

LEI DOS CARTÓRIOS - 30 ANOS DE REGULAMENTAÇÃO: A EVOLUÇÃO DAS ATIVIDADES NOTARIAIS E SEUS IMPACTOS SOCIAIS

NOTARY OFFICE LAW - 30 YEARS OF REGULATION: THE EVOLUTION OF NOTARIAL ACTIVITIES AND THEIR SOCIAL IMPACTS

Rachel Leticia Curcio Ximenes de Lima Almeida¹

Tiago de Lima Almeida²

RESUMO: A Lei n.º 8.935, de 18 de novembro de 1994, instituiu um marco regulatório para as atividades extrajudiciais no Brasil, determinando as bases para a atuação dos notários e registradores. Este artigo analisará a importância da regulação das serventias extrajudiciais e seu papel essencial na promoção da segurança jurídica, a destacar a função social exercida por esses profissionais. A análise se concentra nas mudanças dos paradigmas que mapeavam as serventias extrajudiciais durante os anos e o quanto essa ideia foi alterada pela apresentação de serviços eficazes e cada vez mais céleres. Outro ponto que merece destaque foi a recente alteração da norma, inserida pela lei n.º 14.382/2022, que alterou o artigo 7º, parágrafo 5º, que possibilitou aos notários firmarem convênios com entidades públicas e privadas. Essas parcerias ampliam o escopo de atuação dos notários, a evidenciar seu compromisso com a inclusão social e o acesso à justiça. A pesquisa examina como a atuação notarial, ao se articular com a sociedade civil, fortalece a rede de proteção dos direitos dos cidadãos, sob a promoção da formalização de atos, a contribuir para a cidadania e o Estado Democrático de Direito.

PALAVRAS-CHAVE: Lei 8.935/94; Atividades extrajudiciais; Notariado; Inclusão social; Lei 14.382/2022.

¹ Advogada. Bacharel em Direito pela PUC-SP. Mestre e Doutora em Direito Constitucional pela PUC-SP. Pós-graduada em Direito Notarial e Registral pela Escola Paulista da Magistratura (EPM-SP). Especialista em Proteção de Dados pelo INSPER, PUC/SP e pelo Mackenzie. Professora de Proteção de Dados e de Direito Notarial e Registral. Pós-graduanda em Direito Legislativo pelo IDP. Presidente da Comissão de Direito Notarial e de Registros Públicos da OAB-SP Gestão 2019-2021 e Gestão 2022 - 2024. Membro da Comissão do 13º concurso de outorga das delegações extrajudiciais de notas e registros de São Paulo. Sócia do CM Advogados. E-mail: rachel@celsocordeiroadv.com.br

² Advogado. Bacharel em Direito pela PUC/MG. Especialista em Direito Notarial e Registral e Direito Tributário, mestre em Direito Constitucional e doutorando em Direito pela PUC-SP. Possui pós-graduação em Direito Tributário pelo Instituto Brasileiro de Estudos Tributários (IBET) e MBA em Gestão Tributária pela FUNDACE-USP. Atualmente, é presidente da Comissão Notarial e de Registros Públicos do Conselho Federal da OAB. E-mail: tiago@celsocordeiroadv.com.br

ABSTRACT: Law n°. 8.935, of November 18, 1994, established a regulatory framework for extrajudicial activities in Brazil, laying the foundations for the performance of notaries and registrars. This article analyzes the importance of regulating extrajudicial services and their essential role in promoting legal security, highlighting the social function exercised by these professionals. The analysis focuses on the changes introduced by Law No. 14,382/2022, which amended Article 7, paragraph five, allowing notaries to enter into agreements with public and private entities. These partnerships broaden the scope of notarial activities, demonstrating their commitment to social inclusion and access to justice. The research examines how notarial practice, by engaging with civil society, strengthens the network of protection for citizens' rights, facilitating the formalization of acts and contributing to citizenship and the democratic rule of law.

KEYWORDS: Law 8,935/94; Extrajudicial activities; Notarial services; Social inclusion; Law 14,382/2022.

I. INTRODUÇÃO

A Lei n.º 8.935, de 18 de novembro de 1994, estabelece um marco regulatório fundamental nas atividades extrajudiciais brasileiras, delineando um novo patamar para a função notarial e registral no país. Ao longo de seus 30 (trinta) anos de vigência, essa legislação, frequentemente referida como a Lei dos Cartórios, não apenas consolidou a atuação dos notários como agentes essenciais na promoção da segurança jurídica, mas também evidenciou o seu caráter social de suas funções em um contexto em que a formalização de atos e a proteção de direitos tornam-se cada vez mais relevantes. A atuação dos notários, enquanto operadores do Direito, transcende a mera prestação de serviços; ela se insere em um quadro mais abrangente de promoção da cidadania e de facilitação do acesso à justiça, especialmente em comunidades que enfrentam desafios significativos de inserção social e econômica.

Nesse sentido, a relevância do papel dos notários na sociedade contemporânea é acentuada pela recente publicação da Lei n.º 14.382/2022, que introduziu inovações significativas no campo da regulação das atividades extrajudiciais: com a alteração do artigo 7º, § 5º da Lei dos Cartórios, a nova legislação possibilita que os notários estabeleçam convênios com órgãos públicos, entidades e empresas privadas, ampliando, assim, o escopo de suas atribuições e fortalecendo sua função social. Essa modificação legislativa não apenas vislumbra modernizar a estrutura das atividades notariais, mas também enfatiza a necessidade

de uma atuação integrada e colaborativa dos cartórios com a sociedade civil, permitindo a oferta de serviços que atendam às demandas específicas da população.

A formação de parcerias entre notários e diversas instituições é um passo significativo para a promoção da inclusão social e para o fortalecimento da rede de proteção aos direitos dos cidadãos: tais convênios possibilitam a implementação de projetos voltados à educação em direitos, à regularização de documentos e ao acesso a serviços essenciais que, de outra forma, poderiam se mostrar inacessíveis a parcelas vulneráveis da sociedade. Assim, a prática notarial, ao se alinhar a um compromisso social, transforma-se em um instrumento valioso na construção de uma sociedade mais justa e equitativa.

É imperativo reconhecer que a regulação das atividades extrajudiciais não deve ser analisada apenas sob uma perspectiva técnica e administrativa, mas como uma oportunidade de articulação entre o Direito e as necessidades sociais prementes. O exame da trajetória da Lei n.º 8.935/94, assim como das transformações introduzidas pela Lei n.º 14.382/2022, oferece uma compreensão aprofundada do papel social dos notários, a ressaltar a importância de sua atuação na promoção da cidadania e no fortalecimento da justiça social no Brasil. É nesse contexto que se insere a reflexão sobre a natureza e a função dos serviços prestados pelos notários, a evidenciar-se como uma regulação adequada e inovações legislativas podem contribuir para a realização de direitos e garantias fundamentais, ante a promoção da dignidade da pessoa humana em sua essência.

Ademais, é crucial considerar que a evolução do notariado brasileiro não pode ser dissociada dos princípios constitucionais que regem o Estado Democrático de Direito. A função notarial, ao garantir a publicidade, autenticidade e segurança dos atos jurídicos, se alinha com os objetivos fundamentais da República, consagrados na Constituição Federal de 1988, que busca edificar uma sociedade livre, justa e solidária. A intersecção entre a atuação notarial e os direitos humanos é, portanto, indissociável, uma vez que os notários desempenham um papel crucial na efetivação dos direitos dos indivíduos, contribuindo para a promoção da dignidade humana e o respeito à diversidade.

A reflexão acerca da regulação das atividades extrajudiciais deve também abranger os desafios contemporâneos que permeiam o cenário jurídico e social brasileiro: o avanço da tecnologia, as demandas por maior eficiência nos serviços públicos e a necessidade de

adaptação às novas realidades sociais impõem uma constante reavaliação das práticas notariais. Nesse contexto, a integração entre inovação tecnológica e a tradição notarial se apresenta como um caminho promissor para garantir que a função dos cartórios continue a evoluir e a atender às expectativas da sociedade, reafirmando seu compromisso com a justiça social e a cidadania.

A busca por soluções que conciliem a modernidade com a ética e a responsabilidade social é, assim, um desafio que deve ser enfrentado com seriedade e comprometimento por todos os atores envolvidos. Essa abordagem permitirá que o notariado brasileiro se mantenha relevante e eficaz no atendimento às necessidades da população, reafirmando sua importância na construção de um Estado democrático e igualitário.

II. A LEI N.º 8.935/94 – A IMPORTÂNCIA DA REGULAMENTAÇÃO E FORTALECIMENTO DA ATIVIDADE NOTARIAL

Sancionada em 18 de novembro de 1994, pelo ex-presidente Itamar Franco, a Lei n.º 8.935/1994 – Lei dos Cartórios – foi um passo importante para a regulamentação das atividades extrajudiciais. Isso porque, após a promulgação da Constituição Federal de 1988 e das inovações por ela trazidas, fez-se necessária uma maior atenção ao setor, que carecia de uma regulamentação significativa por parte do poder público, de modo a sanar qualquer incongruência que ainda restasse acerca das novidades legislativas.

Essa necessidade surgiu a partir da identificação de uma maior presença da atividade extrajudicial no sistema jurídico brasileiro, como mecanismo garantidor de publicidade, autenticidade, eficácia e segurança jurídica (Peluso, 2011). Essa regulamentação tornou-se imperiosa, uma vez que, com o crescimento dos serviços prestados por notários e registradores, nos deparamos com um grande impasse: as funções eram exercidas com fundamento nas tradições herdadas de Portugal.

Foi com a Constituição Federal de 1988, por exemplo, que tivemos a expressa previsão da necessidade de concurso público para o ingresso na atividade (art. 236). A respeito desse ponto, o ilustre professor Dr. Luís Paulo Aliende Ribeiro (2009, p.6), leciona:

A outorga da delegação de notas e de registro à pessoa natural guarda correspondência com a atividade jurídica relativa a tais profissões

oficiais (ou profissões públicas independentes). A aferição da capacitação do profissional de direito por meio de concurso de provas e títulos é requisito necessário não somente para a constatação de que o candidato possui o conhecimento jurídico necessário ao desempenho de tais atribuições, mas também para o atendimento do comando constitucional que a impõe para o ingresso em qualquer função pública.

Dentre outras mudanças, a Carta Magna trouxe, ainda, a indicação da necessidade de criação de uma legislação própria que regulamentasse as funções, estabelecendo responsabilidades, atribuições e direitos dos notários e registradores (art. 236, §1º). Surgiu, daí, então, o movimento por uma legislação capaz de normatizar e pacificar as atividades desenvolvidas, resultando, mais tarde, na conhecida Lei dos Cartórios.

A Constituição Cidadã (no que diz respeito ao extrajudicial) e, posteriormente, a Lei n.º 8.935/94, vieram no sentido de conferir aos cartórios maior destaque, atribuindo à atividade uma importância regulamentada e trazendo-lhe certa autonomia. Nesse sentido, nos ensinou Loureiro (2017, p. 50) que:

A autonomia de um ramo do direito não significa alijamento ou mesmo isolamento deste campo ou ramo em relação ao ordenamento jurídico. O Direito é um todo, uno e indivisível e o direito notarial não só deve estar forçosamente relacionado com os demais "direitos": como efetivamente possui íntima vinculação com os mesmos, notadamente o direito civil, o direito empresarial e, em determinados aspectos da função notarial, com o direito administrativo. Autonomia, portanto, não se confunde com total independência do direito notarial em relação ao restante do ordenamento jurídico. Quando a doutrina defende a autonomia do direito notarial e do direito registral, pretende afirmar que a função, a atividade, as atribuições e os instrumentos destas instituições possuem um regime jurídico próprio, de forma que a aplicação pura e simples de conceitos e concepções próprias de outros

campos do Direito pode desvirtuar o alcance e a finalidade objetivada com a adoção destes sistemas normativos especiais.

Esse destaque e, conseqüentemente, maior fortalecimento, ocorreram pelo desenvolvimento das atividades com o passar dos anos e pela sua indispensabilidade para a população, em razão de sua atualização, progresso e acompanhamento dos anseios sociais. A respeito disso, vale trazer o que nos ensinou o Dr. Luiz Guilherme Loureiro (2014, p.09):

Enquanto as instituições mais veneráveis e poderosas ruíram com o passar dos séculos, o notariado atravessou incólume a Queda do Império Romano, as trevas da Idade Média e até mesmo a sangrenta revolta do povo contra a aristocracia. A Revolução Francesa demoliu antigas instituições, mas o notariado foi preservado e revigorado. Qual outra instituição poderia pretender tamanha estabilidade senão aquela que serve à boa-fé dos negócios jurídicos, à estabilidade e segurança das convenções, à publicidade dos atos e fatos jurídicos, ao rechaço da fraude e à garantia da validade e da eficácia de todas as trocas e do comércio humano?

Cabe aqui fazer algumas considerações, ainda que sob o risco de reiterar matéria profundamente conhecida, acerca da importância dos serviços notariais. Esses profissionais foram reconhecidos ao longo do tempo por seu trabalho inigualável e pela sua relevância para a validade, segurança e eficácia dos atos negociais, proporcionando maior transparência e tranquilidade aos cidadãos (Loureiro, 2014). Ainda sobre o tema, nos ensinou Brandelli (2011, p. 26) que:

O cerne da atividade notarial nasceu do clamor social, para que, num mundo massivamente iletrado, houvesse um agente confiável que pudesse instrumentalizar, redigir o que fosse manifestado pelas partes contratantes, a fim de perpetuar o negócio jurídico, tornando menos penosa a sua prova, uma vez que as palavras voam ao vento.

Seguindo tratando a respeito da importância da atividade extrajudicial, e o seu papel desempenhado na sociedade, o Dr. Marcene Miranda (2010), nos ensinou que:

Sem dúvida alguma, a atividade notarial e de registro representa atualmente um importante instrumento para a plena, rápida e eficaz realização do direito, exatamente porque ela se apresenta em condição de atuar na resolução de múltiplos problemas que quotidianamente se apresentam na vida dos cidadãos os quais, não assumem uma natureza conflitual de litígios, mas que só através da atuação do Poder Judiciário tenham possibilidade de ser dirimidos. E o melhor, com a intervenção capaz – e legalmente sancionada – de jurista idôneo e investido de fé pública e, além disso, com capacidade para apreciar e aplicar, nas situações concretas, o princípio da legalidade, como é, incontestavelmente, o caso do notário e do registrador. Com efeito, a atividade notarial e de registro está a trilhar novos caminhos e perspectivas com dimensão de dar à sociedade moderna resposta para o maior problema do Judiciário – a morosidade no trâmite processual – ao se apresentar com condição para receber no âmbito de suas atribuições a delegação para a prática de todos os atos de jurisdição que não envolvam litígios, como os de jurisdição voluntária, tornando assim um braço forte do Poder Judiciário com capacidade real de evitar a lide e oferecer solução segura e célere para o cidadão.

Observada a visibilidade conquistada pelos delegatários, temos o quanto nos é trazido pelo artigo 3º da Lei n.º 8.935/94, que nos elucida que “notários, ou tabeliães, e oficiais de registro, ou registradores, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro”. Nesse mesmo sentido, Walter Ceneviva (2014, p. 49), ao tecer comentários a respeito da Lei dos cartórios:

“A fé pública abona a certeza e a verdade dos assentamentos que notário e oficial de registro pratiquem e das certidões que expeçam nessa condição.

A fé pública:

- a) Corresponde à confiança atribuída por lei ao que o delegado declare ou faça, no exercício da função, com presunção de verdade;

b) Confirma a eficácia de negócio jurídico ajustado com base no declarado ou praticado pelo registrador e pelo notário.

A questão da fé pública possui relação direta com a condição, transferida ao registrador e ao notário, profissionais do direito.”

Seguindo o exposto, o artigo 1º da mesma lei nos apresenta que “os serviços notariais e de registro são de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”. Sobre o instituto, Mazza (2018, p. 146) nos traz:

O princípio da segurança jurídica é um fundamento geral do ordenamento, sendo aplicável a todos os ramos do Direito. Seu conteúdo volta-se à garantia de estabilidade das atuações estatais. Alinha-se à finalidade primeira da ordem jurídica que é propiciar segurança e estabilidade no convívio social, evitando mudanças abruptas, sobressaltos e surpresas decorrentes de ações governamentais.

A respeito do tema, o Dr. Rogério Bacellar (2011) nos contempla com o ensinamento a respeito da importância das serventias extrajudiciais para a segurança jurídica:

São os cartórios os grandes responsáveis pela atribuição da segurança jurídica nos negócios e nos atos jurídicos da população. A aquisição de direitos e deveres se dá por meio dos registros realizados nos cartórios. Um exemplo simples e prático é o registro de imóveis que garante a um comprador que o imóvel negociado por ele realmente pode ser comercializado.

Diante da confiança depositada em notários e registradores, bem como da necessidade de profissionais qualificados para a realização dos atos, dada a sua importância e essencialidade para a sociedade, a Lei dos Cartórios (8.935/1994) firmou-se como um passo importante para a consolidação da atividade notarial, regulamentando-a após um longo período em que esteve embasada em tradições herdadas.

A atividade notarial passou por mudanças significativas ao longo dos anos, desenvolvendo-se de modo a atender às necessidades sociais e jurídicas, estabelecendo-se como

uma alternativa constitucional de acesso à justiça e desempenhando serviços que buscam melhorar a organização social.

III. O PAPEL SOCIAL DOS NOTÁRIOS

Como bem observado acima, os serviços notariais e de registro passaram por grandes transformações em suas atribuições, moldando-se para o formato que conhecemos hoje, dotados de fé pública e segurança jurídica. No entanto, em meio a tantas mudanças, uma característica essencial manteve-se desde a criação dessas atividades: a atuação enquanto pacificador social. Os notários sempre atuaram como assessores imparciais das partes interessadas em formalizar compromissos. Com essa perspectiva, nos ensinou Brandelli (1998, p.30) a respeito desta função:

“Aos tabeliones, porém, remonta o verdadeiro precursor do notário moderno. Eram eles encarregados de lavrar, a pedido das partes, os contratos, testamentos e convênios entre particulares. Interviu o tabellion, ou tabellio, nos negócios jurídicos privados com notável aptidão com redator, assessorando as partes, embora fosse imperito no direito, além do que, propiciava uma eficaz conservação dos documentos.

A função notarial pode ser compreendida como uma atividade jurídica cautelar, pois cabe ao notário orientar as partes de maneira imparcial, realizando as indagações necessárias para consolidar o instrumento público. Brandelli (2011) ensina que o notário é responsável por redigir os termos das negociações, mantendo a vontade das partes e transformando-a em um instrumento público que serve como meio de prova duradouro.

Ainda a respeito do tema, Santos (2007, p.78) destaca a relevância dessa função, que, ao ter participação ativa na vida dos cidadãos, alcança um papel crucial na prevenção de litígios

e na viabilização da ordem pública. Isso ocorre porque aos notários e registradores é conferido o "poder de intervir na administração pública, embora isso limite a autonomia da vontade dos respectivos titulares."

Outro aspecto relevante é o papel extrajudicial no processo de acesso à justiça, considerando especialmente a capilaridade dos cartórios no país. É sabido que o Judiciário brasileiro enfrenta um grande volume de processos, resultado das inúmeras relações litigiosas em nossa sociedade. Em resposta a essa realidade e com o intuito de aliviar o sistema, as serventias extrajudiciais surgiram como verdadeiros braços do Judiciário. O movimento de desjudicialização, aliado à capacidade técnica dos notários e registradores, resultou na atribuição de atividades antes reservadas ao Judiciário. A respeito do quanto foi tratado, o Dr. Joel Dias Figueira Júnior (2022) traz que:

A extrajudicialização como técnica resolutiva, inclusiva, participativa e eficiente se afigura como um alvissareiro e iluminado caminho sem volta que há muito o Brasil vem trilhando e reafirmando cada vez mais a sua exitosa prática.

Um exemplo desse processo de desjudicialização e ampliação do acesso à justiça é a Lei n.º 11.441 de 2007, que permitiu a realização extrajudicial de procedimentos de separação, divórcio, inventário e partilha consensual por meio de escritura pública em tabelionatos de todo o país. A Dra. Maria Berenice Dias (2010, p. 15) afirma que essa lei "acabou com a injustificável interferência do Estado na vida dos cidadãos. Enfim, passou a ser respeitado o direito de todos de buscar a felicidade, que não se encontra necessariamente na manutenção do casamento, mas, muitas vezes, em seu fim."

Tem, então, o tabelião, uma função ativa na vida dos cidadãos, participando produzindo instrumentos aptos a produzir efeitos jurídicos válidos, com eficácia e celeridade. Serpa Lopes (1999, p. 227-228) traz em sua doutrina que:

A função do Tabelião é comparável com a de um Juiz, de categoria administrativa. Na maioria das vezes consiste em receber a declaração de vontade das partes contratantes e fazê-la constar de suas Notas. Por assim dizer, ele confere autenticidade ao ato praticado em sua presença.

Trata-se de um dever legal. A responsabilidade do Tabelião assume de valor maior, intensificando-se a sua culpa, se se tratar de um ato no qual tenha intervindo *virus, auditus, et sentibus*, isto é, daquilo que resultou de sua atestação, baseada no que viu, ouviu e sentiu. Assim, portanto, a identidade do testador num testamento público, trata-se efetivamente da pessoa legitimamente interessada na realização do negócio jurídico, são circunstâncias sobre as quais mui grande é a responsabilidade no Notário, que deve empregar todos os meios idôneos para a apuração exata dessa identidade.

O tabelião, portanto, desempenha uma função ativa na vida dos cidadãos, produzindo instrumentos jurídicos válidos com eficácia e celeridade. Diversos são os atos praticados pelos notários que visam a serenidade nos conflitos sociais, demonstrando claramente o papel fundamental desses profissionais. Além de auxiliarem no acesso à justiça e nos processos de divórcio, inventário e partilha, os notários também atuam em processos de usucapião extrajudicial, atas notariais (que servem como meios de provas), pactos familiares, uniões estáveis, testamentos e diretivas antecipadas de vontade (instrumento utilizado para que as vontades do paciente impossibilitado de exprimir suas vontades sejam respeitadas). Esses serviços refletem diretamente no processo de apaziguamento social, sem a necessidade de provocação do Poder Judiciário.

Assim, muito além de meros agentes de formalização, os notários são verdadeiros operadores da paz social, pois têm o poder de transformar as relações jurídicas, pacificando-as e trazendo conforto de maneira eficaz e célere, tudo isso com auxílio do novo sistema eletrônico que dispõem os notários.

IV. LEI DOS CARTÓRIOS – AMPLIAÇÕES DA ATUAÇÃO DOS TABELIÃES DE NOTAS

É inegável que os cartórios extrajudiciais estão diretamente ligados a atos essenciais de nossa vida cotidiana, tais como compra e venda de bens, reconhecimento de firma, divórcio, e celebração de união estável. São eles que nos auxiliam nesses momentos importantes, proporcionando segurança jurídica, rapidez e qualidade nos serviços, sem comprometer as garantias legais necessárias.

E, como citada acima, a Lei n.º 8.935/94 é a grande responsável por regulamentar essa atuação, trazendo em seu escopo: a Natureza da delegação (Título I, Capítulo I); Atribuições e Competências dos notários e registradores (Capítulo II, Seção II); Responsabilidade Civil e Criminal dos delegatários (Título II, Capítulo I), Direitos e Deveres (Capítulo V); Infrações Disciplinares e Penalidades impostas (Capítulo VI); a Fiscalização pelo Poder Judiciário (Capítulo VII) e; Extinção da Delegação (Capítulo VIII).

Abordaremos abaixo o que corresponde a competência dos notários, que encontra respaldo no artigo 6º, Atribuições e Competências dos Notários (Capítulo II, Seção II). Traz a norma em comento que:

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.

Observa-se, contudo, que algumas atribuições, embora previstas em lei, não são de exercício exclusivo dos notários, como a formalização jurídica da vontade das partes. Para esclarecer as atividades exclusivas dos tabeliães, o artigo 7º da referida norma define as competências que lhes são reservadas, sendo elas:

Art. 7º Aos tabeliães 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.

§ 1º É facultado aos tabeliães de notas realizar todas as gestões e diligências necessárias ou convenientes ao preparo dos atos notariais, requerendo o que couber, sem ônus maiores que os emolumentos devidos pelo ato.

Em recente alteração legislativa, houve a inclusão, pela Lei n.º 14.711/2023, da competência, sem exclusividade, dos tabeliães de nota para:

Art. 7º-A Aos tabeliães de notas também compete, sem exclusividade, entre outras atividades:

I - certificar o implemento ou a frustração de condições e outros elementos negociais, respeitada a competência própria dos tabeliães de protesto;

II - atuar como mediador ou conciliador;

III - atuar como árbitro.

A mudança permitiu aos notários atuarem, sem exclusividade, como mediadores, conciliadores e árbitros, além de poderem certificar o sucesso ou frustração de condições de elementos negociais. Para além dessas, em 2022, o Congresso Nacional aprovou o que ficou conhecido como a Lei do SERP (Lei n.º 14.382/2022). A norma, que trata sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), trouxe uma profunda alteração na forma como os serviços de notas e registros são prestados no país, tratando sobre a oferecimento dessas atividades pela via eletrônica, observados os requisitos legais para tanto.

Um avanço significativo foi a inserção do §5º, art. 7º, da Lei dos Cartórios que passou a prever que os tabeliães de notas possam prestar outros serviços remunerados, na forma prevista em convênio com órgãos públicos, entidades e empresas interessadas, desde que respeitados os requisitos de formas previstos no Código Civil.

A partir da inovação será possível aos notários, que aderirem aos convênios, realizarem serviços que sejam conexos com a atividade desempenhada, de modo a facilitar ainda mais a vida dos cidadãos. Para tanto, como preceituado acima, é necessário observar os requisitos formais dispostos no Código Civil Brasileiro, sendo eles:

- I Partes capazes:** é necessário que as partes contratantes sejam absolutamente capazes para o exercício dos atos da vida civil;
- II Partes legítimas:** é preciso que as partes contratantes sejam proprietárias do direito ou do bem objeto do contrato, de forma que possam dispor livremente;
- III Objeto lícito, possível e determinável:** é juridicamente inadmitido pelo Direito a contratação que tenham objetos ilícitos, impossíveis ou indetermináveis;
- IV Possuir forma prescrita ou não defesa em lei:** embora o contrato seja regido pelo princípio da liberdade e da legalidade, há contratos expressamente proibidos ou que possuam forma específica;
- V Gozarem as partes de autonomia da vontade:** é preciso que as partes tenham liberdade para se manifestar de forma inequívoca quanto ao seu interesse e desejo;
- VI Observar a função social:** é necessário que o contrato honre os limites da função social, não sendo permitido sua transformação em instrumentos para a prática de atividades abusivas.

Temos, pois, que observados os requisitos acima colecionados, e nos termos do §5º, do artigo 7 da Lei dos Cartórios, os tabeliães de notas podem prestar serviços que sejam objeto de convênios. Essa novidade só reforça o caráter social das atividades prestadas pelos notários, que garantem segurança jurídica, provendo a tutela do direitos aos cidadãos de modo cada vez mais efetivo e célere.

No bojo da nova normativa, o CNB/SP celebrou um convênio com o Banco Bradesco S.A., que foi visto com ótimos olhos: a possibilidade de os tabeliães de notas atuarem como correspondentes imobiliários. Homologado pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no bojo do processo n.º 2022/129100, onde foi pretendida a aplicação de todo o conhecimento prático e teórico dos notários nas operações referentes a créditos para o financiamento imobiliário e serviços complementares, utilizando-se da infraestrutura dos cartórios³.

Conforme demonstrado, as vantagens para os clientes e, conseqüentemente, para a sociedade são muitas: horário de atendimento diferenciado; qualidade no atendimento;

³ <https://cnbsp.org.br/2023/07/31/cgj-sp-homologa-convenio-que-permite-tabeliaes-de-notas-atuarem-como-correspondentes-imobiliarios/> acesso em 30 de out. de 2024

diversidade de serviços em um mesmo estabelecimento; segurança jurídica; acompanhamento do processo de contratação e formalização do crédito imobiliário. Além disso, há ganhos para as serventias, como fidelização do cliente, novos serviços e parcerias, atendimento a todos os segmentos de clientes, além de tecnologia e treinamento oferecidos pelo Bradesco⁴.

Dada a capilaridade dos cartórios e seu reconhecimento nacional e internacional na prestação de serviços, essa mudança é amplamente aceita e celebrada, principalmente ao se observar que há municípios nos quais a população não dispõe de outros serviços públicos além das serventias extrajudiciais. Diante da confiança depositada, cabe aos tabeliães de notas continuar buscando as melhores técnicas de aperfeiçoamento, com a prestação de serviços técnicos, éticos, céleres e eficazes, promovendo cada vez mais a desjudicialização e a desburocratização na efetivação de direitos.

V. CONCLUSÃO

A Lei n.º 8.935/94, que completará trinta anos em 2024, representa um divisor de águas na regulamentação da atividade notarial no Brasil, consolidando o notariado e a atividade de registro como funções fundamentais no sistema jurídico brasileiro. Essa legislação preencheu lacunas deixadas por uma regulação historicamente embasada em tradições herdadas, ao oferecer um marco robusto que fortalece as funções dos notários como essenciais para a segurança jurídica e a proteção dos direitos dos cidadãos⁵.

Desde sua sanção, a Lei dos Cartórios fortaleceu o notariado, permitindo que esses profissionais desempenhem suas atribuições com fé pública e assumam um papel decisivo no atendimento das demandas de segurança, autenticidade e publicidade dos atos jurídicos. Em um contexto de desjudicialização e descentralização do acesso à justiça, os notários se tornaram

⁴ <https://cnbsp.org.br/correspondente-notarial/> <acesso em 31 de out. de 2024>

⁵

https://bibliotecadigital.cnj.jus.br/jspui/bitstream/123456789/534/1/Democratizando_acesso_justica_2022_V2_01022022.pdf >acesso em 31 de out. de 2024>

fundamentais ao fornecer alternativas seguras e ágeis para diversas demandas da população, contribuindo diretamente para a redução da sobrecarga do Poder Judiciário.

O notariado brasileiro destaca-se, por conseguinte, como um instrumento de pacificação social, pois a prestação de orientação jurídica preventiva tem se tornado uma prática crescente, contribuindo para a solução de disputas de maneira eficaz e evitando que se transformem em litígios. A proximidade dos notários com a comunidade e o papel que desempenham conferem ao cidadão uma experiência de acolhimento e acesso facilitado à justiça, assegurando, assim, que a segurança jurídica seja efetivamente acessível a todos, especialmente em regiões remotas ou com menor cobertura de serviços públicos.

Com a crescente demanda por eficiência e acessibilidade, as serventias extrajudiciais reafirmam-se como garantidoras de estabilidade e transparência, cumprindo funções insubstituíveis. A modernização da atividade notarial, impulsionada por avanços tecnológicos, é outro aspecto relevante: a implementação de assinaturas digitais e de sistemas eletrônicos para atendimento remoto ilustra o compromisso do notariado com a eficiência e a acessibilidade, sem comprometer a essência da fé pública e da integridade dos atos.

Adicionalmente, a atuação dos notários como orientadores e facilitadores do conhecimento jurídico é de enorme relevância: esses profissionais desempenham um papel pedagógico ao esclarecer direitos e deveres em temas que envolvem patrimônio, família e sucessões, contribuindo para a formação de uma cultura de respeito ao direito e incentivando o exercício consciente da cidadania. Essa função educativa do notariado fortalece o sistema jurídico todo, ao disseminar informações fundamentais para a proteção dos interesses da sociedade.

A presença e atuação do notariado brasileiro também são de suma importância para a segurança jurídica em operações econômicas relevantes, como transações imobiliárias e negociações contratuais, conferindo validade e confiança a essas operações. O respaldo notarial assegura que os interesses de todas as partes envolvidas sejam respeitados e preservados, estimulando o crescimento econômico e fortalecendo o ambiente de negócios no Brasil. Dessa forma, o notariado é um elo de estabilidade entre o sistema jurídico e o mercado, atendendo tanto às demandas internas quanto às exigências de um mercado cada vez mais globalizado.

A longevidade e a relevância da Lei n.º 8.935/94 e das subsequentes reformas legislativas refletem a importância de uma regulamentação capaz de acompanhar as transformações sociais e tecnológicas, sem perder de vista os valores fundamentais da justiça e da inclusão social. Em meio aos desafios de um mundo em constante mudança, o notariado brasileiro reafirma sua posição como um dos pilares de um sistema de justiça mais acessível, moderno e eficaz.

As novidades legislativas inseridas na Lei dos Cartórios corroboram o entendimento sobre a indispensabilidade das atividades notariais. A possibilidade de os notários atuarem como árbitros, conciliadores e mediadores traz novas alternativas de acesso à justiça, de forma eficiente. Outra inovação que merece destaque é a possibilidade de celebração de convênios com órgãos públicos e entidades privadas, como o convênio com o Banco Bradesco para atuação como correspondentes bancários. Esse é apenas o começo de muitas parcerias futuras, uma vez que se evidencia o caráter satisfatório da prestação dos serviços notariais, e a confiança em suas atuações é cada vez mais latente e crescente.

Em conclusão, o notariado brasileiro, sob a égide da Lei n.º 8.935/94, permanece como uma instituição essencial na promoção da segurança jurídica e na defesa dos direitos dos cidadãos. Mais do que um serviço técnico, o notariado é uma função de enorme relevância social, que atua na promoção de uma justiça preventiva e acessível, essencial para a paz social e para o fortalecimento do Estado Democrático de Direito. O compromisso do notariado com a inovação e a responsabilidade social assegura que essa atividade continue a atender às demandas da população, contribuindo para o desenvolvimento de um país mais justo, equitativo e juridicamente seguro.

REFERÊNCIAS

BACELLAR, Rogério Portugal. **A função social de notários e registradores**. São Paulo, 07 set. 2011. Disponível em: <https://www.gazetadopovo.com.br/opiniaio/artigos/a-funcao-social-de-notarios-eregistradores-bskxx9ep2y44etb7x4mp49w7i/>. Acesso em: 30 de out. de 2024;

BRASIL, Presidente da República. **Código Civil**. Brasília: Presidência da República, [2002]. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19307.htm <Acesso em 30 de out. de 2024>;

BRASIL, Presidente da República. **Código de Processo Civil**. Brasília: Presidência da República, [2015]. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm <acesso em 30 de out. de 2024>;

BRASIL. Presidência da República. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Presidência da República, [1988] 2024. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 30 de out. de 2024;

BRASIL. Presidência da República. **Lei n.º 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Brasília: Presidência da República, [1994] 2024. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm. Acesso em 30 de out. de 2024;

BRASIL. Presidência da República. **Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Brasília: Presidência da República, [1973] 2024. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm. Acesso em 30 de out. de 2024;

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria Geral do Direito Notarial**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 26;

_____. **Teoria Geral do Direito Notarial**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998, p. 30;

CAMARGO, Victoria Lima de. *Função social das serventias extrajudiciais no país*. Conteúdo Jurídico, Brasília-DF: 14 jun 2023, 04:21. Disponível

em: <https://conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/61687/funo-social-das-serventias-extrajudiciais-no-pas>. Acesso em: 30 de out. 2024;

CENEVIVA, Walter. **Lei dos notários e dos registradores comentada: Lei n. 8.935/94**, São Paulo, Saraiva, 2014;

DIAS, Maria Berenice. **Manual de Direito das Famílias**. 10 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015, p. 131;

FIGUEIRA JUNIOR, Joel Dias. “**Desjudicialização da Execução Civil**”. Disponível em <https://www.migalhas.com.br/depeso/330308/desjudicializacao-da-execucao-civil> Acesso em 31 de out. 2024;

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1999.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 5ª ed. RJ: Forense; SP: Método, 2014;

_____. **Registros Públicos: teoria e prática**. 8ª ed. RJ: Forense; SP: Método, 2017;

MAZZA, Alexandre. **Manual do Direito Administrativo**. 8ª ed. São Paulo: Saraiva. 2018;

MIRANDA, Marcone Alves. **A importância da atividade notarial e de registro no processo de desjudicialização das relações sociais**. In: *Âmbito Jurídico*. n. 73, Ano XIII. Rio Grande, Fevereiro/2010. Disponível em: https://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=7134. Acesso em: 30 de out. 2024;

PELUSO, Antonio Cezar (coords.). **Conciliação e Mediação: estruturação da política judiciária nacional**. Rio de Janeiro: Forense, 2011;

PEIXOTO, Renata Cortez Vieira. **As novas tecnologias e a atividade notarial e registral no Brasil.** Revista Humanidades e Inovação. Palmas/TO. V9, n.º19. 2022.

RIBEIRO, Luís Paulo Aliende. **Regulação da função pública notarial e registral.** 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2009;

SANTOS, Moacyr Amaral dos. **Primeiras linhas do direito processual civil.** 25ª ed. V. 1. São Paulo: Saraiva, 2007.