

**FUNÇÃO NOTARIAL E OS ATOS NÃO EXCLUSIVOS: O NOTÁRIO LATINO
COMO SOLUTION PROVIDER****NOTARIAL FUNCTION AND NON-EXCLUSIVE ACTS: THE LATIN NOTARY AS
A SOLUTION PROVIDER****Leandro Corrêa****Eduardo Calais**

RESUMO: Desde o princípio da atividade notarial, na Antiguidade, os profissionais incumbidos dos registros de negócios jurídicos tinham que ser criativos, para elaborar soluções diferenciadas para os problemas das sociedades em que viviam, e também confiáveis. O notariado latino é um sistema de práticas dos tabeliães que permite uma maior intervenção nos negócios jurídicos entre as partes, visando formalizar suas verdadeiras expressões livres de vontade. Na era tecnológica, o Direito Civil vê o desenvolvimento de novas maneiras de liberdade e propriedade, mescladas com os avanços sociais e o bem-comum. As leis e normas frequentemente são tardias para regular diretamente essas realidades, e incumbe aos tabeliães serem os pioneiros nas práticas nesse contexto. Isso ocorre, principalmente, pela execução de atos não-exclusivos, previstos no art. 7º da Lei dos Cartórios (Lei nº 8.935/1994), que permitem que o tabelião utilize sua criatividade para propor novas soluções (como o *escrow* notarial). As atividades dos tabeliães de notas são parte de uma política de Estado que visa fortalecer o cumprimento da lei, mas, sobretudo, preservar a ordem social. Do mundo pré-jurídico ao pós-moderno, os tabeliães são construtores de pontes e provedores de soluções para a vida cidadã.

PALAVRAS-CHAVE: notariado; tabelião; provedor de soluções; atos não-exclusivos.

SUMMARY: Since the inception of notarial activity in antiquity, professionals responsible for recording legal transactions had to be creative in developing unique solutions to the problems of the societies in which they lived, while also being trustworthy. The Latin notariat is a system of practices by notaries that allows for greater intervention in legal transactions between parties, aiming to formalize their true expressions of free will. In the technological era, Civil Law

witnesses the emergence of new forms of freedom and property, intertwined with social advancements and the common good. Laws and regulations are often slow to directly address these realities, placing the responsibility on notaries to be pioneers in practices within this context. This is especially true through the execution of non-exclusive acts, as outlined in Article 7 of the Brazilian Lei dos Cartórios (Lei nº 8.935/1994), which enables notaries to use their creativity to propose new solutions (such as the notarial escrow). The activities of notaries are part of a state policy aimed at strengthening the rule of law, but above all, preserving social order. From the pre-legal world to the post-modern, notaries serve as builders of bridges and solution providers for civic life.

KEYWORDS: notarial services; notary; solution provider; non-exclusive acts.

I. INTRODUÇÃO: O DESENVOLVIMENTO HISTÓRICO DO NOTARIADO MUNDIAL

Ubi societas, ibi jus. Onde há a sociedade, aí está o Direito. Em qualquer sociedade organizada, o Direito surge como meio de regular as relações humanas, litigiosas por natureza. Com o desenvolvimento do comércio pelos fenícios e egípcios, os contratos e promessas assumiram papel essencial no desenvolvimento da civilização. Nesse meio, aparecem os precursores do notariado, conforme explica Brandelli (2001):

Desde os tempos mais remotos, a sociedade já sentia a necessidade de meios para fixar e perpetuar seus convênios, surgindo daí os encarregados de redigir os contratos, não obstante a pluralidade de denominações e o maior ou menor grau de limitação no desempenho da função. *A atividade notarial é atividade pré-jurídica, egressa das necessidades sociais.* No mundo prisco, massivamente iletrado, sentiu-se primeiramente a necessidade de que houvesse algum ente, confiável, que pudesse redigir, tomar a termo, os negócios entabulados pelas partes. Surge assim o protótipo do notário, como mero redator dos negócios entabulados pelas partes, com o intuito de perpetuá-los no tempo, facilitando sua prova. (BRANDELLI, 2001)

Se há uma figura que atravessa os séculos e se mantém indispensável na organização das sociedades, essa é a do notário. Antes mesmo do Direito, Brandelli (2011) aponta que havia a urgente necessidade de autenticar, verificar, analisar e redigir. Havia também a necessidade de *confiar*: confiar nos contratos, confiar na contraparte, confiar nos negócios. Para melhor confiar é que surgiu a atividade de escrever e assegurar, o notariado.

Desde as civilizações antigas, essa instituição tem desempenhado um papel central na garantia da segurança, perpetuando-se como um guardião da confiança entre as partes, cumprindo uma função que, embora moldada pelas circunstâncias históricas, permanece essencial para a ordem e a justiça na sociedade. Sobre a longevidade dos notários, propõe Loureiro (2014)

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? (LOUREIRO, 2014)

A atividade notarial só é onipresente pois não surgiu como uma criação acadêmica ou legislativa, mas como uma resposta social às necessidades da sociedade. No entanto, é terminologicamente mais correto chamar os primeiros escrivãos de “proto-notários”. No contexto de uma população amplamente iletrada na Mesopotâmia, os proto-notários surgiram como agentes confiáveis, capazes de redigir e formalizar os acordos entre as partes, garantindo sua validade e facilitando a prova do negócio jurídico, já que as palavras não deixam registros permanentes. Ademais, em diferentes épocas e culturas, eles já se adaptavam às necessidades e transformações sociais. Sua longevidade como instituição reflete a constante luta em prol da integridade e a legitimidade das relações jurídicas, mesmo diante de mudanças tecnológicas e sociais. (PEREIRA, 2014)

Em sentido amplo, os “proto-notários” eram nada mais, nada menos que provedores de soluções (*solution providers*) para comerciantes e contratantes. Diferentemente dos dias de hoje, as leis ou normas jurídicas não precediam a atividade notarial, mas desenvolviam-se

simultaneamente a essa, o que Barsuto (2014) chama de “dinamogênese”, isto é, a gênese dinâmica da escrituração. Devido à ausência de um arcabouço pré-estabelecido, estes profissionais tinham de usar as ferramentas disponíveis à época e, sobretudo, a sua criatividade, para trazer as melhores soluções para o universo jurídico. Ainda, não havia delegação advinda de um poder soberano que garantisse ao proto-notário sua confiabilidade: a escolha do profissional vinha de seus atributos pessoais e de sua reputação como sujeito probo e ético.

Por exemplo, um comerciante fenício, ao comprar vinho grego para revender em sua terra natal, precisava garantir a segurança de seus negócios e a confiabilidade dos acordos feitos com parceiros comerciais de outras culturas (no caso, o viticultor grego). A solução, portanto, seria a redação de um contrato, no idioma das duas partes (ou em uma língua franca) e em um meio de fácil consulta. Esses primeiros notários ou escribas desempenhavam um papel crucial ao anotar contratos, registrar transações e fornecer documentos escritos que serviam como prova de compromissos assumidos — ou até mesmo, do adimplemento do compromisso.

Durante o Egito Antigo, os profissionais responsáveis por escriturar os atos eram chamados escribas. A eles incumbia redigir contratos e garantir transações, bem como verter em letras os atos jurídicos para o monarca, bem como atendiam e anotavam todas as atividades privadas. O *status* social dos escribas era elevadíssimo, haja vista a importância de sua função. Os hebreus e os gregos também tinham seus escrivães, mas foi em Roma que a realidade da escrituração sofreu uma mudança radical. (BRANDELLI, 2011)

No início, os romanos não utilizavam frequentemente documentos escritos, pois a lei natural e a boa-fé prevaleciam, e a palavra dos cidadãos tinha valor em juízo. No entanto, com a expansão do império e o aumento das relações civis, surgiram abusos que enfraqueceram a confiança mútua, criando a necessidade de fortalecer os contratos por meio de registros escritos, para assegurar e preservar a palavra dada. (PEREIRA, 2024) Apareceram no sistema jurídico romano diversos profissionais, com capacidades distintas.

Os *notarii*, semelhantes aos taquígrafos modernos, escreviam com extrema rapidez, utilizando abreviações e iniciais das palavras comuns na prática da época. Embora tenham dado origem ao nome “notário”, suas funções eram diferentes, pois os *notarii* não

possuíam caráter público, e sua atividade se assemelhava mais à de taquígrafos do que ao papel do notário atual, que garante a segurança jurídica. Paralelamente, os *argentarii*, uma espécie de banqueiros, elaboravam contratos de empréstimo e mantinham registros de devedores. Já os *tabularii*, que eram servidores públicos, cuidavam de registros como censo, hipotecas, e inventários, mas eram escravos do público, ao contrário dos *tabelliones*, que eram pessoas livres. (BRANDELLI, 2011)

Os *tabelliones*, precursores diretos do notário moderno, elaboravam contratos, testamentos e outros documentos privados, oferecendo assistência às partes, mesmo sem serem especialistas em direito. No Império Romano, especialmente no período pós-clássico, os *tabelliones* profissionalizaram a instrumentalização de negócios jurídicos, utilizando formulários padronizados para contratos comuns. No final, os imperadores Arcádio e Honório elevaram o tabelionato, reconhecendo-o como um ofício municipal a ser exercido por cidadãos probos e diligentes, consolidando o papel do *tabellion* como o verdadeiro antecessor do notário moderno, especialmente dentro da tradição do notariado latino. (BRANDELLI, 2011)

A função do notariado, como profissão regulamentada, surge pouco após. Segundo João Mendes de Almeida Júnior, “os imperadores Leão I e Justiniano, já reduzidos ao Oriente, voltaram os seus cuidados para a instituição de tabelionato e fizeram-na adquirir maior dignidade e importância” (ALMEIDA JÚNIOR, 1995) Com base nas categorias romanas, os *tabelliones* formaram uma associação, liderada por um *primicerius* (*primus in coera*), que era responsável por nomear outros *tabelliones* conhecidos por sua honestidade e habilidade na redação de documentos. Esses notários trabalhavam em locais públicos, chamados *statio* (estações), onde, em uma cerimônia formal, eram oficialmente introduzidos em seus cargos. (ALMEIDA JÚNIOR, 1995)

Essa institucionalização consolidou a profissão, que evoluiu no Ocidente durante a Idade Média, quando o notariado se desenvolveu especialmente no sul da Europa, fortemente influenciado pelo direito romano e pela Igreja Católica. Surgiram escolas de notários e universidades, como a de Bolonha, fundada em 1270, que se tornaram referência em direito e notariado. Foi nesse período que se consolidou o chamado notariado latino, baseado na figura imparcial e pública do notário, responsável por conferir autenticidade aos documentos e garantir

a segurança jurídica. Esse modelo se expandiu pela Itália, Espanha e França, sendo formalmente estabelecido nesses países. (BRANDELLI, 2011)

Durante o Renascimento e com o fortalecimento dos estados-nação, o notariado ganhou relevância, especialmente na França e na Espanha. A Revolução Francesa reorganizou, mas preservou a função notarial devido à sua importância. Nos séculos XV e XVI, o modelo de notariado latino (assunto do próximo tópico) foi disseminado globalmente com a expansão colonial, alcançando a América Latina, África e partes da Ásia, como no caso do Brasil, onde foi trazido pelos portugueses. Em contrapartida, na Inglaterra, o notariado seguiu um caminho distinto, com foco no direito internacional privado e na autenticação de documentos para uso externo (LOUREIRO, 2014).

Observa-se que, nos primórdios da atividade, o notário realizava seus atos sem nenhuma necessidade de delegação do poder instituído. Ele era, desse modo, nada mais do que um intermediador, um hermeneuta, um intérprete, buscando as melhores soluções para as partes.

Em síntese, a figura do notário tem origem em tempos antigos, surgindo da necessidade social de garantir segurança e confiança nas transações e acordos jurídicos. Desde as primeiras civilizações, como a Mesopotâmia, Egito e Roma, os antecessores dos notários modernos desempenhavam um papel fundamental na redação e registro de contratos, proporcionando uma solução para a falta de registros permanentes em sociedades amplamente iletradas.

Finalmente, a evolução do notariado seguiu de forma paralela ao desenvolvimento das sociedades e do direito, culminando no notariado latino, um modelo que se consolidou no mundo e permanece essencial até hoje em vários países, incluindo o Brasil. Este sistema, ao permitir uma atuação mais decisiva do tabelião, oferece segurança jurídica, combatendo a fraude, formalizando a verdadeira vontade das partes e garantindo a boa-fé nas transações. Por isso, o notariado segue sendo uma instituição vital para a ordem social e o funcionamento da justiça, atravessando séculos e se adaptando às transformações tecnológicas e sociais.

II. O NOTARIADO LATINO E SUA FUNÇÃO ECONÔMICA

Inspirado nas práticas estabelecidas em algumas nações europeias, o notariado latino é um sistema baseado no direito romano, adotado em diversos países que falam as línguas românicas (derivada do latim), como francês, espanhol, italiano e, por óbvio, o português. José Adrian Negri, fundador da União Internacional do Notariado Latino, estabeleceu princípios que definem essa prática, como a atuação do notário como conselheiro jurídico, a exigência de formação universitária em Direito, a limitação do número de notários e sua seleção por mérito. O I Congresso Internacional do Notariado Latino, em 1948, formalizou a definição do notário como um profissional do direito com a função pública de dar forma legal e autenticidade aos atos jurídicos. (LARRAUD, 1966) Esse sistema, presente em mais de 90 países, é muito valorizado pela sua segurança jurídica, especialmente após a queda do Muro de Berlim, quando países do Leste Europeu adotaram o modelo latino em detrimento do anglo-saxão. (BRANDELLI, 2011)

No I Congresso Internacional do Notariado Latino, estabeleceram-se oito princípios que orientam o notariado até hoje (SILVA, 1979). Eles são:

- a) **Manutenção da configuração tradicional do notário:** O notário é visto como um conselheiro e assessor jurídico, cuja função vai além da simples formalização de atos. Ele é responsável por receber e interpretar a vontade das partes, redigir os atos e contratos que devem ser lavrados, e possui a fé pública, o que significa que as declarações e os fatos que se passam em sua presença têm um caráter de autenticidade e confiabilidade.

- b) **Exigência de formação acadêmica:** Para o exercício da função notarial, é imprescindível que o profissional tenha completado estudos universitários em Direito, obtendo um diploma de bacharel. É desejável que essa formação seja complementada por especializações e prática na área notarial.
- c) **Limitação do número de notários:** A quantidade de notários em cada jurisdição é restrita, sendo definida de acordo com as necessidades da população local. Essa limitação visa assegurar que haja um número adequado de notários para atender a demanda, evitando a saturação do mercado e garantindo a qualidade do serviço prestado.
- d) **Seleção técnica e moral:** O ingresso na função notarial deve ocorrer por meio de um concurso que avalie tanto os conhecimentos técnicos quanto a ética do candidato. O Congresso entendeu que o notário deve inspirar confiança nas partes e deve estar acima de qualquer suspeita de tergiversação.
- e) **Garantia de inamovibilidade:** O notário, enquanto mantiver uma boa conduta, não pode ser removido de sua posição. Essa inamovibilidade é uma proteção que visa garantir a independência do notário, permitindo que ele atue sem pressões externas que possam comprometer sua imparcialidade.
- f) **Autonomia institucional do notariado:** O notariado deve ter sua própria governança e disciplina, organizando-se de maneira independente por meio de suas associações e corporação. Essa autonomia é importante para que o notariado possa regular suas atividades, mantendo altos padrões éticos e profissionais sem interferências externas. Ademais, a autonomia garante, de certo

modo, maior flexibilidade ao notariado para reagir às novas tendências.

- g) **Remuneração pelo cliente:** A remuneração dos serviços notariais deve ser feita pelo cliente, conforme tabelas de preços estabelecidas por lei. É essencial que essa remuneração assegure ao notário condições dignas para sua subsistência, valorizando o trabalho e a responsabilidade que a função envolve.
- h) **Aposentadoria facultativa:** Os notários têm direito a se aposentar de forma facultativa, seja por antiguidade, por motivos de saúde ou ao atingirem um limite de idade. O notário tem o direito de desfrutar de uma aposentadoria digna, respeitando suas necessidades pessoais e profissionais.

Esses princípios, quando de sua criação, visaram a proteção dos direitos dos cidadãos e também a valorização e a credibilidade do trabalho dos notários, fundamentais na formalização de atos jurídicos e na segurança das relações sociais e comerciais. O notariado latino pela primeira vez constituía-se como forma autônoma do fazer notarial.

Outra característica de suma importância do notariado latino é a sua maior intervenção nos negócios privados. O notário não é um mero carimbador ou certificador passivo: ele intervém diretamente nos atos e contratos privados, certificando que a vontade das partes esteja clara e conforme a lei. Sua função de aconselhamento e de conferidor de legalidade vai além da simples formalização de documentos, pois ele atua preventivamente, identificando possíveis problemas ou incoerências que possam gerar conflitos futuros. Para tal, o notário pode e deve intervir de modo aprofundado nos negócios jurídicos.

O ordenamento brasileiro contempla perfeitamente essa possibilidade no art. 6º da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, a Lei dos Cartórios:

Art. 6º: Aos notários compete:

(...)

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; (BRASIL, 1994)

Da redação do artigo, é cristalino que o notário assume um papel de garantidor da segurança jurídica de modo completo: para tal, ele pode investigar, analisar, questionar e até mesmo modificar atos jurídicos para melhor refletir a vontade das partes. Esses aspectos da atividade, abstratamente previstos em lei, na prática são fruto da criatividade pessoal e do talento de cada notário, que pode intervir e propor soluções individualizadas para cada situação. Explica Brandelli (2011):

Sendo o notário um assessor jurídico imparcial das partes, com qualidade homogênea diante da eleição dos profissionais mediante concurso público de provas e títulos, decidindo aquelas pela celebração de um negócio jurídico importante (jurídica ou economicamente falando), para o qual seja obrigatória a escritura pública ou para o qual seja conveniente às partes adotarem tal forma, basta que dirijam-se ao notário para realizar seu negócio com total segurança jurídica, sem que haja a necessidade de intervenção de mais profissionais do direito, ou de um profissional do direito assessorando cada parte, o que implica celeridade e redução de custos de celebração do próprio negócio. (BRANDELLI, 2011)

Assim, de modo suplementar, a confiança nas qualificações e na integridade do notário latino permite que as partes envolvidas confiem em um terceiro imparcial para formalizar seus acordos, eliminando a necessidade de buscas demoradas e onerosas por informações. O notário fornece orientações qualificadas sobre direitos, ônus e a melhor forma jurídica para cada negócio, garantindo que os atos jurídicos sejam perfeitos e em conformidade com o ordenamento legal. Isso resulta em menor litigiosidade, pois os documentos notariais

oferecem provas robustas que facilitam a resolução de conflitos, reduzindo significativamente os custos associados a disputas no Judiciário. (BRANDELLI, 2011)

Os serviços notariais, *a priori*, possuem tanto um aspecto privado quanto público. O aspecto privado é o atendimento direto às partes envolvidas, oferecendo assessoria, validação de documentação e conciliação, além de minimizar a assimetria de informação que aumenta os custos das transações. Esse viés deve ser analisado na perspectiva da relação entre as partes que se apresentam para o notário e sua relação contratual, negocial ou civil. Já o viés público tem relação íntima com os interesses mais amplos da sociedade, como arrecadação de impostos, legalidade dos atos e diminuição dos litígios. Além disso, os notários contribuem para a sociedade promovendo a circulação de riquezas e educando os cidadãos sobre seus direitos. (BRANDELLI, 2011)

Adrados (2023) aborda essa dupla face do notariado, tanto em sua relação com os particulares quanto em relação ao bem-estar comum:

Consequentemente, de acordo com nossa legislação, o notário desempenha uma atividade complexa como profissional do direito encarregado de uma função pública consistente em autenticar, redigir, conservar, reproduzir, aconselhar e tramitar assuntos não contenciosos, além de verificar a legalidade em relação ao pagamento de tributos, combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo e outros aspectos que nos foram incumbidos pelo Estado sem implicar qualquer custo para este. (ADRADOS, 2023)

O notário, portanto, atua em uma interseção entre o direito público e o direito privado. Embora sua função tenha algumas características típicas do Direito Administrativo, sua principal área de atuação é o Direito Civil, onde predominam dois conceitos fundamentais: patrimônio e liberdade. O patrimônio, compreendido como os bens, direitos e propriedades, é essencial para a estrutura das relações jurídicas e da vida econômica da sociedade. Já a liberdade, manifestada de várias formas — como a liberdade de contratar, de negociar, de

realizar atos jurídicos e a liberdade de formas —, é igualmente central no Direito Civil, pois assegura às partes autonomia, ou seja, a capacidade de criarem normas para si e gerirem seus interesses dentro dos limites da lei.

No próximo tópico, abordaremos como os conceitos de liberdade e patrimônio, bem como o próprio notariado, estão profundamente interligados. Exploraremos como o notariado contribui para a concretização desses direitos e deveres, garantindo que as relações jurídicas se desenvolvam de maneira segura, respeitando tanto as autonomias individuais quanto as exigências coletivas e sociais que envolvem o patrimônio.

III. A GLOBALIZAÇÃO E O PATRIMÔNIO

A função econômica do notariado está intimamente ligada à despatrimonialização do direito, onde a ênfase passa da propriedade para a pessoa humana. Com a ascensão do Estado liberal e a valorização da liberdade individual, o direito civil passou a centralizar a propriedade e os contratos como pilares do ordenamento jurídico. Contudo, após a Primeira Guerra Mundial, percebeu-se que esse enfoque gerava desigualdades e injustiças, levando ao surgimento do Estado Social, que prioriza a dignidade da pessoa humana. (BRANDELLI, 2011)

Nesse novo contexto, o direito passou a focar no ser humano como o centro do ordenamento civilista, abandonando a visão patrimonialista e promovendo a proteção dos direitos fundamentais da pessoa. A constitucionalização do direito civil reforçou essa mudança, integrando princípios constitucionais que colocam a pessoa no centro das normas jurídicas. O princípio da dignidade da pessoa humana tornou-se o valor máximo do ordenamento, assegurando o desenvolvimento pleno da personalidade humana e promovendo justiça social. (BRANDELLI, 2011)

A propriedade não é mais um direito absoluto, como no liberalismo clássico, mas um direito relativo que deve se submeter a interesses coletivos, como a função social e o respeito ao meio ambiente. No entanto, sua proteção permanece essencial para o desenvolvimento da dignidade humana, uma vez que a apropriação dos bens materiais é fundamental para a sobrevivência e evolução do indivíduo e da sociedade. Assim, a função notarial desempenha um papel importante ao assegurar a certeza dos direitos subjetivos e facilitar a circulação de bens, contribuindo para a efetivação da dignidade humana. (LOUREIRO, 2014)

A crescente urbanização e os desafios ambientais colocam pressão sobre o conceito de função social da propriedade, exigindo que os direitos de propriedade sejam exercidos de maneira responsável, de acordo com princípios de sustentabilidade e inclusão social. A regulamentação do uso do solo, o combate à especulação imobiliária, e as políticas de acesso à moradia tornam-se fundamentais para assegurar que a propriedade, especialmente a imobiliária, não seja exercida em detrimento do bem comum. (FREITAS, 2019)

Desse modo, o direito de propriedade interliga-se profundamente com o Direito Ambiental, como explica Benjamin (1996):

De fato, direito de propriedade e meio ambiente são institutos interligados, como que faces de uma mesma moeda; nesse sentido, não seria incorreto dizer-se que o Direito Ambiental é fruto de uma amálgama do Direito das Coisas com o Direito Público. Com isso queremos dizer que qualquer tutela do meio ambiente implica sempre interferência no direito de propriedade. (BENJAMIN, 1996)

Abstrai-se, portanto, que o direito de propriedade não pode mais ser visto como absoluto e incondicional, uma vez que a preservação do meio ambiente demanda um regime jurídico que sobreponha o interesse coletivo ao individual, especialmente em situações em que o exercício irrestrito da propriedade ameaça recursos naturais e ecossistemas essenciais para a sobrevivência da humanidade. Essa sobreposição é legitimada por normas constitucionais, como o princípio da função social da propriedade (art. 5º, XXIII da Constituição Federal), e

reforçada por instrumentos internacionais que colocam a proteção ambiental como um dever de todos os Estados e indivíduos.

Na contemporaneidade, os sistemas de propriedade tornam-se cada vez mais complexos devido à interconexão global, às novas formas de produção de riqueza, e ao avanço da tecnologia. Esses fatores levam à necessidade de reconfiguração e adaptação do direito de propriedade para atender a demandas mais diversificadas e dinâmicas. A noção clássica de propriedade, centrada em bens materiais e imóveis, expande-se para incluir bens intangíveis, como direitos sobre propriedade intelectual, dados, e tecnologia digital, exigindo do ordenamento jurídico uma ampliação de sua tutela.

A globalização econômica e o surgimento de novos mercados desafiam os sistemas tradicionais de regulação de propriedade. O acesso à informação, a conectividade global e o uso de tecnologias disruptivas, como a inteligência artificial, blockchain e as criptomoedas, introduzem novos tipos de propriedade que fogem às categorias tradicionais. Esses novos bens demandam formas inovadoras de proteção jurídica e novas interpretações sobre o que constitui propriedade no contexto digital.

Além disso, novas formas de contratação emergem nesse ambiente, como os chamados *smart contracts*, “protocolos computacionais que agem independentemente de controle dos intermediários para executar propósitos específicos” (KAERCHER, 2019). Hoje também existem contratos frequentemente condicionados a fatores externos e extremamente complexos, como inflação, índice da bolsa de valores e câmbio. Essas modalidades de acordos, atreladas ao uso de plataformas digitais e automação, demandam uma resposta ágil do sistema jurídico, que deve garantir a segurança jurídica e a equidade nas relações patrimoniais, mesmo diante de situações novas e desafiadoras

É evidente que, por mais eficientes que sejam as Câmaras Legislativas, o ritmo do desenvolvimento econômico tornou-se tão acelerado que já é impossível legislar sobre todas as matérias de interesse econômico de maneira suficientemente ágil e abrangente. A velocidade com que surgem novas tecnologias, modelos de negócios e formas de organização social e econômica ultrapassa a capacidade do legislador de prever e regulamentar cada aspecto dessas inovações. Isso cria lacunas normativas que precisam ser preenchidas de forma rápida e

eficiente, muitas vezes exigindo a adaptação de normas preexistentes ou o desenvolvimento de interpretações mais flexíveis e abrangentes.

E qual é o papel do notário em tudo isso? Em um mundo onde novos tipos de propriedade e formas de contratação surgem a todo instante, o notário oferece um grau de confiança essencial, principalmente em relações contratuais inovadoras, como os *smart contracts* e os negócios digitais, que dependem de tecnologia, mas que podem ser revestidos de segurança jurídica e previsibilidade. Sempre à frente das inovações legislativas, o notário pode (como os seus primeiros antecessores, na Antiguidade) empregar toda a sua criatividade em prol de garantir os direitos e obrigações.

Além disso, ele contribui como *longa manus* do Estado para a função social da propriedade, garantindo que o exercício dos direitos de propriedade esteja em conformidade com o interesse público, especialmente no que diz respeito à sustentabilidade e ao respeito ao meio ambiente. Já tivemos a oportunidade de escrever sobre o papel do tabelião de notas na proteção ambiental, por meio de atas notariais constatativas, culminando num licenciamento ambiental notarizado (CALAIS, 2024):

Tendo em vista o exposto, não é difícil, na contemporaneidade, vislumbrar o crescimento de um Licenciamento Ambiental Notarizado: isto é, com a delegação do poder de polícia, o tabelionato poderia agora, mediante procedimentos específicos, emitir licenças ambientais de valor idêntico às emitidas pelos órgãos tradicionais. Nesse caso, o tabelião teria poderes fiscalizatórios e deveria proceder às diligências habitualmente empregadas em tais casos de licenciamento. (...) É possível pensar em um sistema registral que, em primeiro momento, complemente os sistemas estaduais de licenciamento – uma vez que os tabelionatos estão ligados aos Tribunais de Justiça Estaduais. Não é muito afastado, todavia, cogitar a expansão deste sistema para os licenciamentos ambientais federais, uma vez que a normatização para esse tipo de atividade poderá ser realizada pelo próprio Conselho Nacional de Justiça (CALAIS, 2024)

O papel do notariado, portanto, é essencial para adaptar o direito de propriedade às novas realidades sem perder de vista os princípios fundamentais de justiça, equidade e dignidade humana. Ele atua, em suma, como um ponto de interseção entre o direito tradicional

e os desafios contemporâneos, facilitando a circulação de bens e direitos e assegurando a proteção jurídica tanto para os negócios convencionais quanto para as novas formas de patrimônio que surgem com a digitalização da economia.

Para garantir a atualidade dos procedimentos e manter a relevância dos notários em face das novas revoluções tecnológicas, é necessário falar para além da delegação estatal de poderes. O avanço tecnológico exige que o notariado desenvolva novas competências e aprimore suas práticas para se adequar à realidade dos contratos eletrônicos e dos ativos digitais. Para isso, o próximo capítulo discutirá o lado mais flexível dos tabelionatos, capaz de atender rapidamente às demandas do mercado: os atos não-exclusivos.

IV. OS ATOS NÃO-EXCLUSIVOS E OS TABELIÃES COMO *SOLUTION PROVIDERS*

A história do notariado transcende a delegação estatal e as limitações a certos atos de registro e autenticação. Observa-se, que, nas últimas décadas, novos atos tornaram-se uma importante parte da atuação dos tabelionatos, compreendendo inúmeras atividades do cotidiano do cidadão, como divórcios, inventários, apostilamentos, entre outros. Além disso, existe uma confiança *pessoal* nos tabeliães como profissionais capacitados, neutros, diligentes e honestos, o que apenas o notariado latino pode garantir. É por essa confiança que tantas vezes são os notários procurados como conselheiros, mesmo que nenhum ato notarial resulte daquela consulta.

A evolução dos conceitos de patrimônio e de liberdade, que, na contemporaneidade, caminham em ritmo aceleradíssimo, torna cada vez mais essencial as intervenções que escapam do controle direto e específico do Estado. O sistema financeiro foi ágil em compreender essa necessidade, com a instituição, em certos aspectos, do *sandbox regulatório*:

As intensas e rápidas transformações da sociedade, também causadas pelas novas tecnologias, desafiam os métodos de ordenação do sistema jurídico, os quais teriam de acompanhar tais modificações, de modo que os reguladores passaram a adotar outro modo de conceber as normas: por meio da regulação experimental ou *sandbox* regulatório. Em síntese, o regulador delimita que um grupo ou um espaço restrito se submeta a uma regulação flexível, diferente e por determinado tempo. Com isso, as externalidades positivas e negativas podem ser visualizadas por meio de uma experiência real, consagrando-se uma construção concertada da regulação que eventualmente migrará a todo o mercado. Tal instituto incentiva o experimentalismo estruturado de produtos e serviços inovadores em ambiente controlado e mediante supervisão do regulador, tentando mitigar a desconexão regulatória. (HEINEN, 2023)

O *sandbox regulatório* é uma espécie de flexibilização temporária de normas que permite o oferecimento de soluções atípicas e mais adequadas para novas questões de mercado. Os tabelionatos também podem realizar algo similar, por meio dos atos não-exclusivos.

Como vimos, os atos notariais podem ser classificados entre públicos e privados. Os serviços notariais também podem ser classificados em *exclusivos* e *não-exclusivos*. Os serviços exclusivos são aqueles que, por sua natureza, somente podem ser desempenhados por notários devidamente habilitados, devido à exigência de fé pública e à responsabilidade jurídica que esses atos envolvem. Exemplos de serviços exclusivos incluem a lavratura de escrituras públicas, testamentos, procurações públicas e autenticações de documentos. Nesses casos, o notário é a única autoridade competente para formalizar tais atos, garantindo sua validade legal e sua eficácia perante terceiros.

Por outro lado, os serviços não-exclusivos são aqueles que para fora do universo das serventias extrajudiciais podem ser realizados por outros profissionais ou entidades, como a elaboração de instrumentos particulares, assessoria jurídica em negociações e a intermediação de transações imobiliárias. Nesses casos, o notário é requisitado para conferir maior segurança jurídica ao ato, mesmo não sendo requisito de forma para o ato.

No primeiro tópico, discutiu-se como o art. 6º da Lei dos Cartórios permite que o notário intervenha no negócio jurídico para melhor garantir a segurança jurídica das partes. Nesse sentido, a legística acertadamente inseriu um verbo aberto (“intervir”), que comporta em

si múltiplas ações e permite que o notário sempre utilize os meios mais adequados para o resultado desejado. O § 1º do art. 7º da mesma lei reforça as múltiplas possibilidades do tabelionato, utilizando expressões amplas, que permitem ao serventuário maior liberdade de ação: “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” (BRASIL, 2023)

As atividades exclusivas dos tabeliães de notas estão definidas no artigo 7º da lei. A eles compete, com exclusividade: lavrar escrituras e procurações públicas (inciso I); lavrar testamentos públicos e aprovar testamentos cerrados (II); lavrar atas notariais (III); reconhecer firmas (IV) e autenticar cópias (V). (BRASIL, 2023) Essas ações, essenciais para a regularidade e a validade de diversos negócios jurídicos na sociedade, podem ser realizadas única e exclusivamente pelos tabeliães de notas, garantindo a autenticidade e a segurança jurídica dos atos que formalizam.

No entanto, o tabelião pode ainda oferecer serviços em competição de mercado ampla, para atribuir a segurança e confiabilidade de um terceiro imparcial em demandas específicas. As principais inovações legislativas recentes nesse contexto foram introduzidas pela Lei nº 14.711/2023 (BRASIL, 2023), que alterou a Lei dos Cartórios. O novo artigo 7-A menciona, de forma não exaustiva, outras atividades que podem ser atribuídas aos tabeliães, mas que não são exclusivas a eles. Compete aos tabeliães de notas, sem exclusividade: certificar o cumprimento ou a frustração de condições e outros elementos negociais, respeitando a competência dos tabeliães de protesto (inciso I); atuar como mediador ou conciliador (II); e atuar como árbitro (III). Essas novas funções ampliam o papel dos tabeliães, permitindo-lhes desempenhar um papel mais abrangente na resolução de conflitos e na certificação de acordos.

Os tabelionatos já não são meros repositórios de documentos, mas sim instituições fundamentais na vida cidadã, oferecendo soluções em diversas etapas das transações. As novas necessidades apenas servem para reforçar o histórico papel do tabelião como provedor de soluções, que podem se dar por diversos meios e diversos tempos; do pré-contrato às soluções pós-negociais, o notário é o profissional capacitado para atender as diversas necessidades das partes.

Interessante trazer à baila um exemplo notório: a conta *escrow*, amplamente utilizada no sistema anglo-saxão. Esse instituto jurídico consiste, resumidamente, em um mecanismo pelo qual uma terceira parte confiável, um agente neutro, recebe e guarda dinheiro, ativos ou outros bens até que todas as condições acordadas entre as partes sejam cumpridas. No momento em que as condições são atendidas ou não, o responsável pela *escrow* libera os bens ou valores para a parte de direito. É uma solução que visa aumentar a segurança e confiança em transações, especialmente em contratos complexos, como os de compra e venda de imóveis, fusões empresariais ou operações financeiras de grande vulto. (RODRÍGUEZ-PIÑERO, 2023)

De maneira geral, bancos e instituições financeiras realizam esses procedimentos; no entanto, tudo parece indicar que o tabelião poderia exercer magistralmente essa função. O tabelião é um agente neutro, confiável, que garante a segurança jurídica e pode atestar, imparcialmente e com fé pública, o cumprimento ou descumprimento de obrigações. Assim, ele se torna o mais indicado ator para ocupar a posição de guardião da conta *escrow*. (RODRÍGUEZ-PIÑERO, 2023)

No Brasil, os parágrafos 1º e 2º do art. 7º-A da Lei dos Cartórios, incluídos por força da Lei nº 14.711/2023 (BRASIL, 2023), permitem aos tabeliães que exerçam dois tipos de solução que são equivalentes ao *escrow*: a gestão financeira dos valores do negócio e a formalização e registro das condições negociais através da ata notarial. Vejamos:

Art. 7º-A (...)

§ 1º O preço do negócio ou os valores conexos poderão ser recebidos ou consignados por meio do tabelião de notas, que repassará o montante à parte devida ao constatar a ocorrência ou a frustração das condições negociais aplicáveis, não podendo o depósito feito em conta vinculada ao negócio, nos termos de convênio firmado entre a entidade de classe de âmbito nacional e instituição financeira credenciada, que constituirá patrimônio segregado, ser constrito por autoridade judicial ou fiscal em razão de obrigação do depositante, de qualquer parte ou do tabelião de notas, por motivo estranho ao próprio negócio.

§ 2º O tabelião de notas lavrará, a pedido das partes, ata notarial para constatar a verificação da ocorrência ou da frustração das condições negociais aplicáveis e certificará o repasse dos valores devidos e a eficácia ou a rescisão do negócio

celebrado, o que, quando aplicável, constituirá título para fins do art. 221 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), respeitada a competência própria dos tabeliães de protesto. (BRASIL, 2023)

O § 1º estabelece que o tabelião de notas tem a atribuição de receber ou consignar o preço de um negócio, bem como valores conexos. Ele é responsável por repassar o montante à parte devida, conforme a verificação das condições negociais, que pode ser realizada por ele mesmo. O depósito realizado em conta vinculada é considerado um patrimônio segregado do patrimônio das partes, o que significa que tais valores não podem ser constrictos por autoridades judiciais ou fiscais em decorrência de obrigações que não estejam relacionadas ao próprio negócio, assegurando a proteção dos ativos consignados.

No § 2º, é mencionado que, a pedido das partes envolvidas, o tabelião de notas deve lavrar uma ata notarial que registre a verificação da ocorrência ou frustração das condições negociadas. Além disso, o tabelião certificará o repasse dos valores devidos e a eficácia ou rescisão do contrato celebrado. Esse documento, quando pertinente, possui valor legal e pode ser utilizado como título conforme o art. 221 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos).

Ainda que a possibilidade de o notário ser um agente *escrow* seja quase autoevidente hoje, ela foi positivada apenas no ano passado, pela Lei nº 14.711/2023. (BRASIL, 2023). Neste interregno, outras alternativas surgiram no mercado como possibilidades, mas nenhuma delas com a segurança do tabelião de notas. Portanto, novas formas de negociar e de lidar com bens jurídicos tornam-se prática em um curto intervalo de tempo e o Estado, diretamente, não está preparado para lidar com todas essas problemáticas.

Em tempos de desjudicialização e de conceitos mais amplos de acesso à justiça, os tabelionatos exercem um importante múnus social, dispensando o acionamento frequente do judiciário (CALAIS, 2024). Por exemplo, a Resolução nº 35/2007 do CNJ (alterada pela recentíssima Resolução nº 571/2024), em seu art. 11-A, permite que o inventariante venda bens móveis e imóveis do espólio por meio de escritura pública, sem necessidade de autorização judicial. O bem vendido integra o acervo hereditário para cálculo de emolumentos e impostos,

mas não será objeto de partilha, devendo sua venda constar na escritura do inventário. O CNJ continua sua série histórica (com a Resolução nº 35/2007, o Provimento nº 67 e outros) de outorgar maiores responsabilidades aos notários, confiando em sua capacidade de concretizar o bem comum.

É nesse sentido que o tabelião, especialmente no contexto do notariado latino, pode desempenhar um papel fundamental como "*solution provider*" (provedor de soluções) no cenário jurídico contemporâneo. A sua função transcende a mera formalização de documentos e contratos, posicionando-o como um agente essencial na facilitação de transações, na mitigação de conflitos e na garantia da segurança jurídica. O tabelião não é apenas um formalizador de atos, mas um verdadeiro consultor e solucionador de problemas que atua em diversas áreas, oferecendo serviços que vão além da formalização do negócio, atuando antes, durante e depois da lavratura do ato negocial.

No contexto das transações comerciais, por exemplo, o tabelião desempenha um papel crucial na elaboração e formalização de contratos: sua experiência e conhecimento jurídico permitem que ele ofereça orientações sobre as melhores práticas. Ao oferecer um espaço neutro e imparcial, ele pode facilitar diálogos e negociações, contribuindo para a resolução de conflitos de maneira pacífica e eficiente, habilidade especialmente valiosa em um país onde os litígios podem ser longos e custosos.

Com a ascensão das novas tecnologias, o tabelião também melhor se adapta às inovações para melhorar sua atuação. A implementação de soluções digitais, como a assinatura eletrônica e os contratos inteligentes, permite que o tabelião amplie seu alcance e ofereça soluções mais eficientes, instantâneas, acessíveis e principalmente seguras. Ao se tornar um facilitador na transição para o ambiente digital, o tabelião se posiciona como um agente de mercado, promovendo a transformação no mercado jurídico.

Ademais, o tabelião atua como um provedor de soluções para a sociedade, pois sua responsabilidade social inclui garantir que todos tenham acesso à justiça e à segurança jurídica. Por meio da educação e da orientação, o tabelião pode ajudar indivíduos e comunidades a entenderem seus direitos e a utilizarem os serviços jurídicos de maneira eficaz, o que é

especialmente importante no contexto brasileiro, onde a desinformação combate a falta de informação.

VI. CONCLUSÕES

A propriedade e a liberdade avançam a largos passos no século XXI, num ritmo que dificilmente pode ser acompanhado pelas leis e normativas. No entanto, nessa corrida, é necessário manter a segurança jurídica na fronteira do universo jurídico com o digital e globalizado. As transações complexas, a crescente desmaterialização dos bens e a interconexão global exigem do Direito, e conseqüentemente dos tabeliães, uma adaptação contínua para garantir que os direitos fundamentais sejam preservados, mesmo em meio a inovações disruptivas.

Desde a antiguidade, os proto-notários já desempenhavam um papel semelhante ao dos atuais tabeliães, atuando como guardiões da confiança pública. Acima de qualquer delegação estatal, esses primeiros notários já atuavam como solucionadores de problemas, garantindo que os acordos fossem claros e executáveis, e que as partes envolvidas estivessem cientes de suas responsabilidades. Com o surgimento e a consolidação do notariado latino, essa tradição foi ampliada e sofisticada. O modelo de notariado latino, que predomina em diversos países, reforça o papel do notário como um agente imparcial que também aconselha e orienta as partes envolvidas em transações jurídicas complexas. Nesse sistema, o tabelião é visto como um "solution provider" no sentido moderno da expressão, como um intermediador e facilitador dos negócios jurídicos.

Nesse sistema, os atos não-exclusivos desempenham um papel importante, pois são eles que garantem a adequação dos tabelionatos aos tempos modernos e às vicissitudes instantâneas do mercado. Ademais, por intermédio dos tabelionatos, os usuários tem acesso a um serviço de qualidade, assegurados pela confiável figura do tabelião.

As atividades exclusivas dos tabeliães de notas vão além de meras funções burocráticas; elas representam o início da atividade notarial e seu compromisso com o bem-

estar social. Do mesmo modo que os primeiros que começaram a escriturar, escrever e formalizar as relações jurídicas na Antiguidade, os tabeliães dos dias de hoje se deparam com uma nova era de tecnologia e informação. Como enfrentar as novas necessidades da sociedade se o arcabouço jurídico frequentemente atrasa? É neste momento que os atos não-exclusivos desempenham um papel importante, pois são eles que garantem a adequação dos tabelionatos aos tempos modernos e às vicissitudes instantâneas do mercado.

As atividades dos tabeliães de notas são parte de uma política de Estado que visa também fortalecer o cumprimento da lei, mas, sobretudo, preservar a ordem social. Ao serem universalmente reconhecidos como agentes de segurança jurídica, os tabeliães contribuem para a construção de um ambiente onde as relações comerciais e pessoais podem se desenvolver sem o medo de fraudes ou disputas. A atuação notarial não é apenas um serviço público prestado, mas uma peça chave na promoção da cidadania e na estruturação de uma sociedade mais justa e organizada. Do mundo pré-jurídico ao pós-moderno, os tabeliães são construtores de pontes e provedores de soluções para a vida cidadã.

REFERÊNCIAS

ADRADOS, Antonio Rodríguez. **Princípios notariais**. Trad. Gabriela Cramer. Diadema: JS Gráfica, 2023.

ALMEIDA JÚNIOR, João Mendes de. **Órgãos da fé pública**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1963.

BARSUTO, Luis Arturo Aguilar. **La función notarial**. Antecedentes, naturaleza y nuevas tendencias de la función notarial. Tese (Doutorado em Direito da Universidade Salamanca). Espanha, 2014, p. 19. Disponível em: https://gredos.usal.es/jspui/bitstream/10366/123875/1/DDP_AguilarBasurto_Tesis_Funcion_Notarial.pdf. Acesso em: jun. 2022.

BENJAMIN, Antônio Herman V. Direito de propriedade e meio ambiente. **In: Conferência Nacional dos Advogados**. Brasília: DF. 1996. p. 8.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 de outubro de 2024.

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. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Senado Federal, 1994. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8935.htm. Acesso em: 10 de outubro de 2024.

BRASIL. **Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023**. Dispõe sobre o aprimoramento das regras de garantia, a execução extrajudicial de créditos garantidos por hipoteca, a execução extrajudicial de garantia imobiliária em concurso de credores, o procedimento de busca e apreensão extrajudicial de bens móveis em caso de inadimplemento de contrato de alienação fiduciária, o resgate antecipado de Letra Financeira, a alíquota de imposto de renda sobre rendimentos no caso de fundos de investimento em participações qualificadas que envolvam titulares de cotas com residência ou domicílio no exterior e o procedimento de emissão de debêntures. Brasília, DF: Senado Federal, 2023. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L14711.htm. Acesso em: 10 de outubro de 2024.

CALAIS, Eduardo. **Licenciamento ambiental notariado**: o uso de atas notariais como um meio efetivo de garantia do acesso à justiça e proteção do meio ambiente. Belo Horizonte, 2024.

HEINEN, Juliano. Regulação experimental ou sandbox regulatório: compreensões e desafios. **Revista da Faculdade de Direito UFPR**, Curitiba, v. 30, 2023. Disponível em: <https://encr.pw/iRv9M>. Acesso em 9 de outubro de 2024.

KÄERCHER, Itarotí. **Criptomoedas e blockchain: impacto da tecnologia da informação nos negócios e no comércio internacional**. Dissertação [Mestrado]. UNISINOS, 2019.

LARRAUD, Rufino. **Curso de derecho notarial**. Buenos Aires: Depalma, 1966.

FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade:** direito ao futuro. Belo Horizonte, MG: Editora Fórum, 2019.

PEREIRA, Fabio Zonta. Evolução Histórica do Notariado. **Revista de Direito Notarial**, v. 6, n. 1, 2024.

RODRÍGUEZ-PIÑERO, Luis Manuel Tolmos. Retos y soluciones ante el problema del Escrow notarial. In: **Nuevas tecnologías**. 2023. Tirant lo Blanch, 2023. p. 551-566.

SILVA, Antonio Augusto Firmo da. **Compêndio de temas sobre direito notarial**. São Paulo: Bushatsky, 1979.