

Formação da escritura pública em consonância com a segurança e a eficácia do negócio jurídico

Rodrigo Marcos Antônio Rodrigues

Comprador e vendedor se dirigem ao Tabelião de Notas para realizar o negócio jurídico, aparentemente está tudo em ordem, o vendedor está com o seu título registrado, consta ser o proprietário na matrícula do imóvel. O valor do imóvel não é de elevada monta, o comprador carrega consigo a quantia em dinheiro, mas diz que somente paga mediante a outorga da escritura pública, documento aos seus olhos blindado como um carro forte. Impostos pagos previamente, a caneta desliza no papel pardo e do "forno" sai o tão esperado primeiro traslado. Escritura em baixo do braço, agora poderá aprofundar o seu sono consumido pela ansiedade, afinal a escritura pública é o seu documento definitivo e inabalável. Será?

Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que envolvam imóveis com valor superior a 30 (trinta) salários mínimos. É documento dotado de fé pública e faz prova plena *juris tantum*, mas sua blindagem dependerá de terem sido respeitados todos os requisitos essenciais para a sua validade, sob pena de ser nula e não produzir efeito algum ou mesmo ser anulável.

O Notário ao receber as partes que o escolheram para a instrumentalização do negócio jurídico, salientando que tal escolha abrange todos os Estados do País, não se limitando a uma circunscrição específica como ocorre no Registro Imobiliário, toma ciência da vontade das partes, devendo indicar o ato notarial mais adequado para a formalização do negócio. Como delegado do poder público e profissional do direito que é no desígnio de garantir a segurança e eficácia dos atos jurídicos que pratica, deve analisar tal vontade tendo em mente não somente o particular, mas também a sociedade e o Estado, além de verificar requisitos essenciais para a

formação desses atos, entre eles o da licitude e o da própria capacidade das partes. Se o que é relatado se trata de um negócio ilícito que se pretende praticar, cabe ao Notário livrar o que lhe é apresentado de qualquer rastro de ilicitude, medida sem a qual resultará na comunicação às partes da impossibilidade de traduzir juridicamente a pretensão que foi levada ao seu conhecimento.

É de rigor haver imparcialidade do Tabelião, ele deve estar acima dos interesses envolvidos, tratando ambas as partes de forma igual, policiando-se para que não favoreça uma delas em detrimento da outra, verificando indícios de má-fé para que os mesmos sejam coibidos, e quando se tornar imperativo usar de desigualdade, o fazer em proteção do mais fraco para que a equidade prevaleça. A referência única ao Tabelião ou Notário no presente texto não descarta os prepostos (escreventes), estes essenciais ao funcionamento de uma serventia notarial, apesar de certos atos competirem exclusivamente àquele.

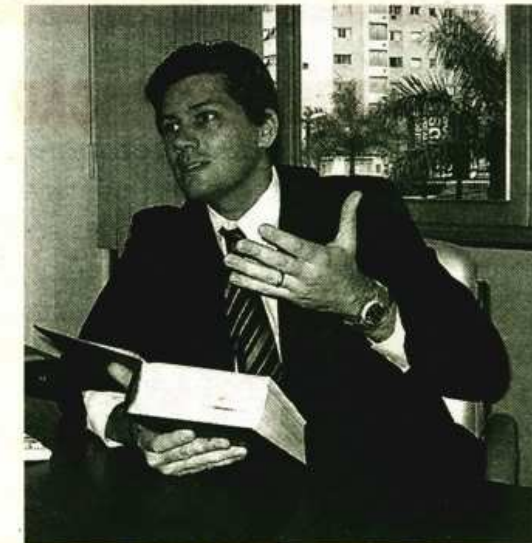
Oportuno indagar, principalmente à luz da segurança jurídica, se o titular da serventia deve ou não ser bacharel em direito. A lei 8.935/1994, que regulamentou o artigo 236 da Constituição Federal, define o Tabelião como um profissional do direito. No seu artigo 14 dispõe ser requisito o diploma de bacharel em direito para receber a outorga de uma delegação, mas no seu artigo 15 abre uma exceção um tanto polêmica, a de que o candidato que concorre no concurso público para ingresso e remoção nos serviços notariais e de registro pode não ser bacharel em direito, bastando, para tanto, ter 10 (dez) anos comprovados de exercício em atividade notarial ou de registro. Melhor seria à observância do princípio da segurança jurídica não haver tal exceção, apesar de não se olvidar que a prática notarial e de registro é um grande aprendizado. Verdade é que por esse e outros motivos a importância do advogado somente aumenta

no assessoramento dos atos notariais.

Retornado aos meandros da escritura pública, o negócio que se visa realizar ou simplesmente instrumentalizar levado pelas partes ao Tabelião, neste último caso dar cumprimento a um negócio jurídico anteriormente realizado para que alcance a validade que somente a escritura pública pode conferir, deve ser adequado pelo Notário ao sistema jurídico vigente. Nesse sentido devem ser afastados vícios que possam anular futuramente o negócio, primando sempre pela prevenção de litígios. Uma escritura pública de venda e compra lavrada sem a observância dos princípios e das normas registrais poderá não ter a eficácia pretendida, pois sem o assentamento desse título inexistirá a transferência da propriedade, permanecendo somente os efeitos entre as partes.

A alienação de parte ideal de imóvel em condomínio, sem o consentimento dos demais, pode resultar na anulação do negócio. Um Testamento Público em que o testador dispõe de mais da metade dos seus bens na existência de herdeiros necessários, não gera efeito algum em relação à legítima destes. As partes que apresentam ao Notário diversos instrumentos particulares não registrados de promessa de venda e compra e cessões de direito (quando não os ocultam) sobre imóvel, mas alegam que preferem "passar a escritura" diretamente do proprietário ao último promitente cessionário de direito, não deve ser lavrada pelo Tabelião sem dar cumprimento às promessas, pois caso contrário estará sendo preterido o direito de terceiros interessados e convalidado um negócio jurídico que nunca existiu da forma que restou instrumentalizado, além de o Tabelião estar compactuando com a sonegação fiscal no âmbito municipal, estadual e por vezes federal, em dissonância com o seu papel de fiscalizador que a lei lhe atribui.

Trata-se de inobservância a cadeia de titularidade do imóvel. Se as partes ocul-



Rodrigo Marcos Antônio Rodrigues – advogado e membro do Grupo de Estudos sobre Laudêmio e Terreno de Marinha da OAB/Santos.

tam do Tabelião, resta aos terceiros prejudicados buscar a anulação do ato pela via judicial, fato que poderá resultar no interesse do Ministério Público. Esses são alguns exemplos (de muitos) do que se pode resultar da inobservância desse princípio basilar do Direito Notarial, o da segurança jurídica.

Ainda sobre aos requisitos formais da escritura pública, há de se observar o disposto no artigo 215 do Código Civil, além de outros exigidos por lei. A dispensa de certidões fiscais e de outras exigidas pela Lei nº 7.433/1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/1986, deve se feita de forma cautelosa pelo adquirente, suas conseqüências devem ser esclarecidas pelo Notário.

Pois bem, depois dessas considerações feitas acerca da formação e da validade da escritura pública, conclui-se que sua definitividade no sentido estrito está atrelada ao atendimento dos requisitos extrínsecos e intrínsecos essenciais na sua formação, sem os quais restará diminuída sua segurança jurídica e até mesmo prejudicada sua eficácia.