

Luiz Guilherme Loureiro

Manual de
Direito
NOTARIAL
DA ATIVIDADE E DOS
DOCUMENTOS NOTARIAIS

5ª Edição
Revista, atualizada
e ampliada

2023

 EDITORA
*Jus*PODIVM
www.editorajuspodivm.com.br

INTRODUÇÃO À PRIMEIRA PARTE

Nesta primeira parte de nosso estudo analisaremos o estatuto do notário, ou seja, o conjunto de regras jurídicas que regulamenta esta profissão jurídica e função estatal delegada ao particular. Trata-se da relação jurídica que vincula o notário ao Estado que lhe delega o serviço público para que aquele agente estatal o exerça a título privado (art. 236, CF). Basicamente trataremos dos aspectos jurídicos do vínculo que liga este particular ao Poder Público, que lhe delega o exercício de uma potestade ou poder ínsito à própria soberania do Estado, a começar pela definição de notário, sua natureza jurídica, qualidades, direitos e deveres, acesso à função. Prosseguiremos com outros temas de Direito público, como a função pública notarial, os serviços públicos, cujo exercício é delegado ao notário, dentre outros.

Importante observar que os principais conceitos jurídicos a serem examinados são ambíguos e suas definições suscitam certas controvérsias na doutrina administrativista e, não raro, são utilizados de forma errônea, sem significados objetivos ou com sentidos diversos.

Basta um breve exame das coletâneas da jurisprudência, mesmo aquelas de nossos tribunais superiores, para constatar o uso de conceitos jurídicos diversos, alguns não mais vigentes, com o advento da nova Constituição, como se fossem sinônimos (p. ex. “serventia” e “serviço” e “delegação”). Alguns conceitos têm duplo significado, que devem ser identificados de acordo com o contexto em que são usados. Outros conceitos jurídico-administrativos são realmente ambíguos, como reconhece a doutrina mais especializada, e podem ter o mesmo significado ou conotação (v.g. função, ofício, poder jurídico, competência). E alguns conceitos jurídicos realmente não têm determinado significado específico ou objetivo e por isso são denominados conceitos jurídicos indeterminados, tais como “ordem pública”, “bons costumes”, dentre outros.

Pode-se justificar a confusão no uso de conceitos básicos pelo desenvolvimento ainda incipiente dos estudos sobre o instituto do notariado ou do direito notarial que alguns autores, como vimos, consideram como um ramo autônomo do Direito. Esta matéria não faz parte do currículo de nossas Faculdades de Direito e os profissionais jurídicos, salvo aqueles que atuam diretamente nesta seara, têm pouca familiaridade com as normas, princípios e conceitos jurídicos que a compõem.

O problema é que o uso inadequado dos conceitos jurídicos, como advertem os teóricos do Direito, leva a soluções inadequadas de inúmeras questões relevantes da instituição do notariado ou Direito notarial. Terminada a tarefa da interpretação das normas jurídicas, ainda restam os conceitos a serem decompostos e terem seus elementos analisados de forma pormenorizada para a sua exata qualificação e aplicação ao caso concreto pelo operador do direito.

Com efeito, como veremos oportunamente, ainda se fala em “cartório” ou “serventia extrajudicial” como se fossem estabelecimentos ou universalidades de fato ou de direito ou mesmo entes personalizados titulares de competências. Várias decisões do Superior Tribunal de Justiça confundem “notário” com “oficial de registro” e ainda os denominam como “serventuários”. Em determinados julgados se considera, corretamente, que os notários exercem serviços públicos e que são remunerados por emolumentos que têm natureza de taxa de serviços.

Não obstante, em outros se afirma que o notário exerce uma atividade empresarial ou análoga a esta, o que é incompatível com o conceito de “serviço público” ou com o “exercício de poder de fé pública” delegado pelo Estado. Reconhece-se que o notário é uma pessoa física, delegatária de um serviço de natureza intelectual, de segurança jurídica, e não uma pessoa jurídica concessionária de uma atividade material remunerada por tarifa. Ainda assim, trata-se como iguais coisas diferentes, para fins de reconhecimento de responsabilidade civil objetiva, o que contraria a lógica jurídica e a própria letra da norma constitucional.

Esses poucos exemplos, que são reais e até mesmo comuns, mostram que a má compreensão de um conceito jurídico e a ausência da aplicação das regras da dogmática jurídica levam a uma solução errônea dos inúmeros e complexos problemas que surgem na seara do direito notarial ou do instituto do notariado.

Não se pretende aqui expor uma teoria geral, mas chamar a atenção para a importância da dogmática jurídica ou ciência do Direito para a correta compreensão da matéria que adotamos como objeto de estudo e, conseqüentemente, para a solução adequada das questões e problemas que suscita.

Aqui se pretende realizar uma análise objetiva dos institutos e conceitos do denominado Direito notarial, independentemente de qualquer preferência subjetiva e de todo prejuízo individual, o que teria o efeito de deformar a realidade do objeto de nosso estudo. Como em toda ciência, também na ciência do Direito ou dogmática jurídica a realidade material ou normativa deve ser percebida, fielmente e com probidade, pelo investigador, com parcialidade e sem arbitrariedade. Estas características constituem as qualidades essenciais para o correto raciocínio e discurso de qualquer natureza, seja a decisão judicial e administrativa, seja o documento notarial, seja o texto do legislador. A realidade ou objetividade, em suma, é a aptidão de colocar em evidência o conjunto de dados de uma situação.

A dogmática jurídica tem três finalidades principais: a descrição do Direito vigente, sua análise sistemática e conceitual e a elaboração de propostas para a solução de casos jurídicos problemáticos. Em cada uma dessas dimensões o uso correto do vocabulário é essencial, sobretudo naquela que aqui nos interessa: a dimensão lógico-analítica, que inclui tanto a análise dos conceitos jurídicos quanto a investigação das relações entre as distintas normas e princípios.

Sem uma linguagem comum é impossível a obtenção de consenso sobre o objeto de estudo de qualquer ciência. Essa assertiva vale também para a dogmática jurídica. Como observa CAPITANT: “Da mesma forma que é preciso aprender sua língua para conhecer um povo estrangeiro, para compreender suas morais e penetrar seu gênio, da mesma forma a língua jurídica é o primeiro obstáculo do direito, que é preciso necessariamente transpassar para abordar o estudo de seu conteúdo”.¹

Conhecer o vocabulário jurídico, portanto, é possuir as chaves da matéria, ter acesso às classificações, aos raciocínios, motivações e controvérsias: é poder se exprimir. Esta é base, portanto, da qual se deve partir para estabelecer as definições dos conceitos jurídicos, que constituem, como vimos, uma das finalidades centrais da ciência do Direito. O conteúdo destes conceitos depende das normas jurídicas que regulam os institutos concernentes (v.g. potestades, serviços públicos, competência, atos administrativos). Se não existissem tais normas, estes conceitos não definiriam nada.²

De fato, os conceitos jurídicos normativos se referem a realidades que não são simplesmente perceptíveis ou deduzidas de observações empíricas, mas que somente resultam imagináveis e compreensíveis em conexão com o mundo das normas. Apenas são considerados conceitos jurídicos aqueles que se referem a fatos institucionais constituídos mediante normas jurídicas.³ Obviamente, nem todas as definições contidas nas normas jurídicas constituem conceitos jurídicos.

Como existe uma estreita relação entre o conceito jurídico com as normas jurídicas, daí se conclui que a proposta de mudança do conceito implica necessariamente uma proposta de mudança das normas a que se referem e vice-versa: a mudança do estatuto do notário e do registrador prevista na Constituição implicou na não recepção de leis e normas jurídicas anteriores com ela não compatíveis, bem como a revogação de normas legais por uma lei nova tem o condão de alterar os conceitos jurídicos. Isso ocorre porque as definições dos conceitos jurídicos têm conteúdo normativo.

Colocadas tais premissas, torna-se mais fácil a análise e definição dos conceitos jurídicos que são objeto de estudo nos capítulos a seguir, a partir das normas legais correlatas.

1. Capitant, H., *Préface au Vocabulaire juridique*, 1936.

2. Alexy, R. *Teoria de la argumentación jurídica*, p. 355.

3. Cf. Alexy, *ob. cit.*, p. 354.

Capítulo 1

DO NOTÁRIO

À luz da dogmática jurídica e tendo em vista os enunciados anteriormente citados, analisaremos neste capítulo a noção de notário ou tabelião, a natureza bifronte deste jurista que é ao mesmo tempo um agente estatal e um profissional liberal (Seção I). Veremos o regime jurídico aplicável a esta profissão, notadamente no que concerne à sua condição de titular de uma função pública (Seção II) e, ainda, as características do notário brasileiro (Seção III).

► Seção I. Concepções sobre a profissão do notário

1. O NOTÁRIO COMO REALIDADE SOCIAL E SUA ABRANGÊNCIA

Em primeiro lugar, a palavra “notário” significa uma realidade social transformada em definição legal pelo legislador. A lei parte de uma realidade preexistente, que é a existência no mundo concreto de profissionais jurídicos especializados na formalização de negócios jurídicos. O notário, como vimos, assim como outros profissionais liberais, é originalmente uma criação histórica da sociedade e não da lei.

Tanto o notário da Alta Idade Média, quanto o novo notário do baixo medievo nas cidades do centro e do norte da Itália, impôs-se por sua própria força, isso é, por responder à necessidade das pessoas de acesso à certeza e segurança jurídica quanto aos mais relevantes aspectos de suas vidas privadas.

Segundo os historiadores do direito, em cerca de um século (meados do século XI a meados do século XII), houve uma profunda alteração na atuação do notário e na força probante do ato notarial. Da antiga *charta*, que só tinha valor em razão das declarações das testemunhas ou do próprio testemunho do notário rogado, passou-se para o *instrumentum*, cuja força probatória e executória decorria da presença das formalidades previstas para o ato notarial e da sua subscrição autografada pelo notário. E essa evolução foi uma vez mais produto dos costumes e das práticas das relações humanas, na qual o Direito só intervém em um segundo momento, seja no âmbito legislativo ou doutrinal.¹

1. Antonio Padoa Schioppa, *História do Direito na Europa*, São Paulo, Martins Fontes, 2014, p. 99.

Já no final do século XII, um decretal do Papa Alexandre III (Liber Extra 2.22.2) afirmava que uma escritura notarial tinha valor probatório independentemente da confirmação das testemunhas relacionadas no ato, desde que nele tivesse sido aposto um selo de uma chancelaria episcopal ou pública. Por sua vez, a doutrina passou a reconhecer que o instrumento notarial, por si só, faz fé pública, desde que observados os requisitos formais e ausentes vícios aparentes².

O documento notarial original (realizado após a declaração da vontade dos demandantes e da redação de um esboço inicial) era então lavrado em fino pergaminho e entregue às partes. Desde meados do século XII, os notários das principais comunas do centro e norte da península itálica, passaram a registrar em ordem cronológica em um livro próprio com páginas numeradas, todos os atos e contratos demandados. Esses registros, nos quais constavam abreviadamente os dados e informações essenciais do ato, receberam o nome de minuta. Esse procedimento conferia maior segurança e autenticidade aos atos notariais entregues às partes, pois permitiam controlar, independentemente do intervalo de tempo transcorrido, a correspondência das minutas de atos isolados (v.g. doação, emprés-timo) com os respectivos originais entregues às partes, bem como permitia fazer novas cópias autenticadas de atos cuja documentação original havia sido perdida.

Na França, até o início do século XIV, a realização do ato notarial pressupunha a participação de dois agentes e a conjunção de duas formas para a sua complementação como documento dotado de valor probatório e efeito executório. Para tanto, na escritura feita pelo tabelião devia ser aposta o selo de uma autoridade designada pela Igreja ou pelo Monarca (o *garde de sceux* – um magistrado da corte eclesiástica ou um chanceler que poderia ser um notário papal ou real). O selo simbolizava o poder de fé pública da autoridade delegante. No final do século IV, foi inserida no procedimento de criação do ato notarial a etapa suplementar do registro ou inscrição resumida do conteúdo da escritura pública³, antes desse documento original ser entregue às partes.

Mas seja qual tenha sido o poder ou o prestígio do notariado nas diferentes unidades políticas, a verdade é que o documento notarial ou ato autêntico que constituía a prerrogativa da atividade notarial, teve na Europa um amplo reconhecimento que subsiste até nossos dias, com exceção de países de *Common Law*, nos quais as cortes régias não reconheciam nos atos notariais as características de documentos públicos. E com a colonização europeia, o modelo do notariado latino foi exportado para a maioria dos países.

No direito atual, o documento notarial não pressupõe mais a participação de dois agentes ou a conjunção de duas formalidades distintas como a escritura

2. *Idem, ibidem*, p. 100, com remissão à opinião dos mais renomados juriconsultos da época, como Azzone, Henrique de Susa e Bartolo de Sassoferrato.

3. O escrito original redigido pelo notário e conservado em seus livros.

e o sinal da autoridade delegante a conferir fé pública. O notário personifica aqueles dois personagens: ele é o profissional de direito dotado de fé pública por delegação do Estado. E a escritura pública é uma solenidade especial, o documento que, lavrado em notas do tabelião, é dotado de fé pública, fazendo prova plena (art. 215, CC).

A assinatura ou sinal público do tabelião não constitui um ato diverso e sim um requisito intrínseco que encerra o ato (§ 1º, VII, art. 215), significando que foi autorizado por seu criador. De fato, é a autorização que confere autenticidade, segurança e eficácia ao ato ou negócio contido na escritura pública, bem como faz prova não só da sua formação, mas também dos fatos que o tabelião declarar que ocorreram em sua presença (art. 405, CC).

Por outro lado, o registro ou minuta constitui hoje o documento notarial original, que é conservado perpetuamente nos livros do notário. O que é entregue às partes e objeto de circulação é o traslado ou certidão, que reproduz integralmente o texto do ato original: escritura pública ou ata notarial.

Também o tabelião de protesto adota um procedimento similar ao lavrar o instrumento que faz prova formal da inadimplência e o descumprimento de obrigação originada em títulos e outros documentos de dívida. Além do instrumento, que é entregue ao apresentante do título, o tabelião deve, ao mesmo tempo, registrar o protesto em livro próprio (art. 20, Lei n. 9.492/97). Neste caso, o registro não é um resumo ou súmula narrativa do instrumento notarial, mas sim sua reprodução integral (art. 22 e parágrafo único). Seja como for, ele apresenta a mesma função da antiga minuta acima examinada e não se confunde com o assento realizado pelo oficial de registro, que se destina a elevar à publicidade registral os fatos, direitos ou situações jurídicas explicitadas na Lei de Registros Públicos.

O fato de realizar o “registro” do protesto, portanto, não significa que o tabelião de protesto exerce uma função de natureza mista (notarial/registral) ou diversa daquela realizada pelo tabelião de notas. Também este, na dicção da lei, depois de lavrar a ata de aprovação do testamento cerrado, realiza um registro (ou “nota”) no seu livro, no qual deve mencionar o lugar, dia, mês e ano em que este ato de última vontade foi aprovado e entregue (art. 1.874, CC).⁴

O que importa destacar, a nosso ver, é que tanto o instrumento de protesto quanto o ato notarial de aprovação de testamento cerrado têm natureza de ata notarial. No primeiro, o notário certifica um fato jurídico conceituado como inadimplência pelo direito privado: a falta de cumprimento de obrigação de pagar ou outra obrigação cambiária documentada em título de crédito ou documento de

4. Obviamente, neste registro não consta nenhum resumo do conteúdo do testamento aprovado que, por natureza, é secreto e apenas poderá ser revelado, por ter sido esta a opção do testador, na cerimônia judicial de abertura após a morte.

dívida por ele pessoalmente constatada. No segundo, são certificados os seguintes fatos jurídicos ocorridos na sua presença e por ele verificados por seus órgãos de sentido: a entrega, pelo testador, em presença de duas testemunhas, do seu ato de última vontade para fins de aprovação, da sua declaração de que aquele é o seu testamento e do desejo de que seja aprovado, do fato dele cerrar e coser o instrumento aprovado, além da menção de atos realizados pelo próprio notário na presença de duas testemunhas, tais como a lavratura, a leitura e a homologação da ata notarial, entrega do (artigos 1.867 a 1.869, CC).

Em suma, a história comprova a relevância do papel exercido pelos notários na civilização ocidental e, em momento histórico posterior, em mais de cem países espalhados por todos os continentes, inclusive países anglo-saxões. Exercendo funções similares, ainda que não idênticas, esses profissionais do direito desempenham funções fundamentais no chamado direito preventivo, evitando ou diminuindo litígios e, conseqüentemente, a paralisia total do Judiciário, contribuindo para a paz pública, facilitando e desonerando a produção e conservação de provas, possibilitando a circulação de direitos e, conseqüentemente, garantindo a segurança jurídica, o acesso à justiça e o progresso social e econômico.

Essa mesma evolução histórica nos mostra que os notários, além de contribuir para a certeza das relações privadas mediante a redação de documentos públicos, também tiveram o mérito de terem projetados e enraizados na prática uma séria de institutos jurídicos novos juntamente com outros profissionais de direito e protagonistas da vida econômica e social.⁵ Ainda hoje, os notários são reconhecidos por sua função de criadores do direitos, terceiros imparciais e consultores gratuitos e independentes das pessoas físicas e privadas no que tange à proteção e organização de seus direitos e patrimônios.

E dessa atividade participam, como veremos adiante, os tabeliães de notas e os tabeliães de protestos de títulos, ambos qualificados como notários. Não obstante certa confusão que ainda se apresenta no mundo jurídico, não há dúvida que os termos notário e tabelião são sinônimos, como mostra claramente o enunciado normativo do art. 3º da Lei 8.935/94 – o Estatuto do Notário e do Registrador.

2. CONCEITO DE NOTÁRIO

Face ao disposto nas normas jurídicas citadas, podemos definir o notário ou tabelião como um agente estatal e profissional do direito, dotado de fé pública, a quem é delegado as competências de formalizar juridicamente a vontade das partes, dar forma legal aos atos e negócios jurídicos privados e certificar fatos, conferindo-lhes existência, segurança, eficácia e velando pela conservação dos respectivos documentos.

5. V. nesse sentido, Tullio Ascarelli, *Introduction al Derecho Comercial*, Buenos Aires, Ediar, 1947, pp. 20 e ss.

Como se trata de uma definição legal, não pode ser ignorada pelo aplicador do direito, pois tem natureza normativa. Para CORNU, as definições reais são regras de base, não apenas porque determinam noções fundamentais (personalidade, coisas, propriedade, contratos), mas também porque todas as definições desse tipo têm por objeto direto a determinação de dados jurídicos primordiais aos quais o intérprete se refere na aplicação do direito. A partir da definição é que se deve iniciar a qualificação de um fato jurídico, consistente em reconhecer neste fato certa natureza jurídica. Por sua vez, a qualificação permite a identificação do regime jurídico aplicável a tal situação.

Destarte, a partir da definição de notário, obtemos a qualificação do tabelião de notas e do tabelião de protesto como profissionais que exercem atribuições notariais e, portanto, estão sujeitos ao mesmo regime jurídico, inclusive de competência territorial: o território municipal. Este entendimento é corroborado pela interpretação sistemática das normas supracitadas. A única exceção se refere ao princípio da demanda: enquanto o tabelião de notas pode ser livremente escolhido pelas partes, havendo mais de um tabelião de protesto no mesmo município ou “localidade”, os títulos e documentos de dívida estão sujeitos à prévia distribuição (art. 11, § único da Lei 8.935/94 e arts. 6º e 7º, Lei 9.492/97).

O notário ou tabelião é um agente público especializado na área do direito privado, encarregado de redigir, autorizar, conservar e expedir cópias de instrumentos públicos. Ele não é um funcionário público, mas sim um particular que exerce uma função pública sob iniciativa privada, a quem a lei atribui a função de intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma jurídica.

Além de exercer suas competências de formalizar juridicamente a vontade das partes, intervir nos atos e negócios jurídicos em que elas devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade (mediante a lavratura de escrituras públicas), e autenticar fatos, seja através de atas notariais e atos de reconhecimento de firmas e autenticação de cópias, os tabeliões de notas *estão autorizados a prestar outros serviços remunerados, na forma prevista em convênio com órgãos públicos, entidades e empresas interessadas, respeitados os requisitos de forma previstos no Código Civil.*

Esta nova atribuição é prevista no art. 13 da Lei 14.382/2022, que inseriu o § 5º ao art. 7º da Lei 8.935/94. A redação desse dispositivo é obscura e pouco lógica, notadamente quando diz que devem ser “respeitados os requisitos de forma previstos no Código Civil”. Ora, a única forma solene que a lei civil associa ao notário ou tabelião é o instrumento público, o documento notarial, qualificado como a forma prescrita ou não defesa em lei que constitui um dos elementos de validade ou eficácia do negócio jurídico (art. 104, CC).

Da norma supracitada se infere que a escritura pública pode ser sempre usada, seja por ser prescrita lei como sendo essencial à validade dos negócios jurídicos (como, por ex., nas hipóteses do art. 108, CC), seja por não ser defesa

por lei. Nosso direito consagra o princípio da liberdade da forma e com exceção prevê em algumas hipóteses a solenidade da escritura pública para a eficácia de certos atos jurídicos, mas em nenhum momento proíbe que as partes optem por essa forma solene mesmo quando podem se valer de outra forma.

O próprio Código Civil afirma isso expressamente no art. 109, ao dispor que as partes podem livremente pactuar que o negócio jurídico a ser celebrado deve observar a forma de escritura pública, caso em que esta forma se torna da substância do ato (forma *ad solemnitatem*). Por maior razão, podem celebrar negócio jurídico mesmo que o documento notarial seja visado como forma *ad probationem*. Aliás, o princípio da liberdade de forma (art. 107, CC), por si só, garante a possibilidade de escolha da forma que apresente – a juízo das partes diante de certas circunstâncias – maiores vantagens em termos de segurança, conservação, efeitos jurídicos (probatório, executivo, autenticador), conforme um cálculo de custo-benefício.

Por isso, não vemos muito sentido no novo dispositivo jurídico, pois a consequência nele prevista já era assegurada pela ordem jurídica vigente. De qualquer modo, esse novo dispositivo pode tornar mais clara a legitimidade da atuação do tabelião em uma série de atos para os quais os notários de outros países já são competentes, como a venda de bens em hasta pública, a consignação em pagamento, a cobrança extrajudicial de dívidas, atividades de certificação de fatos, estados ou situações, etc.

A nosso ver, pelas razões que exporemos a seguir, esta regra se aplica por analogia aos tabeliões de notas no que se refere à forma solene de que se valem no desempenho de sua missão (a ata notarial), inclusive quanto à possibilidade de atuar como negociador de dívidas já protestadas ou mesmo na cobrança de dívidas (aliás, já existe projeto de lei nesse sentido).

2.1. Distinção entre Tabelião de Notas e Tabelião de Protesto de Títulos e Documentos de Dívida

Como adiantado, a definição legal de notário inclui tanto o tabelião de notas quanto o tabelião de protesto de títulos. O tabelião de protesto de títulos e documentos de dívida exerce um serviço notarial marcado mais exclusivamente pela função certificadora (sem prejuízo das funções de conservação e circulação de documentos e direitos): qual seja, a realização de ato formal e solene pelo qual se prova a inadimplência de obrigações documentadas em títulos de crédito e em documentos de dívidas líquidas, certas e exigíveis. Originariamente, e independentemente dessa distinção, os notários exerceram importante papel no desenvolvimento dos institutos de direito comercial, tais como os contratos e os títulos mercantis, de pagamento e de circulação do crédito.

Não foi por acaso que, a partir do século XI, os notários passaram a ser nomeados diretamente pelos imperadores e posteriormente pelos Papas e pelas

I.

ETAPA PREPARATÓRIA DA ESCRITURA PÚBLICA

Essa etapa ou fase é anterior à lavratura da escritura pública e tem início no momento em que os interessados se dirigem ao Tabelião para demandar a este profissional que dê forma jurídica ao acordo de vontades, isto é, que seja lavrado o documento notarial que conterà o negócio jurídico desejado. Em regra, os interessados, antes de se dirigirem ao serviço notarial, já passaram pelo iter contratual da negociação e já estão de acordo quanto aos termos e dispositivos do contrato. De qualquer forma, ao tomar conhecimento do projeto contratual, tem o dever não só de verificar a possibilidade jurídica do negócio projetado, como também de aconselhar as partes sobre as consequências e efeitos de tal acordo de vontades, as opções que a ordem jurídica eventualmente prevê para a consecução dos bens jurídicos desejados e, ainda, analisar desde logo se não há flagrante desequilíbrio na relação contratual desejada, principalmente quando notar disparidade entre as situações econômicas ou jurídicas entre as partes ou se tratar de contratos com cláusulas preestabelecidas por um determinado setor econômico (v.g. contratos de adesão relativos a serviços financeiros, compra e venda financiada por instituição financeira, e outras relações consumeristas).

Por outro lado, os comparecentes podem manifestar o desejo de celebrarem um negócio jurídico visando alcançar determinado resultado, mas ainda estão pendentes de negociação alguns direitos e obrigações porque desejam obter do tabelião uma análise mais aprofundada sobre a validade e eficácia de algumas cláusulas, outras soluções juridicamente mais seguras ou mesmo porque ainda não chegaram a um consenso sobre todo o conteúdo do contrato projetado e desejam que o tabelião, explicando os efeitos e consequências jurídicas de cada opção, ministre seus conselhos e os auxilie, como profissional neutro e imparcial, a obter o acordo de vontades. Nesse caso, o tabelião atua como uma espécie de “mediador”, ajudando os interessados a chegar, por eles mesmos, a um acordo de vontades que seja benéfico a ambos.

De qualquer forma, a partir desse momento tem início a atividade notarial e o exame de qualificação das pretensões ou do negócio jurídico projetado, devendo, portanto, o notário obter as informações essenciais para que possa orientar e informar as partes sobre os aspectos relevantes do ato (v.g. incidência de tributos, valor dos emolumentos notariais e, quando for o caso, do registro a

ser realizado oportunamente etc.) e verificar as exigências legais a serem satisfeitas (v.g. anuência do cônjuge, autorizações judiciais e/ou administrativas etc.). Após o conselho notarial, as partes podem confirmar o seu intento de obter a forma legal do negócio jurídico projetado ou simplesmente desistirem de continuar o iter contratual. Neste último caso, nada será devido em termos de emolumentos, porque o conselho notarial é gratuito.

Caso os presentes confirmem a vontade de que seja lavrada a escritura pública, o notário, como já iniciou o processo de qualificação, informará às partes quais são os documentos que devem ser apresentados para a lavratura do negócio jurídico a ser formalizado e suas circunstâncias. Obviamente, em qualquer escritura pública é de rigor a apresentação dos documentos oficiais de identidade e o número de cadastro de contribuinte na Receita Federal (CPF e CNPJ), no original ou, quando isso não for possível, a apresentação de duas testemunhas que confirmem a identidade do comparecente (art. 215, § 5º, CC). Em seguida, sem a preocupação de ser exaustivo, apresentamos o rol dos principais documentos exigidos na prática cotidiana da lavratura de escrituras públicas. Além deles, outros poderão ser exigidos de acordo como a natureza e circunstâncias da escritura pública.

1. DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS

I. Documentos das partes e comparecentes

1. Documentos de identidade das partes e comparecentes. São documentos de identidade aqueles que permitam a identificação segura da pessoa, ou seja, os documentos públicos que contêm fotografia (dado biométrico) e confeccionados com requisitos de segurança. De acordo com a Lei 12.037/2009, a identificação civil é atestada por qualquer dos seguintes documentos:

- A) carteira de identidade (RG);
- B) carteira de trabalho;
- C) carteira profissional;
- D) passaporte; carteira de identificação funcional;

E) outro documento público que permita a identificação da pessoa, como a carteira nacional de habilitação. Não há necessidade de verificação do prazo de validade da CNH para sua eficácia como documento de identidade para conferência dos atos notariais e de registro (CNJ, PCA 00034.23-07.2014.2.00.0000).

2. CPF ou CNPJ: Ver Atos normativos da Receita Federal 1.470/2014 (CNPJ) e 1.042/2014 (CPF), ou atos normativos mais recentes.

3. Documento comprobatório de representação legal. No caso de menores e incapazes, a prova de paternidade, tutela ou curatela. No caso de pessoas

jurídicas, o contrato social ou estatuto registrado no órgão competente (Junta Comercial ou RCPJ) em que conste expressamente os poderes concedidos ao representante legal. No caso da massa falida ou sociedade em recuperação judicial ou liquidação, as certidões da nomeação judicial do administrador ou do liquidante (arts. 21 e 52, I, Lei 11.101/2005). No caso do espólio, a certidão da nomeação judicial do inventariante nomeado ou escritura pública de nomeação de inventariante (quando for possível o inventário e a partilha por escritura pública).

4. Procuração com outorga de poderes especiais, quando a parte for representada por mandatário.

II. Documentos relativos ao bem ou objeto do negócio jurídico escriturado

1. Certidão do Registro de Imóveis competente, emitida há menos de 30 dias, quando se tratar de alienação de bem imóvel (art. 1º, § 2º, Lei 7.433/1985 e normas regulamentares estaduais).

2. Certificado de cadastro de imóvel rural do INCRA (CCIR) e prova de quitação do último imposto territorial rural, nos atos que tenham por objeto imóvel rural (Lei 5.868/1972 e Decreto 72.106/1973).

3. Autorização para compra de imóvel rural por estrangeiro expedida pelo Incra e, eventualmente, pelas demais autoridades competentes nos termos da Lei 5.709/1971 e Decreto 93.240/1986.¹

4. Alvará judicial, com a firma do juiz autenticada pelo escrivão-diretor ou reconhecida por tabelião quando se tratar de bem ou direito adquirido ou transferido espólio, massa falida, herança jacente ou vacante, empresário ou sociedade empresária em recuperação judicial e incapazes, e ainda nas hipóteses de sub-rogação de gravames (v. Código Civil [art. 1.748, I, etc.]; Lei de Falência [art. 113] etc.).

5. Certidões fiscais e de feitos ajuizados (art. 1º, Lei 7.433/1985 e Decreto 93.240/1986). Podem ser dispensadas a critérios das partes.

6. Certidão de quitação das despesas de condomínio (art. 4º, parágrafo único, Lei 4.591/1964 e art. 2º, § 2º, Lei 7.433/1985). Pode ser dispensada a critério das partes.

7. Certidão da autorização para transferência (CAT) da Secretaria do Patrimônio da União para a transmissão do domínio útil relativo a imóveis da União,

1. Está em discussão no Congresso Nacional o Projeto de Lei 4.059/12, que visa facilitar a venda de imóveis rurais a estrangeiros para incentivar a entrada de investimento estrangeiro, objetivo prioritário do governo, e que implicaria em revogação da Lei de 1971.

que pode ser emitida no *site*: www.atendimentovirtual.spu.planejamento.gov.br (art. 3º do Decreto-Lei 2.398/1987, e art. 2º do Decreto Federal 95.760/1988).

8. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens para verificar eventual indisponibilidade existente em nome das partes envolvidas na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo (Provimento 39, CNJ).²

9. Quando se tratar de alienação de imóvel, cientificar as partes da possibilidade de obtenção prévia de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (art. 642-A, da CLT, com a redação dada pela Lei 12.440/2011).

10. Autorização do Incra, no caso de desmembramento de imóvel rural.

11. Autorização ou intervenção do MP nas escrituras de instituição de fundação (arts. 66 e 67, III, do Código Civil c/c art. 119, parágrafo único, Lei 6.015/1973).

12. Certidão de inexistência de testamento para a lavratura de escritura de inventário e partilha.

III. Documentos relativos ao recolhimento dos tributos devidos

1. Certidões referentes aos tributos municipais que incidam sobre imóvel urbano e quitação das despesas de condomínio, salvo se dispensados pelo adquirente (art. 1º, Lei 7.433/1985 e Decreto 93.240/1986).

2. Comprovante de pagamento do imposto de transmissão devido (ITBI ou ITDCM) e de laudêmio (na transferência de enfiteuse ou direito sobre imóvel da União), quando for o caso.

IV. Cuidados a serem adotados no exame dos documentos

1. Verificar se o RH ou a CNN não está plastificado (impede o exame do papel especial pelo tato e verificação visual das marcas d'água). Verificar se o documento não apresenta rasura ou indício de falsificação, se é suficiente para identificar cabalmente o interessado e seu o estado de conservação, e se o tempo de expedição do documento apresentado ainda possibilita a completa identificação dos caracteres pessoais (fotografia, assinatura etc. – art. 3º, I a IV, Lei 12.037/2009).

2. Documentos comprobatórios da representação legal das pessoas jurídicas, massa falida e espólio. Quando a parte for pessoa jurídica, deve ser exigida

2. A existência de comunicação de indisponibilidade não impede a lavratura de escritura pública, devendo o tabelião exercer seu dever de conselho, informando às partes sobre a existência da restrição e que enquanto esta não for revogada pelo juiz competente e providenciado o cancelamento da respectiva averbação, não será possível o registro (*lato sensu*) do título notarial no Registro de Imóveis ou, então, conforme o caso, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

cópia autenticada de documento atualizado em que conste os poderes de seu(s) representante(s), como, por exemplo, certidão do contrato social ou do estatuto, ou de sua última alteração social, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas no de sociedade simples ou associação ou fundação; ou documento equivalente baixado diretamente do site da Junta Comercial, no caso de sociedade empresária.

A Igreja católica no Brasil tem sua personalidade jurídica reconhecida pelo Estado, independentemente de qualquer registro, pelo art. 5º do Decreto 119-A/1890 (não confundir com as associações religiosas). De acordo com o direito canônico e também com o direito civil, considera-se que a matriz é a Cúria diocesana, representada pelo bispo, e cada paróquia é considerada uma filial, sendo representada pelo pároco, que tem poderes para realizar todos os negócios jurídicos referentes a bens imóveis da paróquia (cânone 532). Logo, quando for parte a Cúria diocesana, deve ser representada pelo bispo, e quando for a paróquia, deve ser representada pelo pároco, e o documento pertinente é aquele que comprova a respectiva nomeação segundo o direito canônico.³

3. A forma do instrumento do mandato deve observar a forma exigida para o negócio jurídico objeto da escritura pública: é vedado o uso de instrumentos particulares de mandato ou substabelecimentos, para lavratura de atos que exijam a escritura pública. No caso de procuração por instrumento público passada no estrangeiro, é necessário que esteja apostilada, ou seja, que tenha sido previamente legalizada no Estado de origem por meio do sistema de apostila previsto na Convenção de Haia de 1961 (ou legalizada por meio diplomático quando o Estado de origem não fora para essa Convenção), acompanhada de tradução para o idioma português, salvo se o notário compreender o idioma estrangeiro. A nosso ver, não há necessidade de prévio registro no Serviço de Títulos e Documentos para que possa produzir efeitos no Brasil. A procuração lavrada por autoridade consular brasileira não precisa ser apostilada pois é considerada documento público nacional.

V. Conservação dos documentos

1. Os originais ou cópias autenticadas dos documentos apresentados pelas partes e mencionados na escritura pública devem ser arquivados em pastas distintas e numeradas registradas em livros próprios, conforme estabelecer o regulamento notarial estadual.

3. V. STF, RE 21.802, e Carlos Corral, *Dicionário de Direito Canônico*, p. 200.

III.

MODELOS DE ESCRITURAS PÚBLICAS

1. COMPRA E VENDA

ATO N. ESCRITURA DE VENDA E COMPRA QUE FAZEM AS PARTES:

VALOR R\$ 61.250,60

Aos **CATORZE (14)** dias do mês de **DEZEMBRO (12)** de **dois mil e doze (2012)**, neste Tabelionato de Notas de _____, situado na Avenida _____, Estado de São Paulo, perante mim Tabelião, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber: **I. DAS PARTES** – De um lado, como OUTORGANTE VENDEDORA **LAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, Sociedade Empresária Limitada, com sede na _____, em (cidade), Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ nº _____, com seu contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP – sob o NIRE _____ em 21.08.2006 e sua última alteração de contrato social consolidada também registrada na JUCESP sob nº _____ em 10.03.2010, cujas cópias devidamente autenticadas ficam arquivadas nestas notas em pasta de Atos Constitutivos sob nº, neste ato representada por seu sócio: A- **(NOME)**, RG. ____ e CPF. _____, brasileiro, separado consensualmente, engenheiro, residente na Rua _____. De outro lado, como OUTORGANTE COMPRADOR, **(NOME E QUALIFICAÇÃO)**. As partes identificadas por mim, ante a verificação dos documentos originais apresentados e acima por mim enumerados, e de cuja capacidade dou fé. **II – DO IMÓVEL.** Em seguida, pela outorgante vendedora, na forma representada, me foi dito que, é senhora e legítima possuidora do seguinte imóvel: (descrição). Cadastrado na Prefeitura municipal desta cidade sob nº _____. Valor Venal atribuído ao imóvel para o exercício de 2012 de **R\$ 14.490,00.** **III – DO TÍTULO DE AQUISIÇÃO:** Que o imóvel acima descrito foi adquirido por força de registro de loteamento sob n. R__ da Matrícula n._____, do Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré/SP. A gleba de terra cujo parcelamento deu origem ao lote descrito no item II foi adquirida por escritura pública lavrada em_____, no _____ Tabelionato de Notas de _____/SP, às fls._____, do Livro n._____, devidamente registrado sob R__, da Matrícula n._____. **IV – DA COMPRA E VENDA:** Que assim possuindo o imóvel acima descrito absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, ônus, encargos, responsabilidades, mesmo de hipotecas legais ou convencionais, o VENDEDOR está justo e contratado para vendê-lo ao OUTORGADO COMPRADOR, como por meio desta escritura efetivamente vendido tem pelo preço certo e previamente ajustado de **R\$ 61.250,00 (SESSENTA E UM MIL, DUZENTOS E CINQUENTA REAIS)**, importância essa que declara e confessa, na forma representada, já haver recebido anteriormente dele, OUTORGADO COMPRADOR, em moeda corrente deste País, do qual dá, neste ato, plena, geral e irrevogável quitação, de pago e satisfeito para nada mais reclamar em tempo algum; e desde já, lhe transfere toda posse, domínio, direitos e ação que exercia sobre o imóvel ora vendido, bem como as acessões, benfeitorias e servidões, sem exceção ou exclusão para que dele use, goze e disponha

livremente como seu, que fica sendo, obrigando-se o OUTORGANTE VENDEDOR por si e seus sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direitos na forma da Lei. **V – OUTRAS DECLARAÇÕES:** Declara ainda o OUTORGANTE VENDEDOR, na forma representada, que o imóvel objeto desta escritura não faz nem nunca fez parte do seu ativo permanente, sendo lançado no seu ativo circulante, uma vez que ele mesmo é comercializador de imóveis, conforme objeto social, declarando ainda mais, sob responsabilidade civil e penal, que está desobrigado da apresentação de documentos comprobatórios de inexistência de débitos para com o INSS – Instituto Nacional de Seguro Social – em razão de não estar vinculada a qualquer das restrições impostas pela legislação pertinente a Seguridade Social (Lei 8.212/1991, regulamentada pelo Decreto 2.173/1997 e alterações posteriores), bem como não existe contra ele qualquer ação real ou pessoal reipersecutória, envolvendo o imóvel objeto desta escritura, neste ou em qualquer outro juízo do território nacional, que possa viciar esta venda e compra, apresentando-me em cumprimento a Lei 7.433/1985, regulamentada pelo Decreto 93.240/1986, a Certidão Negativa de Ônus e Alienações, expedida pelo Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré/SP, devidamente atualizada e assinada pelo senhor Oficial registrador, a qual fica arquivada nestas notas no Livro n. _____. Pelo OUTORGADO COMPRADOR, me foi dito que estava de inteiro e pleno acordo com a presente venda e esta escritura em todos os seus expressos termos e face as declarações da vendedora, na forma representada, por ele me foi dito que dispensava as demais certidões exigidas pela Lei das Escrituras Públicas (Decreto 93.240/1986, que regulamentou a Lei 7.433/1985), tais como Distribuidores Cíveis da Justiça Federal e Estadual, de Protestos, Trabalhista, Tributos Fiscais, Municipais e Federais, cuja dispensa faz sob sua responsabilidade e risco, apesar da orientação feita por esta Serventia. Declarou, ainda, que tem ciência das restrições urbanísticas convencionais do loteamento constantes do contrato-padrão de promessa de venda arquivada no Registro de Imóveis (art. 18, VI, da Lei 6.776/1979). **VI – DO PAGAMENTO DO TRIBUTO:** CERTIFICO, PARA FINS DE PAGAMENTO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO, QUE FOI O IMÓVEL AVALIADO PELA FAZENDA MUNICIPAL em R\$ _____, conforme guia de avaliação nº _____, em data de _____. CERTIFICO, ainda, que foi pago imposto de transmissão incidente sobre esta transação, no valor de R\$ _____ e recolhido de conformidade com guia de arrecadação nº _____ no Banco _____, em _____. **VII – DA RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS E DA EMISSÃO DE DECLARAÇÃO IMOBILIÁRIA:** As partes contratantes se responsabilizam expressa e solidariamente por eventuais débitos de impostos, taxas, tributos e quaisquer outros encargos, incidentes sobre o imóvel desta escritura, e, desde já, requerem e autorizam ao Oficial de Registro de Imóveis competente a proceder todas as averbações e os registros necessários. Emitida a Declaração de Operação nos termos da Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal do Brasil vigente. E, de como assim, dou fé. **VIII – CONSULTA DE INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL:** Declaro que em conformidade com a recomendação do Provimento CG 08/2012, introduzida na aliena “j”, no item 12, e “r” no item 15, ambos da Seção II, do Capítulo XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça, foi apresentado Relatório de Consulta de Disponibilidade aos (data), as _____ horas, **Resultado Negativo**, Código HASH:....., o qual fica arquivado nestas notas em pasta própria sob nº/2012. Declaro, ainda, que as partes foram orientadas a consultar a CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, emitida eletronicamente pelo *site* www.tst.jus.br do Tribunal Superior do Trabalho, aos, as, todas com validade até, certidões nº, as quais ficam arquivadas nestas notas em classificador próprio sob nº/2012, emitidas em nome deles ora outorgantes vendedores. **IX – DECLARAÇÕES FINAIS:** E, de como assim o disseram e dou fé, a pedido das partes, lavrei esta escritura, que feita e lida sendo lida em voz alta, pausada e clara, acharam-na conforme em todos os seus expressos termos e como está redigida,

outorgaram, aceitaram e assinam. Dou fé. Eu _____, Tabelião de Notas, lavrei, autorizo e assino, encerrando o ato. **Emolumentos**

2. COMPRA E VENDA COM PACTO RESOLUTÓRIO

Aos dias do mês de **SETEMBRO** de **dois mil e doze (2012)**, nesta Comarca de _____, Estado de _____, perante mim Tabelião, neste Tabelionato de Notas, situado na Rua _____, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado como outorgante vendedora: **MARIA SILVA**, bióloga, portadora da cédula de identidade RG _____, SSP/SP e CPF nº _____, com anuência de seu marido **JOSÉ SILVA**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG _____-SSP/SP e CPF nº _____, ambos brasileiros, casados no Regime da Separação de Bens, anteriormente a Lei 6.515/1977, casamento realizado em 22.06.1973, no Oficial de Registro Civil de _____, SP, 1º Subdistrito da Sede, livro B-84, fls. 183, sob nº 1111, residentes e domiciliados na rua _____; e, como outorgada compradora: **XX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua _____, bairro _____, nesta cidade, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ – sob nº _____, com seu Estatuto Social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP – sob nº _____, cujas cópias reprográficas devidamente autenticadas ficam arquivadas nestas notas em classificador próprio sob nº _____, sendo neste ato representada pelo sócio: _____, cédula de identidade RG _____-SSP/SP e CPF. _____, brasileiro, divorciado, empresário, com endereço comercial na rua _____, nos termos da Os presentes, pessoas capazes, conhecidos entre si, identificados por mim, ante a verificação dos documentos apresentados e acima por mim enumerados, dou fé. E, perante mim, falando cada um por sua vez, foi dito uniforme e sucessivamente o seguinte. **PRIMEIRO: DA POSSE E DO IMÓVEL:** Que a outorgante vendedora é senhora e legítima possuidora de **UM SÍTIO**, denominado **BOA VISTA**, situado no Bairro do mesmo nome, neste Município objeto do **REGISTRO 01, da MATRÍCULA 1000**, do Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, com a seguinte descrição: Inicia-se o perímetro no ponto denominado de ponto 1 à margem do córrego sem denominação na intersecção da (**GLEBA B e GLEBA F**) terras de propriedade de _____; segue em linha sinuosa margeando um córrego sem denominação confrontando com _____, pelo azimute médio 241°47'38" e por uma distância de 190,672 metros até o ponto 5, que encontra-se na intersecção da (**GLEBA L**) com a (**GLEBA J**), abandona à margem direita do córrego e segue por uma reta confrontando com a (**GLEBA L**) terras de propriedade de _____, pelo azimute de 354°12'23" e por uma distância de 718,036 metros até o ponto 6, deflete à direita e segue por uma reta confrontando com a (**GLEBA L**) terras de propriedade de _____, pelo azimute de 82°27'23" e por uma distância de 147,450 metros até o ponto 2, que se encontra na intersecção de (**GLEBA L**) com a (**GLEBA F**) deflete à direita e segue por uma reta confrontando com a (**GLEBA F**) terras de propriedade de _____, pelo azimute de 172°10'16" e por uma distância de 652,608 metros até o ponto 1, que é o início desta descrição, perfazendo a área de **110.146,72m²**. **CONFRONTANTES:** _____. Havido por Escritura de Compra e Venda lavrada aos 10.07.1979, livro 786, fls. 122 no 1º Cartório de Notas de _____. Cadastrado no INCRA sob nº _____; Denominação do Imóvel Rural: **SÍTIO BOA VISTA**; ÁREA TOTAL (ha) **9,7000**; Classificação Fundiária **MINIFÚNDIO**; Indicações para Localização do Imóvel Rural: Estrada _____; Município do Imóvel Rural: _____; **UF:** SP; **MÓDULO RURAL** (ha): **6,5151**; **Nº MÓDULOS RURAIS:** **1,32**; **MÓDULO FISCAL** (ha): **10,0000**; **Nº MÓDULOS FISCAIS:** **0,9700**; **FMP** (ha): **2,0000**; Cadastrado na Receita Federal do Brasil sob o NIRF _____. Com o valor de R\$ **SEGUNDO: DO PAGAMENTO E CONDIÇÕES:** Assim possuindo o imóvel acima descrito, absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, encargos ou

responsabilidades, mesmo de hipotecas legais ou convencionais, está justa e contratada para vender a outorgada compradora, como por bem desta escritura efetivamente vendido tem, pelo preço certo e previamente ajustado de **R\$ 2.000.368,58 (DOIS MILHÕES, TREZENTOS E SESENTA E OITO REAIS E CINQUENTA E OITO CENTAVOS)**, que será pago da seguinte forma: **A)- R\$ _____** (quantia por extenso) neste ato como sinal e princípio de pagamento. **B)- R\$ _____** (valor por extenso) serão pagos em sete parcelas mensais iguais e consecutivas cada qual no valor de **R\$ _____** (valor por extenso), vencendo-se a primeira a **30 (trinta)** dias da assinatura da presente, sou seja .../09/2012. **PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Os pagamentos serão feitos em conta bancária da **OUTORGANTE VENDEDORA** junto ao **Banco Santander, nº __, Agência nº __, Conta Corrente nº __**, somente tendo, todavia, validade de quitação quando as parcelas forem depositadas pontualmente, mais os encargos contratualmente previstos, em caso de eventual mora. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** No caso de atraso do pagamento das parcelas a **OUTORGADA COMPRADORA** ficará obrigada a pagar uma multa equivalente a 2% do valor em atraso, acrescido de juros moratórios de 1% ao mês proporcionais ao período de inadimplência. **PARÁGRAFO TERCEIRO:** Verificando-se atraso superior a três parcelas, a **OUTORGANTE VENDEDORA** poderá, alternativamente, promover a cobrança judicial ou considerar rescindido o presente instrumento, ficando-lhe assegurada a reintegração. Sendo eleita a rescisão contratual a **OUTORGADA COMPRADORA** não terá direito a ser ressarcida pelas benfeitorias voluptuárias. Em caso de rescisão contratual, por impontualidade no pagamento, fica estabelecido, por transação, que a **OUTORGADA COMPRADORA** receberá o valor correspondente a 70% (setenta por cento) das quantias até então pagas, as quais ajustam, para a presente Escritura de Venda e Compra, nos termos dos Artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro, a seguinte **CONDIÇÃO RESOLUTIVA EXPRESSA:** se a outorgada deixar de pagar as prestações conforme as condições acima mencionadas, ficará, de pleno direito, desfeita a venda, qualquer dilatação do prazo de pagamento das prestações mencionadas consistirá em mera liberalidade da ora outorgante, que fica, desde já, facultada a exigir o cumprimento total da obrigação; a presente condição resolutiva ou pacto resolutório deverá constar do respectivo registro translativo do domínio, para dar publicidade à terceiro. **TERCEIRO:** Declara ainda, sob responsabilidade civil e penal, que está desobrigada da apresentação de documentos comprobatórios de inexistência de débitos para com o INSS – Instituto Nacional do Seguro Social, em razão de não estar vinculado a qualquer das restrições impostas pela legislação pertinente à Seguridade Social (Lei 8.212/1991, regulamentada pelo Decreto 2.173/1997 e alterações posteriores), bem como que não existe contra ela quaisquer ação real ou pessoal reipersecutória, envolvendo o imóvel objeto desta escritura, quer neste ou em qualquer outro juízo do território nacional, que possa viciar esta venda e compra, apresentando-me, em cumprimento ao art. 1º da Lei 7.433/1985, regulamentada pelo Decreto 93.240/1986, em seu § 1º, a Certidão Negativa de Ônus e Alienações, expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de _____, devidamente atualizadas e assinadas pelo senhor Oficial Registrador, a qual fica arquivada nestas notas, **na pasta 47, sob n.º/2012. QUARTO:** Que requerem e autorizam desde já o Senhor Registrador de Imóveis a proceder as averbações, cancelamentos e registros necessários para a efetiva transferência do domínio do imóvel acima descrito, aí incluído o cancelamento do pacto resolutório mediante a apresentação da quitação da totalidade do preço acima ajustado. **QUINTO: DAS CERTIDÕES:** Declara, ainda, que me foram apresentados: **a)** em conformidade com a recomendação do Provimento CG 08/2012, introduzida na aliena “j”, no item 12, e “r” no item 15, ambos da Seção II, do Capítulo XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça, a CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhista, emitida eletronicamente pelo site www.tst.jus.br do Tribunal Superior do Trabalho, aos, as, com validade até, certidão nº,

as quais ficam arquivadas nestas notas em classificador próprio na pasta 2, sob nº//2012; **b)** Em conformidade com o Provimento 13 da CGJ-SP foi feita a consulta de indisponibilidade de bens em nome dos outorgantes, com resultado Negativo, código HASH:; consulta feita aos, às, as quais ficam arquivadas nestas notas em classificador próprio na pasta 02, sob nº//2012; **c) d).** **SEXTO:** Pela outorgada compradora me foi dito que estava de inteiro e pleno acordo com a presente venda e esta escritura em todos os seus expressos termos e, face às declarações da vendedora. **SÉTIMO: DO ITBI:** Pela outorgada compradora foi apresentada a guia de recolhimento de imposto sobre transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos (ITBI) na importância de **R\$ 50.867,37**, nesta data, em favor da Prefeitura Municipal desta cidade, ficando uma via arquivada nestas notas, **na pasta 43, sob nº//2012.** **OITAVO: DAS DECLARAÇÕES FINAIS:** Pelas partes contratantes me foi dito que se responsabilizam expressa e solidariamente por eventuais débitos de impostos, taxas, tributos e quaisquer outros encargos, incidentes sobre o imóvel objeto desta escritura. Emitida a Declaração de Operação Imobiliária nos termos da Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal do Brasil vigente. E, de como assim o disseram, dou fé. A pedido das partes, lavrei este instrumento, que feito e lido sendo lido em voz alta, pausada e clara, acharam conforme em todos os seus expressos termos e como está redigida, outorgaram, aceitaram e assinam, dou fé. Eu, _____ Tabelião, lavro, subscrevo, dou fé e assino.

3. COMPRA E VENDA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Aos (DATA), neste 1º Serviço de Notas, situado na Rua _____, Campinas, Estado de São Paulo, perante mim _____, Tabelião de Notas, compareceram partes entre si previamente acordadas, justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDOR e CREDOR FIDUCIÁRIO**, (QUALIFICAÇÃO) neste ato denominado apenas **OUTORGANTE VENDEDOR**, devidamente representado por (nome e qualificação), nos termos da cláusula décima do estatuto social, devidamente registrado no _____. E, de outro lado, como **OUTORGADO COMPRADOR e DEVEDOR FIDUCIANTE** (QUALIFICAÇÃO) neste ato denominado apenas **OUTORGADO COMPRADOR**. Os presentes, pessoas identificadas como as próprias por mim, por meio dos documentos apresentados e acima mencionados, de cuja identidade e capacidade para o ato dou fé. E, pelo **OUTORGANTE VENDEDOR**, por seus representantes, foi-me dito que: **I) DO IMÓVEL** – que a justo título e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, dúvidas e ônus reais, inclusive de hipotecas, mesmo legais, é senhor e legítimo proprietário do seguinte imóvel: (DESCRIÇÃO DO IMÓVEL conf. Consta da certidão da matrícula) **II – DO CADASTRO MUNICIPAL E DO VALOR VENAL** – Que o imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº de inscrição _____ **III) DO TÍTULO DE AQUISIÇÃO** – Referido imóvel foi adquirido pelo **VENDEDOR**, conforme escritura pública lavrada _____, a qual encontra-se devidamente registrada sob o nº **R-** na matrícula nº _____, do Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca. **IV – DA VENDA** – A presente venda é feita em caráter “ad corpus”, razão pela qual as medidas do imóvel devem ser entendidas como meramente enunciativas, declarando o **OUTORGANTE COMPRADOR** ter vistoriado previamente o imóvel, aceitando-o no estado em que se encontra atualmente. Pela presente escritura e nos melhores termos de direito, o **OUTORGANTE VENDEDOR** vende, como de fato vendido tem, ao **OUTORGADO COMPRADOR** o citado imóvel, transmitindo-lhe desde já toda a posse, domínio, direitos e ação que sobre referido imóvel vinha exercendo, obrigando-se por si e seus sucessores a fazer a presente venda, sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito na forma da lei. **V – DO PREÇO E**