

## Escritura pública: aspectos importantes

*Deed: important aspects*

---

**Nathália da Mota Dias**

Graduada em Direito pelo UNIPAM e Especialista em Direito Notarial e Registral.  
E-mail: [nathalia.m.dias@hotmail.com](mailto:nathalia.m.dias@hotmail.com)

**Resumo:** Este trabalho tem como tema “escritura pública: aspectos importantes” e como objetivo discorrer sobre o assunto, abordando o seu conceito e os princípios aplicáveis ao instrumento público, analisando a obrigatoriedade de sua lavratura e indicando os requisitos considerados necessários e essenciais para todas as escrituras públicas a serem lavradas no país, utilizando, para isso, como método, pesquisa bibliográfica, abrangendo doutrina e legislação. A escritura pública, ato exclusivo do tabelião de notas, advém da manifestação qualificada da vontade das partes. São aplicáveis a ela, diretamente, vários princípios inerentes à atividade notarial. É essencial quando expressamente exigido por lei e, caso inobservada essa regra, afeta a validade do ato. Na lavratura de todas as escrituras públicas devem ser observadas as normas gerais expressamente previstas em lei.

**Palavras-chave:** Instrumento público. Conceito. Princípios. Essencialidade. Normas gerais.

**Abstract:** This study has as its theme "public deed: important aspects" and aimed to discuss on the topic, addressing the concept and principles applicable to public instrument, analyzing mandatory drafting and indicating the requirements considered necessary and essential for all public scriptures to be drawn up in the country, using, for this, as a method, literature research, covering doctrine and legislation. The public deed, exclusive act of the notary officer, comes from the qualified manifestation of the will of the parties. Apply to it directly, several principles inherent in the notarial activity. It is essential as expressly required by law, and if not applied, this rule affects the validity of the act. In the drafting of all public deeds the general rules expressly provided by law must be observed.

**Keywords:** Public instrument. Concept. Principles. Essentiality. General standards.

---

### 1 Introdução

As escrituras públicas têm ganhado a cada dia mais relevância nas relações sociais. Esse instrumento público é fundamental para a concretização de alguns atos/negócios jurídicos, como, por exemplo, os negócios superiores a 30 salários mínimos envolvendo direitos reais sobre imóveis. As operações referentes a bens imóveis, principalmente as relacionadas à compra e venda, mostram-se crescentes, aumentando, por isso, a quantidade de interessados na lavratura de um instrumento público a esse respeito.

Além disso, a partir de 2007, com a edição da Lei 11.441/07, criada para tornar mais ágeis e menos onerosos os atos a que se refere e, ao mesmo tempo, descongestionar o Poder Judiciário, o rol de atos praticados pelos tabelionatos de notas por meio de escritura pública foi expandido de forma relevante porque se passou a

permitir por este instrumento a realização de separações, divórcios, inventários e partilhas de forma consensual.

A observância de todas as normas legais na lavratura da escritura pública faz-se essencial. Estando conforme as determinações normativas, o ato é capaz de gerar todos seus efeitos normais e também os dele esperados, além de produzir prova plena, podendo ser oposta a terceiros, inclusive em juízo.

Nesse sentido, a questão que orienta o presente trabalho é: quais são os aspectos mais importantes das escrituras públicas?

O tema “escritura pública: aspectos importantes” pode ser considerado relevante porque este instrumento é tido como o principal trabalho do tabelião e para alcançar os efeitos esperados por ele é essencial que sejam observadas as normas legais, atendendo à finalidade de garantir segurança jurídica e eficácia.

Nessa direção, este trabalho se justifica por proporcionar ao pesquisador um conhecimento ampliado, especializado e crítico a respeito do tema “escritura pública: aspectos importantes”. Após a realização deste estudo, ter-se-á grande avanço nos âmbitos acadêmico, intelectual e principalmente profissional.

A escritura pública é um ato notarial que se relaciona com todos os tipos de serventias. Os registradores e demais tabeliães têm dentre suas atribuições a verificação/análise de instrumentos públicos, por isso faz-se de extrema importância o conhecimento dos aspectos mais importantes desses atos, como forma de garantir uma atuação desses profissionais conforme os ditames legais.

Como as escrituras públicas produzem inúmeros efeitos nas relações sociais, constituindo, modificando, extinguindo direitos, este trabalho também se justifica por ser relevante um conhecimento geral a seu respeito pela sociedade, como uma forma de os particulares acompanharem a lavratura do ato conscientes dos seus requisitos essenciais, de suas finalidades, das obrigações do tabelião, dentre outros aspectos importantes.

Sendo assim, com a utilização de uma pesquisa bibliográfica, abrangendo doutrina e legislação, espera-se que seja possível discorrer sobre alguns aspectos importantes das escrituras públicas, abordando o seu conceito e os princípios aplicáveis ao instrumento público, analisando a obrigatoriedade de sua lavratura e indicando os requisitos considerados necessários e essenciais para todas as escrituras públicas a serem lavradas no país.

## **2 Referencial teórico**

### **2.1 Contextualização**

A Lei 8.935, editada em 1994, obedecendo à determinação constitucional do artigo 236 da Constituição Federal (CF), é denominada “Lei dos Notários e Registradores” porque foi criada para regulamentar a atividade registral e notarial, disciplinar a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e dos prepostos de ambos, além de ter definido como responsável pela fiscalização dos atos notariais e registrais o poder Judiciário estadual, ou seja, essa normatização instituiu a base da atividade.

A respeito da atividade registral e notarial há também a Lei 6.015/73, que dispõe sobre registros públicos. A princípio, essa lei não se aplicaria diretamente à atividade notarial, mas em alguns de seus preceitos é mencionado por ela expressamente a atividade notarial, como também há alguns institutos por ela regulados que são passíveis de aplicação ao notariado, como, por exemplo, o procedimento de suscitação de dúvida.

O profissional titular de um ofício de notas e, por isso, responsável pela lavratura de todos os atos a ele atribuídos, é denominado notário ou tabelião. Ressalta-se que os titulares de ofício de protestos e de registro de contratos marítimos também são denominados tabeliães ou notários.

A Lei 8.935/94 trouxe em seu artigo 6º a especificação das atribuições dos notários, que são: formalizar a vontade das partes; 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; e autenticar fatos. Esses atos elencados são de competência de todos os notários, ou seja, são competentes para sua prática os tabeliães de notas, de protestos e os tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos.

Ainda a referida norma estabeleceu a competência exclusiva dos tabeliães de notas, que é a seguinte: lavrar escrituras e procurações públicas; lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados; lavrar atas notariais; reconhecer firmas; autenticar cópias (artigo 7º). Não está estabelecido expressamente na lei, mas também pode ser considerada como competência exclusiva dos notários a expedição de traslados, certidões e fotocópias dos atos lavrados por eles e/ou documentos arquivados na serventia da qual é titular.

Diante do texto expresso em lei que traz o rol das competências exclusivas dos tabeliães de notas, vê-se que a lavratura de escrituras públicas está reservada unicamente aos titulares de ofício de notas, não se permitindo a outras pessoas/entes, públicos ou privados, a realização desse ato. Assim, necessitando as partes da materialização de um instrumento público, é necessário que elas dirijam-se a um notário.

No âmbito da atividade notarial, segundo Ceneviva (2010, p. 94), vigora o princípio da “plena liberdade de escolha do notário” que preconiza que as partes podem dirigir-se a qualquer tabelião de notas do país, qualquer que seja seu domicílio ou o lugar da situação dos bens, não vigorando a territorialidade, ou seja, não há limites de município ou comarca para a lavratura dos atos. Porém, ao contrário do estabelecido por este preceito, o notário não pode praticar atos de seu ofício fora do município para o qual recebeu a delegação (artigo 9º, Lei 8935).

## *2.2 Conceito de escritura pública*

A escritura pública pode ser entendida como ato de competência exclusiva do tabelião de notas que, quando procurado pelas partes, recebe a sua vontade, a interpreta, a adequa à legalidade e a formaliza por meio da lavratura do instrumento público.

Para Brandelli (2011, p. 373), o conceito de escritura pública é “ato notarial mediante o qual o tabelião recebe manifestações de vontade endereçadas à criação de atos jurídicos”. Ainda para esse autor,

é o ato notarial pelo qual o notário recebe a vontade manifestada pelas partes e endereçadas a ele, tabelião, para que instrumentalize o ato jurídico adequado; é o ato por meio do qual o tabelião recebe a vontade das partes, qualifica essa vontade e cria o instrumento adequado a dar vazão jurídica a esta vontade (BRANDELLI, 2011, p. 373).

Segundo Neves *et al.* (2012, p. 16), escritura “é documento solene lavrado no tabelionato de notas, que reproduz a declaração de vontade ou negócio entabulado por uma ou várias pessoas físicas ou jurídicas e tem a finalidade de criar, modificar ou extinguir direitos”.

O notário tem a obrigação de observar todos os deveres e cuidados em sua atuação profissional, pois, partindo-se dos conceitos de escritura pública apresentados, isso mostra-se essencial para a lavratura de um instrumento público perfeito, legal e eficaz.

### 2.2.1 Escritura pública x ata notarial

A escritura pública e a ata notarial são atos praticados pelo notário, estando dentro do rol de suas atribuições exclusivas, porém ambos os instrumentos não se confundem.

Na escritura, o tabelião recebe a manifestação de vontade das partes, voltada para a concreção do suporte fático de um ato jurídico *lato sensu*, e a qualifica juridicamente, assessorando juridicamente as partes; na ata, não há manifestação de vontade, mas tão somente a narração de um fato presenciado e apreendido pelos sentidos, sem qualificação jurídica do fato, sem moldá-lo juridicamente, sem juízo de valor (BRANDELLI, 2011, p. 359).

Diante da diferenciação exposta, pode-se concluir que a distinção fundamental entre esses atos notariais encontra-se na existência da manifestação de vontade. Nas escrituras, as partes expressam seu desejo para determinado negócio que é formalizado pelo notário. As atas notariais, ao contrário, são despidas de vontade, o tabelião expressa a sua percepção, dá fé ao que foi percebido por seus sentidos. Nuñez Lagos (s.d *apud* BRANDELLI, 2011, p. 360) conclui que “nas escrituras o notário redige e nas atas narra”.

### 2.3 Princípios aplicáveis à escritura pública

São inúmeros os princípios aplicáveis à atividade notarial. Rezende e Chaves (2010) os classificam da seguinte forma: princípios de deontologia notarial, princípios notariais legais extrínsecos, princípios notariais legais intrínsecos, princípios notariais constitucionais e princípios notariais contemporâneos. Atendo-se ao assunto central

deste estudo, serão abordados apenas os princípios ligados diretamente à escritura pública.

A Lei dos Notários e Registradores (Lei 8.935/94) prevê em seu artigo 1º que os serviços notariais são destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

O princípio da publicidade estabelece que, em regra, todos os atos são públicos, salvo os atos previstos na legislação ou normatização em razão da inviabilidade da sua publicização. A publicidade das escrituras públicas é plena e ampla, porém será de forma indireta, porque o conhecimento de seu conteúdo se dará por meio da expedição de certidões, que poderá ser solicitada por qualquer interessado independentemente da apresentação de justificativa.

A publicidade não é considerada direta por não ser permitida aos interessados a consulta diretamente nos livros do tabelião, em razão da preservação da segurança jurídica, conservação e integridade dos livros etc. Pode-se dizer que pela publicidade se garante as outras 3 finalidades dos atos notariais (segurança, autenticidade e eficácia). A publicidade anda junto com a segurança.

Pode-se dizer que a segurança jurídica é o principal e mais importante dos princípios. É em função dela que existe a atividade notarial. A sua busca, por meio da realização de um instrumento público, é o que justifica a existência das serventias. Esse princípio tem o condão de garantir maior estabilidade jurídica às partes. Para Ceneviva (2008, p. 28), “a primeira segurança é da certeza quanto ao ato e sua eficácia. Quando o ato não corresponder à garantia, surge o segundo elemento de segurança: a de que o patrimônio prejudicado será devidamente recomposto”.

A autenticidade do instrumento público advém da fé-pública, que é um atributo inerente a todo ato notarial e decorre da lei. Gera a crença de que a escritura é autêntica e que demonstra a vontade das partes. A presunção de veracidade dos instrumentos públicos é relativa porque a confirmação de sua autenticidade se dá em relação à lavratura do documento e não ao seu conteúdo. Nesse caso, há a inversão do ônus da prova, ou seja, a comprovação da falsidade compete a quem a alegar (artigo 389 do CPC).

Não é permitido pelo ordenamento jurídico brasileiro negar fé a documento emitido por registrador/tabelião, conforme preceitua o artigo 19 da Constituição Federal: “é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios: (...) II – recusar fé aos documentos públicos”.

A escritura pública faz prova plena em juízo. Assim ensina o artigo 364 do CPC: “o documento público faz prova não só da sua formação, mas também dos fatos que o escrivão, tabelião, ou o funcionário declarar que ocorrerão em sua presença”.

O princípio da eficácia estabelece que a escritura pública estará apta a produzir os efeitos jurídicos esperados pelas partes. O instrumento público tem presunção de eficácia e por isso, pode ser oposto a terceiros. Rezende e Chaves (2010, p. 31) alertam que esse princípio “não se confunde com o princípio da eficiência, que pode ser vinculado somente ao exercício da atividade e não com um atributo do ato jurídico”.

O princípio rogatório preceitua que o notário não pode realizar um ato por si. Para lavrar um instrumento público ele dependerá de requerimento da parte, que em regra é verbal e expresso. O dever de exercício, que também é um princípio aplicável às

escrituras, surge depois de realizado o controle de legalidade, verificada a aptidão normativa da vontade das partes. Assim, o tabelião estará obrigado a lavrar a escritura pública. Caso a parte não queira mais a realização do ato, antes das assinaturas, por exemplo, o tabelião não poderá concretizá-lo, deve abster-se à vontade manifestada por ela.

O tabelião deve exercer o controle de legalidade em todos os atos em que for solicitada sua atuação. É decorrência de seu mister a obrigação de verificar se a lavratura da escritura pública é possível e se estará apta a produzir efeitos. Aqui se insere a função de assessoramento das partes, que é uma de suas principais atribuições. Após solicitada sua atuação, o notário será um conselheiro das partes, deve informá-las das consequências jurídicas do instrumento público, do alcance jurídico e dos efeitos que ele produzirá.

É certo que o notário tem o dever de assessorar os requerentes da escritura pública, mas isso não quer dizer que ele está obrigado a praticar todo e qualquer ato solicitado por eles. Esse é o princípio da autonomia notarial que garante a independência do tabelião no exercício das atividades e possibilita a recusa dos atos que entender que não são passíveis de execução.

O princípio da prevenção de litígios ou acautelamento é inerente à atividade notarial, tendo como objetivo prevenir, conter demandas. Brandelli (2011, p. 180) ensina que

o notário, no exercício de sua função, dever ter sempre em mente o seu mister de prevenção de litígios. O tabelião só atua onde não há lide, onde há consenso, e atua garantindo a relação do ponto de vista jurídico, prevenindo assim que a lide venha a surgir no futuro, ou fazendo com que, caso surja a lide, seja ela de mais fácil resolução.

Foi esse princípio que fundamentou a edição da Lei 11.441/07, que possibilitou a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa.

#### *2.4 Essencialidade da escritura pública*

Conforme determina o artigo 107 do CC, “a validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir”.

Em seguida, o artigo 108 do CC expressamente determina a essencialidade da escritura pública para validade dos negócios jurídicos que visem a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país. Alvarenga (2010, p. 127) entende que nessa disposição legal existem duas exigências: “uma de forma, exigindo a lei que o negócio jurídico seja efetivado mediante escritura pública; e outra de solenidade, pois a escritura pública é lavrada perante o tabelião que lhe dará publicidade e oponibilidade contra terceiros”.

Ainda tratando dos requisitos de forma, o artigo 109 CC prevê que quando o negócio jurídico for celebrado com cláusula de não valer sem o instrumento público,

este é da substância do ato. Essa exigência é um requisito de validade específico consensual, ou seja, é estabelecido conforme o desejo das partes contratantes e o não cumprimento invalida o ato. Além disso, representa uma exceção ao princípio do livre convencimento motivado ou da persuasão racional.

O CPC afirma a essencialidade da escritura pública, determinado em seu artigo 366 que quando a lei exigir como da substância do ato o instrumento público, nenhuma outra prova, por mais especial que seja, pode suprir-lhe a falta.

Assim, conclui-se que nos casos especificados pela lei será fundamental que a declaração de vontade seja feita por meio de escritura pública. Partindo-se da legislação nacional vigente, são atos que devem ser realizados por instrumento público por expressa exigência legal:

1. Negócios jurídicos relativos à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis que tenham valor superior a trinta salários mínimos – previsão expressa no artigo 108 do CC;

2. Procuração pública para ato público – determinado pelo artigo 657 do CC;

3. Constituição de renda – imposto pelo artigo 807 do CC;

4. Constituição de direito real de superfície, independentemente do valor do negócio – previsto no artigo 1369 do CC;

5. Pacto antenupcial – estabelecido pelo artigo 1653 do CC;

6. Bem de família voluntário – previsto no artigo 1711 do CC;

7. Cessão de direitos hereditários – determinado no artigo 1793 do CC;

8. Testamento público – abordado pelo artigo 1864 do CC;

9. Atos abrangidos pela Lei federal 11.441/07, quais sejam: inventário, partilha e sobrepartilha de bens, divórcio e separação, todos consensuais e independentemente do valor – regulados pela resolução 35 do CNJ.

10. Venda de imóvel rural para pessoa física ou jurídica estrangeira – previsto no artigo 8º da Lei federal 5.709/71, regulamentada pelo decreto 74.965/74;

A necessidade da realização do ato por meio de escritura pública encontra-se, conforme entendimento do doutrinador Tartuce (2012), no plano de validade dos negócios jurídicos, ou seja, no segundo degrau da Escada Ponteano. Sendo assim, a ausência do instrumento público quando expressamente exigido por lei gera ato inválido. Segundo Tartuce (2012, p. 201),

as formalidades ou solenidades previstas em lei também têm por finalidade garantir a autenticidade do negócio, para, eventualmente, facilitar sua prova, bem como garantir que a autonomia privada seja preservada, objetivando sempre a certeza e a segurança jurídica.

A escritura pública, se feita por oficial público incompetente, ou seja, sem atribuição legal, ou sem a observância das formalidades legais, sendo subscrita pelas partes, não será considerada ato inválido ou ineficaz, a ela será atribuída a mesma eficácia probatória do documento particular. Machado (2010) entende que, nesse caso, o documento público perde a presunção de autenticidade, valendo como se fosse particular, mas para isso não poderá ocorrer nos atos em que a escritura pública é de

sua substância e, apesar dos vícios, deve preencher os requisitos exigidos para o instrumento particular.

Em razão do princípio da liberdade das formas ou da forma livre, adotado pelo artigo 107 do CC, mesmo os atos em que não se exige expressamente a sua realização por escritura pública, como no caso de negócios referentes a direitos reais sobre imóveis com valor inferior a 30 salários mínimos, podem ser assim lavrados, caso queiram as partes. Todos os instrumentos jurídicos realizados de forma particular admitem a forma pública. O instrumento público tem fé pública, presunção de veracidade dos fatos presenciados pelo tabelião, por isso confere maior segurança jurídica à declaração de vontade.

### *2.5. Normas gerais das escrituras públicas*

Para lavrar-se uma escritura pública, é necessário que todo tabelião de qualquer Estado do país obedeça às regras gerais estabelecidas para a consecução do instrumento público.

O Código Civil estabelece no artigo 215, §1º os requisitos mínimos que devem constar em todas as escrituras públicas e, nos outros parágrafos desse artigo, as demais regras para a sua lavratura.

O parágrafo 3º estabelece o que poderia se dizer que é a primeira regra, que é exigência de redigir a escritura em língua nacional. Por esse dispositivo, afasta-se a possibilidade de lavrar um instrumento em qualquer outra língua que não seja a portuguesa, por mais que o tabelião tenha fluência em outro idioma.

No caso de ser uma das pessoas participantes ou interessadas na lavratura do ato alguém que não saiba se expressar na língua nacional e o tabelião não entender o idioma falado por ela, o parágrafo 4º do artigo 215 determina que será necessário para a realização da escritura tradutor público para servir de intérprete, ou, não havendo este profissional na localidade, outra pessoa capaz que, a juízo do notário, tenha idoneidade e conhecimento bastantes.

O primeiro dos requisitos enumerados no parágrafo primeiro do artigo 215 é a indicação da data e do local de sua realização. A data a constar da escritura será a do dia em que o tabelião a redigir, não se considerando a data em que começaram as tratativas entre o profissional e as partes. Ao mencioná-la, deve-se fazer por extenso e indicar os numerais que a represente. O local será o da localização da serventia, com apresentação do endereço completo, da denominação do cartório, cidade, comarca e estado.

O reconhecimento da identidade e da capacidade das partes e das pessoas que tenham comparecido ao ato, por si, como representantes, intervenientes ou testemunhas é a segunda exigência do §1º do artigo 215. O reconhecimento da identidade se faz por meio da apresentação dos documentos pessoais e, é recomendável, que sejam os originais para afastar dúvidas relacionadas à veracidade ou autenticidade.

A respeito da identificação das partes, o parágrafo 5º do referido artigo esclarece que se algum dos comparecentes não for conhecido do tabelião e não puder ser identificado por meio de documento, será lícita a realização da escritura pública,

desde que dela participem pelo menos duas testemunhas que o conheçam e atestem a sua identidade.

Nos outros casos, além do acima citado, a presença de testemunhas na lavratura das escrituras públicas somente é obrigatória quando a lei exigir. Isso acontece quando um dos comparecentes for analfabeto e na realização de testamentos, tanto públicos quanto cerrados.

A capacidade pode ser verificada pelo notário por meio da identificação da idade dos comparecentes, que, se menores, devem estar representados ou assistidos e também pela confirmação da ausência de interdição dos interessados. Também é recomendável que o tabelião, por sua percepção pessoal, verifique, aparentemente, as condições psicológicas das partes. O notário deve aferir se os comparecentes em cartório encontram-se em pleno gozo de suas faculdades mentais, abstendo-se de lavrar qualquer ato, caso contrário.

A capacidade, conforme texto expresso do artigo 104 do Código Civil, é condição de validade dos negócios jurídicos. Assim, caso esse requisito não seja observado pelo tabelião, a escritura pública pode ser nula, se a incapacidade for absoluta ou anulável, se a incapacidade for relativa. Segundo Florêncio (2010, p. 167), “praticado por relativamente incapaz, será o negócio anulável, por ser passível de ratificação; praticado por absolutamente incapaz, nulo será o negócio”. Ainda para esse autor, a anulabilidade do negócio realizado pelo relativamente incapaz é relativa, porque é possível que ele realize negócio válido e eficaz mesmo sem assistência.

A respeito da capacidade das partes Alvarenga (2010, p. 124) ensina que

a capacidade superveniente à prática do ato não é suficiente para sanar a nulidade. Por outro lado, a incapacidade que sobrevém ao ato não o invalida nem o vicia. Essa capacidade é conhecida como geral, e existe também a capacidade especial ou legitimação, porquanto certos negócios jurídicos exigem, além da capacidade do agente, que ele também seja legítimo, isto é, que tenha competência para praticá-lo. A falta de legitimação pode tornar o negócio jurídico nulo ou anulável.

Outro ponto a ser observado na realização de uma escritura é a qualificação completa das partes e dos demais comparecentes com a indicação dos seguintes itens: nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do outro cônjuge e filiação. A qualificação das partes é decorrência da obrigatoriedade do princípio registrário da especialização subjetiva, que, segundo Konno (2010), é a perfeição na qualificação dos participantes do ato, seguindo as determinações do artigo 176 da Lei 6.015/73.

Além disso, constar o regime de bens que rege o casamento da parte participante do ato, citando os dados do pacto antenupcial, se houver, é fundamental porque em razão dele determina-se a propriedade do bem e pode-se aferir a legitimação para sua alienação, como no caso de venda bem imóvel, se deverá ser exigida pelo notário a anuência do cônjuge. A esse respeito Tartuce (2010) esclarece que em alguns casos a lei exige a anuência ou autorização de terceiro para a prática de alguns atos, o que é denominado de legitimação, e, caso não seja observada essa

exigência de autorização, o negócio será anulável, interpondo a parte prejudicada a competente ação.

Sendo uma das partes pessoa jurídica, Ceneviva (2010, p. 76) indica que deve constar:

nome da pessoa jurídica, mediante comprovação documental, registro na Junta Comercial ou no registro civil de pessoas jurídicas, com o correspondente CNPJ, a disposição estatutária ou contratual autorizadora do comparecimento, qualificação do representante legal, com indicação do modo de sua escolha.

Caso uma das partes esteja representada por procurador ou sendo realizado o ato em cumprimento de alvará judicial, a procuração e o alvará devem, necessariamente, ser apresentados ao tabelião.

O quarto requisito exigido pelo Código Civil é a manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes. A intenção das partes será captada pelo tabelião por meio de sua atuação imparcial como assessor jurídico dos requerentes, proporcionando a sua livre e correta manifestação de vontade, zelando pela legalidade e pela prevenção de litígios.

O tabelião, em seu ofício, deve atuar de modo a observar a legalidade, sendo um fiscal da lei, não permitindo a realização de atos contrários a ela. Não bastando essa obrigação, os notários são fiscalizadores de tributos, desempenham o papel de fiscal tributário e também de fiscal de rendas. O tabelião deve exigir a quitação dos tributos relativos à determinada escritura pública antes mesmo de sua lavratura.

O artigo 134, inciso VI do CTN, prescreve que na impossibilidade de exigir o pagamento do tributo pelo contribuinte serão solidariamente responsáveis “os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício”. Além disso, exige o artigo 1º da IN n. 1.112/2010 da Receita Federal, que o notário, ao realizar qualquer operação de aquisição ou alienação de bem imóvel, informe seus dados à Secretaria da Receita Federal por meio da DOI (declaração sobre operações imobiliárias).

Em razão do exposto, além de ser uma obrigação do tabelião ao lavrar a escritura pública fazer referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato, exigida pelo Código Civil, é uma forma de garantir a segurança jurídica e de afastar sua responsabilidade pessoal.

Também deve conter na escritura pública a declaração de ter sido lida na presença das partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram, bem como é fundamental constar a assinatura deles e do tabelião ou de seu substituto legal, encerrando o ato. Sendo um dos interessados no ato analfabeto ou se não puder assinar a escritura, o artigo 215, §2º faz a seguinte ressalva: “se algum comparecente não puder ou não souber escrever, outra pessoa capaz assinará por ele, a seu rogo”. Nesse caso, a escritura será perfeitamente válida.

Todos os requisitos acima expostos estão determinados expressamente no texto do Código Civil e devem ser, necessariamente, observados na realização de qualquer escritura pública. Caso o tabelião na lavratura de uma escritura pública, deixe de observar alguma dessas formalidades, o instrumento será nulo por infringir o artigo

166 do CC, que determina a nulidade do negócio jurídico quando não revestir a forma prescrita em lei e for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para sua validade.

Além dos requisitos apresentados, que são gerais, para que a escritura pública seja legal, válida e eficaz, legislação específica, federal ou estadual, bem como normas da corregedoria geral de justiça de cada estado podem exigir outros itens essenciais a serem observados em sua lavratura, mas isso vai depender do tipo do instrumento a ser lavrado e de cada unidade da federação.

### **3 Conclusão**

O objetivo do presente trabalho foi discorrer sobre alguns dos aspectos importantes das escrituras públicas, abordando o seu conceito e os princípios aplicáveis ao instrumento público, analisando a obrigatoriedade de sua lavratura e indicando os requisitos considerados necessários e essenciais para todas as escrituras públicas a serem lavradas no país.

A partir do trabalho empreendido, foi possível constatar que a principal lei aplicável aos notários é a Lei 8.935/94, que, além de regulamentar a atividade notarial e de registro, instituiu as atribuições dos notários e as competências exclusivas dos tabeliães de notas, constando dentre elas a lavratura de escrituras públicas.

Em relação ao conceito de escritura pública, pode ser assim considerado o ato notarial por meio do qual o notário recebe as manifestações de vontade das partes e dos demais comparecentes, a qualifica, adequando-a à legalidade e lava o instrumento mais adequado a produzir os efeitos esperados. Além disso, viu-se que escritura pública e ata notarial, apesar de ambos serem atos exclusivos dos notários, não se confundem. A principal diferença encontra-se na manifestação de vontade, porque esse é um elemento fundamental da escritura e, ao contrário, a ata notarial é despida de vontade.

Foi possível perceber que, dentre os princípios relacionados à atividade notarial, vários são os princípios aplicáveis às escrituras públicas. Expressos na Lei 8.935/94 estão os princípios da publicidade, segurança jurídica, autenticidade e eficácia. Também se aplicam diretamente ao instrumento público os princípios do rogatório, do dever de exercício, do controle de legalidade, do dever de assessorar as partes, da autonomia notarial e, por fim, da prevenção de litígios.

Com relação à essencialidade da escritura pública, concluiu-se que ela será essencial à validade do ato sempre que a lei expressamente a exigir. A partir disso, constatou-se que são atos que exigem a escritura pública como condição de validade: negócios jurídicos relativos à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis que tenham valor superior a trinta salários mínimos (artigo 108 CC); procuração pública para ato público (artigo 657 CC); constituição de renda (artigo 807 CC); constituição de direito real de superfície (artigo 1369 CC); pacto antenupcial (artigo 1653 CC); bem de família voluntário (artigo 1711 CC); cessão de direitos hereditários (artigo 1793 CC); testamento público (artigo 1864 CC); inventário, partilha e sobrepartilha de bens, divórcio e separação (resolução 35 do CNJ); venda de

imóvel rural para pessoa física ou jurídica estrangeira (artigo 8º da Lei federal 5.709/71).

Ainda sobre a obrigatoriedade da lavratura do ato por meio de escritura pública, verificou-se que não sendo assim realizado, haverá vício de validade, que se encontra no segundo degrau da Escada Ponteano, ou seja, haverá ato inválido.

Constatou-se que as normas gerais para a lavratura das escrituras públicas estão expressamente elencadas no artigo 215 do Código Civil. É esse artigo que indica quais os pontos a serem observados na realização de qualquer instrumento público. Abordando de forma sucinta, pode-se apontar como requisitos mínimos: redação em língua nacional; indicação da data e do local de sua realização; reconhecimento da identidade e da capacidade das partes e dos demais comparecentes; presença de testemunhas nos casos exigidos por lei; qualificação completa dos participantes do ato; manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes; referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato; declaração de ter sido lida na presença das partes e demais comparecentes; assinaturas de todos e do tabelião ou de seu substituto.

Por fim, concluiu-se que, ausente algum dos requisitos exigidos pelo artigo 215 do CC, a escritura pública será nula por infringir norma expressa do artigo 166 do Código Civil, que trata das causas de nulidade do negócio jurídico.

### *Referências*

ALVARENGA, Maria Amália de Figueiredo Pereira. Dos fatos jurídicos. MACHADO, Antônio Cláudio da Costa; CHINELLATO, Silmara Juny. *Código civil interpretado: artigo por artigo, parágrafo por parágrafo*. 3.ed. Barueri: Manole, 2010.

BRANDELLI, Leonardo. *Teoria geral do direito notarial*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 01 abr 2013.

\_\_\_\_\_. Lei 5.709, de 07 de outubro de 1971. Regula a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no país ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L5709.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5709.htm)>. Acesso em: 01 abr 2013.

\_\_\_\_\_. Lei 5.869, de 11 de janeiro de 1973. *Código de processo civil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5869compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5869compilada.htm)>. Acesso em: 10 abr 2013.

\_\_\_\_\_. Lei 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/l6015.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm)>. Acesso em: 31 mar 2013.

\_\_\_\_\_. Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o artigo 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm)>. Acesso em: 31 mar 2013.

\_\_\_\_\_. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Código civil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm)>. Acesso em: 04 abr 2013.

\_\_\_\_\_. Lei 11.441, de 04 de janeiro de 2007. Altera dispositivos da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2007/lei/l11441.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11441.htm)>. Acesso em: 31 mar 2013.

\_\_\_\_\_. Resolução 35 do Conselho Nacional de Justiça, de 24 de abril de 2007. Disciplina a aplicação da Lei n. 11.441/07 pelos serviços notariais e de registro.. Disponível em: <[http://www.cnj.jus.br/images/stories/docs\\_cnj/resolucao/rescnj\\_35.pdf](http://www.cnj.jus.br/images/stories/docs_cnj/resolucao/rescnj_35.pdf)>. Acesso em: 01 abr 2013.

CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e dos registradores comentada*. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

\_\_\_\_\_. *Lei dos notários e registradores comentada*. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

FLORÊNCIO, Gilbert Ronald Lopes. Dos defeitos do negócio jurídico. In: MACHADO, Antônio Cláudio da Costa; CHINELLATO, Silmara Juny. *Código civil interpretado: artigo por artigo, parágrafo por parágrafo*. 3.ed. Barueri: Manole, 2010.

KONNO, Alyne Yumi. *Registro de Imóveis: teoria e prática*. 2. ed. São Paulo: Memória Jurídica, 2010.

MACHADO, Antônio Cláudio da Costa. *Código de processo civil interpretado: artigo por artigo, parágrafo por parágrafo*. 9. ed. Barueri: Manole, 2010.

NEVES, Gustavo Bregalda; LOYOLA, Kheyder; SILVA, Clícia Maria Roquette; CABAÑAS, Bruno. *Cartório*. São Paulo: Rideel, 2012.

TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil: volume único*. 2. Ed. São Paulo: Método, 2012.

\_\_\_\_\_. Da prova. MACHADO, Antônio Cláudio da Costa; CHINELLATO, Silmara Juny. *Código civil interpretado: artigo por artigo, parágrafo por parágrafo*. 3.ed. Barueri: Manole, 2010.

REZENDE, Afonso Celso Furtado de; CHAVES, Carlos Fernando Brasil. *Tabelionato de notas e o notário perfeito*. 5. ed. Campinas: Millennium, 2010.