

**CENTRO UNIVERSITÁRIO
ANTÔNIO EUFRÁSIO DE TOLEDO DE PRESIDENTE PRUDENTE**

CURSO DE DIREITO

O REGIME JURÍDICO DOS CARTÓRIOS À LUZ DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL

Leonardo Zangirolamo Rocha

Presidente Prudente/SP

2021

**CENTRO UNIVERSITÁRIO
ANTÔNIO EUFRÁSIO DE TOLEDO DE PRESIDENTE PRUDENTE**

CURSO DE DIREITO

O REGIME JURÍDICO DOS CARTÓRIOS À LUZ DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL

Leonardo Zangirolamo Rocha

Monografia apresentada como requisito parcial de conclusão do curso e obtenção do grau de Bacharel em Direito, sob a orientação do Prof. João Victor Mendes de Oliveira.

Presidente Prudente/SP

2021

O REGIME JURÍDICO DOS CARTÓRIOS À LUZ DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL

Monografia apresentada como
requisito parcial para obtenção do
grau de Bacharel em Direito.

Orientador: João Victor Mendes de Oliveira

Carla Roberta Ferreira Destro

Paulo Antônio Duenhas

Presidente Prudente, 08 de novembro de 2021.

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho aos meus pais, **Cláudio** e **Rosemeire**, que são os pilares da minha vida e jamais mediram esforços para me concederem auxílio e amparo.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a **Deus**, que ilumina minha vida e proporciona proteção e sabedoria, conhecer sua palavra foi a melhor decisão que tomei, pois sem sua vigília eu não seria nada.

Ao meu orientador, **João Victor de Oliveira Mendes**, pessoa de coração gigante, sendo um profissional excepcional e amigo inestimável, que dedicou seu tempo para me auxiliar, me incentivou e sempre manteve cautela e paciência.

A minha namorada, que acompanha desde o início a árdua trajetória que tracei, que esteve comigo em todas as dificuldades que tive e sempre se manteve firme e presente na minha vida, seu apoio é imprescindível.

Ao Oficial do 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente, **Dr. Márcio Minuzzi de Medeiros** que me apoiou e acompanhou o desenvolvimento desse trabalho desde o início, sendo fundamental para a minha trajetória acadêmica e profissional.

Ao **Paulo Antônio Duenhas**, Oficial Substituto do 2º Registro de Imóveis, que me auxiliou com materiais de estudo e que desde sempre se coloca à disposição para me ensinar.

Ao **Leandro da Silva Fernandes**, Oficial Substituto do 2º Registro de Imóveis, que me auxilia e contribui com minha vida profissional e pessoal com seus conselhos e ensinamentos.

Aos meus amigos, **Pedro Pinho, Pedro Senna, Alessandro Messias, Raphael Fuly, Rafael Afonso, Igor Ayala, Ruan Godoi, Tiago Elison, Vinícius Silva, Rubens Lordello** e os demais de nossa turma, que sempre me incentivam e são minha válvula de escape, responsáveis pelos momentos mais engraçados e imprevisíveis quando estamos reunidos.

Aos meus amigos do trabalho, que sempre estão na torcida por mim e me auxiliam, peça fundamental para a produção desse trabalho.

RESUMO

O presente trabalho analisa a estrutura jurídica das serventias extrajudiciais na sua área de atuação e amparo com a norma legal, definindo suas características, conflitos e controvérsias que perduram desde o início da sua instituição no mundo. Para a realização da pesquisa o uso de antigos documentos foi crucial para a descrição e inserção do contexto histórico, abordando questões que desenvolveram conforme o avanço do tempo e as mudanças que o acompanharam. A pesquisa buscou diferenciar que a terminologia “cartório” deixou há tempos de ser uma consideração genérica quando nos referimos ao campo de atuação, deixando evidente que tais diferenças não perduram somente em território brasileiro, mas também, no mundo inteiro. Como não bastasse, cada campo de atuação possui sua peculiaridade, regulação e regras individuais, à fim do êxito na prestação de serviços para a população da forma mais célere possível, com cada serventia possuindo um único núcleo da fonte de atuação, porém, atuando em conjunto uma com as outras. No que compete a legalidade de atos e conformidade com a Carta Magna, esclarece e aborda grandes fatos controvertidos que acumulam ao passar dos anos. Faz referência à contratação de parentes como prepostos diante do nepotismo, bem como da responsabilidade civil dos notários e registradores perante o Estado e as situações que competem o dever de reparar eventuais danos, com destaque nos diversos posicionamentos e dúvidas enraizadas acerca do tema, em decorrência de uma escassa regulamentação e alterações realizadas.

Palavras-chave: Origem. Serventias Extrajudiciais. Características.

ABSTRACT

The present research analyzes the legal structure of extrajudicial services in its area of expertise and support with the legal norm, defining its characteristics, conflicts and controversies that have persisted since the beginning of its institution in the world. To carry out the research, the use of old documents was crucial for the description and insertion of the historical context, addressing issues that developed as time progressed and the changes that accompanied it. The research sought to differentiate that the terminology “notary office” has long ceased to be a generic consideration when referring to the field of action, making it clear that such differences do not only persist in Brazilian territory, but also throughout the world. As that was not enough, each field of action has its own peculiarity, regulation and individual rules, in order to be successful in providing services to the population as quickly as possible, with each service having a single core of the source of action, however, acting in together with each other. Regarding the legality of acts and compliance with the Magna Carta, it clarifies and addresses major controversial facts that accumulate over the years. It refers to the hiring of relatives as agents in the face of nepotism, as well as the civil liability of notaries and registrars before the State and situations that have the duty to repair any damage, highlighting the various positions and deep-rooted doubts on the subject, as a result of little regulation and changes made.

Keywords: Origin. Extrajudicial Services. Characteristics.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	9
2 BREVE ANÁLISE DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS NO CONTEXTO HISTÓRICO	10
2.1 Atribuições das serventias extrajudiciais.....	18
2.2 Das espécies de notariados.....	19
2.3 Da fé pública dos Notários e Registradores.....	21
3 AS ESPÉCIES DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS	23
3.1 Registro Civil das Pessoas Naturais	23
3.2 Registro Civil das Pessoas Jurídicas	25
3.3 Registro de Títulos e Documentos.....	26
3.4 Registro de Imóveis	28
3.5 Registro de Contratos Marítimos	31
3.6 Tabelionato de Protestos de Letras e Títulos e Distribuidor.....	32
3.7 Tabelionato de Notas.....	34
4 DA RESPONSABILIDADE CIVIL DOS NOTÁRIOS, REGISTRADORES E ESTADO	37
5 DA CONTRATAÇÃO DE PREPOSTOS E NOMEAÇÃO DO SUBSTITUTO FRENTE À SÚMULA VÍNCULANTE Nº.13	41
6 CONCLUSÃO	45
REFERÊNCIAS	47

1 INTRODUÇÃO

As Serventias Extrajudiciais estão presentes em massa no território brasileiro e estrangeiro, divididas pelas suas competências e funções, onde sua distribuição é definida nos moldes do artigo 5º da lei 8.935, destacada pelas atividades do tabelionato de notas, registro de imóveis, de pessoas naturais, jurídicas e o registro de títulos de documentos.

Cada delegação é responsável pela análise e prestação de serviços, havendo serventias que desenvolvem atribuições acumuladas e competem a elas responsabilidades de distritos e/ou municípios próximos de sua comarca.

Em razão das diversas atribuições e serviços dos quais são possíveis ser realizados nas Serventias Extrajudiciais, ao analisarmos seu contexto histórico, viu-se como necessária a elaborações de leis e disposições que determinassem aos cartórios os limites de sua competência, bem como a forma de atribuição, a quem compete a responsabilidade e como ela será exercida.

Nesse caminho, houve o marco constitucional, plasmado na CF de 1988, e também, das leis específicas voltadas às serventias extrajudiciais, visto que com o crescimento das cidades a demanda dos cartórios progrediu na mesma evolução, havendo a necessidade da criação de leis estaduais e novas serventias.

Diante disso, as serventias extrajudiciais e a sua forma de exercício sofreram impactos significativos devido a CF-88, seja pelos seus meios de atuação e atribuições, a forma de delegação, e ao que compete as serventias atuarem em favor do interesse público, demonstrando a relação entre ambos, os limites e a autonomia.

Neste primeiro contato com o tema, foi abordado o conteúdo histórico e desenvolvimento dessas atividades, seja pela forma desempenhada pelos antecessores dessa atribuição, como pela sua forma de atuação nas sociedades modernas.

2 BREVE ANÁLISE DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS NO CONTEXTO HISTÓRICO

Antes de nos debruçarmos nas competências das serventias extrajudiciais, é necessário compreendermos a definição da palavra cartório, de como ela foi atribuída aos serviços prestados e sua relevância no mundo.

O alcance da expressão “cartório” deriva de muitos séculos passados, onde já haviam pessoas responsáveis pela escrituração de documentações, das quais declaravam sua validação e forneciam segurança para os atos realizados das mais variadas aquisições.

Pautando-se em um sentido terminológico, o “cartório” da forma como falamos hoje em língua portuguesa advém de origem latina, o definindo de forma genérica como um espaço de onde as atividades serão atribuídas, ou seja, os prédios e variados locais onde estão fixados para o desenvolvimento de sua função, conforme Jacomino (2015, s.p.) esclarece a definição:

A conhecida palavra portuguesa cartório finca raízes em boa fonte greco-latina. O núcleo da palavra é CHARTÆ, CHARTA, carta, chartula. Na idade média, os importantes documentos notariais, alguns apógrafos [1], outros originais, eram conglomerados em coleções denominadas cartulários – donde cartários, do baixo latim chartulatum, de chartula, que vem de nos dar a belíssima cartório. De pequenas coleções depositadas em igrejas, mitras, mosteiros, arquivos reais etc., muitas vezes em pequenos arquivos ou escritórios, a palavra sofre mutações e chega, em plena maturidade, à denominação da complexa instituição encarregada do registro público, garantindo a publicidade, eficácia, autenticidade, segurança dos atos e negócios jurídicos. Essas coleções serviram também para conservar os documentos lavrados pelos tabeliães medievais, evitando-se, assim, a dispersão e é justamente a existência de cartórios que se tem permitido, ao longo dos séculos, que se possam conhecer e recompor eventualmente os documentos originais que se perderam.

Ainda nesse sentido, Machado (1888 APUD Jacomino, 2015, s.p.) fornece uma análise ainda mais complexa na origem da palavra cartório:

A tolerância ao abuso ou dificuldade de locomoção abriram, a pouco e pouco, ensanchas a que os tabeliães fossem estabelecendo suas oficinas em diversos pontos das cidades ora em suas próprias residências ora em casas separadas. Essas casas perderam o nome de paço e o substituíram pelo de cartorio. D’onde veio este vocabulo? Porque para o tabelião ou escrivão ainda subsiste o nome legal de cartorio ao passo que para o official de registro foi elle substituido pelo de escriptorio? Vamos explicar: Cartorio vem de carta como escriptorio vem de escrever. A carta é versão literal do substantivo latino charta, chartae, equivalente a papel que, para a escripta incipiente, era fabricado da fibra do junco papyro. Este papel foi tomando diversos sentidos, segundo o fim ou segundo a forma para que era utilizado.

D'ahi vem que carta significa o livro, o diploma, a patente, o titulo ou acto de lei, de citação, de partilhas, de liberdade, de conselho, etc. O cartorio, pois, não era sinão lugar em que eram guardados os livros e os papeis pertencentes ao officio do tabellião. Era o archivo ou deposito onde são recolhidos os livros de notas, de audiencia, eleitoraes, os autos, os processos, as ordens do juiz, emfim todos os papeis. A officina do tabellião, do escrivão, e dos officiaes do juizo conservam o titulo peculiar de cartorio quer elle esteja em edificio separado quer n'um compartimento da propria morada do serventuário.

Com o avanço da modernidade e funções das variadas atuações e formas sendo criadas, a definição de cartório tornou-se algo genérico, remetendo a diversos tipos de serviços, dos quais não se confundem, cada um com sua atribuição e legislação própria.

No entanto, tal denominação é enraizada em grande parte da população, da qual sobreviveu e segue até os dias atuais por conhecimento popular, que apesar da denominação genérica, se torna distinta pela sua competência e prestação de serviços.

Com o advento da Lei 8.935 de 18 de novembro de 1994, o que então era conhecido como “cartório” passou a ser denominado como “serventias”, da forma como dispõe o artigo 1º da lei, “Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”.

A partir deste marco, as serventias extrajudiciais passaram a possuir regulamento e denominação própria, tornando-se ainda mais distinta das já existentes pela denominação dos serventuários, dividindo-se entre o Notário; o Tabelião; o Oficial de Registro, e por fim, o Registrador.

No entanto, apesar das disposições e do grande avanço em relação a nomenclatura e as atribuições, ainda trata-se de um assunto que causa confusão nas variadas discussões sobre o tema, conforme apresenta Kümpel (2015, s.p.):

A própria figura denominada "cartório", desde seus primórdios até os dias atuais, é nebulosa e de difícil conceituação. Até para os juristas há grande dificuldade em delinear a figura, notadamente no que toca a sua natureza jurídica, redundando nas seguintes feições: se é pessoa jurídica, órgão do Estado, figura sui generis, delegação híbrida, entre outras, o que traz muita dificuldade na leitura, principalmente porque alguns textos legislativos também confundem escrivão, tabelião e registrador.

No tocante a profissão e o exercício dela em tempos remotos, os egípcios foram os pioneiros nas atribuições do serviço notarial, conhecidos como escribas, dos quais eram responsáveis com essa contribuição e atuação social, assim expõe Leonardo Brandelli (2011, p.8):

Os escribas pertenciam às categorias de funcionários mais privilegiadas e lhes era atribuída uma preparação cultural especialíssima; por isso, os cargos recebiam o tratamento de propriedade privada e, por vezes, transmitiam-se em linha de sucessão hereditária. Eram eles que redigiam os atos jurídicos para o monarca, bem como atendiam e anotavam todas as atividades privadas. No entanto, como não eram possuidores de fé pública, havia a necessidade de que os documentos por eles redigidos fossem homologados por autoridade superior, a fim de alcançar valor probatório.

Não muito diferente dos dias atuais, os escribas desta época atendiam os interesses públicos quanto atos de elaborações de documentos, garantindo a devida segurança jurídica no que era realizado, comparados aos notários dos dias atuais, no entanto, não possuindo a fé pública como característica de atuação.

Em relação à Roma, devida a sua grande expansão e o surgimento de diversos problemas nas obrigações firmadas, viu-se a necessidade da criação cargos responsáveis pela criação de documentos e a formalização dos atos realizados entre os romanos, tendo em vista que a forma adotada era meramente verbal, que conforme Brandelli (2011, p.9): “A lei natural e a boa-fé imperavam soberbas e, assim, a palavra dos cidadãos fazia fé em juízo”. Dessa forma, foram criados os cargos oficiais para desenvolvimento dos atos, divididos entre os *notarii*, *argentarii*, *tabularii* e os *tabeliones*.

Os *notarii* eram conhecidos pela ágil e rápida escrita em documentos, utilizando a abreviatura de algumas palavras como técnica para a transcrição das palavras, sendo equiparados a função da taquigrafia. Sua nomenclatura seguiu até a modernidade, dando nome aos Notários presentes nas serventias extrajudiciais, no entanto, não se confundem com as funções realizadas, onde não eram dotados de fé pública na elaboração dos documentos. (BRANDELLI, 2011)

Os *argentarii* eram envolvidos com questões financeiras, responsáveis por emprestarem quantias de dinheiro para quem os procurassem, que para a segurança do negócio, elaboravam contratos para firmar a obrigação entre credor e devedor, registrando esses atos em livros próprios, indicando a quantia e o nome de quem adquiria o empréstimo. (BRANDELLI, 2011)

A função dos *tabularii* era relacionada a diversas atribuições, responsáveis por diversos documentos relacionados ao povo, como uma forma de recolhimento de informações e sua devida alimentação dos dados, como as declarações de nascimento, registros hipotecários, feitos relacionados a administração pública, elaboração de inventários referentes a coisas públicas e de particulares, dentre outras demais. (BRANDELLI, 2011)

Por fim, os *tabelliones* tinham como responsabilidade a instrumentalização de contratos, testamentos e convênios firmados entre particulares, realizando suas atribuições quando procurados pelas pessoas, não se limitando somente a lavratura dos atos, dos quais também realizavam a conservação dos documentos firmados. (BRANDELLI, 2011)

Na Grécia, haviam os oficiais públicos conhecidos como *mnemons*, responsáveis pelas lavraturas de atos e documentos, assim Almeida Júnior (1987, p.18) conforme a exposição de Aristóteles esclarece mais da atuação dos *mnemons*:

[...]classifica entre os funcionários públicos aqueles que lavram os atos e contratos dos particulares, assim como os que reproduzem as petições, citações, proposições das demandas, acusações, defesas, e as decisões dos juizes; acrescenta que, em alguns lugares, estas funções dividem-se por diversos funcionários para significar ou a função de lavar os contratos, ou a função de escrever os atos do processo judicial, ou a função de guardar e conservar os documentos públicos e particulares. Estes funcionários denominavam-se *mnemons*, *epistates* e *hieromnmons*, que costumam a traduzir em latim – *notarii*, *actuarii*, *chartularii* e em português – notários, secretários e arquivistas.

Conforme os ensinamentos de João Mendes de Almeida (1987, p.22), a relevância da atividade notarial e sua regulamentação ocorre a partir do imperador bizantino Justiniano I e Leão I, solidificando a ideia e as disposições do tabelionato com a Novela XLIV, assim dispõe:

No seculo VI, os imperadores Leão I e Justiniano, já reduzidos ao Oriente, voltaram os seus cuidados para a instituição e fizeram-n'a adquirir maior dignidade e importancia. Os *tabelliones* formaram uma corporação, presidida por um *primicerius* (*primus in coera*), e por esta corporação collegial eram creados outros *tabelliones* de reconhecida probidade e peritos na arte de dizer e de escrever.

Em complemento, Almeida Júnior (1987, p.22) especifica a quem estabelece a responsabilidade da criação dos tabeliones e forma de atuação:

A criação dos tabelliones devia ser insinuada perante o prefeito da cidade. O aspirante era conduzido ante elle com o ornamento da toga, e os tabelliães eleitores deviam jurar que nem ambição, nem favor, nem interesse privado os tinham suggerido para essa eleição. Prestado este juramento, seguia-se a promoção do candidato e o prefeito consignava-lhe um anel com sinêta ou sêllo (sigillum), afim de que se servisse delle nos actos que tivesse de lavar.

Posteriormente, durante o século XIII na Itália, a Universidade de Bolonha, foi responsável por meio de estudos do direito romano a fornecer ainda mais relevância para a de atuação notarial, onde ressalta Brandelli (2011):

É na Escola de Bolonha onde se fixam de maneira científica as bases institucionais do notariado moderno, sendo aí, ainda, o berço de estudos científicos que redundaram em importante produção legislativa e em muito contribuíram para a conotação atual do notariado, bem como para a sua evolução.

No Brasil, ao analisarmos o processo de colonização e descobrimento de terras, podemos verificar que os primeiros atos realizados, dos quais esses são competência das serventias extrajudiciais atualmente, ocorreram no início do período colonial, precisamente, a prática do primeiro ato notarial foi realizada na escrita de uma carta, feita por Pero Vaz de Caminha, conforme apresenta Kümpel (2015, s.p.):

A prática do primeiro ato notarial no Brasil atribui-se a Pero Vaz de Caminha, escrivão da armada de Pedro Álvares Cabral. Por acaso, Caminha se encontrava na nau Capitania da armada de Cabral, porque havia sido nomeado em 1500, escrivão da feitoria de Calicute na Índia.

Conforme apresenta Eduardo Bueno (2016), Pero Vaz de Caminha em sua carta destinada para o rei D. Manoel, foi descrita de forma detalhada e precisa em relação ao seu relato e constituição dos primeiros dias em território brasileiro, deixando evidente sua relevância histórica e a importância do conteúdo notarial no seu desenvolvimento no Brasil.

Durante o período do século XVI a XIX, da qual vigorou o período colonial, ainda não havia a existência de cartórios físicos para que atos fossem realizados e firmados por um tabelião competente, dessa forma, a própria Coroa Portuguesa, por meio de D. João III, estabeleceu a divisão das terras brasileiras e instituiu as Capitânicas Hereditárias, dando início as atividades de atuação notarial no Brasil, assim complementa Kümpel (2016):

Essas enormes faixas de terras, conhecidas como Capitânicas Hereditárias, foram doadas para os nobres e para as pessoas de confiança do rei, denominadas Donatários. Estes administravam, colonizavam, protegiam, desenvolviam a região, bem como com escolhiam e nomeavam os tabeliães.

Nesse sentido, Almeida Júnior (1987, p.49) caracteriza as capitânicas: “[..] tinham a atribuição de nomear tabeliães e escrivães; mas, tendo a Corôa readquirido os direitos conferidos aos donatarios, passaram os tabeliães a ser nomeados pelo Poder Real”.

Dessa forma, a própria Corôa Portuguesa era responsável pela distribuição de terras, sendo estas conhecidas como “sesmarias”, onde Tales dos Santos Pinto (s.d., s.p.) define:

Sesmaria era um lote de terras distribuído a um beneficiário, em nome do rei de Portugal, com o objetivo de cultivar terras virgens. Originada como medida administrativa nos períodos finais da Idade Média em Portugal, a concessão de sesmarias foi largamente utilizada no período colonial brasileiro. Iniciada com a constituição das capitânicas hereditárias em 1534, a concessão de sesmarias foi abolida apenas quando houve o processo de independência, em 1822.

A distribuição das cartas de sesmarias e a delimitação das terras ocorreram por meio do regime das capitânicas hereditárias que foi instituída em 1534, onde originalmente a divisão foi feita a partir de 15 lotes de terra e distribuídas no total de 14 capitânicas, todas para pessoas próximas e de confianças do Rei de Portugal, João III.

As sesmarias eram representadas como uma forma de povoamento e expansão do território brasileiro, com a chegada da Corôa, muitas terras ficaram dispostas para o cultivo e a distribuição das localizações, as terras em questão eram distribuídas com um propósito definido, onde os donatários possuíam o direito de exploração daquela terra, no entanto, não eram donos, ficando ainda resguardado à Corôa a posse definitiva do território. No que dispõe sua distribuição, Diniz (2005a s.p.) conceitua:

Na época da colonização, pode-se distinguir o direito de caráter jurídico e o poder real de usufruir. A terra continuava a ser patrimônio do Estado português. Os donatários possuíam o direito de usufruir a propriedade, mas não tinham direitos como donos. Estavam, então, submetidos à monarquia absoluta e fortemente centralizada. Os capitães-donatários detinham apenas 20% da sua capitania e eram obrigados a distribuir os 80% restantes a título de sesmarias, não conservando nenhum direito sobre as mesmas. As sesmarias não comportavam assim nenhum laço de dependência pessoal.

Em relação aos exploradores das terras, na época eram conhecidos como sesmeiros, e deviam cumprir com as destinações das quais eram impostas pela Coroa, devendo realizar a exploração para o cultivo, produção e ampliação da população, caso contrário, o território que não fosse devidamente aproveitado era confiscado, sendo posteriormente doado para outra pessoa.

Segundo Cavalcante (2005, s.p.), eram as atribuições dos sesmeiros, “[...] estavam obrigados a aproveitar suas terras, ou vendê-las, caso não as cultivassem dentro de um prazo de cinco anos”.

Na finalidade do cultivo das terras, Cavalcante (2005 s.p.) esclarece:

A terra, nessa nova perspectiva, deveria transformar-se em uma valiosa mercadoria, capaz de gerar lucro, tanto por seu caráter específico quanto por sua capacidade de gerar outros bens. Procurava-se atribuir à terra um caráter mais comercial e não apenas um status social, como era característico da economia dos engenhos do Brasil colonial.

Com o passar dos anos, o sistema das capitanias hereditárias permaneceu vigente, no entanto, levando em conta os 15 lotes em que foi dividida, a grande expansão da área tornava dificultoso um controle ativo da Coroa, resultando em diversas irregularidades e uma distribuição de terras onde já não seguiam mais a finalidade devida, se transformando um verdadeiro caos, com posses irregulares e prevalecendo a insegurança dos donatários com a proteção da Coroa, conforme apresenta Tales dos Santos Pinto (s.d.,s.p.):

Nem sempre eram os sesmeiros a cultivar as terras. Apesar do impedimento de alugar, arrendar ou vender as terras, muitos sesmeiros assim o faziam aos chamados posseiros. A existência dos posseiros dificultava o controle da Coroa sobre a distribuição das terras. Tal situação levava ainda a Coroa a tentar restringir os direitos dos sesmeiros sobre as terras doadas.

Posteriormente, uma grande mudança ocorreu no território brasileiro, no dia 07 de setembro de 1822 houve a Independência do Brasil, marcada pela separação da colônia portuguesa e tornando o Brasil independente, com isso, o regime das capitanias hereditárias deixou de perdurar, complementa Diniz (2005 s.p.):

Em 1822, suspendeu-se a concessão de sesmarias e isso acabou por beneficiar posseiros que cultivavam a terra. O fim das sesmarias consagrou a importância social dos posseiros. Embora terminada juridicamente a concessão, não se acabou com a figura do sesmeiro. Grande fazendeiro, ele não seria derrotado pela política do Império.

Durante esse período de transição, houve um longo silêncio normativo e a falta de disposições legais quanto ao tema.

Somente então no ano de 1850, houve a criação da Lei 601/1850, conhecida como a Lei de Terras, agora tratando de disposição direta do Império Brasileiro, onde a legislação passou a regulamentar a forma de aquisição das terras (que anteriormente eram regidas sob o sistema das capitanias hereditárias) agora somente poderiam ser adquiridas pelo ato de compra, desta vez não havendo mais as concessões de sesmarias.

Com a Lei de Terras, o Decreto 1.318/1854 que deu origem ao Registro do Vigário, havendo enfim, a distinção da posse individual em relação ao domínio público das terras.

Devido à época, ainda que não existissem os cartórios para a realização dos atos de compra e a sua formalização, haviam os responsáveis por lavrarem os atos, torna-los públicos e arquivá-los devidamente para a segurança jurídica, e é a partir daí que a Igreja Católica passa a ser protagonista dos primeiros atos realizados após a promulgação da Lei do Registro Vigário, sendo conhecido também como Registro Paroquial, dessa forma, demonstra Mônica Diniz (1991b, s.p.):

Todas as posses e sesmarias formadas foram legitimadas em registros públicos realizados nas paróquias locais. A Igreja nesse período da Colônia encontrava-se unida oficialmente ao Estado. Dessa forma, eram os vigários ou párocos das Igrejas que faziam os registros das terras ou de certidões de nascimento, casamento, entre outras. Somente com a Proclamação da República, em 1889, Estado e Igreja se separaram.

Os atos realizados e regulamentados pelas Paróquias, se assemelhavam em relação as atribuições do Registrador de Imóveis que temos nos dias atuais, onde na época, os detentores de propriedades ou de títulos deveriam registrá-los, da forma como era disposto no artigo 91 da Lei 1.318/1854:

Art. 91. Todos os possuidores de terras, qualquer que seja o título de sua propriedade, ou possessão, são obrigados a fazer registrar as terras, que possuem, dentro dos prazos marcados pelo presente Regulamento, os quaes se começarão a contar, na Côrte, e Provincia do Rio de Janeiro, da data fixada pelo Ministro e Secretario d'Estado dos Negocios do Imperio, e nas Provincias, da fixada pelo respectivo Presidente.

A partir desse momento, toda terra que não era levada a registro nas Paróquias era considerada como Terra Devoluta, das quais não incorporam o patrimônio ou domínio privado de alguém, sendo devidas ao Império.

O Registro Paroquial perdurou até 1889, quando ocorreu a proclamação da República e houve a separação do Estado e Igreja, dando fim ao registro paroquial e passando a ter o início do sistema de registro civil.

2.1 Atribuições das serventias extrajudiciais

A devida relevância das serventias extrajudiciais no Brasil somente ocorreu com a promulgação da Constituição Federal de 1988, onde em seu artigo 236 está disciplinado o exercício e demais disposições dos serviços notariais e de registro:

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 seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§2º. Lei federal estabelecerá normas gerais para a 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.

Em complemento, deixando de se tratar de um tema pouco explorado durante todo o período anterior à Constituição, em 18 de novembro de 1994 foi editada a Lei nº 8.935, A Lei Orgânica dos Notários e Registradores, abordando do que se faltava ao dispor sobre o conteúdo extrajudicial.

Apesar do regulamento da lei nas diferenças entre os profissionais da atividade notarial, perdurou por muito tempo dúvidas a quem era redirecionado determinada função, tendo em vista as diferenciações entre notários e registradores, havendo sua disposição técnica definida pela Lei nº 8.935/1994, nesse sentido, também exposto por Brandelli (2011, p.28):

Para que um profissional possa ser valorizado e valorizar-se é preciso, antes de mais nada, que tenha uma designação. É fato pitoresco, mas até hoje muitas pessoas não sabem quem é o titular da função notarial: chegam ao tabelionato reclamando pelo escrivão, pelo oficial, pelo oficial maior, pelo dono, mas raramente pelo tabelião ou pelo notário. O que era grave, porém, é que no mundo jurídico havia desconhecimento acerca do titular da função notarial, existindo normas que a ele se referiam como escrivão ou oficial, e,

neste ponto, a nova lei deu o norte correto: o profissional delegado da função notarial é o notário ou tabelião.

Embora tendo a sua atuação fiscalizada pelo Poder Judiciário, os notários e registradores são dotados de independência no exercício de suas atribuições, mesmo que presente o Estado em seus atos, não se confundem com funcionários públicos, dessa forma, Brandelli (2011, pg.27) aponta:

Notários e registradores não pertencem, portanto, aos quadros dos servidores públicos; não são funcionários públicos. São agentes públicos, porquanto encarregados de exercer uma função pública — a função notarial e registral — porém, embora pertencentes ao gênero agentes públicos, não pertencem à espécie agentes administrativos, que são aqueles que se vinculam ao Estado ou às suas entidades autárquicas e fundacionais, por relações profissionais, estando sujeitos à hierarquia funcional e ao regime jurídico único da entidade estatal a que servem, sendo portanto servidores públicos, mas pertencentes sim à espécie agentes delegados, na condição de particulares que executam serviço público em nome próprio, por sua conta e risco.

Nesse sentido, os direitos e deveres dos notários e registradores são previstos no rol do artigo 30 da Lei nº 8.935/94.

Além disso, conforme disposto no parágrafo segundo do artigo 236 da Constituição Federal de 1988, os serviços notariais e de registros possuem os próprios emolumentos, dos quais são atribuídos os valores dos atos realizados, repassados por entidades, Estado, e pelo qual se tem a remuneração do delegado da função, dispostos pela Lei nº 10.169 de 29 de dezembro de 2000.

2.2 Das espécies de notariados

Antes de abordarmos cada área de atuação das serventias do Brasil, vale diferenciar que atualmente existem dois tipos de espécies de notariados no mundo, sendo o anglo-saxão que segue o sistema *common law*, e o sistema latino que paira sobre o *sistema civil law*.

Inicialmente, o sistema do *common law* é caracterizado pela utilização de casos concretos como a fonte do direito, tendo a sua criação na Inglaterra, não havendo de certa forma uma compilação de leis das quais seguem rigorosamente e que substituem outros meios da apreciação do direito, pautando-se em formas diversas de sua aplicação e exploração, como por exemplo, pela utilização de valores morais,

costumes, jurisprudências e princípios. Em complemento, René David (2002, p.355) nos demonstra:

O jurista inglês – que subestima a continuidade dos direitos continentais, convencido de que a codificação provocou uma ruptura com a tradição destes direitos – gosta de valorizar a continuidade histórica do seu direito; este surge-lhe como sendo produto de uma longa evolução que não foi perturbada por nenhuma revolução; orgulha-se desta circunstância, da qual deduz, não sem razão, a prova da grande sabedoria da common law, das suas faculdades de adaptação, do seu permanente valor, e de qualidades correspondentes nos juristas e no povo inglês.

A abordagem e natureza do common law segue como forma da tradição, seguindo antigos costumes, marco que é representado pela sociedade inglesa, e ainda assim, utilizados de forma que tais valores não foram perdidos durante o tempo, assim apresenta Wambier (2009, p.54):

O common law não foi sempre como é hoje, mas a sua principal característica sempre esteve presente: casos concretos são considerados fonte do direito. O direito inglês, berço de todos os sistemas de common law, nasceu e se desenvolveu de um modo que pode ser qualificado como “natural”: os casos iam surgindo, iam sendo decididos. Quando surgiam casos iguais ou semelhantes, a decisão tomada antes era repetida para o novo caso. Mais ou menos como se dava no direito romano.

Diante disso, a realização de atos documentais, nas quais conferem ao notariado realizar diante de suas respectivas funções, à luz do modelo anglo-saxônico demonstra uma grande insegurança ao se tratar de negócios jurídicos envolvendo pessoas, não se atribui nesta forma o critério de admissibilidade na conferência dos atos, na legalidade das partes e sobre o que está sendo discutido, assim completa Soares (2009, p.28):

A estes documentos, típicos do notariado anglo-saxônico, aquele sistema não confere força probatória plena: eles constituem apenas indício do respectivo facto, a apreciar livremente pelo tribunal, pelo que não fica indiscutivelmente comprovada a capacidade das partes, a data do contrato e o seu conteúdo negocial.

Por outro lado, o sistema latino, do qual é o que vigora no Brasil, é definido pelo sistema do *civil law*, onde a aplicação do direito e seus institutos segue vínculo direito com o texto legal, em contrapartida do sistema do common law, já não se admite interpretação própria, completa Wambier (2009 p. 56):

Havia forte conexão entre a lei escrita e a igualdade, pois passou a entender-se que quando a lei impera a igualdade é garantida. Ao contrário, quando o que impera é a vontade do homem, a arbitrariedade é favorecida. Com o passar do tempo, essas condições passaram a sofrer alterações.

Desta forma, ao tratarmos de segurança jurídica nos atos realizados, percebemos que o notariado latino possui mais relevância no que se dispõe sobre a elaboração de documentos e o fornecimento da segurança jurídica, uma vez que sua atuação é atrelada e diretamente extraída do texto legal, conforme apresenta Brandelli (2011, p.38):

Ademais, a qualificação jurídica dos atos feita pelo notário latino possibilita a realização de atos jurídicos perfeitos, de acordo com o ordenamento jurídico, de modo a garantir uma eficaz segurança jurídica a priori. Assim, ou a lide não aparecerá, ou, se aparecer, será muito mais facilmente solucionada em razão da prova qualificada consistente no documento notarial, de modo que, nesse sentido, a função notarial diminui significativamente a litigiosidade civil e, por conseguinte, os custos decorrentes dessa litigiosidade.

Ainda nesse sentido, o artigo 5º, II da Constituição Federal dá ênfase do vínculo direto com as normas vigentes:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

II - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;

Com isso, os notários que exercem as funções em território brasileiro seguem o modelo do civil law, onde conforme a disposição da Lei 8.935/94 se dividem em diversas áreas de atuação.

2.3 Da fé pública dos Notários e Registradores

Diante da vasta possibilidade de se firmar negócios jurídicos entre particulares ou a uma coletividade, bem como constatar a validade de um documento para fins de ser oponível a terceiros e ter seu devido valor jurídico, a figura dos notários e registradores gozam em particularidade desta atribuição ao qual chamados de fé-pública.

Mesmo em tempos passados, a figura da função notarial nasceu a fim de satisfazer as necessidades do povo em garantir segurança e a devida relevância da qual era presenciado pelo profissional, não sendo diferente da atualidade, conforme apresenta Brandelli (2010, p. 67):

Com o passar dos tempos, as necessidades sociais se foram alterando, e o notário passou a ser um profissional cada vez mais respeitado; as suas narrativas passaram a receber cada vez mais guarida, de forma que a crença social naquilo que o notário relatava fez surgir naturalmente a fé pública do tabelião. A partir daí, o notário não apenas narrava o que presenciava, mas narrava com força de fé pública, com presunção juris tantum de veracidade; aquilo que ele redigia era crível, com a força de uma presunção valorizada, até que se provasse o contrário.

Foi a partir da Lei 8.935/94 que, além da independência funcional dos notários e registradores, foram atribuídos ao seu exercício o reconhecimento da fé pública, haja vista a busca constante das serventias extrajudiciais como o local para garantir a segurança dos atos realizados no cotidiano, levando em consideração suas ramificações destinadas a cada necessidade, neste sentido, completa Brandelli (2010, p. 69):

Assim, pois, a função notarial está voltada a realizar uma intervenção e, via de regra, também uma documentação especial, pública, privilegiada, aos atos e contratos, aos negócios jurídicos, dando-lhes mais qualidade e tornando-os críveis, o que traz, forçosamente, vantagens e soluções óbvias. A função notarial tem o escopo de produzir segurança e certeza jurídicas a priori, isto é, antes de instaurada a lide, prevenindo o seu surgimento, atuando como um importante agente de profilaxia jurídica

Apesar de atuarem em caráter privado, os notários e registradores ao invocarem a boa-fé atestam a verdade e autenticidade do que está sendo apresentado, situação da qual o Estado atribui aos agentes para prática de atos públicos, não confundindo a devida delegação das serventias, tampouco considerando como uma ocupação de cargos públicos.

3 AS ESPÉCIES DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

Diante do avanço jurídico e histórico das atividades exercidas pelos notários e registradores, bem como pela forma de atuação adotada em território brasileiro, é imprescindível definir as ramificações existentes dentro do instituto extrajudicial, abordando e avaliando cada forma de atuação, sua relevância social e expor que, apesar de se tratarem de uma mesma classificação, cada serviço possui sua autonomia e forma de atuação.

Em termos mais didáticos, as serventias extrajudiciais se dividem em dois principais ramos, os cartórios de registro e os tabelionatos, onde sua classificação e subdivisão é definida pelo artigo 5º da Lei 8.935/94.

No que se diz respeito aos cartórios de registro, este se divide em: registro civil das pessoas naturais, registro civil das pessoas jurídicas, registro de títulos e documentos, registro de imóveis e registro de contratos marítimos.

Em relação aos tabelionatos, são classificados entre o tabelionato de protesto e o tabelionato de notas, sem deixar de mencionar a figura dos distribuidores, onde a sua existência varia da localidade e instituído nos atributos da lei.

3.1 Registro Civil das Pessoas Naturais

Desde o início dos tempos, um dos principais conhecimentos adquiridos pelo homem é voltado a questão da vida e da morte, levando em consideração que em épocas remotas o controle do número de cidadãos, nascimentos, casamentos e mortes já eram levados em consideração como uma espécie de controle de dados.

O exercício do Registro Civil das Pessoas Naturais é definido pelo artigo 29 da Lei 6.015/73, definindo os atos que competem a serventia no tocante registros e averbações:

Art. 29. Serão registrados no registro civil de pessoas naturais:

I - os nascimentos;

II - os casamentos;

III - os óbitos;

IV - as emancipações;

V - as interdições;

VI - as sentenças declaratórias de ausência;

VII - as opções de nacionalidade;

VIII - as sentenças que deferirem a legitimação adotiva.

§ 1º Serão averbados:

- a) as sentenças que decidirem a nulidade ou anulação do casamento, o desquite e o restabelecimento da sociedade conjugal;
- b) as sentenças que julgarem ilegítimos os filhos concebidos na constância do casamento e as que declararem a filiação legítima;
- c) os casamentos de que resultar a legitimação de filhos havidos ou concebidos anteriormente;
- d) os atos judiciais ou extrajudiciais de reconhecimento de filhos ilegítimos;
- e) as escrituras de adoção e os atos que a dissolverem;
- f) as alterações ou abreviaturas de nomes.

Nos dias atuais, o controle e necessidade de tais dados são mais que essenciais, onde Ceneviva (2010 p. 208) esclarece sua relevância social:

É base para que os governos decidam suas medidas administrativas e de política jurídica. O indivíduo nele encontra meios de provar seu estado, sua situação jurídica. Fixa, de modo inapagável, os fatos relevantes da vida humana, cuja conservação em assentos públicos interessa à Nação, ao indivíduo e a todos os terceiros. Seu interesse reside na importância mesma de tais fatos e, outrossim, na sua repercussão na existência do cidadão: ele é maior ou menor, capaz ou incapaz, interdito, emancipado, solteiro ou casado, filho, pai. É todo um conjunto de condições a influir sobre sua capacidade e sobre as relações de família, de parentesco e com terceiros.

No tocante a atuação, o Registro Civil possui para cada tipo de atividade realizada um livro específico, divididos entre si para a organização dos atos praticados, definido pelo artigo 33 da Lei 6.216/74:

Art. 33 Haverá, em cada cartório, os seguintes livros, todos com 300 (trezentas) folhas cada um:

- I - "A" - de registro de nascimento
- II - "B" - de registro de casamento
- III - "B Auxiliar" - de registro de casamento Religioso para Efeitos Civis
- IV - "C" - de registro de óbitos
- V - "C Auxiliar" - de registro de natimortos
- VI - "D" - de registro de proclama

Parágrafo único. No cartório do 1º Ofício ou da 1ª subdivisão judiciária, em cada comarca, haverá outro livro para inscrição dos demais atos relativos ao estado civil, designado sob a letra "E", com cento e cinquenta folhas, podendo o juiz competente, nas comarcas de grande movimento, autorizar o seu desdobramento, pela natureza dos atos que nele devam ser registrados, em livros especiais. (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1974)

Há quem diga que a individualização dos livros e atos praticados torna ainda mais dificultoso o trabalho do registrador, levando em consideração o arquivamento e preservação dos livros, fato em que quebra o paradigma seguido pelas serventias no tocante a proteção dos dados e segurança dos registros realizados (Ceneviva, 2010).

Ainda assim, reforça Ceneviva (2010, p.250) a ampla necessidade da individualização dos atos praticados nos livros:

Além disso, porém, devem corresponder aos seus fins, objetivamente considerados, pela rapidez e pela facilidade de busca, de modo a ser possível a qualquer interessado o conhecimento do que nele se contém. Para tornar mais acessível este objetivo, é útil manter índice único, por ficha, de todos os livros, sendo de toda conveniência, se não houver lei local a respeito, que a Corregedoria-Geral da Justiça Estadual assim o determine.

3.2 Registro Civil das Pessoas Jurídicas

No tocante a esse campo de atuação, primeiro devemos definir o que se entende por pessoa jurídica, assim conceitua Ceneviva (2010, p.599):

Pessoa jurídica é sujeito de direito consistente em organismo ao qual a lei atribui 599/1919 unitariedade e titularidade, dotado de capacidade jurídica própria, independente das pessoas que o formam. Pressupõe reunião de elementos diversos, pessoais e materiais, destinada a obter fins coletivos, transcendentais das pessoas singulares, que a compõem. O exame de sua ordem física registra pluralidade de coisas e de pessoas, que desaparece diante da unidade criada pelo ordenamento jurídico, em vista do objetivo perseguido.

Sendo assim, a atividade voltada para a pessoa jurídica se difere dos demais atos praticados por um registrador quando falamos de interesses individuais, tendo em vista que neste campo de atuação a matéria tratada é relacionada a um interesse coletivo.

Os atos voltados para as pessoas jurídicas são disciplinados pelo artigo 114 da Lei 6.015/73, assim expõe:

Art. 114. No Registro Civil de Pessoas Jurídicas serão inscritos: (Renumerado do art. 115 pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - os contratos, os atos constitutivos, o estatuto ou compromissos das sociedades civis, religiosas, pias, morais, científicas ou literárias, bem como o das fundações e das associações de utilidade pública;

II - as sociedades civis que revestirem as formas estabelecidas nas leis comerciais, salvo as anônimas.

III - os atos constitutivos e os estatutos dos partidos políticos. (Incluído pela Lei nº 9.096, de 1995)

Parágrafo único. No mesmo cartório será feito o registro dos jornais, periódicos, oficinas impressoras, empresas de radiodifusão e agências de notícias a que se refere o art. 8º da Lei nº 5.250, de 9-2-1967.

Devemos levar em conta que, da mesma forma que há registro do nascimento de uma pessoa, entidades que são constituídas também necessitam de

registro, a fim de se determinar diversas questões societárias, como por exemplo, a responsabilidade de um sócio e o limite de suas obrigações. Para isso, atual Código Civil, em seu artigo 45 e seguintes deixa claro a exigência do registro para fins do início dos efeitos da pessoa jurídica:

Art. 45. Começa a existência legal das pessoas jurídicas de direito privado com a inscrição do ato constitutivo no respectivo registro, precedida, quando necessário, de autorização ou aprovação do Poder Executivo, averbando-se no registro todas as alterações por que passar o ato constitutivo.

Ainda nesse sentido, dispõe o artigo 119 da Lei 6.015/73: “Art. 119. A existência legal das pessoas jurídicas só começa com o registro de seus atos constitutivos”, evidenciando que os registros de pessoas jurídicas possuem eficácia constitutiva. Ou seja, sem ela não há o que se falar de pessoa jurídica, assim completa Ceneviva (2010, p. 623-624), “O ato constitutivo é a inequívoca manifestação escrita de vontade, individual (na instituição de fundações) ou coletiva (nas sociedades e associações), com ânimo de criar pessoa jurídica, sob forma permitida em lei, para a realização de objetivo determinado, para obtenção do registro imprescindível”.

3.3 Registro de Títulos e Documentos

De forma ampla, o Registro de Títulos e Documentos tem por objetivo a recepção de documentos de variados tipos, a fim de preservação, validação e até mesmo para ser oponível a terceiros, conforme apresenta o artigo 221 do Código Civil:

Art. 221. O instrumento particular, feito e assinado, ou somente assinado por quem esteja na livre disposição e administração de seus bens, prova as obrigações convencionais de qualquer valor; mas os seus efeitos, bem como os da cessão, não se operam, a respeito de terceiros, antes de registrado no registro público.

Parágrafo único. A prova do instrumento particular pode suprir-se pelas outras de caráter legal.

Ainda assim, este registro de instrumento particular busca autenticar o que é levado a serventia, produzindo efeitos que garantem segurança do conteúdo incorporado, firmando uma devida relevância e efeito do que foi produzido.

Os documentos que podem ser registrados para esse fim estão presentes no artigo 127 da Lei 6.015/73:

Art. 127. No Registro de Títulos e Documentos será feita a transcrição:

- I - dos instrumentos particulares, para a prova das obrigações convencionais de qualquer valor;
 - II - do penhor comum sobre coisas móveis;
 - III - da caução de títulos de crédito pessoal e da dívida pública federal, estadual ou municipal, ou de Bolsa ao portador;
 - IV - do contrato de penhor de animais, não compreendido nas disposições do art. 10 da Lei nº 492, de 30-8-1934;
 - V - do contrato de parceria agrícola ou pecuária;
 - VI - do mandado judicial de renovação do contrato de arrendamento para sua vigência, quer entre as partes contratantes, quer em face de terceiros (art. 19, § 2º do Decreto nº 24.150, de 20-4-1934);
 - VII - facultativo, de quaisquer documentos, para sua conservação.
- Parágrafo único. Caberá ao Registro de Títulos e Documentos a realização de quaisquer registros não atribuídos expressamente a outro ofício.

No entanto, não devemos confundir os títulos registrados para conservação com os registrados para a finalidade da oponibilidade contra terceiros, onde na própria Lei 6.015/73 em seu artigo 129 esclarece acerca dos documentos para esta finalidade:

Art. 129. Estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros:

- 1º) os contratos de locação de prédios, sem prejuízo do disposto do artigo 167, I, nº 3;
- 2º) os documentos decorrentes de depósitos, ou de cauções feitos em garantia de cumprimento de obrigações contratuais, ainda que em separado dos respectivos instrumentos;
- 3º) as cartas de fiança, em geral, feitas por instrumento particular, seja qual for a natureza do compromisso por elas abonado;
- 4º) os contratos de locação de serviços não atribuídos a outras repartições;
- 5º) os contratos de compra e venda em prestações, com reserva de domínio ou não, qualquer que seja a forma de que se revistam, os de alienação ou de promessas de venda referentes a bens móveis e os de alienação fiduciária;
- 6º) todos os documentos de procedência estrangeira, acompanhados das respectivas traduções, para produzirem efeitos em repartições da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios ou em qualquer instância, juízo ou tribunal;
- 7º) as quitações, recibos e contratos de compra e venda de automóveis, bem como o penhor destes, qualquer que seja a forma que revistam;
- 8º) os atos administrativos expedidos para cumprimento de decisões judiciais, sem trânsito em julgado, pelas quais for determinada a entrega, pelas alfândegas e mesas de renda, de bens e mercadorias procedentes do exterior.
- 9º) os instrumentos de cessão de direitos e de créditos, de sub-rogação e de dação em pagamento.

Conclui-se que sujeitar tais documentos ao registro é imprescindível, a fim de se buscar o efeito de oponibilidade contra terceiros, onde o ato é revestido da segurança fornecida pela serventia, nos moldes do que expressa a lei.

3.4 Registro de Imóveis

Diante dos institutos analisados, o Registro de Imóveis possui uma vasta atribuição de atos praticados, onde na devida situação vamos nos ater à sua relevância social e seus principais efeitos, definindo sua essencialidade no cotidiano.

Levando em consideração o contexto histórico já abordado, a instituição do Registro de Imóveis no Brasil já ocorria antes de sua regularização pelo advento da Lei 601 de 1850, definido pela Lei Orçamentária 317 de 1843, conhecido como Registro Hipotecário, e posteriormente, aperfeiçoado e tendo seus institutos regulamentados pela lei 6.015/73.

No tocante a forma de atuação, o Registro de Imóveis no Brasil advém do modelo do sistema germânico que é utilizado na Alemanha, destituindo a forma arcaica da mera tradição da entrega do bem, sendo caracterizado pelo contrato de compra e venda realizado entre as partes, onde completa Ceneviva (2010, p. 821):

Na Alemanha, “a transmissão da propriedade imóvel exige entrega e acordo das partes em transmitir a propriedade. O acordo não se contém no contrato da compra e venda, mas exige um contrato real, cujo conteúdo único é que a propriedade seja transmitida” e cuja eficácia 821/1919 é independente do contrato de compra e venda. É um contrato abstrato.

Diante das diversas atribuições, a função principal do Registro de Imóveis se volta na constituição imobiliária, tornando dono aquele que adquiriu determinado bem e submeteu este título para registro, assim completa Ceneviva (2010 p. 824):

A função básica do registro imobiliário é constituir o repositório fiel da propriedade imóvel e dos negócios jurídicos a ela referentes, no País, segundo regiões certas e determinadas, ajustadas à sua divisão judiciária por Estados e comarcas, sendo a atribuição genérica do delegado definida no art. 12 da LNR, ou seja, “...a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos ... às normas que definirem as circunscrições geográficas”.

Ainda nesse sentido, no Brasil é comum ouvir a frase “quem não registra, não é dono”, situação predominante em muitas situações onde a existência de um título de transmissão, mesmo que válido, só passa a surtir os devidos efeitos após o

registro devidamente realizado no registro de imóveis competente, fato do qual é definido no artigo 1245 e incisos do Código Civil:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

No que se diz respeito a sua organização, o artigo 173 da Lei 6.015/73 dispõe sobre os livros em que os atos deverão ser realizados:

Art. 173 - Haverá, no Registro de Imóveis, os seguintes livros:

I - Livro nº 1 - Protocolo;

II - Livro nº 2 - Registro Geral;

III - Livro nº 3 - Registro Auxiliar;

IV - Livro nº 4 - Indicador Real;

V - Livro nº 5 - Indicador Pessoal.

Parágrafo único. Observado o disposto no § 2º do art. 3º, desta Lei, os livros nºs 2, 3, 4 e 5 poderão ser substituídos por fichas.

No tocante ao registro, os títulos são instituídos no que atualmente se conhece por “matrícula”, sendo essa definição atual instituída pela Lei de Registros Públicos, da qual tem por fim identificar e caracterizar o bem imóvel, representada fisicamente no Livro nº 2 das serventias de Registro de Imóveis, no entanto, entramos novamente na questão de diversas nomenclaturas para um mesmo instituto, causando uma confusão desnecessária no instituto da serventia extrajudicial, onde demonstra Ceneviva (2010, p. 686): “A LRP usa contudo, em vários passos, os vocábulos transcrição e inscrição para a mesma finalidade, confundindo-os, ainda, com a expressão genérica registro [...]”.

Ainda nesse sentido, completa Ceneviva (2010 p. 687):

A transcrição foi pensada pelo legislador, na primeira metade do século XX, com os meios então disponíveis, quando nem mesmo a máquina de escrever era comum em todo o território nacional. No regime do CC/02 é o próprio documento, por meio reprográfico ou eletrônico, transposto em sua forma original para o registro público.

Diante da instituição da matrícula no Registro de Imóveis, o direito imobiliário brasileiro passou a ter como norte os elementos do imóvel, pela sua descrição presente nas matrículas e os dados fornecidos, porém, ainda não sendo

algo devidamente organizado no tocante a relevância de algumas informações, tendo em vista que a descrição de muitos imóveis é precária, tornando dificultoso o registro de um título, esclarece Brandelli (2011, p.164):

Problema surge quando o imóvel encontra-se ainda transcrito, pelo sistema registral anterior à Lei n. 6.015/73, com descrição que não atenda aos requisitos da lei registral atual. Em tal caso, conforme já decidiu o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, poderá ser lavrada a escritura, e aberta a matrícula por ocasião do registro, desde que, embora havendo descrição imprecisa e em desacordo com a legislação atual, haja possibilidade mínima de identificação do imóvel⁷⁵⁶. Sem que haja essa mínima possibilidade de saber-se de qual imóvel se trata, haverá necessidade prévia de retificação registral.

Vale mencionar que todo e qualquer título levado ao Registro de Imóveis é submetido a análise de seu conteúdo, onde é competência da serventia o exame prévio dos dados contidos no título, sendo um dos princípios norteadores da atividade registral, desta forma, evitando com que documentos com informações imprecisas ou incorretas sejam registrados indevidamente, gerando uma insegurança jurídica e prejuízo posterior, assim complementa Brandelli (2011, p. 164):

O princípio registral da especialidade objetiva zela pela correta identificação do objeto do direito inscrito; pela certeza quanto ao imóvel sobre o qual recai o direito inscrito, e, por isso, reclama uma correta e completa descrição do imóvel, primeiro na matrícula do Registro Imobiliário, depois no próprio título que ingressa para registro.

Os títulos que são apresentados no registro de imóveis devem ser protocolados, indicados pelo Livro nº 1 conforme apresenta o artigo 174 da Lei 6.015/73, organizados por uma sequência de números das quais determinam sua prioridade, sendo que no Estado de São Paulo o livro de recepção de títulos é obrigatório, caracterizada como uma fonte de controle dos títulos ingressados ao registro de imóveis (CENEVIVA, 2010).

Diante de dezenas de institutos realizados pelo registro de imóveis, temos como outra fonte principal de sua atuação as averbações realizadas nas matrículas, da qual atuam como espécie de acessório do registro, onde sem ele não há o que se dizer do lançamento destas novas informações, onde Ceneviva (2010, p. 1254) completa o entendimento:

Em sua forma clássica a averbação sempre foi nota aditada à margem de um registro, afirmando modificação deste, de qualquer natureza. Depois da LRP, no plano formal, essa colocação está alterada. Com a mecanização, os lançamentos de registros e averbações são feitos sucessivamente na matrícula, sem que tenham significativa distinção visual, a não ser as letras que os precedem.

Compreende-se dessa forma então que, as averbações são realizadas nas matrículas a fim de apresentar a situação atual de determinado imóvel, das quais ocorrem de variadas formas e espécies, seja pela forma de aquisição de um direito, modificação ou extinção (Ceneviva, 2010 p.1258).

Em termos de territorialidade, numa determinada comarca que possua mais de uma circunscrição, deverá o registro de imóveis respeitar e atribuir os atos para o imóvel que corresponde a sua limitação geográfica, conforme as disposições da Lei dos Notários e Registradores nº 8935/94 em seu artigo 12:

Art. 12. Aos oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definirem as circunscrições geográficas.

Desta forma, a busca de informações referentes a um imóvel específico se limita a qual circunscrição ela pertence, devendo a partir de aí o registro de imóveis praticar seus atos nos moldes do que dispõe a lei e território, onde Ceneviva (2010, p. 876) completa o raciocínio: “É dever do oficial apurar, preliminarmente, se é sua, ou não, a “competência” territorial, indicando, na hipótese negativa, a circunscrição”.

3.5 Registro de Contratos Marítimos

A figura do registro de contratos marítimos é voltada para as atividades específicas desta classificação, relativas a negociações de embarcações, reconhecimento de firma de documentações, bem como da emissão de certidões voltadas a embarcações, da forma como expõe o artigo 10 e incisos da Lei 8.935/94:

Art. 10. Aos tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos compete:
 I - lavrar os atos, contratos e instrumentos relativos a transações de embarcações a que as partes devam ou queiram dar forma legal de escritura pública;
 II - registrar os documentos da mesma natureza;

- III - reconhecer firmas em documentos destinados a fins de direito marítimo;
- IV - expedir traslados e certidões.

Trata-se de uma serventia pouco distribuída no Brasil, sofrendo também carência em relação a sua legislação, fato que é exposto por Kümpel (2014, s.p):

Não bastasse a referida dificuldade, muito embora os manuais e os decretos mencionem apenas a existência de três ofícios de registro no Brasil, foi possível constatar a existência de quatro Serventias, a saber: Rio de Janeiro (Estado do Rio), Belém (Estado do Pará), Manaus (Estado do Amazonas) e em uma cidade, não capital do estado, Caucaia (Estado do Ceará). Aliás, difícil de entender a não existência da referida Serventia em Santos (Estado de São Paulo), a não ser conjecturando que na época em que a referida legislação iniciou sua vigência, o Estado de São Paulo era bem provincial em relação a alguns dos já mencionados. Outra questão a ser respondida é a da criação de apenas quatro Serventias, lembrando que a costa brasileira tem 9.198 km de litoral.

Sendo assim, embora que sua atuação é reduzida em relação as demais serventias espalhadas pelo território brasileiro, não deixemos de analisar e pontuar sua disposição legal e distribuição, da qual coincide com zonas litorâneas.

3.6 Tabelionato de Protestos de Letras e Títulos e Distribuidor

Compreende-se o ato de protestar como uma forma de forçar determinado credor a realizar o pagamento de uma dívida pendente, onde originalmente o título de crédito era privado aos indivíduos, da qual encontra-se esgotado as tentativas de recebimento do crédito, tornando-se público após sua distribuição e mitigando o direito devedor de realizar novas operações de compra, sendo necessário o pagamento do débito para extingui esse impedimento, onde Bertoldi (2003, p.101) reforça o pensamento:

Como dissemos antes, hoje o protesto, além das funções probatória e conservatória de direitos, trata-se de poderoso instrumento de cobrança colocado nas mãos do credor, que, ao levar o título a protesto, pode gerar para o devedor sérios transtornos quanto à obtenção de novos créditos na praça, na medida em que torna público o fato de ter inadimplido uma obrigação cambiária

Em relação a sua matéria e conceito, Abrão (2002, p.18) apresenta sua definição:

Típico ato formal e de natureza solene, destinado a servir de meio probatório na configuração do inadimplemento, reveste-se o protesto de qualidades próprias, as quais denotam o relacionamento com uma determinada obrigação sem a conseqüente responsabilidade a ela satisfeita. Priorizado na situação de ato extrajudicial, de espírito público, sempre na esfera formal que delinea sua concretização, o ato notarial tem uma eficácia que gera efeitos nas circunstâncias do padrão obrigacional, ou seja, o limite temporal estabelecido, quando determinado, restou desatendido.

A figura do protesto de títulos está presente na disposição do artigo 1º da Lei 9.492, mas a pergunta que devemos fazer é: todos os títulos de crédito são protestáveis? A partir daí devemos nos ater na disposição do artigo 887 do Código Civil, do qual trata a respeito dos títulos de crédito, devendo preencher os requisitos da lei para sua consideração.

Ao falarmos de títulos de crédito, podemos levar em consideração títulos como: notas promissórias, cheques, duplicadas mercantis e de prestação de serviço, dentre outros documentos que possuem o mesmo amparo.

Diante disso, na forma do artigo 9º da Lei 9.492/97, o título destinado ao protesto é submetido a análise prévia de seu conteúdo, na qual será verificado os requisitos devidos para a sua caracterização de título de crédito, bem como da possibilidade de sua recepção e conseqüentemente com o protesto do título, valendo também para o instituto do protesto de títulos o princípio da territorialidade em relação aos títulos levados até a serventia, assim nos ensina Lima (2010, s.p):

O lugar do protesto é determinado pelo título que se pretenda protestar, assim, a Letra de Câmbio deve ser protestada no lugar do aceite ou do pagamento, e na ausência destes, no lugar do domicílio do sacado. A Nota Promissória deve ser protestada no lugar do pagamento e na sua indefinição, no local onde foi sacada, ou seja, emitida. O Cheque deve ser levado a protesto no lugar do pagamento ou do domicílio do emitente e a Duplicata deve ser protestada na praça de pagamento.

Após a análise, na ocorrência de qualquer irregularidade que impeça a realização do protesto, o título será devolvido pelo Tabelião, assim expõe o artigo 9º, parágrafo único. Caso contrário, o protocolo do título deverá ocorrer num prazo de vinte e quatro horas a contar de sua apresentação, devendo também respeitar a ordem cronológica de chegada, nos termos do artigo 5º da Lei 9.492/97.

Com a realização do protocolo, deverá a serventia realizar a intimação do devedor, seguindo as disposições do artigo 14 e seguintes, realizada por meio de representante do próprio tabelionato, ou a depender da situação, por qualquer outro

meio que garanta a sua entrega. Se da intimação resultar que o devedor se encontra em lugar incerto, ou ser ignorada de qualquer forma, a intimação poderá ocorrer mediante jornal local ou publicado no edital, da qual uma via deverá ser exposta diariamente na própria serventia, assim apresenta o artigo 15, §1º:

Art. 15. A intimação será feita por edital se a pessoa indicada para aceitar ou pagar for desconhecida, sua localização incerta ou ignorada, for residente ou domiciliada fora da competência territorial do Tabelionato, ou, ainda, ninguém se dispuser a receber a intimação no endereço fornecido pelo apresentante.
§ 1º O edital será afixado no Tabelionato de Protesto e publicado pela imprensa local onde houver jornal de circulação diária.

Em relação ao pagamento do protesto, sua quitação deverá ser realizada na própria serventia competente, na importância igual a que originou a dívida, acrescida das despesas respectivas da tabela de emolumentos determinada em cada Estado, respeitando os limites do artigo 19 e parágrafos.

Por fim, a figura do distribuidor de protestos é prevista no artigo 7º da Lei 9.492/97, sendo atribuído nas comarcas onde há mais de um Tabelionato de Protesto de Títulos, na qual busca ponderar para cada serventia um número ideal de títulos a serem protestados, evitando uma forma de faturamento desigual no tocante aos recebimentos dos emolumentos devidos do protesto e a sobrecarga sobre as serventias em relação a sua ordem de distribuição.

3.7 Tabelionato de Notas

O Tabelionato de Notas tem como responsável o Tabelião ou Notário, onde cabe a ele a administração e organização dos serviços realizados pela serventia, dotado de fé pública, juntamente com seus escreventes e auxiliares que incorporam a prática dos atos.

Ao que compete a atividade dos notários, o artigo 6º da Lei 8935/94 dispõe:

Art. 6º Aos notários compete:
I - formalizar juridicamente a vontade das partes;
II - intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo;
III - autenticar fatos.

Diante disso, o notário em seu exercício é responsável por proporcionar a manifestação das partes que participam de um negócio jurídico, ocorrendo de forma livre e espontânea, a fim de que ocorra a instrumentalização deste negócio, que por meio de intermédio do notário busca-se a segurança e a extinção de qualquer vício que venha contaminar a vontade exercida (BRANDELLI, 2011).

Diante dos serviços prestados pela serventia, o artigo 7º da Lei 8935/94 aborda sobre as atribuições que são exclusivas aos tabeliões:

Art. 7º Aos tabeliões de notas compete com exclusividade:

I - lavrar escrituras e procurações, públicas;

II - lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados;

III - lavrar atas notariais;

IV - reconhecer firmas;

V - autenticar cópias.

Ainda assim, por se tratar de um profissional de direito dotado de fé pública, diante da exclusividade da realização de atos também perdura as limitações quanto a forma de atuação e a licitude dos atos praticados e apresentados na serventia, no que se compreende pelo Princípio da Juridicidade notarial, onde Brandelli (2011, p.72) nos ensina:

A juridicidade da função notarial aplica-se a todos os atos notariais, e não somente à escritura pública, como poderiam alguns supor. Evidentemente, algumas circunstâncias somente à escritura se aplicam, como o zelo pela correta manifestação de vontade, por exemplo. Nesse sentido, não parece possível o reconhecimento de firma em um contrato de prestação de serviços em que o serviço contratado seja o de matar alguém. A intervenção notarial será afastada desse ato; nem mesmo atos extraprotocolares, como o reconhecimento de firma, poderão ser praticados em atos ilícitos, visto que poderão dar ao ato a aparência de conformidade ao direito. A eficácia da função notarial é a de dar certeza e acautelar relações, e isso vale também para os atos de autenticação notarial. A juridicidade da função notarial é, enfim, produto da evolução dessa função. Da redação à autenticação, e da autenticação à assessoria jurídica imparcial. Esse é o caminho desenvolvido pela função notarial.

Ou seja, a atividade de um notário é pautada na ética moral, em razões de proporcionalidade e respeitando a manifestação das partes, onde apesar de ser dotado da fé pública em seus atos, devem respeitar ao que dizem respeito a realidade fática, representando o que de fato foi apresentado ou abordado.

Nesse sentido, a função do notário vai muito além da lavratura de títulos ou atos, agindo como uma espécie de consultor para quem o procura, pois, diante das

situações apresentadas, nem sempre um negócio firmado entre particulares gera a devida confiança no que está sendo discutido, onde Brandelli (2010, p.78) completa:

Assim, deve-se entender que tem o notário o dever, hoje legal, de prestar consultoria e assessoramento jurídico a seus clientes, podendo, pois, não manter-se restrito a conselhos jurídicos, mas, também, emitir conceitos e conselhos de valor, o que não constitui um dever funcional, mas um plus que só vem a melhor conceituá-lo como profissional.

Nesta figura, uma das diferenças entre a serventia registral e notarial é no tocante a territorialidade, que no caso do notário, este princípio não é aplicado em razão do tabelião poder praticar atos que correspondem a outras localidades, ficando vedado nessa hipótese a saída do delegado para a prática em outra comarca da qual diverge a qual foi atribuído o exercício de sua função (LOUREIRO, 2017).

4 DA RESPONSABILIDADE CIVIL DOS NOTÁRIOS, REGISTRADORES E ESTADO

No que tange a responsabilidade dos atos praticados pelos Notários e Registradores, a Lei nº 8.935/94 que é conhecida como a Lei Orgânica dos Notários e Registradores é o núcleo de onde se disciplina e determina os direitos e deveres praticados pela atividade notarial e registral.

Como qualquer área de atuação, erros e falhas podem vir a ocorrer em função da atividade desempenhada, para tanto, é necessário definir qual a responsabilidade civil devida que deverá ser imposta no tocante a essas situações, atribuídas aos notários e registradores.

No que diz respeito a seu amparo legal, o artigo 236, parágrafo 1º da Constituição Federal definiu que a responsabilidade dos notários e registradores será definida por lei, a partir disso, a criação da Lei 8.935/94 passou a regulamentar e decidir seus limites, onde na antiga redação de seu artigo 22 definia sobre a responsabilidade:

Art. 22. Os notários e oficiais de registro responderão pelos danos que eles e seus prepostos causem a terceiros, na prática de atos próprios da serventia, assegurado aos primeiros direito de regresso no caso de dolo ou culpa dos prepostos.

Diante da mencionada redação, uma grande controvérsia doutrinária surgiu, tendo em vista que da responsabilidade civil atribuída não se sabia se era objetiva ou subjetiva, apenas definindo que a responsabilidade advém dos danos causados por atos praticados pelo próprio registrador ou notário, bem como por atos praticados por seus prepostos.

No que se compreende de responsabilidade civil, Loureiro (2017, p. 115) nos ensina:

A responsabilidade civil pode ser definida como sendo a obrigação que recai sobre o autor de um ato contrário ao direito de reparar o dano causado à vítima. Esta definição se aproxima do conceito clássico de SAVATIER, para quem "responsabilidade civil é a obrigação que pode incumbir a uma outra pessoa de reparar o dano causado a outrem, por seu fato, ou pelo fato de outrem ou de coisa dependente dele". Depreende-se deste conceito que instituto da responsabilidade civil responde a uma preocupação de reparação ou indenização das vítimas.

Percebe-se que em sua antiga redação o legislador não definiu a qual tipo de responsabilidade o notário ou registrador seria submetido, sendo aplicável a teoria do risco administrativo, onde o Estado e o agente respondem independente da culpa (LOUREIRO, 2017).

Diante da dúvida enraizada, Leonardo Brandelli apresenta cinco correntes doutrinárias que foram estabelecidas a partir de interpretações do texto original do artigo 22, sendo elas:

A primeira corrente entendia que a responsabilidade de natureza objetiva, à luz do artigo 37, § 6º da Constituição Federal, sendo irrelevante a observação do que dispõe a Lei Ordinária (BRANDELLI, 2016, p. 343);

A segunda corrente definia a responsabilidade como direta e objetiva, com base na teoria do risco, em função da responsabilidade ser atribuída também ao Estado, da forma como apresenta o artigo 37, §6º da Constituição Federal (BRANDELLI, 2016, p. 344);

Na terceira corrente, a responsabilidade advém da Teoria da Culpa do Serviço (*faute du service*), sendo a culpa individual do agente substituída pela culpa do Estado, determinando uma responsabilidade direta e objetiva (BRANDELLI, 2016, p. 345);

Na quarta corrente, a responsabilidade era compreendida como direta e objetiva, seguindo de forma autônoma e fiel ao texto apresentado pela lei, onde será levado à mérito o elemento subjetivo para fins do exercício do direito de regresso em face do preposto (BRANDELLI, 2016, p. 345)

Por fim, a quinta corrente define a responsabilidade como direta e subjetiva, na qual seu critério baseia-se no caráter da culpa (BRANDELLI, 2016, p. 345).

Após um longo período de dúvidas e conflitos quanto ao controverso assunto, foi por meio da Lei 13.286/2016 que a antiga disposição do artigo 22 da Lei 8.935/94 foi alterada, da qual atualmente segue na seguinte redação:

Art. 22. Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso. Parágrafo único. Prescreve em três anos a pretensão de reparação civil, contado o prazo da data de lavratura do ato registral ou notarial.

Ainda nesse sentido, Kümpel (2016, sp.) reforça a importância da alteração da redação:

Concluindo, a nova redação dada ao art. 22, da lei 8.935/1994 põe fim à controvérsia acerca da responsabilidade civil de notários e registradores por dano causado aos usuários na prática da atividade pública a eles delegada. Tratando-se, porém, de dano causado por atividades anexas à notarial e registral, muitas vezes criadas em razão de uma relação jurídica de consumo entre oficial e usuário, a responsabilidade será objetiva, nos termos do art. 14, do Código de Defesa do Consumidor.

Desta forma, percebemos então que a responsabilidade imputada aos Notários e Registradores é subjetiva, ficando consolidado que responderão por prejuízos causados a terceiros, pela forma de atuação pessoal dos titulares ou na figura de seus prepostos.

No que concerne a responsabilidade da atuação realizada pelos prepostos da serventia, contra estes caberá direito de regresso movida por seus titulares, conforme nos orienta Loureiro (2017, p.116):

Em suma, a responsabilidade civil dos Notários e Registradores é subjetiva: eles respondem apenas nas hipóteses de atos ilícitos ou faltas de conduta, praticados pessoalmente ou por seus prepostos. Nesta última hipótese, os primeiros têm direito de regresso contra os segundos quando estes tiverem agido com dolo ou culpa próprios, ou seja, quando agirem contrariamente às regras e modelos colocados pelos titulares do serviço. Aliás, esse é o regime de responsabilidade aplicado aos funcionários públicos, aos agentes políticos e aos profissionais liberais, regulamentados ou não, consagrado não apenas pelo ordenamento pátrio mas também pelo direito comparado. Mas, diferente dos demais profissionais jurídicos, a responsabilidade dos Notários e Registradores não é de meio e sim de resultado.

Importa também considerarmos a participação do Estado nessa questão, da qual sua responsabilidade é considerada objetiva, no que dispõe o artigo 37, §6º da Constituição Federal, onde a lei menciona: “frente as pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos”.

Assim sendo, devemos verificar qual a participação do Estado frente seus delegatários.

Consoante ao tema, podemos mencionar a Repercussão Geral – Tema 777 – RE 842846/SC, da qual abordou a questão da responsabilidade civil do Estado de Santa Catarina perante a um erro cometido pelo Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de São Carlos – SC, onde o autor da ação demonstra que seu direito ao pagamento do benefício previdenciário em razão da morte de sua esposa

foi invalidado, em razão do erro de grafia presente na certidão de óbito expedida pela referida serventia.

No citado caso, a ação foi movida somente contra o Estado de Santa Catarina, tendo sido inicialmente o pedido julgado procedente e o condenando ao pagamento dos danos materiais estabelecidos.

O Estado de Santa Catarina apelou da decisão alegando ilegitimidade passiva, destacando que da responsabilidade discutida recaia o que dispõe os artigos 236 da Constituição Federal e o artigo 22 da Lei 8.935/94, sendo devido a responsabilidade ser atribuída ao infrator responsável, na figura do Oficial da serventia que realizou o ato.

No entanto, o recurso foi desprovido pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina, atribuindo para o Estado a responsabilidade objetiva, sob a égide do artigo 37 §6º da Constituição Federal, decisão da qual resultou em interposição de Recurso Extraordinário.

Diante da situação, o tema foi levado ao Supremo Tribunal Federal, da qual reconheceu a situação como Repercussão Geral, tendo como relator o Ministro Luiz Fux, do qual conferiu o seguinte voto:

O Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa.

Por sua vez, em 27 de fevereiro de 2019, o Supremo Tribunal Federal, nos termos do voto do relator Ministro Luiz Fux, negou o provimento ao recurso extraordinário e fixou o entendimento da responsabilidade objetiva do Estado frente à serventia extrajudicial. (BRASIL, 2019).

Nessa toada, compreendemos que da responsabilidade civil dos notários e registradores recai a forma subjetiva, da qual a atividade registral e notarial submete-se à redação do artigo 22 da Lei 8.935/94, e em relação ao Estado, sua responsabilidade é objetiva nos termos do artigo 37, 6º da Constituição Federal.

5 DA CONTRATAÇÃO DE PREPOSTOS E NOMEAÇÃO DO SUBSTITUTO FRENTE À SÚMULA VINCULANTE Nº.13

No tocante a forma da administração das serventias, a forma da contratação dos prepostos e a relação de parentesco é assunto de grande relevância para se tratar, onde surge a dúvida se o delegatário de uma serventia extrajudicial pode contratar familiares e se isso se equipara ao que dispõe a forma nepotismo.

Diante do que já foi apresentado, o ingresso nas atividades notariais e registras ocorrerá por meio da aprovação de concurso público de provas e títulos, na forma como disciplina o artigo 236 §6º da Constituição Federal; e pelo artigo 15, *caput*, da Lei 8.935/94, onde, apesar do delegatário ser preposto do poder público, este não se confunde como funcionário público, exercendo as funções em caráter privado.

Diante disso, completa Loureiro (2017, p. 67):

Diferentemente do cargo público, a unidade de serviço notarial não é um lugar instituído na organização do serviço público e não é provido por um servidor remunerado por estipêndio certo, pago pelos cofres públicos. O tabelião e o oficial, conforme foi salientado, são profissionais de iniciativa privada, remunerados por emolumentos variáveis pagos pelos usuários dos serviços notariais.

Nos termos do artigo 20 da Lei 8.935, é facultado aos Notários e Oficiais das serventias a contratação de seus prepostos, sendo estes os auxiliares, escreventes e os substitutos, para o desempenho das atividades prestadas na serventia e visando sua organização. Para tanto, a contratação será realizada nos conformes da legislação de trabalho vigente, por meio da CLT, podendo o Oficial ou Notário contratar quantos prepostos forem necessários na serventia (§1º, Lei 8.935/94).

Desta forma, o núcleo da discussão volta-se à contratação de prepostos com vínculo de parentesco do delegatário da serventia, incluindo os cargos que são atribuídos confiança a quem é designado, da qual fazemos menção à figura do substituto nas serventias extrajudiciais, assegurado pelo artigo 20, §5º da Lei 8.935/94.

A figura do substituto é de grande importância na serventia, sendo este o preposto do qual exerce e pratica os atos conjuntamente com o Oficial ou Notário; tamanha é sua importância que, dentre os substitutos, somente um deles deverá ser designado para a substituição do delegado durante suas ausências ou impedimentos,

a quem confere a confiança e lealdade pelos encargos da delegação, submetido a comunicação prévia ao Juiz Corregedor Permanente (CENEVIVA, 2010).

Conforme já abordado, as atividades notariais e registrais são caracterizadas pelo exercício de uma função pública desempenhada sob iniciativa privada, onde, mesmo que exista o vínculo do Estado em razão da delegação ao responsável pela serventia, tal relação é caracterizada por natureza administrativa, da qual os oficiais e registradores possuem independência na dependência de suas funções, assegurado nos conformes do artigo 28 da Lei dos Notários e Registradores nº 8.935 (LOUREIRO, 2017).

Por conseguinte, é evidente que na estrutura das serventias extrajudiciais há ausência do vínculo estatal direto, do qual é compreendido pela autonomia do delegado assegurado por legislação própria, no âmbito de suas funções e organização da serventia. No entanto, a autonomia e independência conferida à serventia não a exclui do controle Estatal, assim completa Loureiro (2017, p.57):

O tabelião e o oficial podem implementar livremente a gestão de sua unidade de serviço, a contratação de prepostos no regime celetista, bem como atuar sem qualquer ingerência estatal na aplicação e interpretação do direito, que é o substrato de seu exercício profissional. Mas esta liberdade não é absoluta, até porque não existe direito subjetivo absoluto. A própria Lei n. 8.935/94 estabelece alguns limites à liberdade de gestão e organização de sua unidade de serviços pelo notário ou registrador, além de lhes atribuir o dever de observância de normas técnicas a serem editadas pelos órgãos do Judiciário (art. 30, XIV, LNR), que exercem, nesta hipótese uma função administrativa atípica.

Diante das considerações, faz jus a observação da súmula vinculante nº 13, do qual dispõe acerca da contratação de colaterais e relação de parentesco nos cargos investidos de confiança, da qual configura a prática de nepotismo, sendo esta prática vedada (BRASIL, 2008, s.p):

A nomeação de cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, inclusive, da autoridade nomeante ou de servidor da mesma pessoa jurídica investido em cargo de direção, chefia ou assessoramento, para o exercício de cargo em comissão ou de confiança ou, ainda, de função gratificada na administração pública direta e indireta em qualquer dos poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, compreendido o ajuste mediante designações recíprocas, viola a Constituição Federal.

Em suma, o nepotismo é caracterizado pelo favorecimento de qualquer pessoa que possua vínculo de parentesco na relação de trabalho, na qual atribui-se a

essa pessoa um benefício hierarquicamente superior em relação aos que incorporam o local de trabalho, situação da qual prevalece os laços afetivos e julgamento parcial na atribuição do mérito ou função.

Ante o exposto, no que diz respeito às serventias extrajudiciais, a previsão da súmula vinculante nº13 somente irá ser aplicada nas hipóteses da vacância da serventia, conforme nos ensina Mady e Kümpel (2020, s.p):

Sua normatividade se dá somente, porém, na substituição do titular, seja sob a regência de interventor, em suspensão ou afastamento cautelar; ou sob quando ocorrer a extinção da delegação e surgir a interinidade. Na vacância da serventia, quem assume à gerência temporariamente é pessoa de confiança do Estado, até novo concurso. Diversamente ocorre se o titular estiver afastado ou suspenso, pois, neste caso, permanece este substituto referido, salvo decisão fundamentada do Juízo Corregedor em sentido contrário.

Conforme já abordado, nas escolhas dos substitutos que irão exercer as atividades juntamente com o Oficial ou Notário da serventia, um deles deverá ser designado para responder interinamente na hipótese de vacância, onde nas palavras de Loureiro (2010, p.70):

O notário que for diplomado para exercício de mandato eletivo ou tomar posse em cargo ou função pública deve comunicar o juiz competente ou a Corregedoria Geral da Justiça, comunicando o fato, a fim de possibilitar a nomeação de seu substituto legal como responsável interino pelo expediente enquanto durar o afastamento.

Diante das considerações, é o que compreende também a Corregedoria Nacional de Justiça, por meio do Provimento nº 77 de 07/11/2018, do qual define as regras e limitações para a nomeação do substituto interino que ficará responsável pela serventia na situação de vacância, da qual em seu artigo 2º, §2º define:

Art. 2º Declarada a vacância de serventia extrajudicial, as corregedorias de justiça dos Estados e do Distrito Federal designarão o substituto mais antigo para responder interinamente pelo expediente.

[...]

§ 2º A designação de substituto para responder interinamente pelo expediente não poderá recair sobre cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau do antigo delegatário ou de magistrados do tribunal local.

Para fixar o entendimento, o período de vacância da serventia extrajudicial não se confunde com um afastamento temporário do delegado, como por exemplo, um período de férias ou situação excepcional. Compreende-se a vacância em decorrência da extinção da delegação, seja pelas situações de morte do delegatário, renúncia expressa ou a perda de sua função, da qual a disponibilidade será transmitida ao substituto interino nomeado.

Nos termos da Constituição Federal, em seu artigo 236, §3º, o período de vacância não poderá ultrapassar o prazo de seis meses, devendo ser realizada a abertura de novo concurso público de provas e títulos, para enfim, ser oficializada o exercício da atividade pelo oficial ou notário investido pela função.

Em complemento, o Conselho Nacional de Justiça deixa claro que, diante do que vigora a contratação nas serventias extrajudiciais, nesse caso o regime celetista, não há o que consideramos como impedimento a contratação de parentes como prepostos, assim define (CNJ, 2009, s.p):

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. CONSULTA. NEPOTISMO. OBJETIVO DE ESCLARECER O ALCANCE E APLICAÇÃO DA RES. 7/2005 E DA SÚMULA VINCULANTE Nº 13 DO STF AOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO. CONSULTA RESPONDIDA NEGATIVAMENTE. – I) “O Plenário do Supremo Tribunal Federal decidiu que os notários e os registradores exercem atividade estatal mas não são titulares de cargo público efetivo, tampouco ocupam cargo público (ADI 2.602-0, Rel. Min. Eros Grau) de sorte que, não recebendo vencimentos do Estado e remunerando seus empregados com recursos próprios, nada impede que tenham parentes contratados pelo regime da CLT posto que estes só poderão ser titulares de serventias se aprovados em concurso de provas e títulos, desde que os contratantes sejam titulares concursados.
II) – “A Res. 7/2005 do CNJ disciplina o exercício de cargos, empregos e funções por parentes, cônjuges e companheiros de magistrados e de servidores investidos em cargos de direção e assessoramento, no âmbito dos órgãos do Poder Judiciário, segundo a dicção do seu art. 1º, não tendo, portanto, incidência sobre a atividade exercida pelas serventias extrajudiciais, as quais não se caracterizam como órgãos desse Poder, que apenas exerce fiscalização sobre elas”.

Em conclusão, definimos que nas serventias extrajudiciais o conceito de nepotismo irá ser caracterizado na ocupação de parentes do Oficial ou Notário no cargo de substituto interino nas situações de vacância, sendo essa prática praticada vedada, no entanto, poderão incorporar como demais prepostos da serventia, seguindo os limites e formas dispostas em lei.

6 CONCLUSÃO

A realização desse trabalho teve por fim analisar e destrinchar a atividade extrajudicial no Brasil, buscando a compreensão de como o exercício das atividades se iniciaram no território brasileiro e como ela permanece presente nos dias atuais.

Foi realizado um contexto histórico para entender de onde surgiu o primeiro contato com o exercício das serventias, moldado nas necessidades da população de cada época em que haviam os respectivos responsáveis do exercício.

Nessa toada, verificamos a grande dificuldade da divisão de terras no território brasileiro, logo após a sua descoberta e a aplicação do sistema das sesmarias e terras devolutas, onde uma grande concentração de responsabilidade na coroa portuguesa deixou evidente a falta de organização e limitações, logo, demonstrando infrutífera ao longo do tempo.

Ademais, foi necessário a distinção das espécies dos cargos investidos na serventia, onde a realização dos atos e amparo legal são diferentes a depender de onde a atividade é exercida, seja pelo seu critério territorial e cultural, divididos pelo civil law e common law.

Verificou-se as diferenças na forma de atuação e compreensão do exercício extrajudicial, ao que diz respeito do cargo investido e os institutos que compõe o conceito como um todo. Compreende a atividade extrajudicial para cada tipo de necessidade e situação, subdivididos em funções, porém, incorporando um mesmo instituto, todos visando a prestação ampla ao público e suprimindo as necessidades das quais competem o exercício notarial e registral.

Diante do discutido, apesar dos notários e registradores possuírem sua própria lei que versa acerca da forma de atuação e responsabilidades, esse fato não afasta a participação do Estado e suas regulamentações frente à Carta Magna, no qual foi necessário dividir e conceituar as responsabilidades inerentes ao exercício e seus limites, evidenciando que o exercício extrajudicial não é inteiramente autônomo e independente.

Nessa toada, apesar da autonomia investida aos notários e registradores, no tocante aos prepostos que incorporam a equipe extrajudicial, vimos os limites e impedimentos que voltam-se a contratação de parentes, sob a égide do regime celetista e as disposições legais do tema.

Conclui-se que, apesar das serventias estarem presentes em sociedade há muito tempo, longas discussões e controvérsias ainda permanecem e somam ao decorrer dos tempos, situação da qual não impede a prática e acesso ao público para as funções prestadas, porém, somam ao passar dos anos e instituem uma grande instabilidade ao tema, acarretando em diversas mudanças na sua prática e efeito.

REFERÊNCIAS

- ABRÃO, Carlos Henrique em "**Do protesto**", 2. ed., São Paulo: Livraria e Editora Universitária de Direito, 2002.
- BERTOLDI, Marcelo M. **Curso Avançado de Direito Comercial**, São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, Volume 2, 2003.
- BRANDELLI, L. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Revista de Direito Imobiliário**. Ano 39. Vol. 81. Jul -Dez, 2016. Disponível em: <https://irib.org.br/publicacoes/rdi81/pdf.pdf>
- BRANDELLI, Leonardo. **Teoria Geral do Direito Notarial. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.**
- BRASIL. Superior Tribunal Federal. **Rep. Geral Tema:777 no Recurso Especial nº 842.846**. Direito Administrativo e Outras Matérias de Direito Público | Serviços | Concessão / Permissão / Autorização | Tabelionatos, Registros, Cartórios. Reclamante: Estado de Santa Catarina. Reclamado: Sebastião Vargas. Relator: Min. Luiz Fux. Santa Catarina, PR, 27 de fevereiro de 2019.
- BRASIL. Superior Tribunal Federal. **Súmula vinculante nº 13**. A nomeação de cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, inclusive, da autoridade nomeante ou de servidor da mesma pessoa jurídica investido em cargo de direção, chefia ou assessoramento, para o exercício de cargo em comissão ou de confiança ou, ainda, de função gratificada na administração pública direta e indireta em qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, compreendido o ajuste mediante designações recíprocas, viola a Constituição Federal. Sessão Plenária de 21/08/2008. DJe nº 162 de 29/08/2008, p. 1. DOU de 29/08/2008, p. 1. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/seq-sumula761/false>. Acesso em: 11 de setembro de 2021.
- BUENO, Eduardo. **A viagem do descobrimento: Um olhar sobre a expedição de Cabral**. Rio de Janeiro: Estação Brasil, 2016.
- CAVALCANTE, José Luiz. **A Lei de Terras de 1850 e a reafirmação do poder básico do Estado sobre a terra**. São Paulo: Arquivo do Estado de São Paulo, 2005.
- CENEVIVA, Walter, 1928 - **Lei dos registros públicos comentada** / Walter Ceneviva. – 20. ed. – São Paulo: Saraiva, 2010.
- Conselho Nacional de Justiça - **PP - Pedido de Providências - Conselheiro - 0000006-22.2009.2.00.0000** - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. CONSULTA. NEPOTISMO. OBJETIVO DE ESCLARECER O ALCANCE E APLICAÇÃO DA RES. 7/2005 E DA SÚMULA VINCULANTE Nº 13 DO STF AOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO. CONSULTA RESPONDIDA NEGATIVAMENTE. – I) “O Plenário do Supremo Tribunal Federal decidiu que os notários e os registradores exercem

atividade estatal mas não são titulares de cargo público efetivo, tampouco ocupam cargo público (ADI 2.602-0, Rel. Min. Eros Grau) de sorte que, não recebendo vencimentos do Estado e remunerando seus empregados com recursos próprios, nada impede que tenham parentes contratados pelo regime da CLT posto que estes só poderão ser titulares de serventias se aprovados em concurso de provas e títulos, desde que os contratantes sejam titulares concursados.

II) – “A Res. 7/2005 do CNJ disciplina o exercício de cargos, empregos e funções por parentes, cônjuges e companheiros de magistrados e de servidores investidos em cargos de direção e assessoramento, no âmbito dos órgãos do Poder Judiciário, segundo a dicção do seu art. 1º, não tendo, portanto, incidência sobre a atividade exercida pelas serventias extrajudiciais, as quais não se caracterizam como órgãos desse Poder, que apenas exerce fiscalização sobre elas”. Rel. RUI STOCO - 86ª Sessão Ordinária - julgado em 09 de junho de 2009.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento Nº 77 de 07 de novembro de 2018**. Dispõe sobre a designação de responsável interino pelo expediente. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2736>. Acesso em: 12 de agosto de 2021.

DAVID, René. **Os grandes sistemas do direito contemporâneo**. 4. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2002. 556 p. (Coleção justiça e direito) ISBN 85-336-1563-9

BRASIL. **DECRETO Nº 1.318, DE 30 DE JANEIRO DE 1854**. MANDA EXECUTAR A LEI NÚMERO 601, DE 18 DE SETEMBRO DE 1850. Site Planalto. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/dim1318.htm. Acesso em: 01 de junho de 2021.

DINIZ, Mônica. **Sesmarias e posse de terras: política fundiária para assegurar a colonização brasileira**. São Paulo: Arquivo do Estado de São Paulo, 2005.

JACOMINO, Sérgio. **A bela palavra cartório**. 2015, Observatório do Registro Informação e Sentido. Disponível em: <https://cartorios.org/2015/04/24/a-bela-palavra-cartorio/>. Acesso em 25 de maio de 2021.

JÚNIOR, João Mendes de Almeida. **Organs da Fé Pública**. In: REVISTA DA FACULDADE DE DIREITO DE SÃO PAULO, vol. V, p. 7 a 114 (1.ª parte) e vol. VI, p. 7 a 113. São Paulo: Espindola, Siqueira & Campos, 1897.

KÜMPEL, Vítor Frederico. **A Lei 13.286/2016 e a responsabilidade subjetiva dos notários e registradores no exercício da atividade típica**. São Paulo. 2016. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/239331/a-lei-13286-2016-e-a-responsabilidade-subjetiva-dos-notarios-e-registradores-no-exercicio-da-atividade-tipica> Acesso em: 26 de agosto de 2021.

KÜMPEL, VITOR FREDERICO. **Histórico do Notariado brasileiro**. Migalhas. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/231166/historico-do-notariado-brasileiro>. Acesso em: 4 de junho de 2021.

KÜMPEL, VITOR FREDERICO. **Tabelionato e ofício de contratos marítimos**. Migalhas. Disponível em:

<https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/209294/tabelionato-e-oficio-de-contratos-maritimos>. Acesso em: 06 de agosto de 2021.

BRASIL. **Lei nº 8.935 de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 26 de agosto de 2021.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm. Acesso em: 10 de julho de 2021.

BRASIL. **Lei nº 13.286, de 10 de maio de 2016**. Dispõe sobre a responsabilidade civil de notários e registradores, alterando o art. 22 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Disponível em: https://planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/lei/l13286.htm. Acesso em 10 de julho de 2021.

BRASIL. **Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997**. Define competência, regulamenta os serviços concernentes ao protesto de títulos e outros documentos de dívida e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9492.htm. Acesso em: 09 de agosto de 2021.

BRASIL. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850**. DISPÕE SOBRE AS TERRAS DEVOLUTAS NO IMPÉRIO, E ACERCA DAS QUE SÃO POSSUÍDAS POR TÍTULO DE SESMARIA SEM PREENCHIMENTO DAS CONDIÇÕES LEGAIS BEM COMO POR SIMPLES TÍTULO DE POSSE MANSA E PACÍFICA; E DETERMINA QUE, MEDIDAS E DEMARCADAS AS PRIMEIRAS, SEJAM ELAS CEDIDAS A TÍTULO ONEROSO, ASSIM PARA EMPRESAS PARTICULARES, COMO PARA O ESTABELECIMENTO DE COLONIAS DE NACIONAIS E DE EXTRANGEIROS, AUTORIZADO O GOVERNO A PROMOVER A COLONIZAÇÃO EXTRANGEIRA NA FORMA QUE SE DECLARA. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm. Acesso em 12 de maio de 2021.

BRASIL. **Lei nº 6.216, de 30 de junho de 1975**. Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre registros públicos. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6216.htm. Acesso em 09 de agosto de 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000**. Regula o § 2º do art. 236 da Constituição Federal, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l10169.htm. Acesso em 10 de julho de 2021.

LIMA, Marcelo Cordeiro de. **Revista Virtual Direito Brasil, Protesto de Títulos Extrajudiciais**, Volume 4, nº 2, 2010.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. - 8. ed. rev., atual e ampl. • Salvador: Editora Juspodivm, 2017.

MADY, Fernando; KÜMPEL, Vitor Frederico. **Existe Nepotismo na Contratação de Familiar como Substituto no Cartório? Portal VFK/YK**, São Paulo, 03 jul. 2020. Disponível em: <https://vfkeducacao.com/portal/existe-nepotismo-na-contratacao-de-familiar-como-substituto-no-cartorio/>. Acesso em: 15 de setembro de 2021.

MORAES, José Eduardo de. **Serviços notariais e de registro e a vinculação com o regime jurídico administrativo**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 18, n. 3719, 6 set. 2013. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/25232>. Acesso em: 9 jun. 2021.

PINTO, Tales dos Santos. **"O que é sesmaria?"**; Brasil Escola. Disponível em: <https://brasilecola.uol.com.br/o-que-e/historia/o-que-e-sesmaria.htm>. Acesso em 25 de maio de 2021.

RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. **CARTÓRIO: UMA QUESTÃO DE TERMINOLOGIA**. 2014, Colégio Notarial do Brasil. Disponível em: <http://www.notariado.org.br/blog/notarial/cartorio-uma-questao-de-terminologia>. Acesso em: 25 de maio de 2021.

SOARES, Carla. **Contra-reforma do notariado e dos registros: um erro conceptual** / Carla Soares. - Coimbra: Almedina, 2009.- 372 p.; 23cm ISBN 978-972-40-3939-8

WAMBIER, Teresa Arruda Alvim. **A uniformidade e a estabilidade da jurisprudência e o estado de direito** - Civil law e common law. Revista Jurídica, Porto Alegre, v. 57, n. 384, p. 53-62, out, 2009.