(43/2025-E)

EMENTA: Direito Notarial. Pedido de Providências. Regulamentação do módulo *Smart Escritura*. Proposta de parcial rejeição e solicitação de esclarecimentos complementares.

I. **Caso em Exame**
1. Pedido de providências apresentado pelo Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal à Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça para regulamentação do módulo *Smart Escritura* na plataforma e-Notariado, visando uniformizar e efetivar as alterações do Marco Legal das Garantias (Lei nº 14.711/2023).

II. **Questão em Discussão**
2. A questão em discussão consiste em determinar se a regulamentação proposta para o módulo *Smart Escritura*, que permite ao tabelião constatar o adimplemento ou frustração de negócios jurídicos, invade competência jurisdicional.

III. **Razões de Decidir**
3. As normas gerais sobre a prática de atos notariais eletrônicos previstas no Provimento CNJ nº 149/2023 (Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial - CNN/CN/CNJ-Extra) e nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo – NSCGJ não dispõem sobre funcionalidade semelhante ao módulo *Smart Escritura*. 4. A competência para decidir sobre o cumprimento de negócios jurídicos, em caso de conflito de interesses, é do Poder Judiciário. 5. Os tabeliães de notas não detêm competência para aferir a ocorrência de implemento ou frustração de negócio jurídico e proclamar sua eficácia ou rescisão na hipótese de existir conflito de interesses resistido das partes negociantes.

IV. **Dispositivo e Tese**
6. Parcial rejeição do texto proposto nos arts. 1º e 5º da minuta de provimento, com solicitação de esclarecimentos complementares.
Tese de julgamento: 1. A regulamentação do módulo *Smart Escritura* deve respeitar a competência jurisdicional. 2. A ata notarial deve narrar fatos sem extrair consequências jurídicas.

Legislação Citada:
- Lei nº 8.935/94, art. 7º-A; Lei nº 6.015/73, art. 221.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (06/02/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00165757 e o código FAZ7920M.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de expediente iniciado em razão de pedido de providências apresentado pelo Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal (CNB/CF) perante a Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça (PP nº 0006995-19.2024.2.00.0000), para regulamentação do módulo *Smart Escritura* na plataforma e-Notariado, a fim de uniformizar e dar efetividade, em âmbito nacional, às alterações trazidas pelo Marco Legal das Garantias (Lei nº 14.711/2023). No pedido de informação encaminhado, foi solicitada manifestação desta Corregedoria Geral da Justiça sobre a proposta apresentada, bem como requeridos esclarecimentos acerca da existência de eventual regulamentação, em âmbito local, sobre o tema (fls. 04/05).

O Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal (CNB/CF), no requerimento encaminhado à Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça, alega, em síntese, que a proposta de regulamentação do módulo *Smart Escritura* se fundamenta no art. 7º-A da Lei nº 8.935/1994 (incluído pela Lei nº 14.711/2023), tendo por objetivo permitir ao Tabelião constatar o adimplemento ou frustração dos negócios jurídicos por ele formalizados e custodiados, reduzindo a judicialização de contratos de compromissos de compra e venda e, consequentemente, otimizando a resolução extrajudicial de eventuais conflitos decorrentes dos denominados “contratos de gaveta”. Explica que o módulo *Smart Escritura* possui uma plataforma de pagamentos, denominada *Wallet*, que automatiza os procedimentos contratuais – controle de pagamentos, notificação das partes por *e-mail* e emissão de extrato de cumprimento da obrigação –, permitindo ao Tabelião documentar com fé-

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (06/02/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00165757 e o código FAZ7920M.

pública o inadimplemento absoluto da obrigação. Afirma, por fim, que o modelo se baseia nos princípios da autonomia privada e boa-fé objetiva, privilegiando a redução de custos, celeridade, transparência, controle e segurança jurídica na formalização dos contratos (fls. 08/24).

Opino.

As normas gerais sobre a prática de atos notariais eletrônicos estão previstas nos arts. 284 e seguintes do Provimento CNJ nº 149/2023 (Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial - CNN/CN/CNJ-Extra), que, no entanto, não dispõem sobre funcionalidade semelhante à ora apresentada para análise.

No Estado de São Paulo, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça dispõem sobre a prática dos serviços notarias eletrônicos nos itens 193 e seguintes do Capítulo XVI, Tomo II, mas também não regulamentam hipótese análoga ao denominado módulo *Smart Escritura*.

A propósito do tema, o Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal (CNB/CF) apresentou sugestão de edição de provimento nos seguintes termos (fls. 19/23):

> "*Art. 1º Os tabeliães de notas poderão certificar o implemento ou a frustração de condições e outros elementos negociais aplicáveis e o repasse dos valores devidos e a eficácia ou a rescisão do negócio celebrado por meio do módulo "Smart Escritura" ambientado na plataforma e-Notariado.*
>
> *Art. 2º O módulo "Smart Escritura" não desnatura ou retira as obrigações legais e normativas dos procedimentos de*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (06/02/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00165757 e o código FAZ7920M.

lavratura de escritura pública, atrelando-se ao ato notarial enquanto ambiente digital que permite otimizar a eficácia do instrumento público e a realização e verificação de ocorrências correlatas por meio das seguintes aplicações:

I – Wallet: ambiente digital disponibilizado às partes para que verifiquem o cumprimento das obrigações mútuas;

II – Comunicação Eletrônica: mecanismo que as partes convencionam de forma válida e eficaz para receber informações, e

III – Ambiente de pagamento: Ferramenta que permite às partes fazer os pagamentos convencionados no negócio realizado.

Art. 3º A utilização do módulo "Smart Escritura" não enseja cobrança de emolumentos além daquela já prevista em lei estadual para o ato notarial que formaliza o negócio jurídico.

Art. 4º O Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal, responsável pela gestão operacional do e-Notariado, deverá realizar treinamento para devida capacitação dos tabeliães de notas a operarem o módulo "Smart Escritura".

Parágrafo único: Os tabeliães de notas somente poderão operar o módulo "Smart Escritura" após obterem certificação técnica do Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal.

Art. 5º As atas notariais que constatam o adimplemento ou a frustração das obrigações convencionadas mediante o uso do módulo "Smart Escritura" servirão de título para o registro

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (06/02/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00165757 e o código FAZ7920M.

de imóveis, inclusive para efeitos de cancelamento do registro de compromisso de compra e venda, nos termos do §2º do artigo 7º-A da Lei nº 8.935/94.

Art. 6º Este Provimento entra em vigor na data de sua publicação."

Entre os fundamentos utilizados pelo Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal (CNB/CF) em defesa da regulamentação da funcionalidade, destaca-se (fls. 13 e 15):

"*Em suma, quando o artigo 7º-A, inciso I, cumulado com o §2º, da Lei 8.935/94, concedem ao notário a possibilidade de constatar o adimplemento ou a frustração das obrigações negociais e, ainda, querendo as partes, formalizar por meio de instrumento público essas circunstâncias, o legislador nada mais fez do que permitir que o Estado, por meio de seus delegatários, garanta os que os efeitos dos contratos sejam repercutidos, em qualquer situação.*

(...)

Por meio da utilização dos artefatos tecnológicos disponíveis atualmente, o notário consegue demonstrar a conduta das partes, promovendo, ato contínuo, a prova irrefutável da efetivação ou frustração do negócio jurídico, sem necessidade de ação judicial, alinhando-se à tendência internacional de desjudicialização. Quando se atrela a cláusula resolutiva expressa, mesmo na frustração do negócio jurídico, será possível o desfazimento contratual, sem a intervenção do Poder Judiciário.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (06/02/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00165757 e o código FAZ7920M.

O módulo Smart Escritura, ao permitir a resolução extrajudicial dos contratos atua nos casos em que inexiste um conflito de interesse propriamente dito, pois, em caso de inadimplemento, o próprio tabelião atestará o descumprimento das obrigações, que servirá como título hábil para cancelamento de registros junto ao cartório de imóveis, nos termos do artigo 7-A, § 2º, da 8.935/94, cc com o artigo 221 da 6.015/73."

De seu turno, o art. 7º-A da Lei nº 8.935/94, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023, assim dispõe:

"Art. 7º-A Aos tabeliães de notas também compete, sem exclusividade, entre outras atividades: (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

I - certificar o implemento ou a frustração de condições e outros elementos negociais, respeitada a competência própria dos tabeliães de protesto; (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

II - atuar como mediador ou conciliador; (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

III - atuar como árbitro. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 1º O preço do negócio ou os valores conexos poderão ser recebidos ou consignados por meio do tabelião de notas, que repassará o montante à parte devida ao constatar a ocorrência ou a frustração das condições negociais aplicáveis, não podendo o depósito feito em conta vinculada

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (06/02/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00165757 e o código FAZ7920M.

ao negócio, nos termos de convênio firmado entre a entidade de classe de âmbito nacional e instituição financeira credenciada, que constituirá patrimônio segregado, ser constrito por autoridade judicial ou fiscal em razão de obrigação do depositante, de qualquer parte ou do tabelião de notas, por motivo estranho ao próprio negócio. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 2º O tabelião de notas lavrará, a pedido das partes, ata notarial para constatar a verificação da ocorrência ou da frustração das condições negociais aplicáveis e certificará o repasse dos valores devidos e a eficácia ou a rescisão do negócio celebrado, o que, quando aplicável, constituirá título para fins do art. 221 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), respeitada a competência própria dos tabeliães de protesto. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 3º A mediação e a conciliação extrajudicial serão remuneradas na forma estabelecida em convênio, nos termos dos §§ 5º e 7º do art. 7º desta Lei, ou, na falta ou na inaplicabilidade do convênio, pela tabela de emolumentos estadual aplicável para escrituras públicas com valor econômico. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 4º (VETADO). (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 5º (VETADO). (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023).”

Pois bem. Para análise da proposta em tela importa destacar, tal como já consignado no r. Parecer nº 37/2025, lançado nos autos

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (06/02/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00165757 e o código FAZ7920M.

do Processo CG nº 2024/169246, recentemente aprovado por Vossa Excelência, *"(...) **a inconstitucionalidad**e que pesa sobre os parágrafos 1º e 2º da Lei nº 8.935/94, no que se refere à atribuição de competência aos tabeliães de notas para aferir a ocorrência de implemento ou frustração do negócio e proclamar sua eficácia ou a rescisão, haja vista **invadir competência jurisdicional**.*

*A decisão acerca do cumprimento do negócio jurídico, uma vez existente **conflito de interesses** entre as partes negociantes, é de **competência do Poder Judiciário**.*

*O **Tabelião de Notas**, que tem **competência para lavrar Ata Notarial**, só o faz para se referir a um **fato jurídico**, que verifica pessoalmente ou presencia.*

Nesse sentido é o item 138 do Capítulo XVI do Tomo II das NSCGJ:

"138. Ata notarial é a narração objetiva, fiel e detalhada de fatos jurídicos presenciados ou verificados pessoalmente pelo Tabelião de Notas".

*Então, relativamente ao cumprimento dos negócios jurídicos celebrados, **a ata notarial que compete ao Tabelião de Notas lavrar deve se referir aos fatos jurídicos** relacionados ao adimplemento ou à frustração, **sem deles extrair consequências jurídicas** para afirmar a eficácia do negócio ou sua rescisão, como dispõe o parágrafo 2º do artigo 7º-A da Lei nº 8.935/94.*

Assim, por exemplo, diante de um contrato de venda e compra de bem imóvel, a ata notarial informará a respeito do cumprimento da

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (06/02/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00165757 e o código FAZ7920M.

obrigação, esclarecendo em que consistiu o pagamento, fazendo referência ao tempo e ao lugar em que se deu, enfim, informando todas as circunstâncias relevantes que envolvem o adimplemento das obrigações assumidas no negócio jurídico.

Não compete ao tabelião de notas, na ata notarial, extrair interpretação e conferir efeitos jurídicos sobre os fatos jurídicos que presencia ou verifica pessoalmente, como ocorreria se afirmasse o adimplemento ou a frustração do negócio jurídico, apesar de eventual insurgência de uma das partes negociantes.

Nem sempre é fácil aferir se o negócio jurídico foi executado a contento.

A discussão relativa ao adimplemento dos negócios jurídicos comumente é complexa e envolve alegações contraditórias das partes negociantes quanto aos elementos essenciais e acidentais do negócio jurídico.

Bem por isso é que, ***havendo conflito de interesses resistido, a discussão só se resolve no Judiciário, a teor do que dispõe o artigo 5º, incisos XXXV e LV, da Constituição Federal****." (g.n.).*

Nesse cenário, propõe-se a **parcial rejeição** do texto trazido nos arts. 1º e 5º da minuta de Provimento em análise, sugerindo-se a seguinte redação:

> "*Art. 1º Os tabeliães de notas poderão certificar o implemento ou a frustração de condições e outros elementos negociais aplicáveis ao negócio celebrado por meio do módulo "Smart Escritura", ambientado na plataforma e-Notariado, sem deles*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (06/02/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00165757 e o código FAZ7920M.

extrair consequências jurídicas para afirmar sua eficácia ou sua rescisão.

(...)

Art. 5º A ata notarial lavrada pelo Tabelião, a pedido das partes, trará narração objetiva, fiel e detalhada de fatos jurídicos relativos ao adimplemento ou à frustração das obrigações convencionadas mediante o uso do módulo "Smart Escritura", somente servindo de título para fins do art. 221 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos) na hipótese de haver consenso entre os contratantes."

Isso porque, como proposto no já mencionado Parecer nº 37/2025, lançado nos autos do Processo CG nº 2024/169246, para "*eventual regulamentação do artigo 7º-A da Lei nº 8.935/94 pelo Conselho Nacional de Justiça"*, deverá ser *"estabelecido que, na hipótese de não existir acordo entre as partes negociantes sobre o adimplemento ou a frustração do negócio jurídico, que seja lavrada ata notarial sobre o fato, devolvendo-se eventuais valores aos depositantes, com a remessa das partes às vias ordinárias"*.

No mais, não se vislumbra óbice à implementação do módulo denominado *Smart Escritura* na plataforma e-Notariado, como meio de agilizar a formalização inicial da pactuação entre comprador e vendedor, bem como de viabilizar o acompanhamento das obrigações estipuladas na escritura pública, a exemplo do pagamento das parcelas de um compromisso de compra e venda.

Para tanto, e considerando as alegações do Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal (CNB/CF), conveniente se mostra a

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (06/02/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00165757 e o código FAZ7920M.

regulamentação dos mecanismos criados para quitação das parcelas do negócio jurídico, organização do fluxo de pagamento e documentação, por meio do módulo denominado *Smart Escritura*, dentro da plataforma do e-Notariado, da evolução das etapas do negócio jurídico, assim como seu acompanhamento pelas partes envolvidas.

Contudo, verifica-se a necessidade de maiores esclarecimentos sobre alguns pontos da funcionalidade proposta. O próprio Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal (CNB/CF) afirma que, em caso de pagamento integral, o sistema irá gerar um Extrato de Cumprimento da Obrigação, previsto em cláusula específica da escritura pública e suficiente para embasar a transferência imobiliária. No entanto, ao mesmo tempo, propõe a lavratura de ata notarial pelo Tabelião, a pedido das partes, para igual finalidade. Essa dualidade gera dúvidas quanto à necessidade e ao efeito prático de cada etapa do sistema, sendo, portanto, recomendável a solicitação de esclarecimentos adicionais antes da eventual aprovação do módulo.

Além disso, sugere-se também um detalhamento mais preciso sobre os referidos *"mecanismos de cobrança"* e o eventual *"início de um procedimento de rescisão"* previstos no sistema, uma vez que o próprio Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal (CNB/CF) reconhece que o *"módulo Smart Escritura, ao permitir a resolução extrajudicial dos contratos atua nos casos em que inexiste um conflito de interesse propriamente dito"*. Ou seja, as proposições parecem ser contraditórias, na medida em que também afirmado que, *"em caso de inadimplemento, o próprio tabelião atestará o descumprimento das obrigações, que servirá como título hábil para cancelamento de registros junto ao cartório de imóveis, nos termos do artigo 7-A, § 2º, da 8.935/94, c.c. com o artigo 221 da 6.015/73.*"

Em síntese, propõe-se, após os devidos esclarecimentos, o

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (06/02/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00165757 e o código FAZ7920M.

aprofundamento da análise do sistema apresentado pelo Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal (CNB/CF), sem prejuízo, desde logo, da parcial rejeição do texto trazido nos art. 1º e 5º da minuta de provimento, na forma acima especificada e pelos fundamentos expostos.

Este é o parecer que apresento à elevada consideração de Vossa Excelência, com proposta de remessa, se aprovado, para a Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça, em atendimento à solicitação formulada no Pedido de Providências nº 0006995-19.2024.2.00.0000 (fls. 03/05), instruindo-se as informações com cópias do trecho das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça indicado.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (06/02/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00165757 e o código FAZ7920M.

CONCLUSÃO

Em 05 de fevereiro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **Francisco Loureiro**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 2024/00165757

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça, por seus fundamentos, ora adotados.

Encaminhem-se à Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça cópias do parecer, do trecho das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça nele indicado e desta decisão, para juntada no Pedido de Providências nº 0006995-19.2024.2.00.0000.

Cumpra-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (06/02/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00165757 e o código 8PE6U30A.