

UMA NOVA VISÃO SOBRE A ATA NOTARIAL

A NEW PERSPECTIVE ON THE NOTARIAL DEED

Fernando Henrique Rovere de Godoy¹

RESUMO: O presente estudo tem por objetivo propor uma nova compreensão sobre a ata notarial no ordenamento jurídico brasileiro. Pretende-se demonstrar a transição de uma primeira concepção do instituto que era basicamente descritiva com o escopo de constituir meio de prova para uma nova função jurídica complexa, que exige do Tabelião de Notas verdadeiro juízo de valor. Historicamente e originalmente concebida como instrumento de constatação objetiva de fatos, a ata notarial passa por uma evolução jurídica acompanhando o processo de extrajudicialização das relações e a ampliação das competências do Tabelião de Notas. A partir da análise das legislações recentes observa-se que o tabelião de notas passou a exercer papel ativo na formação e na qualificação jurídica dos fatos que constituem o objeto da ata notarial, como se verifica nas atas de usucapião, adjudicação compulsória e certificação de implemento ou frustração de condições negociais. O estudo demonstra que essa evolução do instituto consolida o tabelião de notas como profissional do direito dotado de fé pública e que funciona como agente efetivo da realização do direito e da pacificação social, contribuindo para a extrajudicialização e o acesso democrático à justiça.

PALAVRAS-CHAVE: Ata notarial. Fé pública. Juízo de valor. Extrajudicialização. Acesso à justiça.

ABSTRACT: This study aims to propose a new understanding of the notarial deed within the Brazilian legal system. It intends to demonstrate the transition from an initial conception of the institution, which was basically descriptive and aimed at constituting a means of proof, to a new, complex legal function that demands a true value judgment from the Notary Public. Historically and originally conceived as an instrument for the objective verification of facts, the notarial deed has undergone a legal evolution,

¹ Bacharel em Filosofia pela Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP), Mestre em Filosofia pela Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP) na linha de pesquisa de "Teoria do Estado, do Direito e da Democracia", Doutorado (interrompido) em Filosofia pela Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP) na linha de pesquisa de "Teoria do Estado, do Direito e da Democracia", e Bacharel em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Campinas (PUC-campinas). Mestrando em Direito na linha pesquisa "Soluções Alternativas de Controvérsias Empresariais" pela Escola Paulista de Direito EPD. Atua como Tabelião de Notas no município de Ribeirão Branco - SP. Tabelião Cartório de Notas no Município de Ribeirão Branco - SP. Oficial Interino do Registro Civil das Pessoas Naturais de Itapeva SP.

accompanying the extrajudicialization of relations and the expansion of the Notary Public's competencies. From the analysis of recent legislation, it is observed that the notary public has begun to play an active role in the formation and legal qualification of the facts that constitute the object of the notarial deed, as can be seen in deeds of adverse possession, compulsory adjudication, and certification of the fulfillment or frustration of contractual conditions. The study demonstrates that this evolution of the institution consolidates the notary public as a legal professional endowed with public faith, functioning as an effective agent in the realization of law and social pacification, contributing to extrajudicialization and democratic access to justice.

KEYWORDS: Notarial deed. Public faith. Value judgment. Extrajudicialization. Access to justice.

I. INTRODUÇÃO

A função notarial, historicamente vinculada à autenticação e conservação dos fatos jurídicos, tem passado por um notável processo de ressignificação no direito brasileiro. A ata notarial, tradicionalmente compreendida como instrumento público destinado a narrar fatos presenciados ou verificados pelo notário sem qualquer valoração subjetiva, tornou-se, na contemporaneidade, um dos mais relevantes instrumentos notariais para concretização da extrajudicialização.

A ampliação das atribuições das serventias extrajudiciais, especialmente a partir das reformas legislativas que consolidaram o movimento de extrajudicialização, exigiu do tabelião de notas uma postura mais ativa e técnica. Em especial, os procedimentos de usucapião extrajudicial, adjudicação compulsória e as novas hipóteses trazidas pelo Marco Legal das Garantias evidenciam na elaboração da ata notarial o tabelião não atua mais como mero observador dos fatos, mas como um profissional do direito que qualifica, interpreta e confere valor jurídico às circunstâncias constatadas.

Nesse contexto, o presente estudo tem como objetivo demonstrar que a ata notarial, ao incorporar a necessidade, de um juízo de valor por parte do tabelião, passa a ocupar papel central na consolidação da via extrajudicial como meio legítimo, célere e seguro de resolução de questões jurídicas.

A metodologia adotada é dogmática e analítica, partindo da evolução legislativa e doutrinária da ata notarial até sua aplicação prática nos novos instrumentos de certificação jurídica.

Busca-se, assim, evidenciar como essa transformação contribui para fortalecer o papel do notário como agente da justiça preventiva, garantindo maior eficiência, segurança e efetividade na concretização dos direitos.

II. NOÇÕES INTRODUTÓRIAS: A VISÃO TRADICIONAL SOBRE A ATA NOTARIAL

Embora possa parecer instituto novo, em virtude de só recentemente ingressar na pauta das discussões jurídicas, a ata notarial é tão antiga quanto a própria função jurídica, por exemplo podemos observar que na Espanha é possível a ata notarial desde de 27/04/1863 e na argentina desde 03/07/1947. Na concepção originária desse instrumento público o notário relata aquilo que vê, ouve, verifica e conclui com seus próprios sentidos.

Podemos verificar da evolução histórica que o notariado se trata de uma instituição pré-jurídica, que teve seu surgimento e desenvolvimento fundamentados pela necessidade social e não por uma criação jurídica decorrente do meio acadêmico ou legislativo.

O notário nasce no seio da sociedade e a serviço da sociedade. A função notarial surge essencialmente redatora, originariamente a função era de captar fatos e redigir instrumentos, com a finalidade de perpetuar os fatos no tempo, com caráter probatório. A função originária do notário é o protótipo da ata notarial.(BRANDELLI, 2022)

Por sua vez, a ata notarial é um instrumento público redigido pelo notário onde consta a narração objetiva, fiel e detalhada de fatos jurídicos presenciados ou verificados pessoalmente pelo Tabelião por meio de seus sentidos. Portanto, trata-se de instrumento público com função autenticadora, formando prova pré-constituída, além de conservar o fato jurídico narrado no tempo.

A Lei n. 8.935/94 traz para o direito positivado em âmbito nacional a figura da ata notarial, estabelecendo que este é um ato de competência exclusiva do Notário. Todavia, entendemos que a ata notarial já era possível pela previsão genérica que o notário tem de autenticar fatos.(BRANDELLI, 2022) É típico da função notarial relatar fatos com autenticidade como decorrência da fé pública que o tabelião de notas recebe do Estado.

Para Walter Ceneviva “ O verbo autenticar é aqui vinculado ao termo fatos. Significa a confirmação, pela autoridade da qual o notário é investido, da existência e das circunstâncias que caracterizam o fato, enquanto acontecimento juridicamente relevante.” (2004, p.79)

Constitui meio de prova típico sendo que o CPC dispõe “ a existencia e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião”. A ata notarial por ser lavrada por notário é dotada de fé pública, tendo as funções autenticadora, probatória e conservadora.

Para exigir um direito é preciso demonstrar a sua existência por meio da apresentação da prova. Segundo antigo brocardo Romano: o direito não existe a não ser que ele seja provado. Neste contexto,

a relevância da atividade certificadora do notário é evidente. A ata notarial é um instrumento revestido pela fé pública do notário tendo por objeto a fixação e a demonstração de um fato jurídico, isto é, sua função é essencialmente probatória. Neste prisma, a natureza jurídica tradicional da ata notarial é de prova pré-constituída. (CENEVIVA, 2004)

O ordenamento jurídico brasileiro apresenta poucos dispositivos legais regulamentando a ata notarial. A mesma é citada no artigo 7.º, III, da lei 8935/94, no artigo 384, do CPC, onde fica definido que ela é feita por tabelião de notas e que é documento apto a provar a existência e o modo de existir de algum fato, podendo constar da ata dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos.

A ata notarial faz fé dos fatos nele contidos desde que seja lavrada por um notário competente e observando as formalidades legais. Importante evidenciar que os fatos cobertos pela fé pública somente podem ser impugnados se provado judicialmente sua falsidade. Essa força probante se vincula a origem do ato. O notário verifica a existência e exatidão de fatos que ocorrem na sua presença e ele constata por meio de seus sentidos. (CENEVIVA, 2004) Nesta ótica, a ata é o testemunho oficial de fatos narrados pelos notários no exercício de sua competência em razão de seu ofício. Na ata notarial o tabelião relata fatos que vê e sente, diante de elementos por ele colhidos.

Como foi dito há pouca regulamentação sobre as atas notariais, desta forma não há um tratamento sistemático sobre o tema na legislação brasileira. A lei 8935/94 atribui competência exclusiva ao tabelião de notas para sua elaboração. A inexistência de normas específicas sobre as atas notariais prejudica uma compreensão maior sobre a sua função e, principalmente sobre a grande diversidade de tipos e espécies de atas notariais.(VANCIM, 2025), isso ocorre pois a gama de fatos jurídicos que podem ocorrer é imensa, e todos eles podem ser objeto de ata notarial.

III. ATA NOTARIAL: ESPÉCIE DO GÊNERO DOCUMENTO NOTARIAL

Documento notarial é toda representação material idônea, destinada a reproduzir determinada manifestação de vontade e negócios jurídicos e essencialmente dirigida a criar, modificar ou dissolver um vínculo de direito, recebida e autorizada por notários com as formalidades legais, produzida para provar fatos ou dar forma a atos e negócios jurídicos.

Sendo assim, o documento notarial é uma classe especial de documentos pertencente a categoria de documento público. Dentro do gênero documento notarial encontramos duas espécies, a saber: a escritura pública e a ata notarial.

As escrituras públicas se destinam a dar forma jurídica à vontade expressada pelas partes; por sua vez as atas notariais tem por escopo a autenticação de fatos. A ata notarial é lavrada pelo notário em seu livro e lá conservada perpetuamente. Portanto, a ata notarial é um ato protocolar, já que ela irá compor o protocolo notarial.

As atas são documentos notariais que tem por objeto a autenticação, comprovação e fixação de fatos, excluídos aqueles cujo os conteúdos são próprios das escrituras públicas; é o instrumento público através da qual o notário capta, por seus sentidos uma determinada situação, um determinado fato, e o transfere para o protocolo notarial (livro de notas). A transcrição da percepção do notário para o seu livro de notas origina um documento público revestido de fé pública e autenticidade. O notário é o profissional do direito competente para a lavratura de atas notariais pois com a delegação que recebe do Estado lhe é conferido o poder geral de autenticação, esse poder é insito ao notário.

O tabelião de notas são profissionais jurídicos, que por meio da delegação do serviço público que lhe é outorgada de forma personalíssima; são profissionais subordinados aos preceitos do artigo 37 da carta magna (legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência). Neste prisma, são particulares em colaboração com o poder público. Pessoas físicas que prestam serviço ao Estado, sem vínculo empregatício.

Para o notário português Luís felipe Aviz de Brito é função desse profissional é “um determinado processo de defesa do direito subjetivo integra todos os atos ou fatos jurídicos de caráter particular praticados extracontenciosamente”.(VANCIM, 2025)

O Notário é substituto da ação do Estado, no campo específico de sua atuação. Ao substituir o Estado no exercício de sua missão, presta serviço à administração, e de forma concomitante atende seus usuários. Sendo assim, é indubitável, que apesar de ser um particular o tabelião é um agente público.

Ele é investido em uma função pública e pela natureza pública dessa função os atos praticados passam por um controle de legalidade, esse controle de legalidade garante a plenitude dos efeitos, desde a forma até a substância do instrumento público.

O notário como profissional do direito desempenha um mister jurídico, privativo dos que tem formação jurídica, ele desempenha uma função jurídica técnica e complexa, e portanto só pode ser desempenhada por quem domine as ciências jurídicas.

A função notarial tem acentuado caráter técnico. Técnica é a parte material ou o conjunto de processos de uma arte. O notário deve ser um profundo conhecedor dos meios para a realização do direito. Deve conhecer os meandros da materialização dos instrumentos jurídicos.

Inerente a ata notarial a autenticidade e a segurança, sendo a autenticidade a qualidade do que é confirmado por ato de autoridade como verdadeiros e segurança a libertação do risco. O Ato praticado por notário por ser dotado de autenticidade e segurança cria presunção de veracidade e segurança da certeza quanto à existência do ato e sua eficácia.

IV. A ATA NOTARIAL NA VISÃO DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

O CPC dispõe que a existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por Tabelião. A pedido do interessado o notário constata fielmente fatos, coisas, pessoas ou situações para comprovar a sua existência ou o seu Estado.

Podemos, assim, definir a ata notarial como o documento lavrado por notário em seu livro de notas a pedido do interessado, e que tem por objeto a prova de um fato e de seu modo de existir. O termo fato usado no dispositivo legal e na definição supra se refere aos fatos jurídicos em sentido estrito, pois o ato jurídico e o negócio jurídico seriam objetos das escrituras públicas.

O Código de Processo Civil prevê a ata notarial como típico meio de prova. Sendo ela um formidável meio de prova, seja preventiva ou reativa. Prova é a denominação da existência ou veracidade de um fato material ou de um ato jurídico, alegado como fundamento do direito que é defendido ou contestado. A prova será necessária para os fatos controvertidos e relevantes no processo para o convencimento do juiz e posterior solução da lide.

Nos termos do artigo 405 do CPC o documento público faz prova não só da sua formação, mas também dos fatos que o escrevem, o tabelião ou o servidor declarar que ocorreram em sua presença. Esse instrumento lavrado pelo notário perpetua o exato momento e a forma que se decorreu o acontecimento de um fato, por isso uma função primordial da ata notarial é a de tornar-se prova. Ela é prova legal e inequívoca. É tão ampla a utilidade da ata notarial como meio de prova que ela pode servir até para a confissão, assim como a prova testemunhal.

Por ser um meio de prova robusto, sólido e dotado de fé pública está menos sujeito a contestações.

É importante caracterizar e definir a ata notarial, para assim dar-lhe o destaque como ato notarial único que possui um papel jurídico e social próprios. A ata notarial é um instrumento público no qual os notários consignam os fatos e circunstâncias que presenciam e que por sua natureza não sejam matéria de contrato. (VANCIM, 2025)

Neste prisma, há uma diferenciação clássica feita entre a ata notarial e a escritura pública. Enquanto o conteúdo da escritura pública é o ato jurídico e o negócio jurídico, as atas notariais tem por objeto fatos jurídicos. A escritura pública tem como escopo dar forma jurídica a vontade expressada pelos usuários do serviço notarial, enquanto a ata notarial teria como finalidade original pré-constituir prova da ocorrência de um fato.

As pessoas que intervêm na ata notarial não são considerados partes, são requerentes ou requeridos e, em lugar de prestação de seu consentimento, prestam sua conformidade com a narração e com a leitura que faz o notário. A ata é um ato declaratório unilateral do tabelião, é um relato feito com segurança e fé pública com riqueza de detalhes que possam caracterizar o fato jurídico ocorrido.

Como já foi observado a finalidade da ata notarial é a constatação de fatos pelo notário com a finalidade de formar prova, isto é, o objetivo desse documento notarial é a pré-constituição de provas. Nestes termos, há o entendimento de que o objeto da ata notarial é a prova de fatos jurídicos em sentido estrito. Portanto, há uma amplitude e variedade de eventos que podem ser constatados por uma ata notarial, sendo a enumeração de todos esses fatos uma missão impossível.

A finalidade da ata notarial é registrar e fixar os fatos jurídicos no exato momento e tempo em que ocorrem para que o interessado possa a qualquer tempo em que ocorrem para que o interessado possa a qualquer tempo, provar o fato e se beneficiar dos efeitos jurídicos decorrentes dele. Ela é o testemunho oficial de fatos narrados pelos notários no exercício de sua competência em razão de seu ofício, é o instrumento passado pelo tabelião mediante solicitação, no qual são relatados fatos, atos, acontecimentos, estado ou situação de coisas que ele presencia e constata. (FERREIRA e RODRIGUES, 2023). Por ser a ata lavrada nas notas do tabelião fica preservada a acessibilidade integral a todos os terceiros dos fatos ali captados, com indicações precisas nos livros.

V. OBJETO DA ATA NOTARIAL

O objeto da ata notarial é a apreensão de um fato jurídico e a sua trasladação sem modificações, para o acervo notarial. O objeto é um fato jurídico captado pelo notário através de seus sentidos. Na visão tradicional de ata notarial não pode haver por parte do notário qualquer alteração, interpretação ou adaptação do fato ou juízo de valor.

Todavia, gostaríamos de consignar que a principal diferença entre o objeto da ata notarial e da escritura pública se encontra na existência ou não de manifestação de vontade de partes no documento notarial que está sendo lavrado. Se houver qualquer forma de manifestação de vontade por algum

outorgante se trata de objeto de escritura pública e não de objeto de ata notarial. Neste prisma, o que não deve de forma alguma fazer parte da ata notarial é a manifestação de vontade dos particulares. Por consequência lógica se houver declaração de vontade estamos falando de escritura pública.

Na escritura pública o Tabelião de Notas recepciona a vontade dos particulares e a modela na melhor formatação jurídica.

Aqui é importante lembrar que o caracteriza o fato jurídico é a ausência de manifestação de vontade, e por isso podemos concluir que o objeto da ata notarial é o fato jurídico, pois na ata notarial o tabelião nunca pode recepcionar vontades. Na visão tradicional de ata o tabelião apenas deve narrar o fato que ele constatou.

VI. FORMA DA ATA NOTARIAL

Já citamos algumas vezes nesse artigo que o tabelião traslada o que ele apreendeu pelos seus sentidos para o Livro de Notas, e agora vamos analisar essa formalidade.

Documentos notariais protocolares são aqueles que são lavrados nos livros de notas. Por sua vez, o protocolo notarial é o conjunto de documentos matrizes feitos pelos notários em especial o livro de notas, livros esses que devem ser guardados, conservados e organizados pelo delegatário do serviço extrajudicial. No Brasil a ata notarial deve ser lavrada no Livro de Notas, e portanto, são classificadas como atos protocolares.

As formalidades observadas na lavratura da ata notarial são mais simples e menos numerosas do que aquelas que a lei prescreve para a escritura pública. Analisando o artigo 215, do CC, bem como as normativas estaduais entendermos que deve constar da ata notarial:

- a) Data e local da lavratura;
- b) Reconhecimento da identidade do requerente;
- c) Dados de qualificação e identificação do requerente;
- d) Redação na Língua Nacional.
- e) Narração descritiva do fato;
- f) Assinatura do Tabelião.

Como foi indicado a ata deve ser redigida em língua nacional. Este requisito decorre do fato de que todos os atos públicos notariais devem ser redigidos em língua nacional. Não há prejuízo se o instrumento conter expressões estrangeiras pontuais. O que é importante perceber aqui é que o tabelião tem um duplo dever; a saber: um público de proteger o idioma nacional e um dever profissional de

redigir o ato com clareza, pois deve zelar o tabelião para que o juiz ou terceiro destinatário da ata notarial tenham a melhor compreensão do texto.

A ata notarial poderá conter a assinatura do solicitante e de eventuais testemunhas; caso conste do conteúdo da ata notarial laudo técnico ou pericial o responsável técnico que exarou as informações técnicas deve assinar o instrumento notarial.

O autor da ata notarial é o notário; o tabelião de notas que verifica a ocorrência do fato e narra a sua existência. Sendo assim, não há necessidade da presença do requerente no ato de diligência realizado pelo tabelião, pois este é o único autor da ata e o único responsável pela verificação do fato. A ata não contém vontade humana ainda que seu objeto seja uma declaração humana. É por isso que a recusa do requerente em assinar a ata não implica em sua invalidade ou ineficácia.

Tendo em vista a autoria do notário que é imprescindível é a assinatura do tabelião, assim o documento notarial está completo e apto a produzir seus efeitos. Lembrando que o tabelião é o único agente público que tem competência específica para atribuir fé pública aos documentos que autoriza.

A produção da ata notarial necessita respeitar o princípio notarial da rogação ou instância, isto é, o notário precisa ser provocado para que lavre a ata notarial. O requerimento deve ser anterior ao início do procedimento, devendo o pedido ser possível de ser atendido pelo notário. O requerimento deve limitar e explicitar qual é o evento que deve ser constatado. O objeto da rogação deve ser lícito, porém o objeto da ata pode ser um fato lícito ou ilícito. Importante no momento da solicitação o requerente demonstrar o interesse legítimo para a lavratura da ata notarial.

Ocorre que no caso da ata notarial as partes requerentes não necessariamente estão em consenso (como ocorre com a escritura pública). O confronto de interesses se não existe no momento do pedido, quase certamente existirá em um momento futuro. Muitas das vezes o notário desconhece a outra parte, ou eventuais terceiros com os quais terá que interagir para a verificação do fato. No momento da solicitação o notário deve presumir a boa fé do solicitante e privilegiar a tutela notarial dos seus interesses.

Outro ponto que deve ser observado pelo delegatário do serviço notarial no momento da rogação é a capacidade para solicitar. O requerente deve ser pessoa capaz.

Paulo Roberto Gaiger Ferreira e Felipe Leonardo Rodrigues entendem que “por motivo justo e relevante declarado no próprio ato pelo tabelião, podem ser solicitantes também as pessoas relativamente capazes (maiores de 16 e menores de 18) e, até mesmo, os incapazes detentores de capacidade natural.” (2024, p.197)

As pessoas jurídicas podem solicitar a redação de ata notarial por seus administradores, prepostos ou procuradores, devendo o tabelião fazer a análise documental para comprovar se a representação está correta.

Devido a impessoalidade que rege a atividade notarial o requerente não pode ser o próprio tabelião ou qualquer um de seus prepostos, ou ainda, seus cônjuges e parentes, em linha reta ou colateral, consanguíneos ou afins, até o terceiro grau.

Pode haver múltiplos requerentes para a elaboração da ata notarial, podendo inclusive que o interesse desses múltiplos solicitantes sejam divergentes. Isso não é impeditivo para a realização do ato notarial.

Deve o solicitante, no momento da rogação, indicar qual é o escopo do pedido, demonstrando ter um legítimo interesse, todavia pode ser de difícil comprovação para o requerente o legítimo interesse. Nesses casos é melhor que o notário deixe que o Juiz aprecie oportunamente a legitimidade.

Por sua vez o princípio da unicidade do ato não se aplica as atas notariais, tendo em vista seu objetivo de constatar fatos, que podem ser redigidas em etapas sucessivas. Na realidade o mais comum é que seja realizada em etapas sucessivas. Justamente por isso é de suma importância que conste do instrumento o tempo do fato e da ata.

O notário deve ser preciso com relação ao tempo. As informações temporais tanto para o momento da solicitação como para cada uma das diligências realizadas para a constatação do fato, devido ao fato de que a ata pode prolongar-se no tempo, neste caso, toda verificação deve mencionar o dia e a hora, sendo recomendável constar tanto a hora de início como a hora do fim da verificação.

Mesma cautela deve ter o notário com o local do fato e o local da ata. Normalmente o local envolve dois aspectos: O local do cartório e o local da verificação do fato (diligência). Deve constar sempre da redação cidade, estado e endereço. Deve ser uma preocupação e cautela do tabelião indicar precisa e claramente a localização dos fatos que verifica.

Especial atenção cabe nos casos de a constatação ser feita via internet, nestes casos o local da ata é o da situação do acesso feito a rede mundial de computadores.

Quando falamos de ata notarial o notário não é o destinatário da prova, mas o produtor dela. E concluímos que: É imprescindível constar da ata a data e o local de sua lavratura e ao final a assinatura do notário. Ela deve ser requerida, não podendo ser deflagrada de ofício, aplicando-se o princípio da rogação. Ponto relevante na elaboração da ata notarial é a questão de não ser necessário o respeito a unicidade do ato, podendo ela iniciar em um momento e terminar em outro, até mesmo em dias diferentes.

VII. EFICÁCIA DA ATA NOTARIAL

Eficácia é a aptidão de produzir efeitos jurídicos. A ata notarial tem sua eficácia pautada na segurança, na autenticidade das constatações transpostas pelo Tabelião de Notas. Tendo em vista a previsão do artigo 236 da CRFB/88 a atividade tabelioa goza de dignidade constitucional. A ata será produzida em termos aptos a satisfazer o interesse juridicamente protegido da parte.

Essencialmente a eficácia das atas notariais é probatória, quer se dizer com isto que a ata notarial perpetua no tempo, com caráter probatório revestido de fé pública, os fatos ali descritos pelo notário.(FERREIRA E RODRIGUES, 2024)

Fé pública é a confiança que se deve ter a respeito dos documentos emanados de autoridades públicas, em virtude da função exercida. A fé pública é uma instituição jurídico-pública.

Na lição de Walter Ceneviva a “expressão fé pública; pública se refere ao direito público, cujos preceitos qualificam e justificam a fé, em documento, tendo-o por autêntico, seguro e apto a produzir efeitos de direito.” (2004, p.82) A lei determina exigências formais para o acolhimento da fé pública, sendo a dotação legal um pressuposto para possibilitar a oponibilidade da fé pública a todos os terceiros. A ata que não observar os requisitos legais ou que for lavrada por tabelião incompetente ou é nula ou ineficaz. Portanto, é necessário a observância dos requisitos formais, pois a formalidade a ser seguida é uma garantia da exatidão do ato, e a exatidão é elemento essencial da fé pública.

O papel do notário na ata notarial não é de simples testemunha, sobre fatos cuja narrativa realiza. O tabelião atua sob a égide de regras mais severas do que às impostas à testemunha. É dever do notário e alicerce da atividade que realiza o conhecimento do direito aplicável no exercício de sua profissão.

A ata notarial faz prova de sua existência, isto é, da sua formação, como também dos fatos nela mencionados. Tem a ata notarial a aptidão de pré constituir prova dotada de fé pública, isto é, os fatos narrados pelo notário na ata presumem-se verdadeiros. (CENEVIVA, 2004)

A prova contrária só será admitida pela demonstração da falsidade documental em sede judicial. O fato que é provado por meio de ata notarial não depende de qualquer outra prova. A ata goza de presunção legal de existência e de veracidade. Neste prisma, aquele que pretende atacar a eficácia probatória da ata notarial deve demonstrar sua falta de autenticidade na via judicial.

VIII CLASSIFICAÇÃO DAS ATAS

Materiais: são aquelas que afetam fatos jurídicos que, por sua índole, não podem ser qualificados como contrato.

Formais: Aquelas em que a lei estabelece uma manifestação própria, singular e precisa, como por exemplo, aprovação de testamento cerrado.

Típicas: São atas previstas em lei.

Atípicas: São aquelas que não são previstas expressamente no ordenamento, mas são possíveis de ser realizado.

IX. TIPOS DE ATAS NOTARIAIS

ATA DE NOTARIEDADE

Notório é aquilo que é sabido ou conhecido por todos. Ocorre que em alguns casos se faz necessário provar situações próprias e conhecidas de sua comunidade, mas cuja fé em outros âmbitos depende do ato notarial. Segundo Paulo Roberto Gaiger Ferreira e Felipe Leonardo rodrigues “na ata de notoriedade, o tabelião constata o fato mediante verificação de documentos oficiais ou particulares, ou ainda por meio da presença e do testemunho de terceiros visando declarar uma situação notória de interesse do solicitante, podendo ser sobre pessoa ou coisa.” (2024, p.206)

Um exemplo de ata de notoriedade é quando pela presença da pessoa junto ao tabelião ele constata a sua vida e lavra a ata para ser apresentada ao INSS ou alguma seguradora.

ATA DE DECLARAÇÃO

As atas de declaração servem para todo e qualquer tipo de finalidades decorrente da declaração da pessoa. Esse tipo de ata podem intrinsecamente pedir administrativos ou produzir provas em juízo. Na categoria de atas de declaração se enquadram as atas para depoimento ou para testemunho.

Nesta modalidade, cabe ao notário realizar a narração fiel, em linguagem jurídica, a declaração do interessado sobre um fato ou acontecimento que presenciou ou soube por interposta pessoa, com a finalidade de utilizá-la no âmbito administrativo ou judicial como meio de prova pré-constituída.

Nestas atas, documentam-se publicamente declarações do solicitante ou de terceiros, a seu pedido.

ATA DE CERTIFICAÇÃO SOBRE DOCUMENTOS E EXIBIÇÃO DE COISAS:

Nesta modalidade de ata o tabelião constata fatos decorrentes de documentos apresentados, autenticando qualquer circunstância existente no documento. Na ata de exibição de coisas, o notário constata a existência material de um ou vários objetos. A existência deles ou não num lugar e hora determinados pode ser objeto deste tipo de ata.

ATA DE PRESENÇA

Neste caso as atas compreendem situações diversas e imprevisíveis. O tabelião, a pedido do solicitante, na sede do tabelionato ou em diligência externa constata fatos ou circunstâncias, sempre respeitando a sua competência territorial.

Nesta modalidade é que se enquadram as atas notariais feitas em assembléias de condomínio, reunião de sócios, abertura de cofre, entre outras possibilidades.

Essa é a ata típica onde o tabelião presencia um fato jurídico e traslada para o livro de notas tudo aquilo que foi verificado por meio de seus sentidos, sem emitir nenhum juízo de valor.

ATA DE AUTÊNTICAÇÃO ELETRÔNICA

Essa espécie de ata vem ganhando cada vez mais relevância nos tempos atuais. São atas notariais onde o notário é chamada para a constatação de fatos em meios eletrônicos. Na atualidade muitas pessoas tem a necessidade de fazer provas ocorridas por meio de ligações telefônicas, da remessa de mensagens eletrônicas ou do conteúdo da internet ou qualquer outra mídia digital.

ATA DE NOTIFICAÇÃO:

Essa modalidade de ata notarial pode gerar alguma polêmica devido a competência do Oficial de Registro de Títulos e Documentos. O tabelião de notas pode realizar atas de notificação quando não colidem com a competência do Oficial de Registro de Títulos e Documentos. Devemos lembrar que a competência do oficial de registro ocorre quando a parte apresenta um documento a registro, e pode solicitar que o oficial notifique os demais interessados, ou qualquer pessoa, sobre o registro feito.

Neste prisma, precisamos conceituar o que seria a ata de notificação para diferenciá-la da notificação realizada pelo Registro de Títulos e Documentos. Como sabemos a atuação notarial e registral geram efeitos distintos. Aos notários compete atribuir fé pública a fatos ou negócios aos quais as partes desejam o efeito da autenticidade.

A ata notarial de notificação ela não possui a presunção de conhecimento erga omnes que é típica dos atos registrários, mas a data e o conteúdo da ata e a data da notificação terão proteção, se revestindo de autenticidade é fé pública tal instrumento.

Para Paulo Roberto Gaiger Ferreira e Felipe Leonardo Rodrigues “ A ata de notificação possibilita que uma pessoa informe outra de determinada situação e, se desejar, solicite ainda um determinado comportamento da parte notificada. É o caso, por exemplo, da falta de comparecimento para assinar uma escritura que pode, evidentemente, ser combatida pela ata notarial de notificação, de modo a possibilitar a prova em futura ação de adjudicação compulsória”. (2024. p.209)

ATA DE SUBSANAÇÃO:

Neste caso, essa modalidade de ata serve para corrigir um erro, principalmente considerando que no contexto do ato notarial e do ato administrativo o erro deve ser corrigido a qualquer pretexto, sob qualquer forma.

As Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo elegeu a ata retificativa como instrumento para correção de erros, inexatidões materiais e irregularidades, constatáveis documentalmente e desde que não modificada a declaração das partes e nem a substância do negócio jurídico realizado, podendo ser corrigidos de ofício ou a requerimento das partes, ou de seus procuradores, mediante ata retificativa lavrada no livro de notas e subscrita apenas pelo tabelião ou por seu substituto legal, a respeito da qual se fará remissão no ato retificado. O item 54 da referida normativa de São Paulo determina que são considerados erros, inexatidões materiais e irregularidades, exclusivamente:

- a) Omissões e erros cometidos na transposição de dados constantes dos documentos exibidos para lavratura do ato notarial, desde que arquivados na serventia, em papel, microfilme ou documento eletrônico;
- b) Erros de cálculo matemático;
- c) Omissões e erros referentes à descrição e à caracterização de bens individuados no ato notarial;
- d) Omissões e erros relativos aos dados de qualificação pessoal das partes e das demais pessoas que compareceram ao ato notarial, se provados por documentos oficiais.

A ata de subsanação é um instrumento notarial para a correção de erros. Independente do título do instrumento, o imprescindível é corrigir os erros e as omissões, quando detectados, o quanto antes e da maneira mais simples e menos custosa para as partes, o tabelião e a sociedade.

Nos termos de Paulo Roberto Gaiger Ferreira e Felipe Leonardo Rodrigues “ a ata de subsanação é o instrumento pelo qual o tabelião constata erros em documentos particulares ou oficiais e os corrige em vista de evidente descompasso entre a situação real e a documental, entre a verdade perceptível e o erro perenizado. Segundo Argentino I. Neri, a ata de subsanação tem por fim a reparação de um ato jurídico notarial no qual, a posteriori de sua subscrição, detectou-se uma informalidade legal, seja por omissão, seja por erro material”(2024, p.263)

O erro a ser corrigido pode ser do tabelião, das partes ou de outro tabelião, seja em decorrência de denuncia das partes, seja em decorrência de constatação do tabelião.

X A MUDANÇA DE PERSPECTIVA SOBRE A ATA NOTARIAL

Apesar de surgir cada vez mais dispositivos sobre atas notariais sua utilização ainda é incipiente e desconhecida de grande parte do mundo jurídico. Por essência a ata descreve o fato no instrumento notarial, o tabelião materializa em forma narrativa tudo o que presencia ou presenciou através de seu próprio sentido; nesse diapasão, lavra um instrumento qualificado com a fé pública que lhe foi atribuída por meio da delegação do serviço. Na acepção tradicional da Ata notarial o notário se situa como observador, sem intrometer na ação ou formular conclusões.

Na visão originária da ata notarial a sua natureza é autenticatória, preservando os fatos para o futuro revestida com a autenticidade notarial. Sendo que o Tabelião, como único autor da ata notarial, se limita aqui a sua percepção das coisas, dos documentos, das pessoas e dos atos humanos, sendo o objeto da ata fatos jurídicos apreendidos pelo notário, e este simplesmente traslada para o Livro de Notas o que ele percebeu por seus sentidos, sem emitir qualquer juízo de valor. A força da Ata Notarial reside justamente em retratar de forma fiel a realidade. O que tentamos demonstrar até aqui, além de apresentar o instituto da ata notarial, é que a visão clássica sobre ela é de que neste ato o notário nunca deve fazer juízo de valor na ata notarial, ele deve ter um olhar neutro, apenas narrando os fatos e situações que constata e apreende por meio de seus sentidos; limitando a ata notarial a uma narração objetiva, fiel e detalhada de fatos jurídicos, servindo como meio de prova sem qualquer juízo de valor por parte de seu autor, a saber: o Tabelião de Notas.

Na prática cotidiana do tabelionato de notas esse documento notarial tem sido muito utilizado para comprovar fatos constantes da internet, de e-mails, celulares, reproduzir a gravação de diálogos telefônicos, o estado de imóveis e vistorias e até o depoimento de testemunhas. Nestes casos devemos concordar com a visão tradicional atribuída a esse documento notarial, ou seja, a narração objetiva de fatos jurídicos verificados pelo notário, onde este não emite nenhum juízo de valor.

Todavia, no contexto da extrajudicialização, onde atribuições que anteriormente eram de exclusividade do poder judiciário, são delegadas às serventias extrajudiciais responsáveis pela atividade notarial e registral, a ata notarial passa a ter um novo significado, uma nova perspectiva que muda especialmente a questão de não haver juízo de valor por parte do notário.

A atuação notarial mediante ata é modo eficiente de prevenir litígios. Pois, apesar da função precípua de ser meio de prova pré-constituída, a sua relevância sobrepõe à finalidade meramente probatória. Esse documento notarial é capaz de realizar o direito na normalidade da vida social. A qualificação notarial e a segurança jurídica inerente ao instrumento são fatores de prevenção e solução de litígios. Os instrumentos notariais nascem com a finalidade de harmonizar as pessoas em suas relações jurídicas no meio social, sem haver dependência de movimentar o aparato judiciário, que deve ser preservado para a solução de lides de maior complexidade e não solucionáveis pelos mecanismos mais simples. (FISCHER e MOSMANN DOS SANTOS, 2024)

Sempre devemos lembrar que o direito se realiza mais pelos negócios jurídicos, na sua forma instrumental, do que por decisões jurisdicionais. (BRANDELLI, 2022)

A ata notarial deve ser difundida e praticada com profissionalismo, eficiência e, sob a égide dos princípios éticos que devem nortear o exercício do serviço público delegado de tamanha magnitude.

XI ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O ponto de virada na concepção da ata notarial ocorre com a possibilidade da usucapião extrajudicial. A lei de registros públicos foi alterada tendo sido incluído o artigo 216-A, que dispõe: “Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015” (FERREIRA e RODRIGUES, 2024).

Por sua vez o artigo 401, inciso I do provimento 149/2023 determina que a ata notarial para fins de usucapião, que instruirá o procedimento de usucapião extrajudicial de conter: “a qualificação, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do requerente e o respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitorias ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo; b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores; c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente; d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal constitucional; e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou mais circunscrições; f) o valor do imóvel; e g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes”

Em um primeiro momento é tentador pensarmos que a ata pra fins de usucapião extrajudicial também se trata de uma narração dos fatos verificados pelo tabelião por meio de seus sentidos, porém, ao verificarmos o dispositivo do provimento do CNJ supracitado podemos perceber que se espera do tabelião mais do que um mero relato dos fatos por ele presenciado.

O procedimento de usucapião extrajudicial tem como fundamento uma ata lavrada por um notário que esteja sediado na base territorial em que o imóvel usucapiendo está localizado. A ata notarial, neste contexto, foi eleita pelo legislador como o instrumento capaz de certificar o tempo de posse e de toda a cadeia possessória que legitima o direito de aquisição da propriedade por meio do instituto da usucapião. Devemos notar que atribuindo ao notário a função de atestar o tempo de posse e a cadeia possessória e consignar as informações relativas à posse, especialmente se a mesma é exercida com animo de ser dono, esse não pode simplesmente verificar os fatos percebidos pelo seu sentido. Isto porque com uma mera apreensão sensorial o notário não consegue verificar se existe ou não *animus dominis* por parte do requerente.

Para poder atestar no documento notarial o tempo da posse, que seja originária ou derivada, bem como verificar se o *animus* se refere à propriedade ou à outros direitos reais, o tabelião deve realizar análise jurídica dos fatos e chegar a uma conclusão valorando os fatos e documentos que lhe são apresentados. Isto ocorre, pois, a ata notarial para fins de usucapião extrajudicial é diferenciada.

A usucapião é um instituto antigo, que tem suas origens no Direito Romano, que tem como finalidade a aquisição da propriedade pela posse mansa, pacífica e contínua por certo tempo fixado pela

lei. Talvez a usucapião seja um dos institutos jurídicos mais conhecidos pela população; independente do grau de instrução ou da camada social habita o senso comum que se uma pessoa ocupar um imóvel e nele fixar moradia, pelo decurso do tempo, se não o removerem do imóvel, terá adquirido a propriedade por meio da usucapião.

Com base no artigo 1238 do CC/2002 a usucapião é definida como o direito à aquisição da propriedade daquele que, pelo prazo fixado em lei, sem interrupção, detém a posse, sem oposição e com ânimo de permanência, independentemente de título e boa-fé.

Como foi dito com a inserção do artigo 216-A na Lei n. 6.015/73 é possível o reconhecimento da usucapião por meio extrajudicial. A ata notarial é obrigatória para o procedimento de reconhecimento da usucapião. A ata notarial para usucapião será feita a requerimento do interessado, sem a necessidade da presença de advogado, que é obrigatória no procedimento junto ao registro imobiliário.

A ata notarial para fins de usucapião extrajudicial possui uma regra de territorialidade, ela deve ser lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver situado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele. Ademais, deve constar da ata alerta de que não é o meio de reconhecimento da usucapião, sendo um dos requisitos do procedimento de reconhecimento do direito perante o registro imobiliário.

Dentro dos requisitos obrigatórios da ata notarial para fins de usucapião extrajudicial estão os elementos da posse. E nesta exigência normativa que reside nosso argumento que esta ata em especial não é um instrumento público onde o tabelião atua sem a prática de um juízo de valor.

Na confecção da ata o notário deve além de constatar a cadeia possessória (o que poderia consistir em mera constatação sensorial dos documentos apresentados ao tabelião), deve verificar outros elementos da posse, assim vejamos:

Deve ser constatada a configuração da posse, isto é, o tabelião deve buscar elementos de configuração da posse, devendo verificar se há *corpus e animus domini*. Como é sabido não é qualquer posse que dá direito a usucapião; só a posse com as características específicas é que possibilita a prescrição aquisitiva. É a chamada posse *ad usucapionem*.

A posse *ad usucapionem* é uma posse qualificada. O predicado desse tipo de posse é que ela seja justa, com ânimo de titular do direito real, que seja mansa e pacífica, e contínua.

Leonardo Brandelli em sua obra sobre a usucapião administrativa define a posse justa “...isto é, não decorrer de violência – física ou moral, ou esbulho -, clandestinidade – obtida às escondidas, de maneira oculta – ou precariedade – obtida com abuso de confiança ou de direito.” (2017, p.78) A posse injusta não produz efeitos para fins de usucapião.

Outra característica dessa posse é que a mesma deve ser mansa e pacífica, isto é, a posse deve ser exercida sem oposição do titular do direito real que se pretende adquirir.

Deve ainda a posse ser contínua, ou seja, ininterrupta. Portanto, deve o possuidor ter possuído a coisa a usucapir durante todo o lapso temporal exigido pela lei. O prazo deve ter sido atingido de uma só vez, ininterruptamente. Para a continuidade da posse admite-se a somatória dos tempos de posse, seja via *accessio possessionis* ou *successio possessionis*, para que sejam considerados estes institutos jurídicos é necessário que tanto a posse do antecessor quanto a do sucessor sejam *ad usucapionem*.

Outro requisito da posse *ad usucapionem* é que ela deve ser exercida com o ânimo de titular do direito usucapido. Para evidenciar que o requerente exerce a posse de modo como se fosse o titular do direito que pretende usucapir o notário deverá analisar o caso concreto que se apresenta, não trata de mera constatação sensorial.

Não é o escopo deste estudo se aprofundar nos elementos jurídicos que possibilitam a posse *ad usucapionem* e por conseguinte a aquisição prescritiva da propriedade. Porém, devemos mencionar que a *accessio possessionis* não é automática, tampouco obrigatória. O que pretendemos demonstrar aqui é que a constatação do tempo de posse, se a posse foi qualificada, se houve soma da posse está muito além de uma simples percepção sensorial.

Na elaboração da ata notarial para fins de usucapião extrajudicial o notário deverá se valer de todo seu conhecimento jurídico, fazer uma análise concreta e valorar se aqueles fatos que se apresentam se enquadram nos elementos jurídicos caracterizadores da usucapião.

Frisa-se que o propósito deste artigo não é detalhar o procedimento da usucapião extrajudicial, tampouco examinar a ata notarial para esse fim sob um escrutínio exaustivo. O que se busca é evidenciar que, na elaboração da ata notarial voltada à usucapião extrajudicial, o tabelião de notas deixa de ser um simples observador dos fatos para assumir um papel mais ativo e participativo. Ele não se limita apenas a registrar o que percebe por meio de seus sentidos, mas passa a exercer uma análise mais profunda e responsável da situação apresentada. Essa modalidade de ata representa um verdadeiro marco no ordenamento jurídico brasileiro, pois, pela primeira vez, confere ao notário a possibilidade, e a exigência, de formular um juízo de valor na lavratura do ato.

Neste momento analisaremos à prática da atuação do tabelião de notas na lavratura da ata notarial para fins de usucapião extrajudicial.

Cotidianamente o que ocorre é o seguinte: o procedimento se inicia quando o interessado comparece à sede da serventia notarial portando os documentos relativos ao imóvel que pretende usucapir. No primeiro momento, o tabelião exerce seu papel de assessor jurídico e conselheiro dos

usuários, explicando ao interessado os requisitos jurídicos da usucapião, os documentos necessários e o funcionamento do procedimento extrajudicial, bem como as diferenças em relação à via judicial.

Nessa fase inicial, o notário também informa sobre a obrigatoriedade da participação de advogado no procedimento extrajudicial de usucapião, esclarecendo se o profissional atuará desde a confecção da ata notarial ou apenas na fase subsequente, perante o Registro de Imóveis. Desempenha, assim, uma função de conselheiro jurídico imparcial, orientando o interessado sobre as implicações jurídicas e práticas do instituto, de modo a assegurar a correta compreensão do procedimento e a regularidade formal do pedido.

Superada a anamnese inicial, o tabelião passa à recepção e análise dos documentos apresentados pelo interessado. Nessa etapa, verifica se, a partir dos elementos trazidos, é realmente possível seguir com o procedimento de usucapião extrajudicial. Examina o histórico dominial e a cadeia possessória, identificando em qual modalidade de usucapião o caso concreto se enquadra e se ocorreu, em algum momento, *accessio possessionis* ou *successio possessionis*. Avalia, ainda, se há elementos documentais que comprovem a posse *ad usucapionem*, e se os títulos apresentados podem ou não ser considerados justo título.

O tabelião examina também os documentos relativos ao imóvel — planta, memorial descritivo, matrícula ou transcrição — verificando se estão corretos e completos, se há necessidade de complementação documental, se é caso de dispensa da planta e do memorial, e quem são os titulares de direito real e confrontantes do imóvel usucapiendo.

Importa destacar que, ao proceder a essa análise, o notário não atua de forma meramente sensorial, limitando-se a constatar o conteúdo de documentos para depois trasladá-los ao livro de notas. O que se observa aqui é uma atividade jurídica complexa e interpretativa, que demanda profundo conhecimento técnico dos institutos relacionados à usucapião. O tabelião, após minuciosa análise da documentação, emite um juízo de valor jurídico acerca do enquadramento do caso concreto nas modalidades legais existentes, exercendo plenamente sua função de profissional do Direito dotado de fé pública.

Além disso, o notário atua como assessor jurídico imparcial do usuário, orientando sobre eventuais complementações documentais, sobre a modalidade de usucapião aplicável e sobre os meios idôneos de comprovar a posse, garantindo que a ata notarial seja elaborada com base em um conjunto probatório consistente e juridicamente adequado.

Concluída a análise documental e devidamente informados o interessado sobre o caminho jurídico a ser seguido, o tabelião deve indagar se serão utilizadas declarações testemunhais e, em caso

positivo, se tais declarações serão colhidas na sede da serventia ou no momento da diligência até o imóvel.

A coleta das declarações testemunhais talvez seja a fase que mais se aproxima da atuação clássica do tabelião em uma ata notarial, mas, ainda assim, não se trata de simples oitiva e transcrição de depoimentos. Cabe ao notário analisar cuidadosamente o conteúdo das declarações, verificando se os relatos efetivamente corroboram a posse alegada, se esta é qualificada como posse *ad usucapionem*, e se a posse se prolongou no tempo de forma contínua, mansa e pacífica.

Dessa forma, mais uma vez, observa-se que a atuação do tabelião vai muito além da mera observação sensorial dos fatos. Embora se valha de seus sentidos para constatar o que presencia e ouve, sua função é eminentemente jurídica e valorativa, pois envolve a apreciação técnica dos fatos à luz das hipóteses normativas que regem o instituto da usucapião.

Cumpra apenas registrar uma advertência: há casos em que a declaração testemunhal se mostra imprescindível para a formação da convicção notarial e, conseqüentemente, para a adequada comprovação da posse.

Chega-se, por fim, à fase de diligência *in loco*. Trata-se de etapa facultativa, mas que se revela altamente recomendável para uma constatação adequada do exercício da posse e dos demais elementos caracterizadores da usucapião.

No local, o tabelião observa como se exerce a posse, se há ostensividade no uso, a existência de benfeitorias e acessões, bem como outros indícios materiais coerentes com a ocupação contínua, mansa e pacífica. Embora haja, nesse momento, um componente de percepção fática pelos sentidos, não basta narrar tais constatações na redação da ata: impõe-se ao notário valorar juridicamente os fatos observados, confrontando-os com as hipóteses normativas pertinentes para formar convicção técnica quanto à qualificação da posse (posse *ad usucapionem*) e ao enquadramento da modalidade aplicável.

Concluída a diligência, o tabelião retorna à serventia para redigir o instrumento notarial, apresenta o texto ao(s) interessado(s) e agenda data para leitura e assinaturas.

Cabe frisar que não compete ao tabelião declarar o reconhecimento da usucapião — atribuição que pertence ao Registrador de Imóveis. Ainda que se possam tecer críticas a essa repartição de competências, tal debate extrapola os limites do presente estudo. O que importa destacar é que, mesmo não sendo o órgão decisor, o tabelião deve formar convicção técnica sobre os elementos de prova da posse, o preenchimento dos requisitos legais, e a modalidade de usucapião que se delineia no caso concreto. Por meio dessa qualificação notarial complexa, munida de fé pública e rigor técnico, o

instrumento fornece bases seguras e autênticas para que o Registrador delibere com segurança jurídica na esfera registral.

XII ATA NOTARIAL PARA FINS DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

Outra ata notarial que ao nosso entender se enquadra nessa nova perspectiva é a ata para fins de adjudicação compulsória extrajudicial. A ata notarial para adjudicação é instrumento previsto pela Lei n. 14.382/22, em artigo que alterou a lei 6015/73, introduzindo a possibilidade de o procedimento ser realizado perante o Oficial de Registro de Imóveis.

O procedimento está previsto no artigo 216-B da Lei n. 6015/73, sendo mais uma medida de extrajudicialização, fenômeno que atribui funções do Poder Judiciário para autoridades do extrajudicial. Nesta ata notarial especial deverá conter: a) a referência à matrícula ou à transcrição, e a descrição do imóvel com seus ônus e gravames; b) a identificação dos atos e negócios jurídicos que dão fundamento à adjudicação compulsória, incluído o histórico de todas as cessões e sucessões, bem como a relação de todos os que figurem nos respectivos instrumentos contratuais.

Neste prisma, o notário deve analisar os aspectos intrínsecos do contrato, como partes, objeto e preço, bem como a ausência da cláusula de arrependimento, buscando aplicar o princípio da conservação dos negócios jurídicos, de modo a preservar a função social do contrato e a essência da manifestação das partes. Deve constar também a prova do adimplemento integral do preço ou do cumprimento da contraprestação à transferência do imóvel adjudicando.

Pois bem, se incumbe ao tabelião verificar o adimplemento do preço, e se são admitidas diversas formas de comprovação a saber: como mensagens, comprovantes de transferência bancária, informações declaradas no imposto de renda, entre outras, é evidente que sua atuação não se limita à de um mero observador. Cabe-lhe, ao contrário, atribuir valor jurídico aos elementos apresentados, analisando se o fato ou documento realmente comprova o pagamento. Caso não houvesse esse juízo de valor por parte do notário, sua função se restringiria a mencionar que determinado documento lhe foi exibido, sem reconhecer que ele efetivamente serve como prova do adimplemento para fins de adjudicação compulsória.

Verifiquemos agora como funciona na prática a atuação do notário na ata notarial para fins de adjudicação compulsória:

No procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial, a atuação do tabelião de notas também se inicia com o comparecimento do interessado à serventia, munido dos documentos que comprovam a existência do contrato de promessa de compra e venda e o adimplemento integral do preço.

Nesse primeiro contato, o notário exerce função informativa e orientadora, explicando ao usuário os requisitos legais do procedimento, a documentação necessária e as diferenças entre a via extrajudicial e a judicial, destacando que, em ambos os casos, a adjudicação decorre da inexecução da obrigação de outorgar escritura por parte do promitente vendedor. Cabe-lhe, ainda, esclarecer a necessidade da participação do advogado, indagando se este acompanhará a produção da ata ou apenas atuará na fase posterior, perante o Registro de Imóveis.

Superada essa fase inicial, o tabelião passa à análise dos documentos apresentados: verifica o instrumento de promessa de compra e venda, as provas do adimplemento integral do preço — que podem incluir comprovantes bancários, mensagens, recibos, declarações ou informações fiscais — e a situação registral do imóvel. Examina também se há relação jurídica válida e eficaz entre as partes, se o promitente vendedor é o titular registral e se o contrato contém elementos suficientes de identificação do imóvel e das partes.

Nessa etapa, o notário não se limita à mera constatação sensorial dos documentos, mas exerce verdadeira atividade de qualificação jurídica, aferindo se o conjunto probatório é idôneo para demonstrar o direito do promitente comprador. É nessa análise que o tabelião emite juízo de valor sobre a comprovação do adimplemento e sobre a existência de obrigação não cumprida de outorgar a escritura definitiva, sempre à luz dos princípios da boa-fé e da função social do contrato.

Além disso, o tabelião atua como assessor jurídico imparcial, orientando o interessado sobre eventuais lacunas documentais e sobre os meios adequados de comprovação do pagamento e da recusa do vendedor. Caso entenda necessário, poderá colher declarações das partes, testemunhas ou representantes de instituições financeiras, tudo com o objetivo de dar maior robustez probatória ao instrumento.

Havendo necessidade de verificação adicional, o notário poderá, inclusive, realizar diligência até o imóvel, verificando se o comprador exerce a posse, se há benfeitorias ou outros indícios de domínio de fato, reforçando a análise da efetiva aquisição e fruição do bem.

Concluída a verificação, o tabelião redige a ata notarial, descrevendo minuciosamente os fatos constatados, os documentos examinados, os elementos que comprovam o adimplemento e a recusa do promitente vendedor, e o enquadramento jurídico do caso. Trata-se de um instrumento dotado de fé pública e força probatória plena, que permitirá ao Registrador

de Imóveis aferir a procedência do pedido e efetuar o registro da adjudicação compulsória extrajudicial, nos termos do Provimento n. 150/2023 do CNJ.

Ainda que a declaração final de adjudicação caiba ao Registrador, cabe ao tabelião formar convicção jurídica sobre o conjunto fático-probatório e atestá-lo com segurança e autenticidade, garantindo a eficácia, credibilidade e segurança jurídica do procedimento.

Note que a atuação do tabelião neste caso é muito semelhante a atuação no momento da usucapião extrajudicial, e por consequência também é um caso onde o notário atua como um profissional do direito desenvolvendo função jurídica complexa, onde valora os fatos através da qualificação tabelião para redigir o instrumento notarial.

XIII O MARCO LEGAL DAS GARANTIAS – LEI N. 14.711/2023

No Brasil estamos caminhando a passos largos para a extrajudicialização, uma jornada que busca dar efetividade às demandas da Sociedade, deixando para o Judiciário apenas o que realmente precisa de pronunciamento judicial.

O marco legal das garantias (lei 14.711/2023) além de alterar o regramento sobre as garantias inovou no ordenamento jurídico brasileiro trazendo novas atribuições ao Notário, com o objetivo de facilitar o acesso à justiça a toda a população, por meio da solução extrajudicial de conflitos na esfera negocial sem a necessidade de intervenção do Poder Judiciário, sem ignorar a necessidade da segurança jurídica.

Diversas dessas alterações trazidas pela Lei n. 14.711 de 2023 diz respeito as atas notariais, sendo elas a ata notarial de certificação do implemento ou da frustração de condições negociais, ata notarial de arrematação, e a *Escrow Account*. O marco legal das garantias alterou a lei 8935/94 incorporando essas novas atribuições para o Tabelião de Notas.

XIV ATA NOTARIAL DE ARREMATAÇÃO

O Marco legal das garantias ao prever a possibilidade da excussão da hipoteca de forma extrajudicial prevê no artigo 9.º, parágrafo 11, da Lei n.14.711/2023 que havendo a arrematação do imóvel no rito da execução extrajudicial da hipoteca, é preciso formalizar esse ato jurídico, a via adequada prevista é a ata notarial de arrematação a ser lavrada por um notário. O notário é o profissional do direito vocacionado a exercer funções notariais, como o é a de formalizar títulos.

Apesar do instrumento notarial eleito pelo legislador ser a ata notarial neste caso a função do notário não se limitará à mera descrição fria do leilão de arrematação. Deverá esse profissional do direito realizar a qualificação tabelioa, ou seja, verificar se há ou não alguma irregularidade jurídica a impedir a arrematação.

Uma advertência que deve ser feita é que no caso da ata notarial de arrematação não é livre a escolha do Tabelião, o que é uma exceção a regra geral do artigo 8º da lei dos notários e registradores. Só o tabelião de notas do local do imóvel é o competente para realizar essa ata, e mais: nos municípios que houver mais de um Tabelião de Notas haverá distribuição, semelhante ao que ocorre hoje com os tabeliões de protesto. É uma escolha feita pelo legislador para impedir a concorrências predatórias entre as serventias de Notas.(FISCHER e MOSMANN DOS SANTOS, 2024)

A ata notarial de arrematação é título apto a transferir a propriedade.

XV ATA NOTARIAL DE CERTIFICAÇÃO DE IMPLEMENTO OU DE FRUSTRAÇÕES DE CONDIÇÕES NEGOCIAIS

Outra inovação feita pelo marco legal das garantias foi a inclusão do artigo 7-A, Inciso I que diz “Aos tabeliões de notas também compete, sem exclusividade, entre outras atividades...Certificar o implemento ou a frustração de condições e outros elementos negociais, respeitada a competência própria dos tabeliões de protesto”

Originalmente, a decisão judicial era o modo adequado para a verificação do implemento de condições suspensivas ou resolutivas apostas em negócios jurídicos. Agora o tabelião de notas também passa a ser legitimado para atestar se ocorreu ou não o implemento das condições.

A condição é uma cláusula, que derivando exclusivamente da vontade das partes, subordina o efeito do negócio jurídico a evento futuro e incerto. A condição pode ser suspensiva ou resolutiva. Se subordinar-se a eficácia do negócio jurídico à condição suspensiva, enquanto esta não se verificar, não se terá adquirido o direito, a que ele visa. Já se for resolutiva a condição, enquanto esta não se realizar, vigorará o negócio jurídico, podendo exercer-se desde a conclusão o direito por ele estabelecido. (FERREIRA, 2024)

Por sua vez o termo, diferente da condição, é aquela cláusula que, derivando exclusivamente da vontade das partes, subordina o efeito do negócio jurídico a evento futuro e certo.

Com a alteração legislativa, os elementos negociais supracitado não necessitam mais de intervenção judicial para constatar seu implemento ou frustração. O notário recebeu essa atribuição e instrumentalizará a constatação por meio de ata notarial.

A pergunta que surge é como o tabelião de notas irá operacionalizar tal ata notarial? De que forma ele irá certificar o implemento ou a frustração de uma condição negocial?

Vamos analisar um exemplo prático: uma escritura pública de compra e venda com cláusula resolutiva, em que foi pactuado o pagamento do preço em trinta parcelas. A escritura foi devidamente registrada no Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel. Porém, na décima parcela, o comprador deixa de pagar, e assim passa a ser inadimplente.

No cenário anterior ao marco Legal das garantias, o vendedor seria obrigado a ingressar com uma demanda judicial para executar a cláusula resolutiva, e assim resolver o negócio e cancelar o registro da escritura perante o Registro de Imóveis. No cenário atual, pode o vendedor procurar um notário e solicitar uma ata notarial em que será certificado o não pagamento, isto é, o inadimplemento do comprador. A ata que certificar a frustração da condição negocial será título com ingresso no registro de imóveis, e assim possibilitará o cancelamento do ato de registro na matrícula.

Para certificar o não pagamento das parcelas por parte do comprador o notário poderá se valer de todos os meios de prova em direito admitidas, tais quais mensagens, e-mails, extratos bancários, até mesmo um instrumento de protesto que pode ser trasladado para a ata notarial.

Seguindo entendimento de Carlos Elias de Oliveira e Flavio Tartuce “em regra, o atesto do implemento ou da frustração da condição, ou de outro elemento accidental do negócio jurídico, deve ser realizado mediante um procedimento conduzido pelo tabelião, com a notificação da outra parte, em nome dos princípios do contraditório e da ampla defesa”(OLIVEIRA e TARTUCE, 2024)

Por mais evidente que a prova apresentada pela parte possa ser, o fato é que há riscos de fraudes, como com a presença de documentos falsos, ou divergências de interpretações contratuais, riscos esses que podem ser combatidos por meio da notificação da outra parte, para a apresentação de eventual impugnação devidamente justificada.

Ainda seguindo o entendimento de Carlos Elias de Oliveira e de Flavio Tartuce deve ser feita uma analogia com o procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial por ser procedimento recentemente regulamentado pelo CNJ e que tem ampla regulamentação.

Além do procedimento de notificação sugerido pelos doutrinadores supracitados deve o notário adotar todas as cautelas de praxe da função notarial. Ademais, deve também relatar todo o procedimento adotado para a redação da ata, inclusive se realizou ou não as notificações.

Note-se que mais uma vez essa nova modalidade de ata notarial a atuação do notário não deve ser apenas de mero redator dos fatos que constatou. Neste caso, exige um juízo de valor do tabelião, própria das atividades jurídicas realizadas por profissionais do direito. Neste prisma, com a nova perspectiva da atuação do tabelião nas atas notariais ele está a praticar verdadeira profilaxia jurídica, o que auxilia a sociedade na prevenção e solução de litígios.

Para Paulo Roberto Gaiger Ferreira diz que essa nova modalidade de ata notarial é uma quebra de um paradigma. Ele sugere algumas técnicas para a lavratura da ata notarial. A primeira delas é a técnica de agir segundo o “acrônimo WYSIWYG, de what you see is what you get, e além de ver, também ouvir, cheirar, tocar e sentir, em suma, usar todos os sentidos para apreender a realidade que o tabelião está a constatar.” (2024, p. 420) A segunda técnica sugerida por ele “explora o lide jornalístico, que guarda boas semelhanças não só com a ata, mas com a construção de textos jurídicos. Quem, o quê, quando, como e, possivelmente o porquê.” (FERREIRA, 2024)

Quem envolve a indicação das partes no caso da ata, o solicitante ou requerente e eventuais terceiros participantes da constatação. Onde é a indicação do lugar ou lugares do fato. Quando é o momento ou sequência de momentos em que a ação transcorre. O que ocorre? Como indica o modo como ocorre a verificação e os fatos. Finalmente, o porquê. Teria um peso menor, pois não toca ao tabelião na constatação dar as razões pelas quais o solicitante e terceiros operam, bastaria descrevê-las.

O porquê costumava estar implícito nas atas notariais. O porquê estava condenado ao oculto. Isso devido ao fato de que o paradigma tradicional da ata notarial entendia que , a ata não terá jamais um juízo de valor do notário. Essa visão acabava por simplificar o instrumento notarial.

Em um singelo reconhecimento de firma por semelhança há juízo de valor. O tabelião ou seu preposto faz o cotejo gráfico da assinatura constante do documento com o cartão depositado, e aí decidi se se trata da mesma assinatura ou não.

Mais uma vez seguindo os ensinamentos de Paulo Roberto Gaiger Ferreira: “Na simplificação do sem juízo de valor, estivemos alheios até mesmo... aos documentos históricos. A ata de descobrimento da América, de lavra do notário Rodrigo de Escobedo, uma verdadeira ata de posse *ad usucapionem*, na qual o notário ouviu as declarações de Cristóvão Colombo, para que a ata servisse de título constitutivo para estabelecer a soberania daquele terreno, a América, para a rainha de Castela e o rei de Aragão, financiadores da expedição”(2024, p.423)

Como já foi supracitado foram as atas notariais para fins de usucapião e adjudicação compulsória extrajudicial que serviram de marco de mudança de paradigma sobre a natureza jurídica da ata notarial. Essas atas notariais “imobiliárias” devem obrigatoriamente conter juízos de valor.

O que se pretende na ata de usucapião é justamente o juízo de valor do tabelião para que ele ateste a posse mansa e pacífica, prolongada e ininterrupta. Avaliando diversos outros aspectos, como por exemplo a interrupção da prescrição ou a posse *ad sucessiones*, etc.

O tabelião não tem como verificar 5, 10, 15 anos de posse. A ata de usucapião transformou o notário em investigador. Ele deve avaliar o conjunto probatório documental, declarações, verificação em loco e o que mais entender necessário. Nesse momento, o notário emite um juízo de valor que caso seja positivo lavra a ata notarial documentando todo o processo reconhecendo que estão presentes todos os requisitos legais para a usucapião pretendida. A ata notarial deve ser um documento minucioso técnico e objetivo, com uma só finalidade, convencer o registrador de que ele acertou em seu juízo de valor e, portanto, as partes têm direito ao registro da propriedade. (FERREIRA, 2024)

A ata de adjudicação compulsória extrajudicial, implementada pela Lei n. 14.382/22, segue a mesma sistemática da ata notarial para fins de usucapião. Em ambas, há uma qualificação jurídica notarial complexa e a provocação de ações do tabelião tendentes a investigar e convencer-se.

Neste prisma, Quebrou-se o paradigma, algumas atas têm sim juízo de valor. E As novas modalidades de ata introduzidas no ordenamento jurídico brasileiro seguem o padrão das atas notariais imobiliárias, isto é, são atas que contam com uma qualificação jurídica complexa feita por parte do notário que emite um juízo que faz parte do conteúdo dessas atas. Isso configura uma notória evolução no instituto da ata notarial.

Como já defendemos nesse artigo a possibilidade da lavratura de atas notariais é ampla, sem limite de objeto, exceto quanto aos atos privativos do tabelião de protestos e do oficial de registro de títulos e documentos, cuja competência é exclusiva. Portanto, entendemos que mesmo antes do marco legal das garantias era possível lavrar diversos tipos de ata, incluindo uma ata notarial para constatar o implemento de uma condição ou a sua frustração em um negócio jurídico. Todavia, a expressa previsão na Lei n. 14.711/2023 aponta mais uma vez o legislador brasileiro buscando o caminho da extrajudicialização por meio do notário.

A lei possibilitou às partes mais um instrumento jurídico cujo efeito será acelerar o processo e permitir o acesso a justiça por toda a população.

Com as alterações implementadas pelo marco legal das garantias que aqui reproduzimos:

Art. 7º-A Aos tabeliães de notas também compete, sem exclusividade, entre outras atividades: (Incluído pela Lei n. 14.711, de 2023)

I - certificar o implemento ou a frustração de condições e outros elementos negociais, respeitada a competência própria dos tabeliães de protesto; (Incluído pela Lei n. 14.711, de 2023)

§ 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 n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), respeitada a competência própria dos tabeliões de protesto. (Incluído pela Lei n. 14.711, de 2023).

Nestas hipóteses o requerimento da ata deve ser pormenorizada, juntando a cópia do contrato do objeto da constatação, outros documentos necessários ou convenientes, e indicando com exatidão aquilo que deseja ter provado. Deve indicar, também, a conclusão buscada, seja a prestação positiva ou negativa, e os fundamentos fáticos e legais para que o tabelião faça a qualificação notarial e faça seu juízo de valor, lavrando a ata nos termos pretendidos, ou se recuse, expondo os motivos. (FERREIRA, 2024)

A solicitação pode ser por uma ou por todas as partes envolvidas no negócio jurídico. Com a solicitação e os documentos, o notário poderá qualificarlos verificando a sua higidez formal e material.

Segundo entendimento de respeitado tabelião de notas Paulo Roberto Gaiger Ferreira a ata notarial “deverá conter, sem prejuízo de outras específicas constatações: a) a identificação, qualificação e o pedido do solicitante, b) indicação do elemento negocial que se quer constatar c) indicação dos documentos ou fatos que necessitam ser constatados e como ele se constituem no suporte fático do implemento ou da frustração; d) eventuais procedimentos realizados (como notificações, transferências bancárias, entrega de documento ou coisa); e) os efeitos constatados pelo tabelião; f) atestação da ocorrência do implemento ou da frustração da cláusula contratual.”(2024, p.430). Após a lavratura da ata é imprescindível a assinatura do notário, e quando for o caso pelos solicitantes, ainda pode ser o caso de as outras partes envolvidas no contrato assinem também o instrumento.

Para poder materializar as atas notariais de constatação do implemento ou frustração de cláusulas negociais demandam que os notários tenham um conhecimento amplo e profundo da parte geral do Código Civil. Precisa dominar os elementos de existência, validade e eficácia do negócio jurídico, os vícios da declaração de vontade, direitos das obrigações e direito dos contratos.

Considerando que há a previsão para essa modalidade ingressar no Registro de Imóveis entendemos ser proveitoso pensar como essa nova espécie de ata notarial pode funcionar na atividade imobiliária.

Um uso jurídico para a ata de certificação de implementos ou frustração de condição negocial aplicada a relações negociais imobiliárias seria o seguinte: uma promessa de permuta em unidades futuras firmada entre um incorporador e um proprietário de terreno, convencionou-se que a efetivação

do negócio jurídico ficaria submetida a uma condição suspensiva, Enquanto a condição não se verificasse, não haveria transferência do terreno nem registro da incorporação, conforme o art. 32 da Lei n. 4.591/1964. Só seria realizada a transferência do terreno para a incorporadora se previamente ela realizasse estudo de viabilidade técnica e ambiental do empreendimento que se pretende incorporar.

Constando de forma expressa e técnica a condição suspensiva no instrumento de promessa de permuta de futuras unidades autônomas poderia o proprietário do terreno requerer ao tabelião de notas a lavratura de uma ata notarial de certificação da frustração da condição negocial, com base no art. 7º-A, I e §2º, da Lei n. 8.935/94, incluído pela Lei n. 14.711/2023 (Marco Legal das Garantias). O objetivo da ata será comprovar oficialmente que a condição suspensiva não se implementou, tornando o negócio sem eficácia jurídica. O Uso dessa ata notarial acaba por evitar a necessidade de ação judicial de resolução contratual por inadimplemento da condição suspensiva; garante segurança e publicidade ao resultado do negócio frustrado; promove a extrajudicialização no âmbito do mercado imobiliário, reforçando a função do notário como agente de profilaxia jurídica.

Ainda nesse contexto de verificar usos jurídicos para a nova modalidade de ata notarial de certificação de implemento ou frustração de elementos negociais queremos apresentar uma hipótese de aplicação junto ao agronegócio. Como é de conhecimento geral o setor agropecuário é um dos setores econômicos mais pujantes de nosso País, portanto, é fundamental que o tabelião de notas possa funcionar como um agente de acesso a justiça e de promover a economia também na seara do agronegócio.

Nos contratos agrários e nos negócios do agronegócio em sentido amplo; a saber: parcerias agrícolas, contratos de fornecimento futuro (CPR), bater, contratos de integração ou arrendamento rural, o ciclo agrobiológico é o elemento jurídico-estrutural que condiciona o nascimento, a exigibilidade e o adimplemento das obrigações.

Em tais negócios, as partes frequentemente vinculam efeitos jurídicos a eventos naturais incertos, tais como; germinação e colheita da lavoura; prenhez ou engorda do rebanho; obtenção de laudos de produtividade ou qualidade mínima do produto; ocorrência de sinistros climáticos ou pragas; índices de preços em bolsas de commodities.

Esses eventos, por sua natureza condicionada à biologia e ao ambiente, configuram condições suspensivas ou resolutivas nos termos dos arts. 121 e 125 do Código Civil.

Por exemplo: Contrato de permutas de insumos por produto futuro. A eficácia do contrato depende da comprovação da entrega física dos grãos no prazo de liquidação. Neste prisma, a ata notarial pode atestar o implemento da condição (entrega dos produtos) com base em

notas fiscais, comprovantes de pesagem, laudos de qualidade e transporte, constituindo título hábil para liquidação financeira.

No contrato de permuta de insumos por produto futuro há duas obrigações independentes, a saber: uma obrigação presente (entrega dos insumos); e uma obrigação futura, condicional (entrega dos grãos ou produtos após o implemento do ciclo agrobiológico).

Logo, a eficácia integral do contrato está condicionada ao implemento da safra. Trata-se de uma condição suspensiva de natureza agrobiológica, dependente de evento futuro e incerto.

O implemento ou a frustração da condição não é um fato bruto. É um fato jurídico complexo, que exige análise de documentos, laudos técnicos, notas fiscais e comunicações contratuais. Portanto, não basta constatar fisicamente o estado da lavoura; o tabelião deve analisar juridicamente se os elementos apresentados configuram ou não o implemento da obrigação pactuada. Neste caso, a atuação do tabelião será técnica e valorativa.

O produtor rural apresenta os documentos então o tabelião deve verificar se tais documentos são suficientes para caracterizar a frustração da condição negocial que subordinava o adimplemento à colheita.

Essa análise exige interpretação jurídica do contrato (para verificar a natureza da condição), valoração das provas (para aferir a veracidade e idoneidade dos documentos) e aplicação do direito (para concluir se a condição foi ou não implementada). A ata notarial de certificação de implemento ou frustração de condição negocial, quando aplicada aos contratos de barter, não é um instrumento de simples constatação empírica.

Ela é um ato de qualificação jurídica complexa, em que o tabelião de notas interpreta o contrato, valora as provas e emite um juízo jurídico sobre a eficácia ou ineficácia da obrigação vinculada ao ciclo agrobiológico.

Assim, transforma um evento natural em fato jurídico certificado, permitindo a liquidação extrajudicial de negócios rurais com segurança e celeridade, reafirmando o notário como agente técnico de desjudicialização e profilaxia jurídica no agronegócio.

XVI CONCLUSÃO

A evolução do instituto da ata notarial reflete o amadurecimento do próprio sistema notarial brasileiro, que deixa de ser apenas um repositório de formalidades para assumir função proativa na concretização do direito. O reconhecimento de que o tabelião, ao lavrar determinadas atas notariais

exerce uma atividade jurídica complexa por meio de um juízo técnico-jurídico, marca a superação da visão tradicional que limitava sua atuação à mera descrição sensorial dos fatos.

Essa mudança de paradigma reforça além de reforçar a natureza jurídica da ata notarial como instrumento de prova qualificada, dotado de fé pública, demonstra também que este documento notarial possui um valor jurídico autônomo, capaz de sustentar a segurança dos negócios e das situações jurídicas sem necessidade de intervenção judicial, devido ao novo papel desempenhado pelo tabelião de notas na lavratura das novas modalidades de ata. Ao assumir esse papel interpretativo e valorativo, o tabelião se consolida como operador essencial da justiça extrajudicial, contribuindo para a desjudicialização, a pacificação social e a efetividade do acesso à justiça.

Conclui-se, portanto, que as novas modalidades de ata notarial que emergiram da legislação mais recente, longe de ser mero relato descritivo, representa uma ferramenta de realização do direito na normalidade da vida social, capaz de unir técnica jurídica, fé pública e utilidade prática. A sua consolidação como instrumento de certificação jurídica complexa traduz não apenas a confiança depositada pelo Estado na função notarial, mas também o amadurecimento de um modelo de justiça mais acessível, eficiente e preventivo.

REFERÊNCIAS

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**. São Paulo: Saraiva, 2017.

BRANDELLI, Leonardo (coord.). **Ata notarial**. São Paulo: Saraiva, 2004.

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do direito notarial**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

CENEVIVA, Walter. **A ata Notarial e os cuidados que exige**. In BRANDELLI, Leonardo (coord.). **Ata notarial**. São Paulo: Saraiva, 2004.

CHAVES, Carlos Fernando; REZENDE, Afonso Celso F. **Tabelionato de notas e o notário perfeito**. São Paulo: Saraiva, 2013.

CHEZZI, Bernardo; EL DEBS, Martha (coord.). **O novo marco legal das garantias**. São Paulo: Editora JusPodium, 2024.

FAVERO, Gustavo Henrichs. **Direito notarial e desjudicialização: teoria e prática**. Brasília: Editora JusPodium, 2022.

FERRREIRA, Paulo Roberto Gaiger; RODRIGUES, Felipe Leonardo. **Tabelionato de notas**. 3. ed. São Paulo: Editora Foco, 2023.

FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. **Ata notarial de constatação da frustração ou da implementação de condições contratuais**. In: CHEZZI, Bernardo; EL DEBS, Martha (coord.). *O novo marco legal das garantias*. São Paulo: Editora JusPodium, 2024. p. 415-434.

FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger; RODRIGUES, Felipe Leonardo. **Ata notarial**. São Paulo: Saraiva, 2025.

FERREIRINHA, Fernando Neto. **Manual de direito notarial: teoria e prática**. Coimbra: Almedina, 2022.

FISCHER, José Flávio Bueno; MOSMANN DOS SANTOS, Carolina Edith. **As novas atribuições do tabelião de notas**. In: CHEZZI, Bernardo; EL DEBS, Martha (coord.). *O novo marco legal das garantias*. São Paulo: Editora JusPodium, 2024. p. 341-358.

GONÇALVES, Mercília Pereira. **O notário e a atividade notarial: certeza e segurança jurídica**. Coimbra: Almedina, 2022.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Resolução contratual, ata notarial e as recentes alterações advindas da Lei n. 14.711/2023**. In: CHEZZI, Bernardo; EL DEBS, Martha (coord.). *O novo marco legal das garantias*. São Paulo: Editora JusPodium, 2024. p. 435-454.

JACOPETI DO LAGO, Ivan. **A ata notarial de constatação do implemento das condições e seu registro de imóveis**. In: CHEZZI, Bernardo; EL DEBS, Martha (coord.). *O novo marco legal das garantias*. São Paulo: Editora JusPodium, 2024. p. 455-459.

KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARIA, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. São Paulo: YK Editora, 2020.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de direito notarial: da atividade e dos documentos notariais**. Salvador: Editora JusPodivm, 2023.

OLIVEIRA, Carlos Elias de; TARTUCE, Flávio. **Comentários à Lei das Garantias (Lei n. 14.711/2023)**. São Paulo: Forense, 2024.

PATAH, Priscila Alves. **Sistema extrajudicial de justiça**. São Paulo: Editora Foco, 2023.

PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. **Registros públicos**. Rio de Janeiro: GEN | Forense, 2022.

PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; NERBASS, Carolina Ranzolin. **Lei dos cartórios comentada: artigo por artigo**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil – Revista dos Tribunais, 2023.

RODRIGUES, Marcelo. **Tratado de registros públicos e direito notarial**. Salvador: Editora JusPodivm, 2022.

VANCIM, Adriano Roberto. **Ata notarial**. Belo Horizonte: Editora BH, 2025.



Submetido em: 11/05/2026

Aprovado em: 10/06/2026

Editor Chefe: Wilson Levy

Avaliação: *Double Blind Review*

ISSN (eletrônico): 2675-9101

