

Luiz Guilherme Loureiro

# REGISTROS PÚBLICOS

## TEORIA E PRÁTICA

**12<sup>a</sup>** | revista  
**edição** | atualizada  
ampliada

2023

 EDITORA  
*Jus*PODIVM  
[www.editorajuspodivm.com.br](http://www.editorajuspodivm.com.br)

com formação acadêmica ou mesmo prática, já que requer uma compreensão teórico-conceitual das regras de direito, com caracteres de certeza, segurança, exatidão e determinação.

Sobretudo nas sociedades onde reinava a ignorância, onde a maior parte das pessoas não dominava a escrita e não tinha acesso às fontes do direito, nos parece razoável crer na existência de “profissionais” jurídicos, ainda que não fossem juristas, mas tivessem apenas domínio da escrita e da prática jurídica. Como observa IHERING o juiz romano não era necessariamente um jurista<sup>6</sup>, como também não o eram o magistrado e o notário da alta idade média.<sup>7</sup>

Neste ambiente surgiram os tabeliães em Roma, que nada mais eram do que meros escrevães e, no início da idade média (séc. VI a XI), os “protonotários”, os embriões dos modernos notários, ou seja, profissionais dotados de bom senso que detinham um conhecimento da prática jurídica e que auxiliavam os particulares na redação de contratos e outros documentos onde expressavam suas vontades. Por isso afirma GONZALES PALOMINO que o notário, como o jurisconsulto romano, é uma criação social e não uma criação das normas e neste fato radica a força, a vitalidade e a própria organização legal do notariado.<sup>8</sup>

As descobertas feitas pela arqueologia mostram a correção da hipótese acima levantada. No Museu do Louvre, em Paris, encontram-se expostos antigos contratos de compra e venda e de arrendamento de imóveis nos vales férteis do Nilo, com descrição dos bens e identificação das partes, a fim de evitar conflitos sobre suas localizações e confrontações, sobretudo em virtude das inundações anuais. A forma escrita é sobrejamente superior no que concerne à apuração da autoria e à fixação do pensamento ideológico das partes e, conseqüentemente, à segurança das relações contratuais. No entanto, o conhecimento e domínio da linguagem escrita eram restritos a poucas pessoas, de modo que os particulares procuravam os escribas para a lavratura dos atos e contratos referentes a seus imóveis e a outros bens jurídicos considerados relevantes.

## ► Capítulo 2. O notário e o registrador

### 1. CONCEITOS DE NOTÁRIO E OFICIAL DE REGISTRO

Face ao disposto nos artigos 1º e 3º da Lei n. 8.935/94, podemos definir que o notário e o registrador são profissionais do direito, dotados de fé públi-

6. *Espírito do Direito Romano*, III, p. 114.

7. Paolo Grossi, *A ordem jurídica medieval*, p. 77.

8. *Instituciones de derecho notarial*, t. I, p. 127.

ca, a quem é delegado a atribuição de velar pela segurança, validade, eficácia e publicidade dos atos e negócios jurídicos.

Em outras palavras, tratam-se de agentes públicos, especializados na área do direito privado, encarregados pela segurança preventiva dos atos e negócios jurídicos.

Como profissionais do Direito têm a missão de assessorar a todos que reclamam seu ministério a fim de constituir ou transferir direitos, torna-os eficazes perante os demais membros da comunidade e evitar vícios que possam afetar as relações jurídicas e a segurança do tráfico.

Como agentes estatais, os notários e registradores exercem a fé pública que lhes é delegada pelo Estado e que possui um duplo aspecto: a) na esfera dos fatos, o efeito de presunção de veracidade dos atos praticados e, conseqüentemente, de seu valor probatório; b) na esfera do Direito, a autenticidade e legitimidade dos atos e negócios documentados ou levados à publicidade registral.

Essa mesma simbiose entre agente público e profissional liberal é consagrada no direito espanhol. Nesse tema, assim se manifesta FEDERICO DE CASTRO:

“Na Espanha, o notário ou escrivão público foi considerado sempre, à diferença do escrivão judicial, como ofício de honra, que apenas deveria ser outorgada a pessoas aprovadas e conhecidas por sua fidelidade e consciência; criaram uma literatura própria de grande interesse e foram, frente aos letrados universitários, e contra o predomínio do romanismo, enérgicos defensores do Direito espanhol. Têm uma posição especial na organização jurídica; não constituem uma profissão livre, pois seu ingresso está regulado pelo Estado, seu número limitado e sua atividade regulamentada; não são servidores do Estado, em sentido estrito, enquanto são escolhidos e remunerados pelos particulares. Formam uma aristocracia profissional, que o Estado seleciona, organiza e privilegia; colocando ao serviço dos particulares, para dar forma jurídica a seus atos, sua formação científica e sua qualificada experiência. Seu labor, ainda que menos visível ou mais recatado que o do Advogado, tem um significado central na realidade jurídica: atua com sua direção e conselho nos atos mais importantes da vida econômica e familiar, e suas fórmulas são hoje a fonte mais fecunda de jurisprudência cautelar.”<sup>9</sup>

Ao mesmo tempo em que exercem uma função pública, delegada pelo Estado, também executam uma profissão jurídica de natureza privada. Eles exercem uma atividade de direito público – reservada ao Estado e a outros entes públicos – mas são considerados uma pessoa estranha à estrutura organizativa estatal. Tal posição particular é qualificada dentro do conceito de “exercício privado de atividade pública” e tal se dá, notadamente, quando exercem sua

9. *Derecho Civil de España*, Parte general, tomo I, Libro preliminar, Valladolid, 1942.

função certificadora ou autenticadora, pela qual conferem veracidade aos fatos ocorridos em sua presença e os quais percebe por algum de seus sentidos. Mas eles também são profissionais liberais, prestadores que são de uma intelectual, a qual explica sua atividade profissional no âmbito da assessoria ou da qualificação notarial e registral.

Das características supra apontadas, logo se percebe que o notário e o registrador não são funcionários públicos em sentido estrito e tampouco um profissional liberal do Direito: são *tertium genus*, uma vez que se posicionam entre o jurista estatal (magistrado, promotor de justiça, etc.) e o jurista privado (advogado, consultor jurídico).

Autores como Bandeira de Mello e Meirelles, dentre outros tratadistas do direito administrativo, consideram tais profissionais como particulares em colaboração com a Administração, na condição de delegados públicos<sup>10</sup>.

Diante disso, afirma-se que o regime jurídico destes profissionais do direito é formado em parte pelo direito administrativo e em parte pelo direito privado, que é o campo do direito em que atuam. O direito público ou administrativo rege as relações entre o Estado e tais agentes públicos, como o acesso à função pública, a outorga da delegação, a responsabilidade administrativa e funcional e a sujeição à Fiscalização pelo Poder Judiciário. O direito privado é aplicado ao vínculo entre os profissionais supracitados e seus clientes (usuários dos serviços notariais e de registro). No que tange às relações entre os notários e registradores e demais particulares, notadamente no que se refere à responsabilidade civil extracontratual, no direito comparado a regra geral é a aplicação do direito civil. Ou seja, em tema de direito de danos (responsabilidade contratual e extracontratual), a doutrina e a jurisprudência pacífica da maior parte dos países entendem que os notários e registradores respondem apenas pelos atos culposos (responsabilidade subjetiva). A nosso ver, tal orientação é correta também em face de nosso ordenamento, já que se trata de relação de direito privado. Mas, como veremos oportunamente, esta não é a conclusão de nossa jurisprudência majoritária.

Como não são funcionários públicos, os notários e registradores não ocupam cargo, não recebem salários ou remuneração dos cofres públicos e não estão sujeitos a regime especial de previdência social (art. 40, LNR). Por outro lado, por se tratar de uma função pública delegada, os atos dos notários e registradores podem ser impugnados por mandado de segurança, quando forem ilegais e causarem danos a direitos líquidos e certos de particulares, e estão sujeitos à disciplina das normas sobre improbidade administrativa (Lei n. 8.429, de 1992).

10. Celso Antonio Bandeira de Mello, "Teoria dos servidores públicos", *RDP*, vol. 1, p. 2/3.

## 2. DIFERENÇAS ENTRE O NOTÁRIO E REGISTRADOR E OS CONCESSIONÁRIOS OU PERMISSIONÁRIOS DE SERVIÇO PÚBLICO

Cumpra observar, porém, que ao contrário dos demais delegatários, concessionários ou permissionários do serviço público, os notários e oficiais de registro não realizam uma atividade material (tais como obras e serviços de coleta de dejetos) e sim de natureza jurídica e intelectual, tais como: prestar consultoria, formalizar juridicamente a vontade das partes; intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, dentre outras (art. 6º da Lei 8.935/94).

A redação dos atos e negócios jurídicos, que podem ser dos mais variados e intrincados, bem como a qualificação registral, requerem profundos conhecimentos sobre todos os ramos do direito privado, bem como de direitos tributário, urbanístico, ambiental, dentre outros. Esta característica os coloca em uma posição diferenciada em relação aos demais particulares em colaboração com a Administração.

Além da diversidade de atividades, a remuneração destes particulares que exercem competências ou atribuições estatais também tem natureza jurídica distinta: sobre as atividades notariais e de registro incide taxa de natureza remuneratória dos serviços individualizados (*uti singuli*) prestados aos usuários, enquanto os concessionários e permissionários são remunerados por tarifas ou preços públicos, que possuem natureza contratual.

Uma terceira diferença pode ser apontada no que tange aos agentes em questão: o vínculo que os une ao Estado. A relação entre a Administração e o concessionário estabelece a submissão deste em relação ao ente público, uma vez que os vínculos que os une são de natureza contratual e o contrato administrativo, como se sabe, é caracterizado pelas chamadas cláusulas exorbitantes do direito comum. Por força de tais cláusulas, que têm base legal, o Estado se encontra em posição jurídica superior ao do concessionário que ultrapassam a simples fiscalização. O poder estatal compreende a imposição de sanções por descumprimento do avençado, rescisão unilateral do contrato, aplicação de sanções, retomada do serviço público, dentre outros. O vínculo que une o notário e registrador ao Estado é a delegação, que não tem natureza contratual e sim administrativa ou constitucional, já que prevista em norma da Constituição (art. 236).

Daí se percebe que o concessionário não tem independência, até porque é do interesse público que o Estado mantenha o controle do serviço estatal, ainda que sua prestação tenha sido concedida ao particular, o que, por si só, legitima esta grande capacidade de intervenção. Os tabeliães e oficiais de registro, por sua vez, por serem também juristas imparciais, têm sua independência garantida por lei (art. 28 da LNR).

Por tal motivo, não se pode igualar o poder de controle que o Estado exerce sobre as pessoas jurídicas de direito privado que realizam serviços públicos, entendido na sua concepção técnica de atividade de disposição de utilidades materiais usufruídas diretamente pelos particulares, com aquele exercido sobre a atividade notarial e de registros.

O fundamento é o mesmo – o interesse público – mas a estrutura é diversa. O poder de controle dos concessionários e permissionários de serviços públicos é exercido por agências reguladoras especialmente criadas pelo Estado para a fiscalização de tais atividades. O fenômeno de descentralização e privatização de serviços públicos ou de utilidade pública levou à criação de agências reguladoras para controlar os particulares em contribuição com a administração em vários países das diferentes famílias jurídicas (v.g. direito continental e *common law*). O instituto da regulação tem por finalidade o controle da atividade desempenhada pelos particulares, geralmente uma atividade econômica pública e atividades sociais não exclusivas do Estado, com a finalidade de proteger o interesse público. O fundamento do controle estatal, que vai muito além da fiscalização, e inclui a edição de regras de conduta e normas de controle da atividade, de natureza coercitivas, está na atuação do Estado como agente de regulação da ordem econômica e que recai sobre atividades expressamente previstas em lei<sup>11</sup>.

Tais modelos não se aplicam, como resulta lógico, à atividade notarial e de registros. Primeiro, porque o vínculo que une a atividade em questão ao Estado não é contratual, não se aplicando às chamadas cláusulas exorbitantes. Em segundo lugar, a natureza destas atividades, como vimos, é totalmente diversa daquelas desempenhadas pelos concessionários e pelos entes sujeitos ao controle das agências criadas por leis, pois não são consistem em atividades econômicas ou materiais, mas de segurança jurídica preventiva. Por fim, a própria Lei n. 8.935/94, que regulamenta o art. 236 da CF, assegura que os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições (art. 28).

Isso não quer dizer, contudo, que o Estado não tem poder de fiscalização ou regulamentação da atividade notarial e registral. Vimos que uma das características das profissões do notário e do registrador é que elas não são livres, pelo contrário, são regulamentadas por lei e normas técnicas e as atividades por eles exercidas também são caracterizadas pelo interesse social. Logo, também são controladas pelo Estado, por meio do Judiciário (art. 236, CF) e não de agências reguladoras especialmente criadas por lei.

Logo, ao mesmo tempo em que a lei assegura a tais agentes e profissionais do direito a necessária independência para que possam atuar como um terceiro imparcial, também lhes impõe a sujeição ao poder de controle do Estado, que

---

11. Floriano Peixoto de Azevedo Marques Neto, *Agências reguladoras independentes – fundamentos e seu regime jurídico*, Belo Horizonte, Fórum, 2005, p. 42.

engloba, inclusive, o poder regulamentador, para que o serviço seja prestado de modo eficiente e harmônico. O tabelião e o oficial podem implementar livremente a gestão de sua unidade de serviço, a contratação de prepostos no regime celetista, bem como atuar sem qualquer ingerência estatal na aplicação e interpretação do direito, que é o substrato de seu exercício profissional. Mas esta liberdade não é absoluta, até porque não existe direito subjetivo absoluto. A própria Lei n. 8.935/94 estabelece alguns limites à liberdade de gestão e organização de sua unidade de serviços pelo notário ou registrador, além de lhes atribuir o dever de observância de normas técnicas a serem editadas pelos órgãos do Judiciário (art. 30, XIV, LNR), que exercem, nesta hipótese uma função administrativa atípica.

Assim, por exemplo, a lei determina que os serviços notariais e de registro serão prestados, de modo eficiente e adequado, em dias e horários estabelecidos pelo juízo competente, atendidas as peculiaridades locais, em local de fácil acesso ao público e que ofereça segurança para o arquivamento de livros e documentos (art. 4º). Dispõe, ainda, que os papéis referentes aos serviços dos notários e dos oficiais de registro devem ser arquivados mediante utilização de processos que facilitem as buscas (art. 42) e veda a abertura de filiais, de forma que o serviço notarial deve funcionar em um só lugar (art. 43), dentre vários outros deveres.

Não se trata de ingerência estatal na independência profissional, mas de regras legais que estatuem condições básicas para o desempenho eficiente do serviço público prestado pelo notário e que têm em vista o interesse da sociedade.

### **3. CARACTERÍSTICAS DAS FUNÇÕES NOTARIAIS E REGISTRARIS**

Diante do exercício de uma função pública sob iniciativa privada. Cabe-nos, agora, analisar com maior profundidade tais notas essenciais que diferenciam o notário e o registrador dos demais profissionais do direito.

#### **3.1. Função delegada pelo Estado**

A fé pública, isto é, o poder de autenticar e certificar fatos e atos jurídicos – que devem ser acreditados e considerados verdadeiros por todas as demais pessoas jurídicas de direito público e privado – é do Estado. Cabe a este ente velar a competência ou atribuição de velar pela paz social e pela segurança jurídica dos atos e contratos realizados pelos seus cidadãos e pelas pessoas que se encontram sob a sua soberania.

Depreende-se dos textos constitucional e legal que fazer documentos públicos, autenticar fatos e dar publicidade jurídica a determinados fatos e situações relevantes para a sociedade constituem funções do Estado. No entanto, a própria Lei Maior dispõe que os serviços notariais e de registro são exercidos por pes-

soas físicas, em caráter privado, por delegação do Poder Público (art. 236). Por sua vez, o art. 3º da Lei n. 8.935/94, que complementa a norma constitucional, estabelece que o notário ou tabelião, e o registrador ou oficial de registro, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício das atividades supracitadas.

Em outras palavras, o Estado delega não propriamente as funções, mas o seu exercício como fica claro das normas jurídicas acima reproduzidas. Tratam-se de funções públicas desempenhadas não por funcionários públicos em sentido estrito, mas por agentes públicos na categoria de particulares em contribuição com a Administração.

Daí decorrem várias consequências que serão analisadas com maior profundidade nos tópicos posteriores, tais como: o número fixo de serviços notariais e de registro, conforme estabelecidos nas leis estaduais de organização judiciária; a disciplina da relação entre estes agentes e o poder delegante pelo Direito público; o poder de controle do Estado através do Judiciário; dentre outros.

A nosso ver, entretanto, o instituto da delegação das funções de fé pública consagrado no art. 236 da Constituição não se confunde com o conceito de simples ato de delegação do direito administrativo. Com efeito, no direito administrativo a delegação, juntamente com a avocação, constitui uma forma de transferência de parte das atribuições de um agente público para outro. A regra é a possibilidade de delegação, salvo na hipótese de impedimento legal; ou quando se tratar de decisões em recurso administrativo, atos de caráter normativo e questões de competência, que não podem ser objeto de delegação.

Na simples transferência de atribuições, o ato administrativo de delegação deve especificar as matérias e poderes transferidos, os limites de atuação do delegado, a duração e os objetivos da delegação. Tal ato é revogável a qualquer tempo pela autoridade delegante e tanto a outorga da delegação como a sua revogação, devem ser publicados por meio oficial. Finalmente, os atos praticados no exercício da delegação são praticados pelo agente delegado, isto é, por aquele que recebe a atribuição e que não se encontra necessariamente em hierarquia inferior à daquele que confere a atribuição. O ato oposto à delegação é a avocação, que se dá quando um superior chama para si atribuição de seu subordinado, caracterizando medida administrativa excepcional e temporária.

Já na delegação da função notarial, o Estado transfere definitivamente ao particular por norma constitucional a competência exclusiva para dar forma jurídica à vontade das partes e autenticar fatos. Trata-se de instituto de origem constitucional que confere à pessoa natural atribuições e poderes que, a princípio, pertencem ao Estado, como é o caso da fé pública. Esta transferência não é transitória e sim perene, e tem por objeto competências específicas e não mero trespasses de execução de serviços públicos: a delegação da função notarial, portanto, distingue-se nitidamente dos contratos de concessão e permissão.

Em suma, a delegação da atividade notarial não se confunde com o ato administrativo homônimo e tampouco com os contratos de destinados à descentralização de serviços públicos. Ela pressupõe o cumprimento de certos requisitos e apresenta características diversas da simples delegação de atribuições de uma autoridade administrativa a outra: é reservada aos cidadãos brasileiros com bacharelado em direito (ou que tenham pelo menos dez anos de exercício em serviço notarial e de registro) e que tenham sido aprovados em concurso de provas e títulos (LNR/ art. 14). Da mesma forma, a transferência das competências notariais não é temporária ou transitória: a delegação se extingue pela morte; pela aposentadoria facultativa; por invalidez e renúncia; ou pela perda da delegação em decorrência de falta disciplinar, mediante processo administrativo ou judicial, observado o contraditório e a ampla defesa (art. 39).

A propósito, a competência ou as atribuições do notário resultam da norma legal supracitada e, por ser outorgada pelo Poder Público, é irrenunciável – ainda que parcialmente. Esse profissional do direito não pode “abrir mão” de seu poder/dever e nem tampouco transpassá-lo no todo ou em parte para qualquer outra autoridade ou para seus prepostos. Da mesma forma, o Estado não pode avocar a atribuição que a Constituição e a lei impõem ao notário, conforme se conclui do exame das normas supracitadas.

### 3.2. Controle da legalidade

A função notarial e de registro tem por base o princípio da legalidade, no seu duplo aspecto de cumprimento das solenidades para que o documento seja reputado um instrumento público, e de determinação dos meios jurídicos mais adequados para a consecução dos fins desejados pelas partes. O controle de legalidade dos atos e negócios jurídicos no qual interfere o notário é denominado “qualificação notarial” e exige um amplo conhecimento jurídico, não somente de disciplinas e áreas do direito privado, tais como o direito das obrigações e contratos, o direito de família e sucessões, e o direito empresarial; como também aquelas pertencentes ao direito público, como o direito tributário, os direitos urbanísticos, agrário e ambiental.

Por isso que o notário e o registrador são considerados profissionais do direito e não apenas agentes públicos com atuação limitada ao direito administrativo. Como ficará claro ao longo deste trabalho, ao contrário do ato administrativo que expressa um pensamento ou uma vontade própria do seu autor (o Estado, de acordo com a teoria do órgão), o ato notarial e registral sempre expressa a vontade das partes e não do seu autor. Além do mais, no ato e no contrato administrativo prevalece o interesse da sociedade e suas características são as regras exorbitantes do direito comum que deixam patente a posição de superioridade do Estado em relação ao particular. No ato notarial ou de regis-

tro as partes permanecem em situação de igualdade e tal sinalagma deve ser obrigatoriamente garantido pelo notário, um terceiro imparcial em relação aos interesses que deve harmonizar.

Como profissionais do direito, o notário e o oficial de registro devem possuir os conhecimentos jurídicos necessários, imprescindíveis, inclusive, para que possam obter sucesso no concurso público de provas e títulos necessário para receber a outorga da função estatal; bem como manterem atualizado este conhecimento, mediante o estudo de novas leis, regulamentos e da jurisprudência (art. 30, IV, da Lei n. 8.935/94).

### 3.3. Intervenção nos negócios jurídicos particulares

De acordo com os artigos 1º e 3º da Lei n. 8.935/94 o tabelião e o oficial de registro devem velar pela autenticidade, publicidade, eficácia e segurança dos atos e negócios jurídicos dos particulares. Tais intervenções são essenciais para a segurança jurídica das relações econômicas estabelecidas pelos particulares e para o próprio tráfico jurídico de bens e direitos, fator de criação e circulação de riquezas.

Ambos os agentes e profissionais do direito fazem parte do mecanismo de segurança preventiva do Estado, isto é, eles intervêm previamente na conclusão dos contratos (notários) ou da radiação dos efeitos destes negócios jurídicos pela publicidade registral (registradores), a fim de garantir os direitos individuais e a segurança do tráfico jurídico. A intervenção destes agentes estatais visa prevenir violações de seus interesses legítimos que, posteriormente, não poderiam ser ressalvados ou restituídos a seus titulares, a quem apenas restaria a opção de demandar a indenização pela perda do direito.

Em regra, os países de direito continental, como é o caso do Brasil, privilegiam a intervenção prévia de agentes estatais especializados a fim de evitar violações ou lesões a direitos e interesses tutelados pela lei, que podem ser causados, por exemplo, por vícios formais dos atos e negócios jurídicos, fraude, dolo ou lesão proveniente da conduta da parte mais forte no contrato, ou pela falta da publicidade exigida por lei para que tais negócios produzam efeitos materiais que serão oportunamente estudados.

Vale dizer, o controle preventivo da segurança jurídica garante maior igualdade contratual, por meio do igual acesso à informação sobre os riscos e efeitos do negócio e da assessoria jurídica prestada por um profissional imparcial. Tais informações são disponibilizadas pelo Registro que também vela para que apenas os títulos (atos e contratos) legítimos e autênticos tenham acesso à publicidade registral.

Desse modo, pode ser obtida a justiça contratual, o cumprimento da lei, a diminuição da litigiosidade decorrente dos contratos, dentre outros benefícios

ao cidadão, à sociedade e ao Estado como veremos ao final do presente Título. As características dos atos notariais e registrais – autenticidade, perenidade e conservação – constituem os atributos necessários para a segurança dos contratos celebrados pelos particulares.

Por “autenticidade” se compreende não apenas a certeza da autoria do instrumento contratual, mas também a fidelidade de seu conteúdo. Eficácia é a produção dos efeitos preconizados pelo ordenamento aos atos e negócios jurídicos não viciados por nulidade, além de outros decorrentes do documento notarial e da publicidade registral.

Por isso o documento notarial, que é a expressão concreta da função exercida pelo notário ou tabelião, é considerado essencial nos países de direito continental, tanto para o indivíduo, quanto para o Estado. Ao primeiro, ele garante uma verdadeira liberdade contratual (consentimento livre com conhecimento de causa); ao segundo ele oferece a segurança jurídica e estabilidade do regime de direito.<sup>12</sup>

### 3.4. Função de assessoramento e mediação

A finalidade de segurança jurídica também é perseguida pelos oficiais de registro, embora com o uso de outro instrumento: a publicidade jurídica. Mas o Estatuto destes dois agentes e profissionais do direito é o mesmo, pois as normas nele contidas visam garantir os meios de obter esta finalidade visada por nossa ordem jurídica, ainda que por diversos instrumentos. Os direitos e o atributo da independência (art. 28 da LNR) têm por objetivo garantir a necessária imparcialidade e neutralidade do notário e do registrador. Os deveres, as responsabilidades, o poder de controle, por sua vez, também visam o bom funcionamento das instituições, a observância da lei, a eficiência e harmonia na prestação dos respectivos serviços, tudo com vistas para a consecução da finalidade precípua de segurança jurídica.

Ainda que as competências sejam diversas, cumpre observar que algumas atribuições, decorrentes da característica de imparcialidade e neutralidade, são comuns a ambos os profissionais, como o dever de assessoramento que inclui a mediação. O notário aconselha e aproxima as partes por ocasião de sua intervenção nos atos e negócios jurídicos. Os registradores também orientam o interessado para que o fato ou o título possa ter acesso à publicidade jurídica e o registrador de imóveis, em particular, exerce relevante papel de mediação em procedimentos como os de retificação de registro e regularização fundiária como será visto.

12. Jean-Pierre Ferrandès, “Ouverture des rencontres”, *Modernité de l’authenticité*, Les journaux judiciaires associés, n. 77, 28 de junho de 1993, p. 01.

### 3.5. Imparcialidade

O notário e o registrador são profissionais imparciais que têm o dever de defender igualmente os interesses de ambas as partes, sem privilegiar qualquer delas, independentemente de pressões ou influências de qualquer natureza. Por tal motivo, o art. 28 da Lei n. 8.935/94, garante a independência destes agentes, bem como os direitos de percepção dos emolumentos integrais e de somente perder a delegação nas hipóteses previstas em lei e mediante o devido processo legal.

A imparcialidade protege não apenas os intervenientes ou interessados no ato notarial e registral, como também os terceiros e está em sintonia com as exigências do moderno direito contratual que se caracteriza pela busca do equilíbrio entre as partes e pela proteção daquela considerada hipossuficiente.

É justamente esta característica que diferencia o tabelião e o oficial de registro de outros profissionais liberais do direito e os converte no operador jurídico ideal para intervir na prevenção e resolução extrajudicial das controvérsias, como é o caso das atividades de conselho e mediação.

### 3.6. Independência x controle da função

A imparcialidade, como vimos acima, difere o notário e o oficial de registro dos demais profissionais liberais do direito e esta característica, juntamente com a independência, advém do direito público que afeta parte do estatuto destes profissionais que são, ao mesmo tempo, agentes públicos e juristas privados. De fato, a independência é reflexo dos princípios de impessoalidade e eficiência da atividade pública, consagrados no art. 37 da Constituição, que delimitam a forma de agir de todos os agentes públicos; e ainda dos princípios cardeais da confiança e da legalidade de agir da Administração Pública.

A independência não é propriamente um direito, mas um dever: trata-se de um escudo contra qualquer tipo de pressão para que este venha a atuar de forma parcial, arbitrária; e busca evitar o tratamento preferencial e injustificado a qualquer das partes.

Desse modo, a independência notarial e registral deve ser considerada como direta consequência de uma forma de organização que o art. 37 da Constituição confere aos serviços públicos e à atividade do Estado, na qual se pondera todos os interesses juridicamente relevantes e se adota o procedimento legal de modo transparente, impessoal e neutro.

Portanto, a atividade do notário e do registrador deve ser independente inclusive em relação ao Estado, com o qual não mantém qualquer relação de subordinação hierárquica, devendo, antes de tudo, respeitar a ordem legal e agir de forma leal e fiel em relação ao usuário. A figura de tais agentes, de fato, é posta para a tutela do direito do cidadão e, em particular, do direito da parte

mais frágil (segurança do direito individual), e do direito do terceiro a não ser prejudicado pela atividade das partes (segurança do tráfico jurídico).

Daí se infere que na presença de conflito de interesse público em face do interesse privado, o notário e o oficial não devem necessariamente sempre privilegiar o interesse do Estado. Em primeiro lugar, este profissional deverá se assegurar que o agir do Poder Público tem base legal<sup>13</sup>. Em segundo lugar, principalmente o notário, deve buscar uma solução alternativa que garanta o interesse público sem sacrificar inteiramente o interesse privado e sem incorrer, obviamente, na violação de uma norma de ordem pública.

No entanto, conforme já foi salientado, a independência da função não significa ausência de controle estatal. O Supremo Tribunal Federal já estabeleceu que as atividades do notário e do registrador não compõem os serviços auxiliares ou administrativos dos tribunais<sup>14</sup>, mas o fato deste agente não pertencer à hierarquia do serviço público não significa que o Estado não possa controlar o exercício de sua função.

O art. 236, parágrafo primeiro, da Constituição é expresso ao afirmar que ao Poder Judiciário cabe a fiscalização das atividades notariais e de registro, a ser definida por lei. A delegação pelo Estado de funções ou serviços públicos para sua prestação independente fora do âmbito da Administração pública não exclui que o Estado garanta aos cidadãos seu cumprimento com igual ou maior grau de eficiência caso viesse a ser prestado diretamente pelo próprio poder público. Daí que o Estado possui um poder de controle que é irrenunciável, sobre qualquer função pública ou serviço público delegado para seu exercício independente por que forme parte do aparato ou da estrutura estatal. Este poder tem controle que se dá em dois níveis: passivo e ativo. No âmbito passivo, o controle do Estado sobre a função notarial se dá pela informação e vigilância. No âmbito ativo, pela regulamentação normativa.

### 3.7. Imediação

Imediação significa a presença efetiva e pessoal do notário e do oficial de registro na realização de atos de seu ofício. Infere-se do disposto no art. 236 da

---

13. A título de exemplo, podemos citar as inúmeras decisões do STF e do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo e outros órgãos jurisdicionais, incorporadas em normas de algumas codificações normativas estaduais da atividade notarial, segundo as quais é incabível a exigência estatal de apresentação de certidão negativa de débito do INSS e Receita Federal (CND), como pré-condição para a realização de negócios jurídicos imobiliários. A propósito da exigência da CND, cit.: "(...). Exigência descabida, em se cuidando de verdadeira forma de coação à quitação de tributos. Caracterização da exigência como sanção política. Precedentes do STF" (Órgão Especial do TJSP, autos da arguição de inconstitucionalidade nº 139256-75.2011.8.26.0000).

14. ADI 4140/GO, Rel. Min. Ellen Gracie, cita outros precedentes: RE 42.998, rel. Min. Nelson Hungria, publicado em 17.8.1960; e ADI 865-MC, rel. Min. Celso de Mello, DJ de 8.4.1994.

Constituição e art. 3º da Lei n. 8.935/94 que apenas o notário e o registrador são dotados de fé pública e não os seus prepostos, uma vez que a potestade pública recebida pelo particular do Estado é indelegável. O Estado delega a eles a competência exclusiva para a realização dos atos previstos nos artigos 7º, 11 e 13, da lei supracitada. Aliás, os escreventes não possuem vínculo como o poder público e sim com o tabelião e o registrador, e este vínculo é aquele do contrato de trabalho disciplinado pela Consolidação das Leis de Trabalho (arts. 20 e 21 da LNR).

Daí se infere que são os notários e registradores quem efetivamente realizam os atos de seus ofícios, ainda que materialmente sejam lavrados por seus prepostos, por eles autorizados, sob sua orientação e segundo suas instruções e modelos. Os autores de tais atos são aqueles agentes, até porque, como acima afirmado, apenas eles detêm as necessárias competências previstas em lei e cujo exercício lhe é delegado pelo Estado por força de norma constitucional.

Logo, o notário e o registrador devem exercer pessoalmente as funções que lhe são próprias e isso em decorrência do ordenamento. Nas palavras de Nunes Lagos, existe “imedição entre o Notário e o outorgante para receber diretamente, sem intermediário, a vontade e fins das partes, e a redação íntegra pelo Notário, são modalidades tipicamente latinas”.<sup>15</sup> O mesmo raciocínio se aplica aos atos praticados pelo registrador, que lhe são diretamente demandados pelo interessado. Aliás, ao contrário de funcionários ou prepostos de empresários, os escreventes não detêm margem de atuação de um representante ou mandatário, pois apenas podem praticar os atos que lhe são assinados pelo notário e pelo registrador, com prévia indicação de tais fatos ao juiz corregedor nos termos da lei e das normas regulamentares estaduais.

### 3.8. Funções endógenas e não superpostas

O notário latino, como é o caso do tabelião brasileiro, conforme se conclui do disposto no art. 6º da Lei n. 8.935, presencia os fatos que relata, narra o que ouve ou vê (*de visu et autitu suis sensibus*) e ademais redige os contratos adaptando a vontade das partes aos preceitos legais. A lei, em mãos do notário não significa negativamente, não estabelece limites como aqueles que impõem à autoridade administrativa – que apenas pode fazer o que a lei estabelece –, ao contrário, ela tem um significado positivo, ou seja, de estabelecer meios para lograr eficaz e juridicamente os fins desejados pelas partes. No documento notarial a atividade do notário se desenvolve dentro do texto documental, e desde seu interior é gerada toda classe de efeitos. Nas palavras de NUNES LAGOS, a intervenção notarial não é, como nos documentos de alguns países de *common law*, “um posticho, posterior e agregado, senão sangue e vida”.<sup>16</sup>

15. *Hechos y derechos en el documento publico*, p. 413.

16. *Ob. Cit.*, p. 413.

## PARTE TEÓRICA

### ► Capítulo 1. Conceitos gerais sobre o Registro Civil das Pessoas naturais

#### 1. A PESSOA HUMANA E A FAMÍLIA COMO COMPONENTES DO ESTADO

Ao tratar da ciência política, Aristóteles observa que a natureza compele os homens a se associarem, pois cada indivíduo não é apto a viver sozinho já que desprovido de armas, salvo a prudência e a virtude. E por ser um “animal político”, o homem tende a viver em sociedade (Estado) que nada mais é do que uma reunião de famílias.<sup>1</sup>

Ou seja, como o ser humano é desprovido de defesas anatômicas, tem fraca capacidade de reprodução e maturidade tardia, o que explica sua necessidade de viver em grupos. Sem esta tendência natural e inata à agregação e à cooperação, os primeiros humanos, ou mesmo seus ancestrais diretos – os australopitecos – não teriam tido tempo suficiente para dar os primeiros passos na sua arrancada evolutiva.

Com efeito, as vantagens da cooperação na caça de grandes animais, cuja quantidade substancial de carne possibilitou o crescimento do cérebro (e do poder cognitivo), levaram à formação dos primeiros grupos humanos altamente organizados. As primeiras sociedades consistiam em famílias estendidas, agregados e aliados, que se expandiram até uma população que pudesse ser sustentada pelo ambiente local. Uma população expandida constituiu uma vantagem nos conflitos por territórios e recursos.

Destarte, o domínio do fogo, o consumo de carne cozida e a fixação de território ou locais de acampamentos, serviram de base ao próximo e vital passo evolutivo do gênero homo: a divisão de trabalho decorrente da pré-disposição dos grupos à auto-organização por hierarquias dominantes e, conseqüentemente, à especialização, à consolidação das relações pessoais e, em geral, à formação da cultura. Sob o ponto de vista da biologia esta característica é denominada “eussociabilidade”: os membros de uma comunidade humana abrangem várias gerações e tendem a realizar atos altruístas como parte de sua divisão de trabalho.<sup>2</sup>

Os grupos humanos são formados de alianças flexíveis não apenas entre os membros da família, mas entre estas e outros vários grupos (linhagens, clãs,

1. Aristóteles, *A Política*, São Paulo, Lafonte, pp. 13 e ss.

2. Edward O. Wilson, *A Conquista Social da Terra*, São Paulo, Cia. das Letras, 2012, pp. 27 e ss.

sodalidades) que formam o Estado, e estas alianças se baseiam na cooperação entre indivíduos e grupos que se conhecem e são dispostos a distribuir propriedade e status na esfera pessoal. Os conjuntos desses grupos e das posições sociais as quais são adscritos papéis e atributos convencionais que regulam ou influenciam a conduta das relações interpessoais formam a estrutura social de uma comunidade política ou Estado.

Destarte, a família, mais que uma instituição jurídica, é a mais antiga e a mais disseminada das instituições sociais. A família doméstica também é o “grupo primário”, aquele mais intimamente vinculado a uma pessoa determinada e que, por sua vez, coexiste com outros grupos secundários ou conjuntos de indivíduos mais distanciados. Nesse sentido, a conhecida fórmula pela qual a família é a célula da sociedade.

Não por acaso, nossa Constituição define a família como a base da sociedade e, por isso, tem especial proteção do Estado (art. 226). Por sua vez, a família, a sociedade e o Estado têm o dever de amparar as pessoas idosas, assegurando sua participação na comunidade, defendendo sua dignidade e bem-estar e garantindo-lhes o direito à vida (art. 230), cumprindo, ainda, aos pais o dever de assistir, criar e educar os filhos menores, e aos filhos maiores o de ajudar e amparar os pais na velhice, carência ou enfermidade (art. 229).

Fica claro da leitura desses textos constitucionais a função social da família na proteção dos familiares incapazes de se manter e sobreviver por si só (ou pela condição da infância ou da senilidade), o seu papel no desenvolvimento das personalidades, na aculturação ou educação dos filhos.

Esta noção individualista de família como grupo primário e o mais importante grupo dentre aqueles que compõem a organização ou estrutura social, é relevante para a compreensão do e de outras questões. Por outro lado, como fica claro do que foi exposto acima, uma visão impessoal ou abrangente desta instituição como parte do sistema (jurídico e político) é necessária para a relação ordenada entre as partes que compõem uma sociedade.

Em suma, seja no contexto de proteção, solidariedade e formação das pessoas de seus membros, seja naquele de uma instituição consagrada à paz e harmonia social, a família é considerada, pelo direito e pelas ciências sociais em geral, como a principal dentre as unidades que compõem uma sociedade e configuram seu arranjo. Nesse sentido, nossa Constituição estabelece que o Estado e também os pais têm o dever de assegurar à criança e ao adolescente o direito à convivência familiar (artigos 227 e 229).

Esta reorganização da família em torno da criança, expressa por nossa norma constitucional, é um fenômeno moderno, que, como explica Philippe Ariés, surgido no século XVIII quando foi erguido entre a própria família e a

sociedade o “muro da vida privada”.<sup>3</sup> É nesse contexto que deve ser entendido, pois, a proteção da família, da maternidade, da criança e, e das pessoas naturais em geral, titulares de direitos personalíssimos (direitos fundamentais de 1ª geração) e de direitos sociais (de 2ª geração), cujo adimplemento impõe ao poder público um dever fazer ou de proteção positiva e, aos demais cidadãos, um dever de abstenção ou não intromissão.

E, como veremos, o Registro Civil das Pessoas Naturais constitui um dos, senão o principal, instrumentos do Estado para a proteção do recém-nascido (mediante a tutela da mulher e da maternidade), da criança e da pessoa humana em geral, possibilitando o pleno desenvolvimento de sua personalidade, a paternidade, a indisponibilidade do estado de filiação e a identidade ou sentimento de pertencimento a um grupo.

Daí decorrem direitos da personalidade e de caráter patrimonial, bem como situações essenciais para a segurança, certeza e eficácia dos negócios jurídicos, que determinam e justificam o relevante papel desempenhado pelo registrador civil. Mas para a melhor compreensão destas situações e da função do Registro Civil das Pessoas Naturais, impõe-se, antes, a análise da noção de pessoa natural ou humana.

## 2. NOÇÃO DE PESSOA NATURAL

A pessoa é, fundamentalmente, o ser humano, mas também pode ser outras entidades as quais o direito considera como sujeitos de direito, vale dizer, sujeitos de uma relação jurídica e sujeitos do direito subjetivo e do dever jurídico.

Em suma, pessoa é o ser humano ou uma determinada organização humana, consideradas como sujeitos de direito; personalidade é a qualidade de pessoa. Portanto, personalidade é a aptidão para ser sujeito de relações jurídicas.

Com efeito, “pessoa”, no sentido jurídico do termo, é o sujeito capaz de gozar direitos e contrair obrigações. Equivale, portanto, ao denominado “sujeito de direito”. Nesse sentido, o art. 1º do CC estabelece que “toda pessoa é capaz de direitos e deveres na ordem civil”.

Existem duas espécies de sujeitos de direito, ou seja, duas espécies de pessoas: a) as pessoas físicas ou naturais e b) as pessoas jurídicas ou morais.

A pessoa natural ou física é o indivíduo dotado de consciência e vontade que, em vez de se esgotar num conjunto de ações/reações com a realidade exterior, como acontece com os animais, é dotado de livre-arbítrio e capaz de não só integrar-se ao mundo, como modificá-lo para atingir seus fins próprios. Por isso, mais do que uma entidade biológica, a pessoa é uma entidade ética, com seus sonhos, desejos e projetos a realizar.

3. Philippe Ariès, *História social da criança e da família*, São Paulo, Gen, 1978, p. 195.

A pessoa jurídica, por sua vez, não constitui uma realidade social prévia, que o Direito se limita a verificar e reconhecer, mas entidades que prosseguem coletivamente interesses humanos. São atores na vida social, ao lado das pessoas naturais, que existem para satisfazer certas necessidades e finalidades destas. Atendendo à realidade social, o Direito reconhece esses atores como centros de imputação de situações jurídicas e, tais como as pessoas naturais, são capazes de adquirir direitos e contrair obrigações.

Mas se todos os seres humanos têm personalidade, se eles são todos iguais perante a lei (princípio da igualdade formal), o direito, sob outros aspectos pessoais, os distingue. Toda pessoa possui atributos que lhe são próprios e que servem para sua identificação e individuação dentro do grupo social a que pertencem, além de produzirem outros efeitos de direito. Dentre os principais atributos estão o nome, o domicílio e o estado. Estes três elementos traduzem a complexidade da pessoa e de sua identificação e, por sua função, constituem institutos dominados por considerações de interesse público. Atualmente, outros elementos, mais modernos por sua técnica, permitem também a identificação da pessoa, mas não exprimem a personalidade do indivíduo, tais como uma fotografia, um número (ex. cadastro da pessoa física da Receita Federal) e os dados informáticos e biométricos.

A identificação da pessoa constitui um elemento de seu estado civil, vale dizer, do lugar que ela ocupa durante sua vida na sociedade e na família à qual pertence. Este estado é traduzido por algumas qualidades permanentes, ou seja, que não sofrem modificações em virtude do lugar onde a pessoa se situa: o nome, a filiação, o sexo, o casamento e a nacionalidade. Quando o Oficial do Registro Civil constata as qualidades de uma pessoa, estas qualidades existem qualquer que seja a maneira como elas são constatadas e ainda que não sejam constatadas integralmente.

Mas a ausência ou a irregularidade do registro obviamente não interfere na ocorrência dos eventos naturais que marcam o início e o fim da pessoa humana: o ser humano nasce e adquire personalidade ainda que seu nascimento não seja objeto de inscrição, ou que o assento concernente seja eivado de vício. Os inconvenientes se limitarão à dificuldade da prova da existência da pessoa e de sua situação ou posição jurídica na sociedade, o que pode suscitar problemas e inconvenientes na realização dos atos da vida civil e menoscabo ao indivíduo, como membro de um grupo social. Além dos elementos que permitem identificar os indivíduos, a lei toma em consideração, em relação a cada um deles, uma série de particularidades e de qualidades pessoais aos quais ela vincula consequências diversas.<sup>4</sup> Esses elementos distintos, denominados “elementos de estado”, são aqueles que permitem determinar a situação jurídica da pessoa.

4. Cornu, *Droit civil, Introduction*, p. 186.

Com efeito, o ser humano, ao nascer com vida, torna-se pessoa, isso é, titular de direitos e obrigações e, sob este ângulo de sujeito de direito, todos são considerados iguais perante a lei (art. 5º, *caput*, CF). Não se pode ignorar, contudo, por se tratar de uma realidade tangível, que todo indivíduo reúne diferentes qualidades, atributos e sinais que lhe são peculiares e *próprios* (v.g. nacionalidade, nome, maioridade ou menoridade, etc.). O conjunto destas qualidades, portanto, distingue a pessoa dos seus pares, conferindo-lhe uma identidade própria e uma personalidade única e inconfundível.

Destarte, como observa ALAIN SUPIOT: “O ser humano deve ser considerado na sua tripla condição de indivíduo, de sujeito e de pessoa, esses três pilares da constituição do ser humano na cultura ocidental têm em comum uma profunda ambivalência. Como indivíduo, ele é ao mesmo tempo único e o semelhante aos demais; como pessoa é corpo e intelecto e, como sujeito o homem é ao mesmo tempo o soberano e o sujeitado”.<sup>5</sup>

Como sujeito cognoscente, o homem é capaz de observar a si mesmo como objeto de conhecimento, com vontade própria e, ao mesmo tempo, encontra-se sujeito às regras de condutas. Estas bases da constituição humana são reconhecidas pelo Direito, que reconhece tal situação como digna de tutela.

Destarte, cabe ao Estado por meio do Direito, garantir a identidade dos indivíduos; proteger a pessoa humana, isso é, seu corpo e seu espírito; e tutelar os seus interesses legítimos. Enfim, o Estado é o Terceiro garante da identidade e do estado civil das pessoas.<sup>6</sup> A expressão “estado das pessoas” vem do termo latino *status*, que era empregado pelos juriconsultos romanos para designar os diversos atributos constitutivos da personalidade jurídica. Esses atributos eram três: o *status libertatis*, o *status civitatis* e o *status familiae*. A personalidade do homem apenas era completa quando ele fosse livre, cidadão romano e chefe de família.<sup>7</sup> O Direito atual não mais conhece o primeiro dos *status* supracitados, uma vez que todos os indivíduos gozam de liberdade e são dotados de personalidade.

### 3. O ESTADO DAS PESSOAS OU ESTADO CIVIL

Os elementos de estado permitem identificar, em relação ao direito, a situação da pessoa. Se cada um desses elementos, considerados individualmente, implica na produção de efeitos jurídicos, é a soma de todas as consequências jurídicas vinculadas a tais elementos que determina a situação da pessoa em face da lei: ela lhe confere um certo *status*; ela constitui aquilo que se chama

5. Supiot, *Homo juridicus*, p. 35 e ss.

6. Supiot, *idem*, *ibidem*.

7. Cf. Girard, *Manuel de droit romain*, 6ª ed., p. 93.

de estado da pessoa.<sup>8</sup> Assim, em uma definição larga, pode-se afirmar que o estado da pessoa é o conjunto das qualidades de um indivíduo que a lei toma em consideração para daí estabelecer certos efeitos jurídicos.

Assim designar o estado de uma pessoa consiste em qualificá-la, precisando os pontos de vistas sobre os quais a enxergamos no seio da sociedade. A rigor, qualquer qualidade pessoal que produz efeitos de direito pode ser designada de estado, mas a lei deixa de considerar como tal várias situações pessoais como a profissão, a função, dentre outras. Com efeito, a ordem jurídica reserva esta designação às qualidades inerentes a pessoa, excluídas as qualificações que ela determina em razão de suas ocupações.

Em outras palavras, o estado é uma situação subjetiva autônoma que deriva do ordenamento jurídico, o qual atribui à pessoa um conjunto homogêneo de direitos, obrigações, poderes, deveres, etc., de acordo com a posição concreta de uma pessoa em relação a um dado grupo social. Trata-se de um interesse juridicamente relevante, que possui um conteúdo próprio e, por isso, é tutelado pelo Direito.

Conforme uma concepção mais antiga e estrita, o estado é a posição que uma pessoa ocupa em um grupo político: a nação ou a família.<sup>9</sup> Para a doutrina atual, na estipulação da concepção de estado, deve-se ter em vista a sua função instrumental como uma técnica idônea para assegurar a igualdade substancial dos indivíduos. Este princípio, como observa PERLINGIERI, legitima estados diversificados que tutelam a liberdade da pessoa e asseguram o tratamento mais justo. O status, portanto, não deve ser considerado um conceito neutro e abstrato, mas sim um instrumento a possibilitar o tratamento desigual das pessoas, conforme as suas desigualdades, estabelecendo os respectivos estatutos singulares.<sup>10</sup>

Assim, estado é a posição jurídica de uma dada pessoa na sociedade à qual pertence, estabelecida por suas qualidades, atributos e até mesmo pelo papel que exerce no grupo social em dado momento. Esta posição produz efeitos jurídicos relevantes e se apresenta como um conjunto unitário e complexo de direitos, deveres, poderes, faculdades, múnus, etc.

O status não exprime uma relação de sujeição do indivíduo à sociedade ou à família e muito menos a outro membro do grupo social. Em primeiro lugar está o indivíduo e tanto o Estado, quanto a família, devem respeitar a sua dignidade e propiciar as condições ideais para o desenvolvimento da personalidade humana

8. H., L., e J. Mazeaud, *Leçons de droit civil*, T. I, vol. 2, p. 527.

9. Capitant, *Introduction au droit civil*, T. I, n. 111.

10. Perlingieri, *idem*, *ibidem*.

(v.g. art. 1, II a IV, e art. 3, IV, da CF). E perante a lei, todos os indivíduos são iguais (princípio da igualdade formal – art. 5, *caput*, CP).

### 3.1. Classificação do estado civil

De acordo com esta noção instrumental, o estado civil compreende o *status personae* (estado civil em sentido estrito que compreenderia a situação física da pessoa), o *status civitatis* (relações de ordem política dentro de uma comunidade política) e o *status familiae* (relações de ordem privada dentro da família). Na noção em estudo, como vimos, não se compreendem os status profissionais e pessoais patológicos. Cabe observar que na primeira categoria de estado civil – estado pessoal – as diferentes qualidades não supõem qualquer relação particular entre pessoas já que elas são determinadas pela simples comparação entre uma pessoa e as outras, ou mesmo entre os estados sucessivos desta pessoa. Nos outros dois tipos, o estado consiste em uma relação entre uma pessoa e outra ou várias outras.

Dentre os elementos que participam do estado da pessoa, costuma-se opor geralmente aqueles que permitem vinculá-la ao Estado, vale dizer, o estado político (*status civitatis* do direito romano), constituído “pelos direitos ou pela ausência dos direitos de cidadão”<sup>11</sup>, daqueles que permitem situá-lo em relação ao grupo familiar (*status familiae*). O estado político é determinado por regras de direito público, tais como os laços de sangue (*jus sanguinis*) e o local de nascimento (*jus solis*). O estado familiar encontra sua fonte nos eventos de ordem natural ou similar (nascimento, morte, ausência, desaparecimento) e nas relações pessoais instituídas pelo direito (casamento, união estável, filiação).

No entanto, nas sociedades modernas o estado das pessoas tende a ultrapassar o estrito âmbito da situação familiar do indivíduo para englobar certas características pessoais. Estas características podem ser de ordem fisiológica (idade), física ou psíquica (alteração das faculdades mentais e corporais), ou consideradas, seja como a emanção, seja como uma expressão da personalidade (sexo, nome), ou condições tipificadas como fatores de desigualdade, mas que, independentemente das medidas de proteção destinadas a corrigir as desigualdades naturais, constituem fontes de direitos e de deveres distintos (v.g. direitos do trabalhador celetista, estatuto do idoso, estatuto do microempresário, etc.).

O *status personae* constitui uma posição jurídica que estabelece os direitos e deveres de uma pessoa singular, desde o seu nascimento até a sua morte. O estado de uma pessoa é fixado pelo fato de seu nascimento. Desde este momento, o homem se encontra vinculado a uma nação determinada, e unido, pelos

11. J. Carbonnier, *Droit civil, Les personnes*, p. 85.

vínculos da filiação, a seus ascendentes (pais, avós...) e aos outros membros da família, além de ser titular de direitos e sujeito de deveres e obrigações.

Durante a vida do indivíduo, certos atos voluntários ou não podem modificar seu estado (v.g. mudança de nacionalidade, casamento, superveniência de estado de interdição). As mudanças no estado civil de uma pessoa também podem se originar de fatos de terceiros, como o reconhecimento paterno ou materno da filiação.

De acordo com a doutrina atual, o estado de uma pessoa pode ser influenciado pelo exercício de uma função econômica ou produtiva (estados profissionais), já que sua profissão pode indicar o estatuto normativo a ela aplicável no livre desenvolvimento de sua personalidade (empresário, trabalhador autônomo, celetista, servidor estatutário, etc.). Da mesma forma, os denominados estados patológicos podem repercutir de maneiras diversas na atividade humana e demandam, em casos extremos e estáveis, a adoção de medidas de tutela como a interdição (v.g. estado ou “situação de curatela” – art. 87 da Lei n. 13.146/2015), a extinção do poder familiar e a adoção (estado de abandono), etc.

Em suma, o estado de um indivíduo é determinado por uma série de fatos jurídicos, a começar pelo seu nascimento, e exprime a própria pessoa, não propriamente como sujeito de direito, mas como um ser humano único e diferenciado, cuja identidade, dignidade e desenvolvimento da personalidade constituem bens inalienáveis e, portanto, mercedores de tutela jurídica. *É justamente através do conceito de estado que o ordenamento individualiza e identifica a posição jurídica da pessoa (conjunto de direitos, deveres, poderes, etc.) em um dado momento de sua existência.*

### 3.2. O estado civil e o estado família

Os dois elementos principais do estado são a nacionalidade e a família. Para melhor compreensão das normas que regem o sistema de registro civil das pessoas naturais, é conveniente uma breve análise de como se formam os elementos que vinculam o indivíduo a esses dois grupos.

O *status civitatis* é o “estado de cidadão como autônoma situação subjetiva complexa constituída de direitos e deveres”.<sup>12</sup> Este estado hoje não tem mais a importância que tinha antigamente: hoje em dia são muito poucas as distinções que podem ser feitas entre estrangeiros e nacionais, no que tange à aquisição e ao gozo de direitos e faculdades. Não obstante, o tratamento jurídico de nacionais e estrangeiros não é idêntico: algumas situações jurídicas são reservadas apenas aos primeiros, como os direitos políticos (art. 14, §§ 2º e 3º, I, CF), o direito a não

12. Perlingieri, *ob. cit.* p. 136.

## PARTE PRÁTICA

### MODELO DO LIVRO N.º 1 – PROTOCOLO

| REGISTRO DE IMÓVEIS – PROTOCOLO<br>Livro nº 1 ANO: |      |                      |                           |           |
|--|------|----------------------|---------------------------|-----------|
| N.º de ordem                                       | Data | NOME DO APRESENTANTE | Natureza formal do título | ANOTAÇÕES |
|  |      |                      |                           |           |

Dimensões máximas de acordo com o art. 3º, § 1º:

Altura: 0,55 m

Largura: 0,40 m

### MODELO DO LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL

|  |             |
|--|-------------|
| REGISTRO DE IMÓVEIS – REGISTRO GERAL<br>Livro nº 2 Fl. |             |
| MATRÍCULA N.º .....                                    | Data: ..... |
| IDENTIDADE NOMINAL:                                    |             |
| NOME, DOMICÍLIO E NACIONALIDADE DO PROPRIETÁRIO:       |             |
| NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:                           |             |

Dimensões máximas de acordo com o art. 3º, § 1º:

Altura: 0,55 m

Largura: 0,40 m

da frente, para que proprietários dos referidos imóveis, de hoje em diante, tenham o direito de transitar e passar livremente sobre a mesma. Para efeitos fiscais, foi atribuído à servidão o valor de Cr\$10.000.000,00.

## PARTE PRÁTICA – REQUERIMENTOS NO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

### 1. REQUERIMENTO PARA AVERBAÇÕES DIVERSAS

#### OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DE IMÓVEIS DE \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_, Nacionalidade: \_\_\_\_\_, Profissão: \_\_\_\_\_, Estado Civil: \_\_\_\_\_, RG: \_\_\_\_\_, CPF: \_\_\_\_\_, Endereço: \_\_\_\_\_, nº: \_\_\_\_\_, Bairro: \_\_\_\_\_, Complemento: \_\_\_\_\_, Cidade: \_\_\_\_\_, Estado: \_\_\_\_\_, Telefone: \_\_\_\_\_, E-mail: \_\_\_\_\_, Nome e qualificação do cônjuge (se casado): \_\_\_\_\_, Qualificação: \_\_\_\_\_, Nacionalidade: \_\_\_\_\_, Profissão: \_\_\_\_\_, RG: \_\_\_\_\_, CPF: \_\_\_\_\_, Regime de Bens: \_\_\_\_\_ e data do casamento: \_\_\_\_\_.

Por meio do presente, requeiro a Vossa Senhoria que seja lavrada, junto à transcrição nº \_\_\_\_\_ OU matrícula nº \_\_\_\_\_, AVERBAÇÃO, de modo que dela fique constando o seguinte: \_\_\_\_\_.

Termos em que, Pede deferimento

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de Abril de 2014.

\_\_\_\_\_ (assinatura do(a) requerente)

#### INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO

1- Deverá ser providenciado o reconhecimento da firma de quem subscrever o requerimento.

2- Tratando-se de requerimento formalizado por pessoa jurídica, deverá ser apresentada prova de sua representação por aquele que o subscrever, em forma de cópia autenticada (instrumentos de constituição de sociedade, alteração contratual, estatuto social, ata de assembleia);

3- Tratando-se de requerimento formalizado por procurador, deverá ser apresentado o instrumento de mandato, em forma de cópia autenticada (procuração – substabelecimento);

4- Deverão ser juntados todos os documentos relacionados ao requerimento, de modo a dar suporte à lavratura da averbação pretendida.

## 2. REQUERIMENTO PARA AVERBAÇÃO DE UNIFICAÇÃO

### OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_, Nacionalidade: \_\_\_\_\_, Profissão: \_\_\_\_\_, Estado Civil: \_\_\_\_\_, RG: \_\_\_\_\_, CPF: \_\_\_\_\_, Endereço: \_\_\_\_\_, nº: \_\_\_\_\_, Bairro: \_\_\_\_\_, Complemento: \_\_\_\_\_, Cidade: \_\_\_\_\_, Estado: \_\_\_\_\_, Telefone: \_\_\_\_\_, E-mail: \_\_\_\_\_, Nome e qualificação do cônjuge (se casado): \_\_\_\_\_, Qualificação: \_\_\_\_\_, Nacionalidade: \_\_\_\_\_, Profissão: \_\_\_\_\_, RG: \_\_\_\_\_, CPF: \_\_\_\_\_, Regime de Bens: \_\_\_\_\_ e data do casamento: \_\_\_\_\_.

Por meio do presente, requeremos a Vossa Senhoria que seja lavrada, junto às matrículas nºs: \_\_\_\_\_, OU transcrições nºs: \_\_\_\_\_, AVERBAÇÃO DE UNIFICAÇÃO dos imóveis a que elas se referem, de modo que fique constando que, como consequência, os mesmos passaram a corresponder a uma única unidade imobiliária, com a área de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, conforme prova o Alvará de Unificação (Alvará de Licença) nº \_\_\_\_\_, relativo ao Processo nº \_\_\_\_\_, expedido pela Municipalidade em \_\_\_\_\_.

Autorizo, ainda, o encerramento das matrículas acima citadas, procedendo-se à abertura de uma nova matrícula com a descrição do todo, bem como as averbações necessárias.

Instrui este requerimento o citado Alvará de Unificação (Alvará de Licença), a planta pericial e memorial descritivo, elaborados por engenheiro, os quais retratam a situação física do imóvel resultante da unificação, bem como sua descrição com características e confrontações.

Termos em que, Pede deferimento

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de Abril de 2014.

\_\_\_\_\_ (assinatura autenticada do requerente)

## 3. REQUERIMENTO PARA AVERBAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO

### OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_, Nacionalidade: \_\_\_\_\_, Profissão: \_\_\_\_\_, Estado Civil: \_\_\_\_\_, RG: \_\_\_\_\_, CPF: \_\_\_\_\_, Endereço: \_\_\_\_\_, nº: \_\_\_\_\_, Bairro: \_\_\_\_\_, Complemento: \_\_\_\_\_, Cidade: \_\_\_\_\_, Estado: \_\_\_\_\_, Telefone: \_\_\_\_\_, E-mail: \_\_\_\_\_, Nome e qualificação do cônjuge (se casado): \_\_\_\_\_, Qualificação: \_\_\_\_\_,

| Nome | Fração | Registro/contrato | Lote | Quadra |
|------|--------|-------------------|------|--------|
|      |        |                   |      |        |
|      |        |                   |      |        |
|      |        |                   |      |        |
|      |        |                   |      |        |

Em razão da presente, solicitam: a) em relação àqueles que possuem os registros das frações ideais a abertura da matrícula dos lotes em seu nome e; b) quanto àqueles que não detêm o registro, que a presente seja utilizada para identificação do lote no momento do registro de seu contrato.

Nesses termos,

Pede deferimento:

Campinas, \_\_\_ de abril de 2014.

Assinaturas

#### Observação:

O requerimento, a instituição e convenção de condomínio e atribuição das unidades autônomas podem constar de um único instrumento, desde que observados os requisitos legais.

## MODELOS: USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

### 1. ATA NOTARIAL DE CERTIFICAÇÃO DE POSSE PARA FINS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL:

Em três de maio de dois mil e dezesseis (03/05/2016), perante mim, \_\_\_\_\_, Tabelião de Notas, compareceu neste Serviço de Notas de \_\_\_\_\_, o senhor **JOSE DA SILVA**, brasileiro, engenheiro, portador do RG n. \_\_\_\_\_, CPF \_\_\_\_\_, solteiro, residente e domiciliado na Rua \_\_\_\_\_, que demandou a realização de diligencia no imóvel onde reside e fixou domicílio, retro mencionado, bem como a lavratura da presente **ATA NOTARIAL**, nos termos do artigo 216-A, da Lei n. 6.015, de 1973(\*\*). Pelo DEMANDANTE me foi dito sob pena de responsabilidade civil e criminal, que todos os documentos foram apresentados nos originais para a lavratura deste ato, e que esses são autênticos e verdadeiros. O presente identificado e reconhecido por mim, pela documentação pessoal que me foi apresentada, de cuja identidade e capacidade jurídica dou fé (\*\*\*). Para fins de constituição de prova pré- constituída, com presunção de verdade, nos