

Características gerais do sistema notarial e registral

Acredito que o tema é de interesse geral tendo em vista que os “Cartórios” fazem parte da vida de todos, quer seja no momento do nascimento, quer seja por ocasião da compra de um imóvel ou até um simples reconhecimento de firma. É necessário compreender a organização jurídica e despertar a consciência para a relevância dos serviços dentro das organizações sociais e econômicas no Brasil, além de combater a desinformação com relação ao status atual destes serviços, que por vezes são tratados como mera burocracia.

Pois bem, o sistema notarial e registral é formado pelas Serventias Extrajudiciais popularmente tratadas como “Cartórios”. A lei [8.935](#) de 1994 ([Lei dos Notários e Registradores](#)) regula o artigo [236](#) da [Constituição Federal](#), entre outros temas, e a Lei [6.015](#) de 1973 ([Lei dos Registros Públicos](#)) cuida da parte da atividade ligada aos registros e normas gerais.

Os serviços notariais e de registro conforme a [Constituição Federal](#), artigo [236](#), serão exercidos: “*em caráter privado, por delegação do Poder Público, sendo que lei regulará suas atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, oficiais de registro e de seus prepostos, definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário, sendo que lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços de registro e o ingresso na atividade dependerá de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.*”

A figura responsável pela Serventia é o Tabelião ou Notário, Oficial de Registro ou registrador público, profissionais do direito, dotados de fé pública, aprovados em concurso público e delegados do Poder Público por autoridade competente. Para alguns doutrinadores atuam como colaboradores do Poder Público.

Esta é a estrutura geral e as regras básicas do sistema: caráter privado, delegação do Poder Público, lei que disciplina a responsabilidade civil e criminal, fiscalização pelo Judiciário, lei federal que estabelece normas gerais para a fixação dos emolumentos e concurso público.

São conceitos base da atividade: autenticidade, segurança, eficácia e publicidade dos atos jurídicos e tais preceitos constam do caput do artigo 1º 6.015

Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.

Os mesmos conceitos são encontrados na [Lei dos Notários e Registradores](#), que define a atividade por sua finalidade, da seguinte forma:

Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Em poucas palavras autenticidade é a qualidade de legítimo, verdadeiro que se atribui a um título ou documento através do seu registro. Por segurança jurídica entende-se a oferta de que o direito que advém do registro só poderá ser alterado por via legislativa, nenhuma outra forma pode oferecer ameaça, pois o registro garante a segurança do direito.

Já eficácia é a aptidão de se produzir efeitos na esfera jurídica, consequência da fé-pública do registrador e tabelião. As certidões emitidas pelos registradores e notários tem a mesma força probante que os originais, de acordo com o artigo [217](#) do [Código Civil](#).

Por fim a publicidade é o que permite que terceiros através do acesso ao conteúdo dos registros afastem a clandestinidade dos documentos. A garantia é a emissão de certidões aos interessados independentemente da exposição de seus motivos.

Neste contexto o Estado atua intervindo nos negócios jurídicos particulares através dos registros, pois considera que determinados atos produzem efeitos que transcendem os interesses das partes e se tornam públicos. Tal modalidade de atuação estatal se chama administração pública dos interesses privados.

A [lei dos Notários e Registradores](#) define as modalidades dos serviços notariais e de registro:

Art. 5º Os titulares de serviços notariais e de registro são os:

I - tabeliães de notas;

II - tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos;

III - tabeliães de protesto de títulos;

IV - oficiais de registro de imóveis;

V - oficiais de registro de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas;

VI - oficiais de registro civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas;

VII - oficiais de registro de distribuição.

Formado os pilares, o sistema registral está dividido em quatro modalidades de registro:

- Registro civil de pessoas naturais
- Registro civil de pessoas jurídicas
- Registro de títulos e documentos
- Registro de imóveis.

Por sua vez, os titulares dos referidos serviços de registro são os: oficiais de registro de imóveis; oficiais de registro de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas; oficiais de registro civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas.

O sistema notarial está dividido em três modalidades que são:

- Notas;
- Protesto de títulos;
- Contratos marítimos.

Os princípios que se aplicam a atividade se dividem em:

a) Princípios que se referem aos requisitos para registro: legalidade, disponibilidade, continuidade, especialidade, unitariedade, territorialidade e rogação ou instância;

b) Princípios que se referem aos efeitos do registro: publicidade, presunção e fé pública, oponibilidade a terceiros (inscrição ou obrigatoriedade), legitimação e prioridade.

O ato de registro só pode ser provocado pelo interessado. Não se admite registro de *officio*, o que caracteriza o princípio da rogação ou instância. O artigo 13 da [Lei de Registros Públicos](#) ilustra o princípio da rogação sendo claro e restritivo no sentido que salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos de registro serão praticados por ordem judicial, requerimento verbal ou escrito dos interessados ou a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar. O impulso inicial é sempre do interessado, porém os demais atos são de competência exclusiva do oficial e seguem a ordem interna e disposições legais quando ao serviço, qualificação, registro e arquivo dos documentos.

Ninguém pode transferir mais direitos do que os constituídos no registro imobiliário. Há de se respeitar a disponibilidade relativa ao imóvel e ao titular.

A cadeia registral deve ser contínua e ininterrupta. Só poderá ser objeto de registro ou averbação o documento que tiver suas informações relacionadas com o anterior, de forma a garantir a transmissão perfeita dos direitos e responsabilidades. Não se admite lacunas ou incoerências durante o processo de registro ligado a número ou matrícula anterior. O Oficial verificará as pessoas, identidades, legitimidade de representação e dados do bem, imóvel, matrícula ou ato antecedente para que a transmissão seja segura. A continuidade ou trato sucessivo observada nos registros é princípio básico de segurança jurídica e atua junto com o controle da legalidade no momento de qualificação, ou seja, da análise pelo oficial ou seu preposto da autenticidade, eficácia, validade e conformação legal do registro ou averbação requeridos. Não se admite elos imperfeitos ou a inexistência de elo entre o proprietário, titular, direito ou bem anterior com o atual, a legitimação é essencial para a segurança jurídica. A incompatibilidade e contradição são imediatamente afastadas através da ideia de que o direito inscrito se presume que existe, embora esta presunção no nosso sistema seja relativa, pois a Fé Pública não é absoluta.

O oficial por ocasião da qualificação confere se o objeto de registro está de acordo com as leis vigentes e impede que atos que atentem a legalidade adentrem ao registro. É importante durante este estudo ter sempre em mente que os registros embora tenham uma função de conservar e publicar os atos do seu arquivo são, sobretudo uma ferramenta de interesse no sentido de proteção e preservação de direitos através da qualificação, ou seja, o registrador antes de disponibilizar seu arquivo via publicidade, analisa a legalidade para fins de, conforme a [Lei de Registros Públicos](#), conferir a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos. Se assim não fosse não haveria responsabilidade inerente aos registros e tampouco sua indispensabilidade por ordenação legal e até mesmo especificamente na [Lei de Registros Públicos](#) quando dispõe em seus artigos 156 e 157 que o oficial deverá recusar registro a título e a documento que não se revistam das formalidades legais. Se tiver suspeita de falsificação, poderá o oficial sobrestar no registro, depois de protocolado o documento, até

notificar o apresentante dessa circunstância; se este insistir, o registro será feito com essa nota, podendo o oficial, entretanto, submeter a dúvida ao Juiz competente, ou notificar o signatário para assistir ao registro, mencionando também as alegações pelo último aduzidas. Por sua vez, o oficial, salvo quando agir de má-fé, devidamente comprovada, não será responsável pelos danos decorrentes da anulação do registro, ou da averbação, por vício intrínseco ou extrínseco do documento, título ou papel, mas, tão somente, pelos erros ou vícios no processo de registro. O objeto e demais características contratuais ou legais inerentes ao registro tem que ser precisos e individualizados. Não poderá haver conflito quanto ao conteúdo e o bem a ser atribuído o registro.

Após o registro é através da especialidade que a publicidade terá sua eficácia assegurada e a informação disponível terá a garantia de integridade. Sabe-se, por sua vez, da importância atual de uma informação objetiva e eficaz. A certidão quando emitida é específica a determinada situação, pessoa ou imóvel. Desta forma, o imóvel objeto de registro deve ser descrito em sua máxima especialização, pois cada detalhe tem sua relevância no exercício do direito real assegurado pós registro e como já dito pode refletir até numa execução, ação de usucapião, delimitação de área, regularização fundiária, parcelamento e desmembramento, etc. Os registros por vezes são utilizados para a defesa judicial de direitos e mais uma vez a especialidade se torna importante para que no momento do ajuizamento e pedido constante da inicial não ocorra confusão. O objeto deve ser específico e determinado seguindo as disposições do [Código de Processo Civil](#) e que pode levar conforme a situação ao indeferimento da inicial e prejuízo do direito. Por sua vez, não é só o objeto de registro que deve ser específico, mas também suas condições contratuais de acordo com os artigos [176](#), [§ 1º](#), inciso [II](#), itens [3](#) e [4](#), e [225](#) da [Lei de Registros Públicos](#). Cada imóvel terá sua matrícula própria de acordo com o artigo [176](#), &1, I da [Lei de Registros Públicos](#). Este princípio é direcionado ao Registro de Imóveis que por sua natureza e estrutura legal demanda que cada propriedade tenha sua matrícula única e inconfundível dentro do competente território e somente esta será válida para fins de defesa de direitos e publicidade. A [Lei de Registros Públicos](#) em seu

artigo [169](#) dispõe que todos os atos enumerados no artigo são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo as exceções dos seus incisos. Tal principio facilita o acesso e localização de informações relevantes em relação a um imóvel. Também é aplicado quanto à emissão de notificações extrajudiciais, nascimento, casamentos, óbitos, registro civil de pessoas jurídicas, entre outros atos. 167

O principio da publicidade vem consolidado no artigo [16](#) da [Lei de Registros publicos](#) onde: Os oficiais e os encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados: 1º a lavrar certidão do que lhes for requerido; 2º a fornecer às partes as informações solicitadas. Já o principio da prioridade se resume em poucas palavras: o direito é assegurado ao registro que se faz primeiro, preferindo o direito real, se for o caso, frente a terceiros. Além disso, marca o tempo, os prazos e o momento de geração dos feitos. Vide o artigo [130](#), [174](#), [182](#) e seguintes da [Lei de Registros Publicos](#). Os conflitos quais se pretende evitar podem ocorrer:1- Em relação do domínio sobre o mesmo bem imóvel ou móvel. Pode haver confronto de direito entre titulares distintos e será o registro, através de suas regras que assegurará a um dos titulares a preferência em relação ao direito.2- Em relação a direitos reais sobre o mesmo imóvel ou móvel. Há de se verificar se existe compatibilidade entre eles e qual dos dois prevalecerá. A aplicação do principio da prioridade busca:1- Excluir o direito incompatível, vetando aquele que se constitui posteriormente ao registro, no caso, por exemplo, da propriedade que é atribuída aquele que primeiramente ingressa com o pedido de registro do imóvel;2- Determinar uma hierarquia entre direitos compatíveis, ou seja, o direito que primeiro ingressa tem preferência sobre os demais, ainda que compatíveis entre si; A inscrição consiste no principio que só com o registro pode se obter a segurança e proteção perante terceiros. É comum os doutrinadores do meio registral utilizarem se da expressão “Quem não registra, não é dono” para ilustrar o aludido principio. Seguem esta orientação os artigos [167](#), [I](#) e [II](#), [168](#) e [169](#), da [Lei de Registros Publicos](#) e art. [1.245](#) e § 1º, do [Código Civil](#), onde a propriedade só se transfere com o respectivo registro do imóveis, atribuindo ao registro efeito constitutivo.

Há quem diga que o princípio da presunção se confunde com a fé pública mas tenho que suas naturezas são distintas, um advém da outorga e outro do direito. A presunção relativa (*juris tantum* 252 da Lei de Registros Públicos e artigo 1245 do Código Civil).

Na esfera administrativa muito se questiona a respeito da nomeação de pessoas para responderem pelos serviços de registro. Como isso ocorre? Quem pode concorrer ao cargo? É comum encontrarmos pessoas que acreditam que as Serventias ainda passam de pai para filho, titular para substituto, etc., entretanto faz anos que esta realidade mudou.

A lei [8935/94](#), que regulamenta o artigo da 236 Constituição Federal nos traz importantes respostas neste sentido.

A delegação para o exercício da atividade notarial e de registro depende dos seguintes requisitos:

I - habilitação em concurso público de provas e títulos;

II - nacionalidade brasileira;

III - capacidade civil;

IV - quitação com as obrigações eleitorais e militares;

V - diploma de bacharel em direito;

VI - verificação de conduta condigna para o exercício da profissão.

Os concursos serão realizados pelo Poder Judiciário, com a participação, em todas as suas fases, da Ordem dos Advogados do Brasil, do Ministério Público, de um notário e de um registrador. O concurso será aberto com a publicação de edital, dele constando os critérios de desempate. Ao concurso público poderão concorrer candidatos não bacharéis em direito que tenham completado, até a data da primeira publicação do

edital do concurso de provas e títulos, dez anos de exercício em serviço notarial ou de registro. (artigo 15 da LNR)

As vagas serão preenchidas alternadamente, duas terças partes por concurso público de provas e títulos e uma terça parte por meio de remoção, mediante concurso de títulos, não se permitindo que qualquer serventia notarial ou de registro fique vaga, sem abertura de concurso de provimento inicial ou de remoção, por mais de seis meses. Para estabelecer o critério do preenchimento, tomar-se-á por base a data de vacância da titularidade ou, quando vagas na mesma data, aquela da criação do serviço. (Artigo 16 da LNR).

Ao concurso de remoção somente serão admitidos titulares que exerçam a atividade por mais de dois anos. (Artigo 17 LNR). A legislação estadual disporá sobre as normas e os critérios para o concurso de remoção os candidatos serão declarados habilitados na rigorosa ordem de classificação do concurso. (Artigos 18 e 19 da LNR)

Os oficiais de registro poderão, para o desempenho de suas funções, contratar escreventes, dentre eles escolhendo os substitutos, e auxiliares como empregados, com remuneração livremente ajustada e sob o regime da legislação do trabalho. Não há mais o que se falar em contratação estatutária dentro da Serventia e sim, tão e somente a aplicação do regime da [CLT](#). (Artigo 20 LNR)

Em cada serviço de registro haverá tantos substitutos, escreventes e auxiliares quantos forem necessários, a critério de cada notário ou oficial de registro. O nome do preposto será comunicado ao juízo competente. (Artigo 20, & 1 e 2 LNR). A comunicação atribui a responsabilidade e protege de fraudes e falsificações.

Os escreventes poderão praticar somente os atos que o titular da delegação autorizar. Os substitutos poderão, simultaneamente com o titular, praticar todos os atos que lhe sejam próprios. Dentre os substitutos, um deles será designado pelo notário ou o oficial de registro para responder pelo

respectivo serviço nas ausências e nos impedimentos do titular. (Artigo 20 & 3,4, 5 da LNR).

O gerenciamento administrativo e financeiro dos serviços notariais e de registro é de responsabilidade exclusiva do respectivo titular, inclusive no que diz respeito às despesas de custeio, investimento e pessoal, cabendo-lhe estabelecer normas, condições e obrigações relativas à atribuição de funções e de remuneração de seus prepostos de modo a obter a melhor qualidade na prestação dos serviços. (Artigo 21 da LNR)

A administração da atividade é totalmente privada podendo o titular eleger tanto as ferramentas quanto seu quadro de funcionários da melhor maneira possível.

Os notários e oficiais de registro responderão pelos danos que eles e seus prepostos causarem a terceiros, na prática de atos próprios da serventia, assegurado aos primeiros direito de regresso no caso de dolo ou culpa dos prepostos.

A legislação considera nulo o registro lavrado fora das horas regulamentares ou em dias em que não houver expediente, sendo civil e criminalmente responsável o oficial que der causa a nulidade. (Artigo 9 da LRP)

Além dos casos expressamente consignados, os oficiais são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que, pessoalmente, ou pelos prepostos ou substitutos que indicarem, causarem, por culpa ou dolo, aos interessados no registro. A responsabilidade civil independe da criminal nos delitos que cometerem. (Artigo 28 da LRP)

Em análise da evolução jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, percebe-se que até por volta do ano de 2009 era clara a consideração da responsabilidade subjetiva dos notários e registradores (V. Resp1027925/RJ, Min. Massami Uyeda); Igualmente encontramos, por exemplo, no Tribunal de Justiça

paulista e paranaense (V. Ap. Civ. TJSP 170.183-5-9 Santos. Rel. Des. Ricardo Henry Marques Dip; Ap. Civ. TJPR 457.886-1. Colorado. Rel. Des. Ronald Schulman)

Porém, a partir de 2009, encontramos no STJ decisões que proporcionam o entendimento da responsabilidade dos notários e registradores ser objetiva, restando ao Estado a responsabilidade subsidiária. Ainda assim, as decisões frisam ser a responsabilidade adstrita aos atos que são próprios da Serventia, praticados pelo delegado pessoalmente ou por seu preposto. (V. REsp nº 1.134.677 – PR – 3ª Turma – Rel. Min. Nancy Andrighi –; REsp Nº 1.163.652 - PE. Rel. Min. Herman Benjamin; REsp Nº 1.087.862-AM. Rel. Min. Herman Benjamin; REsp 1.044.841/RJ, Rel. Min. Luiz Fux);

A responsabilidade criminal será individualizada, aplicando-se, no que couber, a legislação relativa aos crimes contra a administração pública. A individualização prevista no caput não exime os notários e oficiais de registro de sua responsabilidade civil. (Artigo 24 da LNR)

A [Lei dos Notários e Registradores](#) (8935/94) traz o rol das infrações disciplinares e dos deveres do notário e do registrador durante o exercício da atividade (Artigo 30 e 31 da LNR). As penalidades de repreensão, multa, suspensão e perda da delegação (Artigo 33 da LNR) serão aplicadas pela autoridade fiscalizadora após o devido procedimento administrativo e seguirá como prova para apurar a responsabilidade civil e criminal que como visto são independentes entre si.

Em relação à responsabilidade tributária é princípio que o tributo deve ser cobrado de quem pratica o fato gerador, ou seja, do sujeito passivo direto (contribuinte). Quando para atingir a finalidade do Estado for necessário cobrar terceiro, tem se a figura do sujeito passivo indireto (responsável tributário). Este é responsável por disposição legal expressa.

É importante que se conheça os desdobramentos da responsabilidade do delegado e seus prepostos, pois são estes

conceitos que trazem ao sistema segurança e confiabilidade. Visualizar o sistema registral nacional de modo amplo traz nova imagem aos usuários. O Poder Público que delega de certo modo através das leis que edita delega também responsabilidade e espera que dentro das Serventias a cautela seja sempre observada tanto nos atos internos quanto durante a qualificação dos títulos e recolhimento de impostos. A atividade notarial e de registro é incompatível com a da advocacia, a da intermediação de seus serviços ou qualquer cargo, emprego ou função públicos, ainda que em comissão (Artigo 25 da LNR).

O momento de aplicação da regra acima é o da posse, que implicará no afastamento imediato da atividade anterior e vedada.

O princípio é a imparcialidade do registrador no momento da apresentação do título ou documento, qualificação e registro. O Oficial é profissional independente e não pode privilegiar ou se valer de interesses profissionais durante o exercício da delegação.

Em regra não são acumuláveis os serviços de notas e de registro. Poderão, contudo, ser acumulados nos Municípios que não comportarem, em razão do volume dos serviços ou da receita, a instalação de mais de um dos serviços (Artigo 26 da LNR).

Em relação aos impedimentos, o notário e o registrador não poderá praticar, pessoalmente, qualquer ato de seu interesse, ou de interesse de seu cônjuge ou de parentes, na linha reta, ou na colateral, consanguíneos ou afins, até o terceiro grau. (Artigo 27 da LNR).

Trata se do mesmo conceito aplicado às incompatibilidades por se tratar da imparcialidade que é inerente a função do delegado.

O principal direito e mais básico de todos é o direito do tabelião ou oficial de registro receber pelo serviço cobrando os emolumentos dos interessados conforme tabela legal.

Os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições, têm direito a percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia e só perderão a delegação nas hipóteses previstas em lei. (Artigo 28 da LNR)

A lei [8.935/94](#) em seus artigos [29](#) e [30](#) traz o rol de direitos e deveres a seguir:

Artigo 29 da LNR. São direitos do notário e do registrador:

- exercer opção, nos casos de desmembramento ou desdobramento de sua serventia;
- organizar associações ou sindicatos de classe e deles participar;

São deveres (Artigo 30 da LNR) dos notários e dos oficiais de registro:

- manter em ordem os livros, papéis e documentos de sua serventia, guardando-os em locais seguros;
- atender as partes com eficiência, urbanidade e presteza;
- atender prioritariamente as requisições de papéis, documentos, informações ou providências que lhes forem solicitadas pelas autoridades judiciárias ou administrativas para a defesa das pessoas jurídicas de direito público em juízo;
- manter em arquivo as leis, regulamentos, resoluções, provimentos, regimentos, ordens de serviço e quaisquer outros atos que digam respeito à sua atividade;
- proceder de forma a dignificar a função exercida, tanto nas atividades profissionais como na vida privada;

- guardar sigilo sobre a documentação e os assuntos de natureza reservada de que tenham conhecimento em razão do exercício de sua profissão;
- afixar em local visível, de fácil leitura e acesso ao público, as tabelas de emolumentos em vigor;
- observar os emolumentos fixados para a prática dos atos do seu ofício;
- dar recibo dos emolumentos percebidos;
- observar os prazos legais fixados para a prática dos atos do seu ofício;
- fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar;
- facilitar, por todos os meios, o acesso à documentação existente às pessoas legalmente habilitadas;
- encaminhar ao juízo competente as dúvidas levantadas pelos interessados, obedecida a sistemática processual fixada pela legislação respectiva;
- observar as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente.

Toda atividade de registro e administração que cerca a Serventia deve ser revestida de ética. Os profissionais que atuam na função devem agir de modo a honrar a função e vocação pelo quais se dispuseram. O dever de atender com presteza e cautela prevalece a qualquer interesse individual. A lei e sua intenção devem ser sempre observadas para alcançar a finalidade máxima e os anseios sociais.

Se há deveres, há fiscalização e punição para o seu descumprimento. Trata-se de um sistema que há de ser observado e aplicado na prática.

São infrações disciplinares (Artigo 31 da LNR) que sujeitam os oficiais de registro às penalidades:

- inobservância das prescrições legais ou normativas; (contidas no artigo 30 da LNR)
 - conduta atentatória às instituições notariais e de registro;
 - cobrança indevida ou excessiva de emolumentos, ainda que sob a alegação de urgência;
 - violação do sigilo profissional;
 - descumprimento de quaisquer dos deveres acima descritos.

Os notários e os oficiais de registro estão sujeitos, pelas infrações que praticarem, assegurado amplo direito de defesa, às seguintes penas (Artigo 32 da LNR):

- repreensão;
- multa;
- suspensão por noventa dias, prorrogável por mais trinta;
- perda da delegação.

As penas abaixo serão aplicadas, como opção, pelo juiz corregedor em procedimento administrativo, observados os princípios do contraditório e da ampla defesa (Artigo 33 da LNR):

- repreensão, no caso de falta leve;
- multa, em caso de reincidência ou de infração que não configure falta mais grave;
- suspensão, em caso de reiterado descumprimento dos deveres ou de falta grave.

As penas serão impostas pelo juízo competente, independentemente da ordem de gradação, conforme a gravidade do fato. (Artigo 34 da LNR)

A perda da delegação (Artigo 35 da LNR) dependerá:

- de sentença judicial transitada em julgado; ou
- de decisão decorrente de processo administrativo instaurado pelo juízo competente, assegurado amplo direito de defesa.

Quando o caso configurar a perda da delegação, o juízo competente suspenderá o delegado, até a decisão final, e designará interventor.

Quando, para a apuração de faltas imputadas a oficiais de registro, for necessário o afastamento do titular do serviço, poderá ele ser suspenso, preventivamente, pelo prazo de noventa dias, prorrogável por mais trinta. Na hipótese acima, o juízo competente designará interventor para responder pela serventia, quando o substituto também for acusado das faltas ou quando a medida se revelar conveniente para os serviços. Durante o período de afastamento, o titular perceberá metade da renda líquida da serventia; outra metade será depositada em conta bancária especial, com correção monetária. Absolvido o titular, receberá ele o montante dessa conta; condenado, caberá esse montante ao interventor (Artigo 36 da LNR).

A fiscalização judiciária dos atos notariais e de registro será exercida pelo juízo competente, assim definido na órbita estadual e do Distrito Federal, sempre que necessário, ou mediante representação de qualquer interessado, quando da inobservância de obrigação legal por parte de notário ou de oficial de registro, ou de seus prepostos. Quando, em autos ou papéis de que conhecer, o Juiz verificar a existência de crime de ação pública, remeterá ao Ministério Público as cópias e os documentos necessários ao oferecimento da denúncia. (Artigo 37 da LNR)

O juiz competente será o juiz corregedor permanente da Vara de Registros Públicos ou da Comarca, se esta não houver.

O juízo competente zelará para que os serviços notariais e de registro sejam prestados com rapidez, qualidade satisfatória e

de modo eficiente, podendo sugerir à autoridade competente a elaboração de planos de adequada e melhor prestação desses serviços, observados, também, critérios populacionais e sócio-econômicos, publicados regularmente pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. (Artigo 38 da LNR)

O ato de fiscalização chama-se correição, que pode ser ordinária ou extraordinária. A correição ordinária ocorre todo ano, ocasião em que o juiz corregedor e sua equipe se deslocam a Serventia a fim de verificar seu andamento, papéis, selos, carimbos e livros. A correição extraordinária ocorre quando surge a necessidade de uma fiscalização atemporal, urgente.

O usuário que se sentir lesado pode invocar correição extraordinária, justificando o fato e sua relevância e além da fiscalização pelo Judiciário existe a fiscalização do Judiciário pelo Conselho Nacional de Justiça- CNJ.

Conselho Nacional de Justiça (CNJ) é um órgão voltado à reformulação de quadros e meios no Judiciário, sobretudo no que diz respeito ao controle e à transparência administrativa e processual. O CNJ foi instituído em obediência ao determinado na [Constituição Federal](#), nos termos do art. [103-B](#).

Criado em 31 de dezembro de 2004 e instalado em 14 de junho de 2005, o CNJ é um órgão do Poder Judiciário com sede em Brasília/DF e atuação em todo o território nacional, que visa, mediante ações de planejamento, à coordenação, ao controle administrativo e ao aperfeiçoamento do serviço público na prestação da Justiça.

São causas de extinção da delegação (Artigo 39 da LNR):

- Morte;
- Aposentadoria facultativa;
- Invalidez;
- Renúncia;

- Perda, nos termos do art. 35 da Lei 8935/94.
- Descumprimento, comprovado, da gratuidade estabelecida na Lei no 9.534, de 10 de dezembro de 1997.

Os notários, oficiais de registro, escreventes e auxiliares são vinculados à previdência social, de âmbito federal, e têm assegurada a contagem recíproca de tempo de serviço em sistemas diversos. (Artigo 40 da LNR)

São gratuitos os assentos do registro civil de nascimento e o de óbito, bem como a primeira certidão respectiva. Para os reconhecidamente pobres não serão cobrados emolumentos pelas certidões acima. (Artigo 45 da LNR)

É proibida a inserção nas certidões gratuitas expressões que indiquem condição de pobreza ou semelhantes.

Haverá casos específicos de concessão de gratuidades e estes serão oportunamente estudados. Entendo que a gratuidade não deve ser entendida como instrumento de política social, mas sim como meio de proporcionar ao cidadão carente o registro de atos de interesse e relevância pública e que por vezes transcendem o interesse particular e econômico deste. É necessário o registro independente do valor pois seus efeitos são tão sérios que é interesse de todos ver o ato em segurança.

Escriturar é registrar, transpor o teor do que foi apresentado para os livros e para registrar deve se ter livros encadernados de acordo com um modelo legal e que serão fiscalizados pela autoridade competente, ou seja, pelo juiz corregedor, já que todas as serventias são fiscalizadas durante a correição, que pode ser ordinária ou extraordinária.

O oficial pode, todavia se organizar da melhor maneira que lhe prouver desde que comunique e esteja submetido à autoridade que o fiscaliza. Existem ferramentas modernas e tecnológicas que trouxeram novas opções de organização interna dos serviços, inclusive mais céleres e tão seguras quanto os livros.

O importante deste estudo é que se conheça que há uma organização legal dentro de cada Serventia com o propósito de oferecer segurança ao público. O oficial possui liberdade de administrar o acervo, mas sempre obedecendo aos parâmetros legais e se submetendo a fiscalização.

Desta maneira a escrituração será feita em livros encadernados sujeitos à correição da autoridade judiciária competente. (Artigo 3º da LRP)

Para facilidade do serviço podem os livros ser escriturados mecanicamente, em folhas soltas, obedecidos os modelos aprovados pela autoridade judiciária competente. (Artigo 3º § 2º da LRP)

Os livros de escrituração serão abertos, numerados, autenticados e encerrados pelo oficial do registro, podendo ser utilizado, para tal fim, processo mecânico de autenticação previamente aprovado pela autoridade judiciária competente. (Artigo 4º da LRP)

Considerando a quantidade dos registros o Juiz poderá autorizar a diminuição do número de páginas dos livros respectivos, até a terça parte do consignado nesta Lei. (Artigo 5º da LRP)

Findando-se um livro, o imediato tomará o número seguinte, acrescido à respectiva letra, salvo no registro de imóveis, em que o número será conservado, com a adição sucessiva de letras, na ordem alfabética simples, e, depois, repetidas em combinação com a primeira, com a segunda, e assim indefinidamente. Exemplos: 2-A a 2-Z; 2-AA a 2-AZ; 2-BA a 2-BZ, etc. (Artigo 6º da LRP)

Os números de ordem dos registros não serão interrompidos no fim de cada livro, mas continuarão, indefinidamente, nos seguintes da mesma espécie. (Artigo 7º da LRP)

Os livros, fichas, documentos, papéis, microfimes e sistemas de computação deverão permanecer sempre sob a guarda e responsabilidade do titular de serviço de registro, que zelará por sua ordem, segurança e conservação.

Se houver necessidade de serem periciados, o exame deverá ocorrer na própria sede do serviço, em dia e hora adrede designados, com ciência do titular e autorização do juízo competente. Nenhum documento ou papel do acervo poderá sair da Serventia sem autorização do juiz corregedor.

Com a modernização dos serviços o local mais importante será o site da Serventia e as atenções estarão voltadas para sua segurança eletrônica. A tendência será o uso da certificação digital, e - mail como meio de requerimento e o próprio documento eletrônico que já possui validade perante o nosso ordenamento jurídico com a Medida Provisória [2.200](#), de 28 de junho de 2001, que se propõe a “garantir autenticidade, integridade e validade jurídica de documentos em forma eletrônica”, mediante a criação de uma Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil).

A evolução dos documentos eletrônicos no ambiente registral segue a criação de importantes leis como a MP nº [2.200-2/01](#) (Cria a ICP-Brasil), a Lei nº [11.280/06](#) (ICP-Brasil no Judiciário), a Lei nº [11.419/06](#) (Informatização Judiciário) e a Lei nº [11.441/07](#) (Desjudicialização).

O serviço registral e notarial começará e terminará às mesmas horas em todos os dias úteis, como exceção do registro civil de pessoas naturais que funcionará todos os dias, sem exceção.

Tal organização é importante para assegurar as mesmas condições a todos e inclusive a prioridade na apresentação dos documentos por partes dos interessados.

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.

Cada serviço funcionará em um só local, vedada a instalação de sucursal para o arquivamento de livros e documentos. Isso facilita o atendimento à população e a busca por qualquer interessado dos documentos arquivados, assim como a emissão de certidões.

O acesso a deficientes físicos deverá ser garantido, cabendo ao titular delegado as adequações necessárias para a acessibilidade pelo deficiente nos termos da legislação específica.

Toda Serventia de Registro possui um Livro Protocolo que está habilitado para receber as informações de todos os títulos e documentos apresentados a registro, ou seja, tudo que é levado a Serventia para ser registrado ou averbado deve constar do Livro Protocolo, em resumo, entrou, protocolou.

Veja que ninguém sai sem um numero de Protocolo na mão. Atenção a isso! A exceção se dá quando são apresentados títulos apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos.

Nenhuma exigência fiscal, ou dívida, obstará a apresentação de um título e o seu lançamento do Protocolo com o respectivo número de ordem, nos casos em que da precedência decorra prioridade de direitos para o apresentante. Independem de apontamento no Protocolo os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos. (Artigo 12 da LRP)

O lançamento no Livro Protocolo não é garantia de registro, mas gera efeitos e prioridade em caso de duplo registro. Além disso, é direito do usuário saber com antecedência e sem qualquer ônus o valor dos emolumentos assim como compreender seu modo de cobrança, que dependendo do Estado pode ser complexo.

Os atos de registro, salvo as anotações e as averbações obrigatórias serão praticados por ordem judicial, requerimento verbal ou escrito dos interessados e a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar. (Artigo 13 da LRP)

O Protocolo, assim como os serviços se iniciam e terminam no mesmo horário de atendimento, cabendo ao oficial e seus prepostos assegurarem sua correta observância, abrindo e encerrando diariamente o seu controle ao final do expediente.

Será nulo o registro lavrado fora das horas regulamentares ou em dias em que não houver expediente, sendo civil e criminalmente responsável o oficial que der causa à nulidade. (Artigo 9º da LRP)

Os oficiais adotarão o melhor regime interno de modo a assegurar às partes a ordem de precedência na apresentação dos seus títulos, estabelecendo-se, sempre, o número de ordem geral. (Artigo 11 da LRP)

O termo emolumentos representa o valor que os Tabeliães e Oficiais do Registro receberão pelos atos que praticarem. O montante será pago pelo interessado no ato do requerimento do registro ou na apresentação do título.

O valor não é livremente fixado pelo delegado e sim fixado por lei estadual, o que significa que o valor é aplicado apenas com base no que consta em lei.

O valor cobrado, correspondente as custas de escrituras, certidões, buscas, averbações, registros de qualquer natureza, emolumentos e despesas legais constará, obrigatoriamente, do próprio documento, independentemente da expedição do recibo, quando solicitado. (Artigo 14 da LRP)

Este é o panorama geral do sistema notarial e registral do nosso país. A partir destes conceitos é possível desdobrar os

estudos nas características próprias de cada modalidade de registro e notas.

