator da decisão.

Ao contrário da obrigação de indenizar, que também decorre da sentença condenatória transitada em julgado, mas não precisa ser declarada pelo juiz, a perda da delegação há de ser expressamente mencionada.

Para que suceda a perda da delegação como decorrência da condenação criminal deve ser aplicada pena privativa de liberdade igual ou superior a um ano na prática de crimes com abuso de poder ou violação de dever para com a administração pública ou superior a quatro anos nos demais casos.

**Art. 92/CP.** São também efeitos da condenação:

I - a perda de cargo, função pública ou mandato eletivo:

a) quando aplicada pena privativa de liberdade por tempo igual ou superior a um ano, nos crimes praticados com abuso de poder ou violação de dever para com a Administração Pública;

b) quando for aplicada pena privativa de liberdade por tempo superior a 4 (quatro) anos nos demais casos.

Por ser a infração penal mais grave que a administrativa, já que atinge bens sociais de maior relevância, pode a sua prática repercutir na esfera administrativa, assim como repercute na esfera civil.

## 1.9 RESPONSABILIDADE PENAL

O art. 24 da Lei 8.935/94 reza que a responsabilidade penal será individualizada e que se aplica, no que couber, a legislação relativa aos crimes contra a administração pública.

**Art. 24.** A responsabilidade criminal será individualizada, aplicando-se, no que couber, a legislação relativa aos crimes contra a administração pública.

Assim, se um preposto pratica uma infração penal, sem a participação do titular, este não responderá criminalmente, pois a conduta é individualizada.

No entanto, o titular responderá civilmente e administrativamente, mas não poderá sofrer as consequências penais da condenação de seu preposto, por força do parágrafo único do art. 24 da Lei nº 8.935/94.

Parágrafo único. A individualização prevista no caput não exime os notários e os oficiais de registro de sua responsabilidade civil.

Considerado funcionário público para efeitos penais pode o titular praticar crimes contra a administração pública previstos nos arts. 312 a 326 do CP, e infrações previstas em outras normas penais incriminadoras.

**Art. 327/CP.** Considera-se funcionário público, para os efeitos penais, quem, embora transitoriamente ou sem remuneração, exerce cargo, emprego ou função pública.

§ 1º Equipara-se a funcionário público quem exerce cargo, emprego ou função em entidade para-estatal, e quem trabalha para empresa prestadora de serviço contratada ou conveniada para a execução de atividade típica da Administração Pública.

A Lei 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, criou tipos penais que podem ter como agentes titulares de serviços notariais e registrais.

**Art. 50.** Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único. O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.