

PALESTRA • APOSTILA PARA ACOMPANHAMENTO

O QUE O CARTÓRIO JÁ RESOLVE ALÉM DOS TRIBUNAIS

O Tabelionato de Notas e sua importância na vida das pessoas

Professor João Gilberto • J. G. Brasio

Autor do livro O Que o Cartório Já Resolve Além dos Tribunais

Texto para leitura e distribuição aos participantes | Atualizado em 14 de outubro de 2026

1. Por que estamos falando de cartórios?

Bom dia a todos. Quero começar agradecendo o convite e a acolhida deste Tabelionato de Notas. É uma satisfação conversar sobre uma instituição que participa de muitos dos momentos decisivos de nossa vida, mesmo quando não percebemos isso.

Uma pessoa nasce e precisa de registro. Duas pessoas resolvem casar. Uma família compra um imóvel. Alguém deseja fazer uma procuração, organizar a sucessão dos bens, reconhecer uma união estável ou documentar um fato importante. Em todas essas situações, o cartório pode participar, cada especialidade dentro de suas atribuições.

O que pretendo mostrar hoje é bastante simples: o cartório não existe apenas para carimbar papéis. Ele serve para **dar segurança jurídica** às relações entre as pessoas. E, especialmente nos últimos anos, passou a oferecer soluções que antes exigiam a atuação do Poder Judiciário.

O tema desta conversa vem do meu livro O Que o Cartório Já Resolve Além dos Tribunais. Mas não faremos uma leitura técnica de leis. Vamos partir das perguntas que as pessoas fazem no dia a dia e observar como o Tabelionato de Notas pode responder a elas.

2. O que é fé pública?

A expressão pode parecer complicada, mas a ideia é fácil. Fé pública é a confiança especial que a lei atribui aos atos praticados por determinados profissionais no exercício de suas funções. Quando o tabelião identifica as pessoas, verifica sua capacidade, recebe a manifestação de vontade e lavra uma escritura, aquele documento passa a ter uma força probatória que um simples papel particular não possui.

Isso não significa que tudo o que uma pessoa declara seja automaticamente verdadeiro, nem que um ato notarial jamais possa ser questionado. A fé pública tem limites. O tabelião atesta aquilo que pratica, presencia ou verifica dentro de sua competência, e o ato pode ser contestado pelos meios legais.

No Brasil, os serviços notariais e registrais são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. Seus titulares ingressam por concurso e são fiscalizados pelo Poder Judiciário. Por isso costumam dizer que o cartório é privado na gestão, mas público na função.

EXEMPLO PRÁTICO | Uma escritura pode comprovar que determinadas pessoas compareceram perante o tabelião e manifestaram certa vontade em determinada data. Já a escritura não transforma, por si só, uma afirmação falsa em fato verdadeiro.

3. O que faz, exatamente, um Tabelionato de Notas?

A Lei nº 8.935/1994 resume três funções essenciais do notário: **formalizar juridicamente a vontade das partes, intervir nos atos e negócios jurídicos para lhes dar forma adequada e autenticar fatos**. Essa é uma definição legal, mas seu significado é profundamente humano.

O tabelião escuta a vontade das pessoas, identifica os requisitos legais e ajuda a transformar essa vontade em um documento seguro. Quando necessário, alerta sobre riscos, verifica a capacidade dos participantes e não deve praticar atos que contrariem a lei.

Entre as atribuições mais conhecidas estão as escrituras públicas, as procurações públicas, os testamentos públicos, as atas notariais, o reconhecimento de firmas e a autenticação de cópias. Mas a atividade cresceu. Hoje também participa diretamente de inventários, divórcios e outros atos extrajudiciais, além dos serviços eletrônicos.

Uma observação importante: o tabelião não é advogado das partes e não é juiz. Sua atuação é imparcial e preventiva. Ele dá forma jurídica a uma vontade válida e protege a segurança do ato, sem decidir conflitos que dependam de julgamento.

4. Escritura pública: por que ela é tão importante?

Vamos imaginar que uma família decidiu vender uma casa. Comprador e vendedor já conversaram, combinaram o preço e querem formalizar o negócio. Quando a lei exige escritura pública, procuram o Tabelionato de Notas. Ali são examinados a identidade e a capacidade das partes, o imóvel, o negócio pretendido e a documentação pertinente.

A escritura é o instrumento público que formaliza o acordo. Ela pode ser usada em compra e venda, doação, permuta, instituição de usufruto, reconhecimento de união estável e muitos outros negócios ou declarações permitidos por lei.

No caso de negócios que constituem ou transferem direitos reais sobre imóveis, a escritura pública é, em regra, exigida quando o valor supera trinta salários-mínimos, ressalvadas as exceções previstas em legislação especial. Não é correto dizer que toda compra de imóvel exige, sem exceção, uma escritura pública: certos contratos particulares têm força legal para ingresso no Registro de Imóveis.

Escritura e registro não são a mesma coisa

Essa é uma das distinções mais úteis de nossa palestra. O Tabelionato de Notas **lavra a escritura**. O Registro de Imóveis **registra o título na matrícula**. Em uma compra e venda comum, a propriedade só se transfere com o registro do título no cartório imobiliário competente. Antes disso, embora exista um negócio formalizado, o adquirente ainda não se tornou proprietário pela regra geral da transmissão imobiliária.

EXEMPLO PRÁTICO | Ana vende sua casa a Paulo. Eles assinam a escritura no Tabelionato de Notas. Paulo depois apresenta a escritura ao Registro de Imóveis. A transmissão da propriedade ocorre com o registro na matrícula, não apenas com a assinatura da escritura.

5. Doação, usufruto e planejamento patrimonial

O Tabelionato de Notas não cuida apenas de vendas. Uma mãe pode desejar doar um imóvel a um filho. Um casal pode querer organizar, de maneira lícita, o destino de determinados bens. Alguém pode pretender transmitir a propriedade, mas conservar o direito de usar e fruir do bem durante a vida.

É aqui que surgem a escritura de doação, a instituição ou reserva de usufruto e outros instrumentos patrimoniais. O usufrutuário, por exemplo, pode conservar o direito de usar o imóvel ou receber seus frutos, conforme os limites do título e da lei. A propriedade e o usufruto são direitos diferentes.

Esses atos exigem atenção às questões familiares, tributárias e registrais. Uma doação pode produzir efeitos sucessórios, exigir recolhimento de tributo e depender de registro imobiliário. O papel do tabelião é formalizar corretamente o negócio; não é prometer que uma solução servirá igualmente para todas as famílias.

EXEMPLO PRÁTICO | Uma pessoa deseja doar um apartamento à filha, mas continuar morando nele. É possível estudar uma doação com reserva de usufruto, verificando a situação familiar, fiscal e registral. O instrumento precisa ser adequado ao caso.

6. Reconhecimento de firma e autenticação de cópias

São serviços tradicionais, conhecidos por quase todos. E justamente por serem conhecidos, muitas vezes são mal compreendidos.

Reconhecer firma significa certificar a autoria de uma assinatura, pelos meios legalmente admitidos. Não significa concordar com as cláusulas de um contrato, aprovar seu conteúdo ou garantir que tudo o que foi escrito seja verdadeiro. Dependendo do ato, o reconhecimento pode ser por semelhança ou por autenticidade, quando a pessoa assina ou confirma a assinatura perante o tabelião, conforme as regras aplicáveis.

Autenticar uma cópia significa certificar sua correspondência com o documento apresentado, nas condições legalmente previstas. Também aqui existe um limite: a autenticação da cópia não equivale a uma declaração de que todos os fatos narrados no documento sejam verdadeiros.

EXEMPLO PRÁTICO | Duas pessoas assinam um contrato particular e reconhecem suas firmas. O tabelião certifica as assinaturas, mas não passa a garantir que uma mercadoria foi entregue ou que a dívida declarada realmente existe.

7. Procuração pública: agir em nome de outra pessoa

Nem sempre conseguimos praticar pessoalmente todos os atos de nossa vida. Podemos estar viajando, residindo em outra cidade ou precisar de alguém para nos representar. A procuração é o instrumento pelo qual uma pessoa, chamada outorgante, concede poderes a outra, chamada procurador.

Na procuração pública, o tabelião formaliza esse mandato. O documento deve indicar quais poderes foram concedidos. Uma autorização genérica pode não ser suficiente para vender um imóvel, doar um bem ou praticar outros atos que exigem poderes especiais.

É fundamental entender que procuração não é transferência de propriedade. Ela confere poderes de representação dentro de certos limites. Também pode ser revogada, observadas as regras legais e as particularidades de cada espécie de mandato, e pode haver substabelecimento quando permitido.

EXEMPLO PRÁTICO | Carlos vai morar temporariamente fora do Brasil. Para vender um imóvel, poderá constituir procurador com os poderes adequados. O procurador não se torna dono do imóvel: apenas poderá praticar os atos expressamente autorizados.

8. Ata notarial: quando é preciso preservar uma prova

Vivemos em uma sociedade de mensagens, fotografias, vídeos, páginas da internet e conversas em aplicativos. O problema é que a informação digital pode ser apagada ou modificada. Como demonstrar, depois, o que aparecia em uma tela em determinada ocasião?

Uma resposta possível é a **ata notarial**. O tabelião descreve, de maneira objetiva, fatos e circunstâncias que percebe pelos seus próprios sentidos ou por meios legalmente admitidos. Pode constatar, por exemplo, o conteúdo exibido em uma página eletrônica, a existência de determinada mensagem em um aparelho ou uma situação observada pessoalmente.

A ata não substitui a análise judicial de autoria, contexto, licitude ou responsabilidade. Ela fornece uma prova qualificada daquilo que o tabelião constatou. É útil em situações familiares, empresariais, imobiliárias e até na produção de prova relativa a acontecimentos digitais.

EXEMPLO PRÁTICO | Uma pessoa recebe mensagens ofensivas e receia que sejam apagadas. Ela pode procurar um Tabelionato de Notas para que o conteúdo acessível naquele momento seja constatado e descrito em ata notarial. A conclusão sobre eventual ilícito caberá às autoridades competentes.

9. Testamento: organizar a vontade para depois da morte

O testamento é um assunto sobre o qual as famílias deveriam conversar com mais serenidade. Fazer testamento não significa prever a morte; significa tratar com responsabilidade das consequências jurídicas da sucessão.

No testamento público, o tabelião observa as formalidades legais, registra as disposições de vontade do testador e busca assegurar que o ato reflita sua manifestação consciente. Há também o testamento cerrado, cuja aprovação compete ao tabelião, e o testamento particular, previsto na lei, com disciplina própria.

Nem tudo pode ser decidido livremente por testamento. Quando existem herdeiros necessários, em regra, a legítima correspondente à metade do patrimônio hereditário precisa ser respeitada, ressalvadas as particularidades legais. O tabelião deve observar a validade formal do ato e os limites da disposição testamentária.

Também não é correto afirmar que a existência de testamento sempre obriga a realizar todo o inventário judicialmente. A regulamentação permite, em condições específicas, a etapa de partilha extrajudicial depois de providências judiciais relativas ao testamento.

EXEMPLO PRÁTICO | Uma pessoa com dois filhos quer beneficiar também uma instituição cultural. O testamento pode ser um instrumento útil, mas a disposição deve respeitar os direitos sucessórios protegidos por lei.

10. Inventário extrajudicial: a família não precisa esperar por um processo quando há solução legal

Chegamos a um dos pontos mais importantes da desjudicialização. Quando uma pessoa falece, é preciso apurar bens, direitos, dívidas e herdeiros. Esse procedimento chama-se inventário. Durante muito tempo, mesmo famílias inteiramente de acordo precisavam recorrer à Justiça para concluir a partilha.

Com a Lei nº 11.441/2007, o inventário consensual passou a poder ser formalizado por escritura pública nas hipóteses legais. O tabelião atua em conjunto com os interessados e seus advogados ou

defensores públicos, cuja assistência é obrigatória. A escritura não depende de homologação judicial quando observados os requisitos exigidos.

O avanço continuou. A Resolução CNJ nº 571/2024 passou a admitir inventário em cartório mesmo com interessado menor ou incapaz, desde que seu quinhão ou meação seja atribuído em parte ideal de cada bem e exista manifestação favorável do Ministério Público, entre outras cautelas. Não é uma autorização para desfazer direitos de crianças ou pessoas incapazes; é justamente um procedimento condicionado à sua proteção.

A mesma regulamentação prevê situações em que há testamento. Nesse caso, a via extrajudicial depende, entre outros requisitos, de autorização expressa do juízo sucessório em ação de abertura e cumprimento do testamento, por sentença transitada em julgado, e da concordância dos interessados. Não se trata de dispensar o juiz em toda e qualquer situação.

Novidade de agosto de 2026: o ITCMD e a escritura

A Resolução CNJ nº 695, de 26 de agosto de 2026, trouxe mudança muito significativa: **a lavratura da escritura pública de inventário e partilha não está condicionada à comprovação do recolhimento prévio do ITCMD**. As partes devem ser orientadas pelos advogados quanto às obrigações tributárias, e essa ciência deve constar da escritura. Se não houver recolhimento prévio, o tabelião deverá comunicar a lavratura ao Fisco, no prazo normativo.

Atenção à diferença: não pagar antes da escritura é diferente de não pagar o imposto. A obrigação tributária continua existindo, e o Registro de Imóveis ou outros órgãos poderão exigir o atendimento de requisitos fiscais para os atos de sua competência.

Outra novidade de 2026: certidões fiscais

Em abril de 2026, o CNJ esclareceu que a apresentação de Certidão Negativa de Débitos ou de Certidão Positiva com Efeitos de Negativa não pode ser imposta como condição para a escritura extrajudicial de inventário e partilha. O tabelião, contudo, deve solicitar as certidões para fins informativos, documentando a situação fiscal e os riscos pertinentes.

EXEMPLO PRÁTICO | Três irmãos concordam com a partilha dos bens deixados pelo pai. Com advogado, procuram o tabelionato. Se os requisitos legais estiverem presentes, podem formalizar a partilha por escritura, mesmo que o ITCMD ainda não tenha sido comprovadamente recolhido antes da lavratura. O imposto continuará sujeito à apuração e ao pagamento conforme a lei.

11. Divórcio consensual: encerrar um casamento com dignidade

Nem todo casamento termina em conflito. Há casais que, depois de muitas conversas, reconhecem que não querem mais permanecer casados. Quando existe consenso, a lei admite o divórcio pela via notarial, com assistência de advogado ou defensor público, desde que respeitadas as condições exigidas.

E quando existem filhos menores ou incapazes? Essa é outra questão frequentemente mal compreendida. A Resolução CNJ nº 571/2024 admite a escritura de divórcio nessas situações se as questões relativas a guarda, convivência e alimentos dos filhos já tiverem sido resolvidas judicialmente. A escritura, portanto, não serve para substituir a decisão necessária à proteção dos filhos.

O divórcio extrajudicial mostra algo importante: o cartório pode dar forma jurídica a um acordo, mas não impor uma solução ao casal. Quando há disputa que depende de julgamento, a via adequada é a judicial.

EXEMPLO PRÁTICO | Marina e Roberto concordam em se divorciar e não têm filhos menores ou incapazes. Procuram assistência jurídica e podem, atendidos os requisitos, resolver o divórcio por escritura. Se têm um filho menor, devem antes ter resolvido judicialmente as questões que lhe dizem respeito.

12. União estável, pacto antenupcial e regime de bens

Outro grupo de serviços do Tabelionato de Notas está ligado à organização da vida familiar. Uma união estável pode existir juridicamente sem escritura: ela depende dos fatos e dos requisitos previstos em lei. A escritura declaratória, quando cabível, ajuda a formalizar declarações e escolhas patrimoniais, mas não cria, por si só, uma realidade familiar inexistente.

O pacto antenupcial permite que futuros cônjuges, antes do casamento, escolham e disciplinem regime de bens nos limites legais. Quando exigido, deve ser celebrado por escritura pública, e seus efeitos dependem das formalidades aplicáveis. O registro próprio é relevante para sua publicidade e eficácia perante terceiros.

Esses instrumentos são formas de prevenção. Muitas disputas familiares nascem não de má-fé, mas de falta de clareza sobre aquilo que cada pessoa entendia ter sido combinado.

EXEMPLO PRÁTICO | Dois noivos querem adotar um regime de bens diferente da comunhão parcial legal. Antes de casar, buscam orientação jurídica e podem celebrar o pacto antenupcial por escritura pública.

13. Mediação e conciliação: o consenso também pode ser construído

Até aqui falamos principalmente de acordos já prontos. Mas muitas vezes as pessoas chegam com divergências que poderiam ser resolvidas pela conversa. O sistema jurídico passou a reconhecer também o papel de notários e registradores em atividades de mediação e conciliação, na forma da lei e das normas do CNJ.

O mediador não escolhe quem está certo. Ele ajuda as partes a dialogar. O conciliador pode aproximar soluções, mas não pode impor uma decisão. A atuação exige condições institucionais, capacitação e observância dos procedimentos autorizados. Isso não significa que qualquer cartório possa decidir qualquer litígio.

A grande mudança cultural é esta: antes de transformar toda divergência em processo, devemos perguntar se existe espaço legal e humano para a composição. Há conflitos em que ela é possível; há outros em que a proteção dos direitos exige, necessariamente, o juiz.

EXEMPLO PRÁTICO | Dois vizinhos discordam sobre uma obrigação contratual disponível. Se houver espaço para um acordo e for utilizado o procedimento competente, uma composição poderá evitar uma disputa judicial. Se não houver acordo, ninguém perde o direito de procurar a Justiça.

14. O cartório digital: e-Notariado e serviços à distância

O Tabelionato de Notas deixou de ser sinônimo de balcão e papel. O e-Notariado é uma plataforma eletrônica que permite a prática de diversos atos notariais à distância, mediante identificação, videoconferência, assinatura eletrônica e os demais mecanismos de segurança exigidos. É possível, nas situações autorizadas, realizar escrituras e procurações sem que todas as partes estejam fisicamente no mesmo local.

A tecnologia não eliminou a responsabilidade do tabelião. Ao contrário: ele continua responsável por examinar identidade, capacidade, legalidade e vontade, agora utilizando instrumentos digitais. Em negócios imobiliários eletrônicos, devem ser observadas também as regras específicas de competência territorial do sistema.

A plataforma também oferece serviços como reconhecimento de assinatura eletrônica em documento digital e funcionalidades voltadas a atos autorizados pelas normas nacionais. Isso amplia a comodidade sem dispensar o cuidado com fraudes, identidade e consentimento.

É importante não confundir rapidez com ausência de controle. Quanto mais fácil se torna assinar um documento, mais importante é que exista um profissional capaz de verificar se aquele ato corresponde a uma vontade legítima.

EXEMPLO PRÁTICO | Uma pessoa reside em outra cidade e precisa outorgar uma procuração pública. Dependendo do ato e das regras aplicáveis, poderá utilizar os procedimentos eletrônicos do e-Notariado, identificando-se e manifestando consentimento perante o tabelião por videoconferência.

15. Conta notarial vinculada: mais segurança no pagamento

Vamos pensar em uma compra de imóvel. O comprador deseja pagar quando tiver segurança de que as condições do negócio foram cumpridas. O vendedor quer ter certeza de que receberá o preço. Como diminuir o risco entre essas duas expectativas?

O Provimento CNJ nº 197/2025 regulamentou o serviço de **conta notarial vinculada**. Por meio de instituição financeira conveniada, podem ser depositados valores relacionados ao negócio, com movimentação condicionada à verificação de fatos e condições previamente definidos pelas partes. O tabelião participa da verificação na forma do regulamento; o dinheiro permanece em conta vinculada na instituição financeira, não em uma conta pessoal do tabelião.

É um mecanismo adicional de segurança negocial. Não é garantia universal contra qualquer problema, nem substitui os demais cuidados jurídicos e financeiros. Sua utilização depende dos requisitos do serviço, das condições pactuadas e dos procedimentos disponíveis.

EXEMPLO PRÁTICO | Comprador e vendedor preveem que o preço somente seja liberado quando ocorrer determinado evento objetivamente verificável, como a apresentação de documento ajustado entre as partes. A conta notarial pode ser estruturada para cumprir essa condição.

16. Autocuratela: deixar registrada uma vontade para o futuro

Uma novidade que merece ser conhecida é a escritura de autocuratela ou de diretivas relacionadas à curatela. A pessoa, enquanto reúne condições para manifestar sua vontade, pode registrar preferências e indicações relevantes para eventual necessidade futura de proteção.

O Provimento CNJ nº 215/2026 aperfeiçoou o cadastro e a possibilidade de localização dessas escrituras na Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados, a CENSEC. Isso facilita a consulta judicial quando existir processo de curatela, com respeito às regras de sigilo e acesso.

A escritura de autocuratela não torna alguém automaticamente curador de outra pessoa. A decisão judicial continuará sujeita aos critérios legais e à proteção da pessoa interessada. Seu valor é permitir que a vontade anteriormente manifestada seja encontrada e considerada.

EXEMPLO PRÁTICO | Uma pessoa deseja registrar quem gostaria que fosse considerado para auxiliá-la caso, futuramente, necessite de curatela. O tabelionato pode formalizar suas diretivas. Se houver processo judicial, a informação poderá ser consultada conforme a regulamentação.

17. Apostila de Haia: documentos que atravessam fronteiras

É comum alguém precisar apresentar, no exterior, uma certidão de nascimento, diploma ou outro documento público brasileiro. Nesses casos, pode ser necessário o apostilamento previsto na Convenção da Haia, realizado por cartórios autorizados.

A Apostila de Haia certifica a origem do documento público: a assinatura, a qualidade de quem o assinou e, quando cabível, seu selo ou carimbo. **Ela não certifica que todo o conteúdo do documento seja verdadeiro**, e também não substitui eventual tradução ou outras exigências da autoridade destinatária.

Não é obrigatório apostilar qualquer documento destinado ao exterior. A necessidade depende do país e do tipo de ato. Onde existirem acordos específicos ou dispensas legais, a exigência pode ser diferente.

EXEMPLO PRÁTICO | Uma estudante vai utilizar no exterior um documento escolar brasileiro. Ela deverá verificar as exigências do país de destino e, se necessário, obter a Apostila de Haia em cartório autorizado.

18. O que os outros cartórios já resolvem sem processo judicial?

Como estamos reunidos em um Tabelionato de Notas, esse foi o centro de nossa palestra. Mas seria incompleto falar de desjudicialização sem mostrar o que as outras especialidades já realizam. E aqui vale uma distinção: há procedimentos que antes exigiam, em regra, a atuação de um juiz e hoje podem seguir diretamente pelo cartório; há também atos extrajudiciais tradicionais, que já nascem fora do Judiciário. Vamos conhecer os dois grupos e, principalmente, saber qual cartório procurar em cada situação.

18.1. Registro de Imóveis — regularizar a propriedade sem ação judicial

Talvez seja o cartório que mais surpreende quem ainda acredita que toda regularização imobiliária depende de uma ação judicial. O Registro de Imóveis mantém a matrícula, onde aparecem o proprietário, os registros e as averbações relevantes. Mas hoje também processa procedimentos administrativos de grande importância, desde que a documentação e as exigências legais estejam atendidas.

Primeiro: USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. Imaginem uma pessoa que vive há muitos anos no mesmo imóvel, cuida dele como proprietária e possui documentos que demonstram sua posse. Dependendo da modalidade de usucapião e das provas apresentadas, ela pode pedir o reconhecimento da aquisição diretamente no Registro de Imóveis, sem ajuizar ação. Isso não significa que basta morar no local por algum tempo: a lei exige posse qualificada, prazo e outros requisitos próprios de cada modalidade. Bens públicos não podem ser adquiridos por usucapião.

Como funciona, em linhas gerais? O interessado procura um advogado ou defensor público e reúne documentos da posse. O procedimento é instruído, entre outros elementos, com ata notarial lavrada no Tabelionato de Notas, planta e memorial descritivo quando exigidos e documentos registrares. O oficial examina o pedido, realiza notificações e dá publicidade legal. Se os requisitos forem comprovados e não houver oposição que impeça a solução administrativa, o reconhecimento poderá ser registrado na matrícula. Havendo impugnação, a regulamentação prevê seu tratamento e eventual tentativa de conciliação; controvérsias que exijam decisão jurisdicional seguem ao Judiciário.

EXEMPLO PRÁTICO | Pedro ocupa e cuida de determinado terreno há muitos anos, reúne provas da posse e procura orientação jurídica. A ata notarial é feita no Tabelionato de Notas, mas o pedido de usucapião é processado no Registro de Imóveis. A ata, sozinha, não o transforma em proprietário.

Segundo: **ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL**. Pensem na situação de alguém que comprou um imóvel, pagou integralmente o preço e não consegue obter a escritura definitiva porque o vendedor desapareceu, faleceu ou se recusa a outorgá-la. Quando preenchidos os requisitos legais, o interessado, assistido por advogado, pode requerer a adjudicação diretamente ao Registro de Imóveis, com a documentação do negócio e a ata notarial exigida pela regulamentação, além das notificações pertinentes. Se existir disputa substancial sobre o contrato ou sobre o pagamento, a solução poderá depender da Justiça.

EXEMPLO PRÁTICO | Lúcia terminou de pagar o lote, guarda contrato e recibos, mas não consegue localizar quem deveria assinar a escritura. A adjudicação compulsória extrajudicial pode ser um caminho para regularizar o imóvel, depois da análise dos documentos e dos requisitos do procedimento.

Terceiro: **RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DO REGISTRO**. Às vezes, a matrícula informa medidas, confrontações ou outros dados incorretos. A lei admite diversas correções diretamente no Registro de Imóveis. Quando a alteração envolve medidas ou área, podem ser necessários planta, memorial descritivo, responsabilidade técnica e anuência ou notificação dos confrontantes. Se houver conflito não resolvido, o caso pode exigir intervenção judicial. O cartório corrige o registro; não decide, por conta própria, uma disputa sobre quem é dono da faixa de terra.

Quarto: **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**, a REURB. Em determinadas situações, o Município ou outra autoridade competente conduz o procedimento administrativo de regularização de núcleos urbanos informais; ao Registro de Imóveis cabe examinar e registrar a Certidão de Regularização Fundiária e o projeto aprovado, nas condições da Lei nº 13.465/2017, sem necessidade de ordem judicial para esse registro. Não é o registrador quem substitui a Prefeitura na aprovação urbanística.

EXEMPLO PRÁTICO | Um bairro antigo passou décadas com lotes sem regularização adequada. A administração competente aprova a REURB; o Registro de Imóveis registra os documentos e possibilita a individualização registral das unidades, segundo a lei.

Esses quatro caminhos mostram uma mudança importante: o Registro de Imóveis continua dando segurança às transações imobiliárias, mas também se tornou uma porta de entrada para corrigir registros e regularizar situações patrimoniais sem um processo judicial completo.

18.2. Registro Civil das Pessoas Naturais — resolver questões da própria identidade

O Registro Civil acompanha o início, as mudanças e o fim da vida da pessoa. Registra nascimento, casamento e óbito, além de averbar fatos como divórcio e reconhecimento de filiação. Esses são serviços tradicionais. A novidade da desjudicialização está em permitir que certas alterações, antes dependentes de processo, sejam feitas diretamente pelo oficial.

Um dos exemplos mais claros é a **ALTERAÇÃO DE PRENOME**. Desde a Lei nº 14.382/2022, a pessoa maior de idade pode, uma única vez e sem precisar apresentar uma justificativa, pedir diretamente ao Registro Civil a mudança de seu prenome. Isso exige identificação e cumprimento do procedimento legal, mas não exige sentença. A reversão dessa alteração imotivada segue regime diferente e depende de decisão judicial. Também há hipóteses legais de alteração de sobrenome em cartório, como certas inclusões ou exclusões relacionadas a vínculos familiares.

EXEMPLO PRÁTICO | Aos 32 anos, uma pessoa deseja mudar o prenome com o qual foi registrada. Se preencher os requisitos da lei, pode requerer a alteração ao Registro Civil, sem iniciar uma ação judicial.

Outro avanço é a **RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ERROS**. Quando há erro evidente no assento e a situação se enquadra no artigo 110 da Lei de Registros Públicos, o próprio oficial pode corrigir a informação, sem processo judicial. Isso não autoriza qualquer mudança de conteúdo: disputas sobre estado civil, filiação ou fatos controvertidos podem exigir decisão de juiz.

Há ainda o **RECONHECIMENTO VOLUNTÁRIO DE FILIAÇÃO**. O reconhecimento de paternidade pode ocorrer diretamente no registro em situações previstas em lei; a filiação socioafetiva também possui via extrajudicial própria, com exigências de demonstração do vínculo, consentimentos e controle pelo Ministério Público nas hipóteses normativas. O oficial não pode impor a alguém uma paternidade contestada: se houver litígio que exija produção de prova e decisão, o caso será judicial.

Na proteção à identidade, há procedimento administrativo de **ALTERAÇÃO DE PRENOME E GÊNERO** para pessoas trans maiores de idade, observadas as regras do CNJ. A desjudicialização permite o reconhecimento registral sem a obrigatoriedade de ação judicial, cirurgia ou laudo médico como condição geral do pedido.

EXEMPLO PRÁTICO | Uma certidão de nascimento contém erro material evidente. Em vez de ajuizar processo apenas para a correção, o interessado pode procurar o Registro Civil e verificar se o caso se enquadra na retificação administrativa.

Em resumo, o Registro Civil não apenas arquiva acontecimentos da vida: hoje também oferece instrumentos de correção e reconhecimento da identidade jurídica, preservando a atuação judicial nos casos de conflito ou nas hipóteses em que a lei a exige.

18.3. Tabelionato de Protesto — cobrar antes de processar

O Tabelionato de Protesto recebe títulos e outros documentos de dívida que podem ser protestados, examina sua regularidade formal e intima o devedor. Muitas cobranças se resolvem nesse momento: o devedor paga, as partes negociam ou a obrigação é solucionada sem que o credor tenha de propor, de imediato, uma ação de cobrança.

O **PROTESTO EXTRAJUDICIAL** é, por isso, um instrumento de recuperação de crédito e de prova formal da inadimplência. Podem ser apresentados, quando preencherem os requisitos legais, títulos como duplicatas e cheques, outros documentos de dívida e Certidões de Dívida Ativa. Havendo pagamento tempestivo na serventia, não se lavra o protesto. Depois de registrado, o cancelamento exige as providências legais correspondentes; não é automático pelo simples decurso do tempo.

EXEMPLO PRÁTICO | Uma pequena empresa prestou um serviço, emitiu documento de cobrança regularmente protestável e não recebeu na data prevista. Apresenta o título ao Tabelionato de Protesto; o devedor é intimado e poderá pagar ou buscar uma solução. Em muitos casos, evita-se o ajuizamento de uma ação de cobrança.

Existe também um papel público importante. O CNJ passou a estimular a tentativa de solução administrativa e, em regra, o protesto da Certidão de Dívida Ativa antes do ajuizamento de execuções fiscais, observadas as dispensas previstas na Resolução nº 547/2024. Isso não quer dizer que o tabelião julga a existência do débito nem que a dívida desaparece: ele atua na apresentação, intimação, protesto e demais providências que a lei lhe atribui.

É importante separar duas coisas: o protesto pode estimular o pagamento e evitar processos, mas o tabelião não pode penhorar bens nem impor uma decisão sobre uma dívida efetivamente contestada. A via judicial continua disponível quando necessária.

18.4. Registro de Títulos e Documentos — prova, publicidade e notificações

O Registro de Títulos e Documentos, conhecido pela sigla RTD, é um cartório muito útil e pouco lembrado. Ele registra diversos contratos e documentos, promove sua conservação e, em determinadas hipóteses, produz publicidade e efeitos perante terceiros. Também realiza notificações extrajudiciais por meio dos procedimentos legalmente previstos.

Aqui é necessário ser preciso: várias dessas atividades sempre foram extrajudiciais; não foram recém-transferidas dos juízes. Seu valor para a desjudicialização está em permitir que as partes DOCUMENTEM, NOTIFIQUEM e, quando a lei autoriza, constituam prova de situações relevantes antes de recorrer ao Judiciário.

Um exemplo conhecido é a NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. Uma pessoa precisa comunicar formalmente a outra o descumprimento de obrigação contratual, o encerramento de uma relação ou uma exigência prevista em contrato. Em vez de depender de uma comunicação informal sujeita a dúvidas, pode utilizar o procedimento de notificação pelo RTD, que documenta as diligências realizadas e o resultado delas. Essa notificação não equivale a uma ordem judicial; seus efeitos jurídicos dependem da lei e do caso.

EXEMPLO PRÁTICO | Uma empresa pretende demonstrar que notificou a outra sobre obrigação prevista em contrato. Utiliza o RTD para encaminhar a notificação e obter registro das diligências, reduzindo incertezas sobre a comunicação.

Também é importante distinguir o REGISTRO PARA EFEITOS LEGAIS do REGISTRO FACULTATIVO PARA CONSERVAÇÃO. Este último serve para arquivar conteúdo e data, mas, conforme o artigo 127-A da Lei nº 6.015/1973, não produz efeitos contra terceiros e não pode ser utilizado para cobrança de dívida, protesto ou negativação. Registrar um documento para conservá-lo não o transforma em sentença nem torna verdadeiro tudo o que nele foi escrito.

Assim, o RTD é uma ferramenta de prevenção de litígios e segurança documental. Ele não resolve uma disputa contratual por autoridade própria, mas pode preservar provas e organizar comunicações que, sem isso, provavelmente terminariam em discussão judicial.

18.5. Registro Civil das Pessoas Jurídicas — constituir e atualizar instituições

O Registro Civil das Pessoas Jurídicas, ou RCPJ, recebe os atos constitutivos e os documentos de entidades de sua competência, como associações, organizações religiosas, fundações e sociedades simples, observados os regimes legais específicos. Para essas pessoas jurídicas, em regra, é o registro dos atos constitutivos que dá existência jurídica à entidade.

Aqui também vale a distinção histórica: registrar uma associação não é uma competência nova recebida do juiz. Trata-se de uma função registral tradicional. Mas sua existência permite constituir e ORGANIZAR ENTIDADES SEM PROCESSO JUDICIAL, além de registrar, nas hipóteses legais, modificações estatutárias, eleições e substituições de administradores, mudanças de sede e dissoluções regularmente deliberadas.

EXEMPLO PRÁTICO | Moradores decidem criar uma associação para cuidar de atividades culturais do bairro. Aprovam estatuto e elegem diretoria. Com o registro dos atos constitutivos no RCPJ, a entidade passa a existir juridicamente, sem precisar que um juiz autorize a fundação da associação.

Outro exemplo: terminou o mandato da diretoria de uma associação e os associados escolheram novos representantes. A ata e os demais documentos necessários podem ser levados ao RCPJ para registro. Assim, a mudança tem publicidade e segurança documental sem ação judicial. Se houver disputa séria sobre a validade da assembleia, fraude ou controvérsia entre grupos rivais, caberá ao Judiciário decidir o conflito.

Atenção às particularidades: as fundações, por exemplo, estão sujeitas à fiscalização do Ministério Público na forma da lei; empresas registradas na Junta Comercial não são, em regra, matéria do RCPJ. Cada entidade tem seu registro competente.

18.6. O que realmente mudou?

Agora conseguimos resumir a diferença. No Registro de Imóveis, usucapião e adjudicação compulsória passaram a ter procedimentos extrajudiciais específicos, e diversas retificações podem ser feitas administrativamente. No Registro Civil, determinadas mudanças de nome, correções e reconhecimentos de filiação ganharam caminhos diretos, sem processo judicial. No Protesto, a cobrança extrajudicial é uma alternativa efetiva ao litígio imediato. Já o RTD e o RCPJ cumprem funções tradicionalmente extrajudiciais que preservam provas, formalizam comunicações e permitem a vida jurídica de associações e outras entidades.

Portanto, nem todo serviço feito fora do Fórum é uma novidade de desjudicialização; e nem todo problema pode ser resolvido sem juiz. O ganho verdadeiro está em saber escolher o procedimento e o cartório corretos, com documentos adequados, cautela e respeito aos direitos de todos os envolvidos.

Percebam que essas especialidades não disputam atribuições: elas se completam. No pedido de usucapião extrajudicial, o Tabelionato de Notas lavra a ata notarial; o advogado prepara e acompanha o pedido; e o Registro de Imóveis examina a documentação, promove as notificações e, preenchidos os requisitos, efetua o registro. Na compra e venda, o tabelião lavra a escritura e o registrador imobiliário realiza o registro da transmissão. No divórcio por escritura pública, o Registro Civil averba a alteração no registro de casamento. É assim que a segurança jurídica ganha força: cada profissional responde pela sua parte do procedimento.

19. O que o cartório não resolve

É importante fazer uma pausa para lembrar os limites da desjudicialização. O tabelião não pode impor uma partilha a herdeiros em litígio, decidir quem deve ficar com a guarda de uma criança, reconhecer compulsoriamente uma paternidade contestada ou anular por autoridade própria um negócio jurídico litigioso.

Mesmo em atos consensuais, a concordância precisa ser livre e informada. A assinatura de alguém que não compreende o ato, que sofre pressão ou que não possui as condições legais para praticá-lo pode comprometer a segurança do documento.

Quando a lei exige advogado ou defensor público, como ocorre no inventário e no divórcio extrajudiciais, essa assistência é indispensável. Quando exige autorização judicial, manifestação do Ministério Público ou registro posterior, essas etapas também não podem ser ignoradas.

A eficiência que buscamos não pode ser confundida com pressa irresponsável. **Desjudicializar é retirar da Justiça aquilo que pode ser tratado fora dela com segurança, e não retirar a proteção de quem dela necessita.**

20. Cinco perguntas para guardar

Antes de encerrarmos, quero deixar cinco perguntas que ajudam a escolher o caminho correto:

Primeira: quero formalizar um acordo, uma declaração, uma procuração ou um fato? Provavelmente vale começar pelo Tabelionato de Notas.

Segunda: quero saber quem é o proprietário de um imóvel ou registrar uma compra e venda? Precisarei verificar a matrícula e as providências do Registro de Imóveis.

Terceira: existe acordo entre os interessados? Em diversos casos, isso abre caminho para um procedimento extrajudicial.

Quarta: existem menores, incapazes, testamento, impostos ou interesses de terceiros? Então devemos conferir as cautelas adicionais; esses elementos nem sempre impedem a via extrajudicial, mas podem exigir outras providências.

Quinta: estou diante de uma disputa que depende de decisão obrigatória? Se a resposta for sim, o Judiciário continua sendo o lugar adequado para julgar.

21. Encerramento: o cartório está presente na vida real

Ao longo desta conversa, vimos que a atividade notarial vai muito além do reconhecimento de firmas. O tabelião participa da compra e venda de imóveis, da organização da família e do patrimônio, da prevenção de conflitos, da preservação de provas, da realização de inventários e divórcios consensuais e, cada vez mais, de atos digitais.

Também vimos que os avanços recentes não eliminam os cuidados jurídicos: o inventário pode ser lavrado sem comprovação do ITCMD prévio, mas o imposto não desaparece; o divórcio pode ser feito em cartório mesmo com filhos menores, mas a proteção judicial deles continua necessária; uma escritura pode expressar diretivas de autotutela, mas não substitui a decisão judicial.

A maior virtude desse sistema talvez seja justamente essa combinação entre agilidade e prudência. Em muitos momentos, as pessoas não precisam de um conflito. Precisam apenas de uma forma segura, compreensível e eficaz de exercer seus direitos.

Termino com a ideia que orienta meu livro: **o cartório não substitui o juiz, mas evita que o juiz precise atuar onde já existe consenso jurídico real e proteção adequada dos envolvidos.** O Tabelaionato de Notas é uma expressão muito concreta desse princípio. Muito obrigado.

Fontes para quem desejar aprofundar o assunto

A legislação muda. Para aprofundar o assunto, consulte as normas oficiais relacionadas abaixo. A exposição sobre os outros cartórios retoma especialmente os capítulos 14, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 do livro, com as cautelas necessárias para distinguir atribuições tradicionais e efetivos avanços da desjudicialização.

Lei nº 8.935/1994 (artigos 6º, 7º e 7º-A) — www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm

Resolução CNJ nº 35/2007 (texto consolidado) — atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/179

Resolução CNJ nº 571/2024 — atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5705

Resolução CNJ nº 695/2026 (ITCMD) — atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/7010

Provimento CNJ nº 197/2025 (conta notarial) — atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/6186

Provimento CNJ nº 215/2026 (autotutela) — atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/6753

Consulta CNJ sobre CND/CPEN — atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/6892

Apostila de Haia — www.cnj.jus.br/poder-judiciario/relacoes-internacionais/apostila-da-haia/

Lei nº 6.015/1973 (registros públicos: arts. 56, 57, 110, 127-A, 160, 212, 213, 216-A e 216-B) — www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm

Lei nº 13.465/2017 (regularização fundiária urbana: arts. 40 a 44) — www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm

Lei nº 9.492/1997 (tabelaionato de protesto) — www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9492.htm

Provimento CNJ nº 149/2023 (Código Nacional de Normas Extrajudiciais) — atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243

Provimento CNJ nº 150/2023 (adjudicação compulsória extrajudicial) — atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5258

Resolução CNJ nº 547/2024 (execuções fiscais e meios de cobrança prévia) — atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5455

Material educacional baseado no livro de J. G. Brasio e em fontes normativas oficiais. As regras estaduais e os requisitos de cada ato devem ser conferidos na data de sua prática.