



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS  
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO  
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA  
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO  
ARTIGO CIENTÍFICO

**A IMPORTÂNCIA DA ATUAÇÃO DO TABELIÃO NA SEGURANÇA JURÍDICA  
DOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**

ORIENTANDO (A): JOÃO VITOR RAMOS SOUZA

ORIENTADOR (A): PROF. (A) Me. FRANCISLENE PEREIRA DA SILVA

GOIÂNIA  
2025

JOÃO VITOR RAMOS SOUZA

**A IMPORTÂNCIA DA ATUAÇÃO DO TABELIÃO NA SEGURANÇA JURÍDICA  
DOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**

Artigo apresentado à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito e Relações Internacionais, Curso de Direito, da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC-GOIÁS), Prof. (a) Orientador (a): Me. Francislene Pereira da Silva.

GOIÂNIA  
2025

JOÃO VITOR RAMOS SOUZA

**A IMPORTÂNCIA DA ATUAÇÃO DO TABELIÃO NA SEGURANÇA JURÍDICA  
DOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**

Data da Defesa: \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

**BANCA EXAMINADORA**

---

Orientador (a): Prof. (a) Me. Francislene Pereira da Silva

Nota

---

Examinador (a) Convidado (a): Prof. (a): Me. Pamora Mariz Silva de Figueiredo Nota

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço, primeiramente, a Deus, por me conceder forças e sabedoria ao longo desta jornada.

Meu profundo agradecimento à minha mãe, Suzana Ramos dos Santos, que jamais me abandonou em minha caminhada. Sempre me incentivou com palavras de fé e coragem, dizendo: “Estou com você, meu filho, na sua jornada de estudos. Siga em frente, pois você vai conseguir se formar em Direito.” Mãe, eu te amo imensamente. Esta conquista também é sua.

Agradeço, com especial apreço, à Professora **Francislene Pereira da Silva**, pela orientação, paciência e apoio indispensáveis à realização deste trabalho.

Estendo meus agradecimentos a todos que, de alguma forma, contribuíram para a concretização deste estudo, oferecendo força, coragem e incentivo para que eu prosseguisse firme até o fim.

## SUMÁRIO

<b>RESUMO.</b> .....	05
<b>ABSTRACT.</b> .....	06
<b>INTRODUÇÃO.</b> .....	07
<b>1. O PAPEL DO TABELIÃO NOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS.</b> .....	09
1.1 A SEGURANÇA JURÍDICA NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIA. ....	09
1.2 A PREVENÇÃO DE FRAUDES E LITÍGIOS. ....	11
<b>2. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS E A AUTENCIDADE DOS ATOS.</b> .....	14
2.1 CASOS DE FRAUDES E A IMPORTÂNCIA DA AÇÃO DO TABELIÃO. ....	17
2.2 A LEGISLAÇÃO E AS NORMAS QUE REGEM OS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS. .	18
<b>3. O PAPEL DO TABELIÃO NA PREVENÇÃO DE FRAUDES.</b> .....	20
3.1 O IMPACTO DA ATUAÇÃO DO TABELIÃO NOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS. ...	21
3.2 A FUNÇÃO NOTARIAL E REGISTRAL .....	21
<b>CONCLUSÃO.</b> .....	23
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.</b> .....	24

## **A IMPORTÂNCIA DA ATUAÇÃO DO TABELIÃO NA SEGURANÇA JURÍDICA DOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**

João Vitor Ramos Souza<sup>1</sup>

### **RESUMO**

O presente artigo científico tem como tema a importância da atuação do tabelião na segurança jurídica dos negócios imobiliários, tendo como principal objetivo analisar como a segurança jurídica é assegurada aos usuários, especialmente por meio do registro da propriedade. O trabalho está estruturado em três capítulos. No primeiro capítulo, trata-se da propriedade imobiliária, suas formas de aquisição e perda. O segundo capítulo aborda os atos praticados no Registro de Imóveis, bem como a distinção entre registro e averbação. No terceiro capítulo, discute-se o princípio da segurança jurídica, o papel do oficial do cartório e os limites de sua responsabilidade pelos atos praticados na serventia. A pesquisa visa analisar os aspectos legais e doutrinários relacionados à segurança jurídica garantida pelo sistema registral imobiliário, conforme a legislação vigente, destacando a relevância do serviço prestado pelo cartório de Registro de Imóveis no processo de aquisição da propriedade e sua contribuição para a estabilidade das relações jurídicas patrimoniais.

**Palavras-chave:** segurança jurídica; direitos reais; registro de imóveis; propriedade imobiliária.

---

<sup>1</sup> Acadêmico no curso de Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás – PUCGO

## THE IMPORTANCE OF THE NOTARY PUBLIC'S PERFORMANCE IN THE LEGAL SECURITY OF REAL ESTATE TRANSACTIONS

João Vitor Ramos Souza<sup>2</sup>

### ABSTRACT

This scientific article focuses on the importance of the notary's role in the legal security of real estate transactions, with the main objective of analyzing how legal security is ensured to users, especially through property registration. The work is structured in three chapters. The first chapter deals with real estate property, its forms of acquisition and loss. The second chapter addresses the acts performed in the Real Estate Registry, as well as the distinction between registration and endorsement. The third chapter discusses the principle of legal security, the role of the notary's office official, and the limits of his/her liability for acts performed in the office. The research aims to analyze the legal and doctrinal aspects related to the legal security guaranteed by the real estate registry system, in accordance with current legislation, highlighting the relevance of the service provided by the Real Estate Registry office in the process of acquiring property and its contribution to the stability of patrimonial legal relations.

**Keywords:** legal security; real rights; real estate registration; real estate property.

---

<sup>2</sup> Academic in the Law course at the Pontifical Catholic University of Goiás – PUCGO

## INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário brasileiro é um dos setores mais suscetíveis a fraudes e irregularidades, em razão do elevado valor dos bens envolvidos e da complexidade das transações. Nesse contexto, a presença do tabelião constitui um mecanismo essencial para assegurar que tais negociações ocorram de forma legal, clara e transparente.

Este estudo justifica-se pela necessidade de compreender o impacto da atuação do tabelião na prevenção de conflitos jurídicos e na promoção de maior segurança jurídica às partes envolvidas. Os negócios imobiliários, por sua natureza, envolvem transações de elevado valor e exercem influência significativa na vida patrimonial dos contratantes. Assim, a segurança jurídica torna-se um dos pilares fundamentais para garantir a confiança e a validade desses atos.

O tabelião, por meio de suas atribuições notariais, exerce papel relevante na consolidação dessa segurança, sendo responsável por assegurar a autenticidade, legalidade e transparência dos atos jurídicos que envolvem imóveis.

Diante disso, o presente trabalho tem como objetivo geral analisar a importância da atuação do tabelião na segurança jurídica dos negócios imobiliários, considerando sua função na prevenção de fraudes, na regularização documental e na conformidade com a legislação vigente.

A questão norteadora da pesquisa é: de que forma a atuação do tabelião contribui para a segurança jurídica e a regularidade dos negócios imobiliários?

Para alcançar o objetivo proposto, são estabelecidos os seguintes objetivos específicos:

- Investigar o papel do tabelião na formalização de documentos e na autenticação de transações imobiliárias;
- Examinar como a atuação notarial contribui para a prevenção de fraudes e falsificação de documentos;
- Estudar a relação entre a atividade do tabelião e a conformidade dos negócios imobiliários com a legislação brasileira;
- Discutir a importância do tabelião na mediação e resolução de conflitos decorrentes de transações imobiliárias.

A segurança jurídica é um dos aspectos mais relevantes nas negociações imobiliárias, sobretudo em um cenário dinâmico e com operações que envolvem valores expressivos. A

atuação do tabelião não apenas assegura a legalidade dos atos, mas também confere confiança às partes envolvidas, promovendo maior estabilidade nas relações jurídicas.

Este estudo é relevante, pois contribui para a compreensão do papel essencial do tabelião na mitigação de riscos jurídicos e na garantia de que os negócios imobiliários sejam realizados em conformidade com os parâmetros legais.

## 1. O PAPEL DO TABELIÃO NOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

O tabelião, como profissional encarregado de dar fé pública aos atos jurídicos, tem a responsabilidade de assegurar a conformidade dos negócios imobiliários com a legislação vigente, garantindo que as partes estejam cientes de seus direitos e deveres. A atuação do tabelião abrange, entre outras funções, a lavratura de escrituras públicas de compra e venda, doação, hipoteca e outros atos que envolvem imóveis. Ele é responsável por verificar a autenticidade dos documentos e a regularidade das partes envolvidas, conferindo validade e eficácia jurídica aos atos. Gomes (2020) ressalta que o tabelião desempenha um papel essencial nos negócios imobiliários no Brasil, especialmente na formalização e legalização de documentos. Ele é um profissional público responsável por garantir a autenticidade, segurança jurídica e a regularidade dos atos e contratos, evitando fraudes e protegendo os interesses das partes envolvidas.

O tabelião autentica as assinaturas de documentos importantes, como contratos de compra e venda, escrituras públicas de doação e outros relacionados à transação imobiliária.

Isso confere maior segurança jurídica, visto que as partes demonstram sua intenção livre e espontânea. Em determinados casos, como na compra e venda de imóveis, é necessário formalizar o contrato por meio de uma escritura pública, especialmente quando o valor do imóvel excede um limite específico. A escritura pública é um documento elaborado pelo tabelião, que formaliza o acordo entre as partes e é registrado no Cartório de Registro de Imóveis, tornando-se público.

O tabelião pode auxiliar as partes a obterem informações essenciais sobre o imóvel, como certidões de ônus reais e registros de propriedade, fundamentais para garantir que o imóvel esteja livre de pendências jurídicas. Ele também oferece orientação jurídica, esclarecendo as partes sobre as implicações legais do negócio, como as cláusulas do contrato, possíveis riscos e garantias.

Quando um imóvel faz parte de uma herança, o tabelião pode atuar no processo de inventário e partilha, sempre com o objetivo de garantir a regularidade e a correta distribuição dos bens (GOMES, 2020).

### 1.1 A SEGURANÇA JURÍDICA NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

A segurança jurídica é a garantia de que as relações jurídicas sejam tratadas de forma equitativa e previsível. Nos negócios imobiliários, ela é imprescindível para evitar fraudes e

litígios, que podem ocorrer se os processos não forem devidamente formalizados ou se não houver a devida observância das normas legais. A atuação do tabelião oferece segurança, pois ele assegura a devida identificação das partes envolvidas e a validade e autenticidade dos documentos, prevenindo contestações futuras. A segurança jurídica nas transações imobiliárias refere-se à garantia de que as operações realizadas no setor imobiliário respeitam as normas legais, são legítimas e protegidas contra fraudes ou disputas. É essencial para que as partes envolvidas em um negócio imobiliário (comprador, vendedor, intermediários e autoridades) possam confiar na validade do ato jurídico, evitando futuros litígios ou prejuízos.

A segurança jurídica nas transações imobiliárias é assegurada por uma série de mecanismos legais e processos que envolvem a participação de profissionais qualificados, principalmente o tabelião, além de registros públicos. Entre os principais elementos que contribuem para essa segurança, destaca-se que a maioria dos contratos imobiliários, como a compra e venda de imóveis de valor superior ao limite estipulado por lei, precisa ser formalizada por meio de uma escritura pública. Esta escritura, lavrada por um tabelião de notas, confere autenticidade ao ato.

Para que uma transação imobiliária tenha efeito perante terceiros e garanta a posse legítima do bem, ela precisa ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis. Esse registro torna o negócio público e dá publicidade à transferência de propriedade, assegurando a proteção legal do novo proprietário contra eventuais reivindicações de terceiros (SILVA, 2019).

Antes de realizar uma transação imobiliária, é fundamental solicitar certidões do imóvel, que confirmam que ele está livre de dívidas, penhoras, hipotecas ou qualquer outro ônus que possa comprometer a negociação. Essas certidões são emitidas pelos Cartórios de Registro de Imóveis e asseguram que o imóvel está legalmente apto para ser transferido. Segundo Silva (2019), além da verificação do imóvel, é importante que as partes envolvidas (principalmente o vendedor) estejam em situação regular com a Receita Federal e a Fazenda Municipal, garantindo que não haja pendências fiscais.

O tabelião de notas tem um papel fundamental na formalização da transação, garantindo que o contrato seja redigido conforme a legislação vigente e que todas as partes envolvidas compreendam as implicações legais do acordo. Ele assegura que a assinatura do contrato seja autêntica e que a vontade das partes seja expressa de maneira clara e legal. A autenticação de assinaturas e o reconhecimento de firmas garantem que as partes estejam cientes do compromisso que estão assumindo e que suas assinaturas são genuínas.

A redação clara e precisa dos contratos é essencial para a segurança jurídica. Cláusulas detalhadas sobre o preço, forma de pagamento, prazos, responsabilidades e eventuais penalidades ajudam a prevenir conflitos e a proporcionar maior transparência no negócio.

A presença de um advogado especializado em direito imobiliário é recomendada para garantir que todos os pontos legais sejam devidamente observados. A boa-fé é um princípio fundamental nas transações imobiliárias. As partes envolvidas devem agir com honestidade, informando todas as condições do negócio de maneira clara e transparente (SILVA, 2019).

A ocultação de informações ou a prática de fraudes podem levar a processos judiciais e à invalidação da transação). O registro no Cartório de Registro de Imóveis não só protege as partes envolvidas, mas também assegura a terceiros a segurança jurídica de que o imóvel não será reclamado por outras pessoas que possam alegar ser o proprietário. O registro impede que alguém, com documentos falsificados, tente reivindicar a posse do bem. Corretores de imóveis também têm um papel importante, garantindo que todas as etapas do processo de compra e venda sejam cumpridas corretamente, além de auxiliar na orientação das partes envolvidas.

Quando há disputas sobre a transação imobiliária, o sistema judicial oferece mecanismos para resolução, como a mediação e arbitragem, que são alternativas à ação judicial tradicional, proporcionando uma solução mais rápida e eficaz (SILVA, 2019).

## 1.2 A PREVENÇÃO DE FRAUDES E LITÍGIOS

As fraudes em transações imobiliárias são comuns, especialmente quando há falsificação de documentos ou quando as partes envolvidas não estão devidamente identificadas. O tabelião tem como função primordial garantir que os documentos apresentados sejam autênticos e que as partes estejam cientes dos compromissos assumidos. Além disso, sua atuação impede a realização de transações ilegais, como vendas fraudulentas ou transferências de propriedade sem o devido consentimento das partes.

Segundo Silva (2019), “a prevenção de fraudes e litígios nas transações imobiliárias é fundamental para garantir que os negócios ocorram de forma segura, legal e sem complicações futuras”.

Fraudes e litígios podem causar prejuízos financeiros e emocionais, além de comprometer a confiança no mercado imobiliário. Por isso, adotar medidas preventivas é essencial para mitigar esses riscos.

Silva (2019) destaca que “a due diligence é um processo de verificação detalhada de todas as informações e documentos relativos ao imóvel e às partes envolvidas”. Isso inclui:

- Verificação da documentação do imóvel: Antes de concluir qualquer transação, é essencial verificar a situação jurídica do imóvel por meio de certidões de ônus reais, certidão de registro de imóveis e certificados de inexistência de ações. Essas certidões mostram se o imóvel tem pendências, como hipotecas, penhoras ou ações judiciais.
- Verificação da identidade do vendedor: Confirmar a identidade do vendedor e sua capacidade de negociar o imóvel é fundamental. Isso envolve verificar a documentação pessoal do vendedor, como RG, CPF e certidões de casamento, caso haja alguma relação de copropriedade com cônjuges (SILVA, 2019).

É essencial assegurar que tanto o imóvel quanto o vendedor estejam regularizados perante os órgãos fiscais (como a Receita Federal e a Fazenda Municipal). Certidões negativas de débitos fiscais, como a Certidão de Regularidade Fiscal, são necessárias para confirmar que não há pendências tributárias. Em transações imobiliárias de grande valor, é obrigatório formalizar a compra e venda por meio de uma escritura pública lavrada por um tabelião de notas.

Após a escritura pública, é fundamental registrar o imóvel no Cartório de Registro de Imóveis. O registro torna a transação pública e dá publicidade sobre a nova titularidade do bem. Sem o registro, o comprador não é considerado o proprietário legal do imóvel, o que pode gerar disputas futuras. A elaboração de contratos bem redigidos é uma das formas mais eficazes de evitar litígios. Os contratos de compra e venda de imóveis devem ser claros e incluir:

- Dados do imóvel: O contrato deve conter detalhes sobre a localização, tamanho, número de matrícula e outros dados específicos do imóvel para evitar confusão (SILVA, 2019).

Detalhar prazos, formas de pagamento, responsabilidades de cada parte e consequências em caso de descumprimento é essencial para garantir que ambas as partes compreendam suas obrigações e direitos. Sob essa ótica, incluir cláusulas de garantia que assegurem que o imóvel está livre de pendências e estipular formas de resolução de conflitos (mediação, arbitragem ou judicial) pode evitar que um simples desacordo se transforme em um litígio prolongado.

A atuação de um advogado especializado em direito imobiliário pode auxiliar na elaboração e revisão do contrato, além de garantir que todos os aspectos legais estejam em

conformidade. O advogado também pode realizar a verificação de documentos e informações, minimizando riscos de fraudes. O tabelião de notas, por sua vez, é um profissional que garante a autenticidade das assinaturas e a legalidade do ato, proporcionando maior segurança. O Cartório de Registro de Imóveis é responsável por registrar as transações, o que confere publicidade e segurança jurídica.

Corretores de imóveis certificados e registrados no CRECI ajudam na intermediação das transações, fornecendo informações corretas sobre o mercado e assegurando que as partes cumpram suas obrigações de forma legal. (SILVA,2019).

Estar atento aos tipos mais comuns de fraudes no mercado imobiliário é uma forma importante de prevenção. Certifique-se de que todos os documentos apresentados pelo vendedor são autênticos. Isso pode ser feito por meio de conferência com os órgãos emissores e através da consulta de documentos como RG, CPF, certidões de propriedade e certificados fiscais.

Existem fraudes em que o vendedor não é o legítimo proprietário ou não tem autorização para vender o imóvel. Verificar a cadeia de titularidade no Cartório de Registro de Imóveis ajuda a identificar esses problemas (SILVA, 2019).

É crucial certificar-se de que o imóvel está livre de dívidas fiscais, trabalhistas ou de natureza condominial, por meio das certidões negativas de débitos. O uso de tecnologias de segurança, como assinaturas digitais e blockchain, está começando a ser integrado nas transações imobiliárias. Essas tecnologias oferecem maior confiabilidade e rastreabilidade, prevenindo fraudes e garantindo que os contratos sejam executados de maneira segura e transparente. Ainda após a conclusão da compra, o comprador deve manter uma verificação contínua para garantir que todos os documentos relacionados à transação estejam em ordem e que não surjam disputas. Por exemplo, manter o registro do imóvel atualizado e realizar auditorias periódicas nos documentos pode evitar problemas futuros.

A legislação brasileira estabelece normas rigorosas para a transferência de bens imóveis, exigindo formalização por meio de escritura pública para que a transação seja válida.

O tabelião é o profissional encarregado de assegurar que todos os requisitos legais sejam cumpridos, orientando as partes sobre os procedimentos necessários para a correta formalização do ato (SILVA, 2019).

O tabelião exerce uma função pública relevante na formalização de atos jurídicos, conferindo autenticidade, segurança e fé pública. No cenário dos negócios imobiliários, sua atuação é essencial para evitar fraudes e resguardar as partes envolvidas.

Atuação preventiva do tabelião:

- Verificar a identidade das partes envolvidas por meio de documentos oficiais e assinatura presencial;
- Conferir a capacidade civil e a legitimidade dos representantes legais;
- Analisar os documentos apresentados, tais como: certidão de matrícula atualizada do imóvel, certidões negativas, escritura anterior etc. Informa as partes sobre os efeitos jurídicos do negócio, prevenindo vícios de vontade (erro, dolo, coação).

Instrumentos utilizados para evitar fraudes:

- Reconhecimento de firma e autenticação de documentos;
- Lavratura de escrituras públicas com todos os requisitos legais;
- Verificação de possíveis gravames, ônus ou penhoras nos imóveis;
- Adoção de medidas de segurança digital (como o selo eletrônico e o registro no sistema notarial).

Exemplos práticos de prevenção de fraudes:

- Impedimento de venda de imóveis por pessoas que não são os legítimos proprietários; - Bloqueio de lavratura de escritura quando há indícios de falsidade em documentos. Recusa na lavratura de atos que não atendem aos requisitos legais mínimos (SILVA,2019).

O tabelião atua como filtro de legalidade e veracidade, prevenindo litígios futuros e fortalecendo a segurança jurídica. Sua função vai além da formalidade documental, ele é uma barreira contra fraudes, garantindo que os negócios jurídicos, especialmente os imobiliários, sejam realizados de forma segura, transparente e eficaz.

## **2. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS E A AUTENTICIDADE DOS ATOS.**

A resolução de conflitos e a autenticidade dos atos são aspectos cruciais no contexto das transações imobiliárias, pois asseguram a legalidade e a legitimidade dos negócios realizados. Eles protegem os interesses das partes envolvidas, promovem a segurança jurídica e ajudam a evitar litígios futuros. Silva (2019) explica que “a resolução de conflitos é um

processo pelo qual disputas relacionadas a transações imobiliárias são solucionadas de maneira eficaz e justa”.

Existem várias formas de resolver esses conflitos, e a escolha do método depende das circunstâncias do caso e da natureza do desacordo.

A mediação é um processo voluntário em que as partes envolvidas em um conflito buscam a ajuda de um mediador imparcial para chegar a um acordo. No contexto imobiliário, isso pode ser útil em disputas sobre cláusulas contratuais, prazos de pagamento ou problemas com a entrega do imóvel. A mediação é uma forma mais informal, rápida e econômica de resolver conflitos, sendo indicada para questões de menor complexidade.

A arbitragem, é um processo formal em que um árbitro ou um tribunal arbitral decide sobre o litígio, com base nas provas apresentadas pelas partes. Esse método é mais utilizado para disputas mais complexas e costuma ser mais rápido do que o processo judicial. (SILVA,2019).

Em contratos imobiliários, pode-se incluir uma cláusula compromissória, que prevê que eventuais disputas serão resolvidas por arbitragem, ao invés de judicialmente.

Quando a mediação ou a arbitragem não resolvem o conflito, ou quando uma das partes se recusa a participar desses processos, a solução passa a ser buscada por meio do sistema judiciário. A ação judicial é a via tradicional para resolver litígios mais complexos, como a disputa de propriedade, inadimplemento de cláusulas contratuais, fraudes ou problemas relacionados à posse de imóvel.

O judiciário, ao analisar o caso, tomará uma decisão que pode envolver a devolução do imóvel, o pagamento de indenizações ou outras medidas que considerarem necessárias para resolver o impasse. Embora a ação judicial possa ser eficaz, ela costuma ser mais demorada e onerosa do que os métodos alternativos, como a mediação e a arbitragem.

Muitas vezes as partes podem optar por acordos extrajudiciais como forma de resolver o conflito sem recorrer ao judiciário. Isso envolve negociações diretas entre as partes ou com o auxílio de advogados, onde um compromisso ou compensação pode ser acordado para sanar o problema, seja em forma de pagamento, troca de bens ou outras soluções.

Silva (2019) ressalta que a autenticidade dos atos está relacionada à garantia de que os documentos e as ações realizadas durante uma transação imobiliária são genuínos, verificáveis e não foram manipulados ou falsificados. Isso é essencial para a segurança jurídica das transações, prevenindo fraudes e assegurando que os direitos das partes sejam respeitados.

No Brasil, a escritura pública é um documento elaborado por um tabelião de notas e é exigido em transações imobiliárias de alto valor.

A escritura pública tem como objetivo garantir que as partes estão firmando um compromisso legítimo, com plena capacidade de agir. O tabelião, ao lavrar a escritura, atesta que as assinaturas são autênticas, o que confere maior segurança jurídica à transação.

Para que a transferência de propriedade tenha efeitos legais contra terceiros, a escritura pública precisa ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis. O registro formaliza a transação e torna pública a nova titularidade do imóvel. Este registro confere publicidade e a autenticidade necessária, garantindo que o comprador seja o legítimo proprietário, sem o risco de reivindicações posteriores.

O reconhecimento de firmas é outro procedimento que garante a autenticidade das assinaturas nos documentos. Pode ser realizado em documentos privados (como contratos de compra e venda), atestando que as assinaturas das partes são realmente delas. Esse processo é comum em transações imobiliárias e é feito no Cartório de Notas.

Uma das formas de garantir a autenticidade de um imóvel é a consulta às certidões de ônus reais, emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis. Elas confirmam a existência de qualquer ônus ou gravame sobre o imóvel, como hipotecas, penhoras ou outros tipos de restrições (SILVA, 2019).

Essas certidões são fundamentais para garantir que o imóvel possa ser transferido sem problemas legais.

A certidão negativa de débitos, obtida junto à Receita Federal, à Fazenda Municipal ou a outros órgãos competentes, garante que o imóvel está livre de débitos fiscais ou tributários, como impostos devidos ou taxas pendentes.

Com o avanço da tecnologia, a assinatura digital tem se tornado uma ferramenta importante na autenticação de atos jurídicos, incluindo transações imobiliárias. A assinatura digital, que utiliza criptografia para validar a identidade do signatário, oferece uma camada adicional de segurança e autenticidade. Em alguns casos, pode ser usada para formalizar contratos de compra e venda e outros documentos relacionados à transação imobiliária, tornando os processos mais ágeis e seguros.

A autenticação de atos e a validação de documentos são fundamentais para evitar fraudes nas transações imobiliárias. Isso inclui a verificação de documentos falsificados, a validação das assinaturas das partes e o registro adequado da transação. O uso de certidões e

consultas públicas aos cartórios é uma forma de garantir que as informações relacionadas ao imóvel sejam corretas e que a transação seja legítima.

## 2.1 CASOS DE FRAUDES E A IMPORTÂNCIA DA AÇÃO DO TABELIÃO.

A análise de casos de fraudes imobiliárias e de sua prevenção por meio da atuação do tabelião será o foco deste capítulo. Serão examinadas situações em que a atuação do tabelião foi determinante para impedir fraudes, como a venda de imóveis de forma irregular ou sem a devida regularização documental.

O que são fraudes nos negócios jurídicos?

Fraudes são atos ilegais ou enganosos que têm como objetivo prejudicar terceiros ou obter vantagem ilícita. No campo dos negócios jurídicos, especialmente os negócios imobiliários, as fraudes são comuns em:

- Falsificação de assinaturas ou documentos;
- Venda de imóveis com documentação falsa;
- Simulação de negócios para ocultar o verdadeiro proprietário;
- Procurações falsas para vender bens de terceiros;
- Alienação de bens sem o conhecimento do cônjuge (no caso de casamento em comunhão).

O tabelião de notas tem um papel essencial na prevenção e combate às fraudes, atuando com fé pública, ou seja, segundo Silva (2019) “seus atos são presumidos verdadeiros até prova em contrário”.

Principais formas de atuação:

- Identificação das partes: Exige documentos oficiais e confere autenticidade;
- Análise jurídica: Avalia a legalidade do ato e recusa lavrar escrituras com indícios de fraude;
- Registro e publicidade: Os atos são registrados, criando provas e segurança jurídica.
- Recusa motivada: Pode recusar um ato notarial se verificar irregularidade ou suspeita de fraude;
- Uso de tecnologia: Biometria, certificados digitais e videoconferências ajudam a garantir a identidade das partes;

Segundo Silva (2019), exemplos reais de fraudes evitadas ou detectadas por tabeliães:

- Venda de imóvel com procuração falsa: Ao consultar o cartório de origem e verificar que a procuração era falsificada, o tabelião evitou o golpe;
- Idoso coagido a doar bens: Tabelião percebeu sinais de coação e não lavrou a escritura, acionando o Ministério Público;
- Duplicidade de vendas: Verificação de matrícula do imóvel revelou que o bem já estava alienado.

Portanto, o tabelião é uma peça-chave na proteção da sociedade, pois atua como garantidor da legalidade e autenticidade dos atos jurídicos. Sua atuação preventiva evita que fraudes ocorram e fortalece a segurança jurídica, especialmente em negócios de alto valor, como os imobiliários. Sem a atuação diligente do tabelião, os negócios seriam mais arriscados e o número de fraudes seria muito maior.

## 2.2. A LEGISLAÇÃO E AS NORMAS QUE REGEM OS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

As principais normas e leis que regulam os negócios imobiliários no Brasil, é o Código Civil, a Lei de Registros Públicos e a Lei dos Cartórios.

A atuação do tabelião será discutida à luz dessas normas, ressaltando como ele garante a conformidade dos atos com a legislação.

Os negócios imobiliários envolvem a compra, venda, doação, permuta, locação, financiamento e outros atos jurídicos relacionados a imóveis. Por envolverem altos valores e direitos reais, são regulados por diversas leis e normas jurídicas, que garantem a segurança jurídica das partes envolvidas.

O Código Civil, Lei nº 10.406/2002 É a principal norma que rege os negócios imobiliários no Brasil, ele trata de:

- Contrato de compra e venda de imóveis (art. 481 a 532);
- Direito de propriedade e posse (art. 1.196 e seguintes);
- Direitos reais sobre imóveis (usufruto, servidão, uso, habitação etc.);
- Doação, permuta e promessa de compra e venda;
- Formas de transmissão da propriedade, que exigem registro no cartório de imóveis (art. 1.245).

A lei dos Registros Públicos, Lei nº 6.015/1973, estabelece as normas para registro de imóveis, incluindo:

- Regras para registro de escrituras públicas;
- A necessidade de matrícula do imóvel;
- A exigência do registro para transmissão da propriedade (sem registro, a propriedade não se transfere legalmente);
- Publicidade dos atos, o que permite que qualquer pessoa consulte a situação do imóvel.

A Lei nº 8.935/1994 (Lei dos Cartórios), regula a atuação dos serviços notariais e de registro, como:

- Atribuições do tabelião de notas (lavatura de escrituras, reconhecimento de firmas etc.);
- Garantia de segurança jurídica, autenticidade e fé pública;
- Responsabilidade civil dos notários em caso de erro ou omissão.

A Legislação específica dos contratos e imóveis, além das leis gerais, há outras normas importantes:

- Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991): regula a locação de imóveis urbanos.
- Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001): trata do uso da propriedade urbana.
- Lei nº 4.591/1964, trata do condomínio em edificações e incorporações imobiliárias.
- Normas da ABNT (ex.: NBR 14.653): fixam padrões técnicos para avaliação de imóveis.
- Normas da Corregedoria-Geral da Justiça (CGJ) de cada estado;
- Requisitos da escritura pública;
- Análise de certidões negativas, matrícula do imóvel, IPTU, ITBI, entre outros documentos obrigatórios.

A importância da legislação para os negócios imobiliários, tem como objetivo:

- Proteger o comprador, o vendedor e terceiros;
- Garantir a validade e a eficácia do contrato;
- Evitar fraudes e disputas judiciais;

- Assegurar a transmissão segura da propriedade;
- Promover a segurança jurídica com o apoio do tabelião.

Por isso, o conhecimento da legislação e a atuação correta do tabelião de notas são fundamentais para que os negócios imobiliários ocorram de forma legal, segura e transparente.

### **3. O PAPEL DO TABELIÃO NA PREVENÇÃO DE FRAUDES.**

A atuação do tabelião também é essencial na prevenção de fraudes imobiliárias. Muitas das disputas no mercado imobiliário envolvem alegações de falsificação de documentos, alterando a legitimidade das transações. Ao lavrar escrituras e autenticar documentos, o tabelião verifica a identidade das partes, além de atestar a legalidade e a regularidade da documentação apresentada. Silva (2019) pontua que o tabelião pode realizar diligências para averiguar a situação jurídica do imóvel, como verificar se existem ônus ou pendências sobre o bem, protegendo as partes envolvidas na negociação. A autenticidade das assinaturas e a presença de testemunhas também são elementos cruciais que conferem maior segurança e certeza sobre a execução dos contratos.

O tabelião confere autenticidade aos documentos, identificando as partes envolvidas, conferindo assinaturas e registrando a vontade das partes de forma pública. Isso dificulta fraudes como falsificação de assinaturas ou identidades.

Antes de lavrar um ato, o tabelião verifica se as partes têm capacidade legal e se estão agindo por vontade própria, o que evita atos realizados sob coação, erro ou incapacidade jurídica.

O tabelião exige e arquiva documentos comprobatórios (como certidões, RG, CPF etc.), o que cria uma trilha documental que pode ser auditada futuramente e reduz tentativas de fraudes. Ele salienta que, hoje, muitos cartórios estão integrados a sistemas como o CRC (Central de Registro Civil), ARISP (no caso de imóveis em SP), e bases antifraude, permitindo cruzar informações e identificar possíveis irregularidades.

Os atos notariais têm presunção de veracidade e legalidade. Assim, em caso de questionamento judicial, é difícil impugnar um documento lavrado por tabelião sem provas muito fortes.

O tabelião também tem a função de orientar juridicamente as partes sobre os efeitos dos atos que estão praticando, prevenindo erros e litígios futuros, que muitas vezes são portas para fraudes.

### 3.1 O IMPACTO DA ATUAÇÃO DO TABELIÃO NOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS.

A atuação do tabelião não se limita ao registro de documentos, mas reflete diretamente na confiança das partes nas transações imobiliárias. Silva (2019) acrescenta que:

A confiança na validade dos contratos lavrados é um dos fatores que permite o desenvolvimento do mercado imobiliário, pois diminui o risco de litígios e aumenta a previsibilidade dos negócios.

A ausência de formalização adequada ou a negligência na verificação de documentos pode resultar em sérias consequências, como a nulidade do ato ou a não eficácia do contrato.

Para os envolvidos, a participação do tabelião é uma forma de garantir que a transação seja válida, clara e juridicamente segura, minimizando riscos futuros.

### 3.2 A FUNÇÃO NOTARIAL E REGISTRAL

O sistema notarial e registral brasileiro foi estruturado para garantir maior confiança nas transações e diminuir a possibilidade de fraudes, principalmente em um contexto de constante crescimento do mercado imobiliário.

A função do tabelião vai além de simples testemunha de contratos, pois ele assegura que o ato praticado entre as partes obedeça às formalidades legais, sendo, assim, um verdadeiro garantidor da segurança jurídica. É exercida pelos Ofícios de Registro:

- Registro de Imóveis;
- Registro Civil das Pessoas Naturais;
- Registro de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas;
- Registro de Distribuição.

As principais funções dos Ofícios de Registros são:

- Registrar a propriedade de bens imóveis e suas alterações (compra, venda, hipoteca etc.);
- Tornar públicos os atos jurídicos, dando eficácia e validade contra terceiros;

- Garantir a legalidade e continuidade dos registros, conferindo segurança ao tráfego jurídico.

A função notarial e registral é essencial para o Estado Democrático de Direito, pois assegura que os atos e negócios jurídicos sejam realizados de maneira transparente, segura e eficaz. Ao cumprir essa missão, os cartórios protegem os interesses das partes envolvidas e da sociedade como um todo, prevenindo fraudes e litígios.

O Código Civil Brasileiro de 2002, em seu artigo 1.225, assegura que a transação de bens imóveis, como a compra e venda, seja formalizada por meio de escritura pública, a qual deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis. Esse processo, em grande parte, recai sobre a atuação do tabelião, que não apenas formaliza a vontade das partes, mas também confere legalidade e segurança ao ato, de modo que ele possa surtir os efeitos previstos. A Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994 (BRASIL, 2017), que regulamenta o art. 236 da Constituição da República Federativa do Brasil (CRFB), dispõe em seu art. 1º que:

“serviços notariais e de registro são os [atos] de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”. (BRASIL, 2017).

## CONCLUSÃO

A atuação do tabelião é essencial para assegurar a segurança jurídica nos negócios imobiliários no Brasil. Ao formalizar atos jurídicos, como a compra e venda de imóveis, e verificar a regularidade da documentação apresentada, o tabelião contribui diretamente para a prevenção de fraudes, a redução de litígios e o aumento da confiabilidade nas transações imobiliárias. Sua função transcende a mera formalização documental, configurando-se como um agente fundamental na manutenção da legalidade e na proteção dos direitos das partes envolvidas.

A análise da legislação brasileira, especialmente da Lei nº 8.935/1994 e do Código Civil de 2002, evidencia que a intervenção do tabelião constitui exigência legal voltada à garantia da validade e eficácia dos contratos imobiliários, protegendo tanto os adquirentes quanto os alienantes. A ausência dessa atuação pode gerar sérias implicações jurídicas, como a nulidade de contratos e disputas sobre a titularidade de bens imóveis, conforme demonstrado em situações práticas analisadas ao longo do trabalho.

Em um mercado imobiliário cada vez mais dinâmico e complexo, a confiança nas transações representa fator determinante para seu bom funcionamento. A atuação diligente e transparente do tabelião promove um ambiente jurídico seguro, no qual as partes podem realizar negócios com maior certeza e previsibilidade. Tal contexto favorece não apenas a segurança jurídica, mas também o desenvolvimento econômico e a estabilidade do setor imobiliário, que são elementos fundamentais para o crescimento da economia nacional.

Dessa forma, conclui-se que a presença e a atuação do tabelião nos negócios imobiliários não apenas fortalecem a segurança jurídica das transações, mas também desempenham papel decisivo na promoção da confiança e da transparência. Os cartórios de Registro de Imóveis, nesse cenário, consolidam-se como instituições indispensáveis para garantir a legalidade e a estabilidade nas relações patrimoniais no Brasil.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em 01 agosto de 2024.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/16015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm). Acesso em 01 agosto de 2024.

BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Dispõe sobre os serviços notariais e de registro e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 18 nov. 1994. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18935.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18935.htm). Acesso em 01 agosto de 2024.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro: parte geral, contratos e responsabilidade civil. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

Diário Oficial da União, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Acesso em 01 agosto de 2024.

GOMES, Orlando. Direito civil: parte geral. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

MARQUES, Cláudia Lima. A segurança jurídica no direito imobiliário. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, [s.d.].

SILVA, Maria Lucia. Fraudes imobiliárias e a atuação do tabelião. Rio de Janeiro: Forense, 2019.