

Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.

§ 1º Salvo quando exigidos por lei outros requisitos, a escritura pública deve conter:

I - data e local de sua realização;

II - reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato, por si, como representantes, intervenientes ou testemunhas;

III - nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do outro cônjuge e filiação;

IV - manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes;

V - referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato;

VI - declaração de ter sido lida na presença das partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram;

VII - assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião ou seu substituto legal, encerrando o ato.

§ 2º Se algum comparecente não puder ou não souber escrever, outra pessoa capaz assinará por ele, a seu rogo.

§ 3º A escritura será redigida na língua nacional.

§ 4º Se qualquer dos comparecentes não souber a língua nacional e o tabelião não entender o idioma em que se expressa, deverá comparecer tradutor público para servir de intérprete, ou, não o havendo na localidade, outra pessoa capaz que, a juízo do tabelião, tenha idoneidade e conhecimento bastantes.

§ 5º Se algum dos comparecentes não for conhecido do tabelião, nem puder identificar-se por documento, deverão participar do ato pelo menos duas testemunhas que o conheçam e atestem sua identidade.

DIFERENÇA ENTRE ESCRITURA PÚBLICA E REGISTRO NO CARTÓRIO:

Não confunda alhos com bugalhos, a escritura pública é o documento elaborado por um tabelião de notas, no qual as partes formalizam um negócio jurídico, como uma compra e venda, doação

ou inventário. Ela serve para dar segurança e validade ao que foi acordado, mas não transfere a propriedade do bem.

Já o registro no cartório é o passo seguinte: é quando essa escritura é levada ao Cartório de Registro de Imóveis (no caso de imóveis), onde o negócio passa a ter eficácia perante terceiros. É só com o registro que, por exemplo, alguém se torna, de fato, proprietário de um imóvel.

Em resumo:

1. Escritura pública prova o negócio.
2. Registro é o que efetiva a propriedade.

Ambos são importantes e, em muitos casos, obrigatórios para garantir segurança jurídica às partes envolvidas.

Natureza Jurídica e Finalidade

Essencialmente, a escritura pública é um ato jurídico formal que materializa a vontade das partes em um documento com força de lei entre elas. Sua principal finalidade é proporcionar segurança jurídica, prevenindo litígios e conferindo publicidade aos atos praticados. Conforme o artigo 215 do Código Civil, a escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é um documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.

A obrigatoriedade da escritura pública é determinada por lei em diversas situações, sendo a mais comum a transferência de bens imóveis com valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país, conforme estabelece o artigo 108 do Código Civil:

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Sobre a natureza da presunção de veracidade da escritura pública, veja-se a interpretação conferida pelo Superior Tribunal de Justiça:

“A fé pública atribuída aos atos dos servidores estatais e aos documentos por eles elaborados, não tem o condão de atestar a veracidade do que é tão somente declarado, de acordo com a vontade, boa ou má-fé das partes, pois a fé pública constitui princípio do ato registral que protege a inscrição dos direitos, não dos fatos subjacentes a ele

ligados. As declarações prestadas pelas partes ao notário, bem ainda o documento público por ele elaborado, possuem presunção relativa (*juris tantum*) de veracidade, admitindo-se prova em contrário” (STJ, REsp 1.288.552/MT, 4.^a Turma, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 24.11.2020).

Confira-se, na mesma direção:

“A presunção do art. 215 do CC/02 implica, de um lado, a desnecessidade de se provar os fatos contidos na escritura pública, à luz do que dispõe o art. 334, IV, do CPC, e, de outro, a inversão do ônus da prova, em desfavor de quem, eventualmente, suscite a sua invalidade” (STJ, REsp 1.438.432/GO, 3.^a Turma, Rel. Min. Nancy Andrichi, j. 22.04.2014).

Um dos pontos mais consolidados na jurisprudência é que a fé pública do tabelião e a consequente presunção de veracidade da escritura pública são relativas (*juris tantum*), e não absolutas. Isso significa que o conteúdo do documento é considerado verdadeiro até que se prove o contrário.

O STJ entende que a fé pública protege a inscrição dos direitos e os fatos praticados ou atestados pelo oficial público, mas não a veracidade das declarações das partes. Por exemplo, uma declaração de quitação em uma escritura de compra e venda não impede que o vendedor prove, por outros meios, que o pagamento não ocorreu, especialmente se não foi realizado na presença do notário:

RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL CONSISTENTE EM CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ESCRITURA PÚBLICA AQUISITIVA OUTORGADA POR TERCEIROS ANTIGOS PROPRIETÁRIOS DIRETAMENTE AO COMPRADOR, A PEDIDO DO VENDEDOR, PROPRIETÁRIO DE FATO - PREÇO E QUITAÇÃO FICTÍCIA CONSTANTE NO DOCUMENTO PÚBLICO QUE NÃO RETIRA A EXIGIBILIDADE DA OBRIGAÇÃO PACTUADA COM O VERDADEIRO PROPRIETÁRIO - DECLARAÇÕES DAS PARTES AO OFICIAL DE REGISTRO QUE POSSUEM PRESUNÇÃO RELATIVA DE VERACIDADE ADMITINDO-SE PROVA EM CONTRÁRIO - INSURGÊNCIA DO EMBARGANTE. Cinge-se a controvérsia acerca da interpretação e alcance dos arts. 215, caput, e 216 do Código Civil vigente, especificamente, no caso ora em exame, se a escritura pública ostenta presunção absoluta (*jure et de jure*) ou relativa (*juris tantum*) de veracidade e se por instrução probatória é possível elidir a força probante do instrumento 1. A fé pública atribuída aos atos dos servidores estatais e aos documentos por eles elaborados, não tem o condão de atestar a veracidade do que é tão somente declarado, de acordo com a vontade, boa ou má-fé das partes, pois a fé pública constitui princípio do ato registral que protege a inscrição dos direitos, não dos fatos subjacentes a ele ligados . 1.1 As declarações prestadas pelas partes ao notário, bem ainda o documento público por ele elaborado, possuem presunção relativa (*juris tantum*) de veracidade, admitindo-se prova em contrário. Precedentes. 2 . A quitação, quando considerada ficta,

exarada para fins de transferência de propriedade, exige prova do pagamento para que seja reputada consumada. 2.1 Consoante delineado pela Corte local, com amparo nos elementos de convicção dos autos, inviável conferir o atributo de prova plena, absoluta e incontestável à escritura aquisitiva - como pretende a insurgente - a fim de desconstituir a exigibilidade do crédito executado, pois no documento não consta pagamento algum na presença do servidor cartorário ao exequente ou aos antigos proprietários e, por consequência, não existe relação direta, ou prejudicial, entre o que foi declarado na escritura e a obrigação de pagar assumida pela recorrente perante o exequente no contrato particular de compromisso de compra e venda. 2.2 O acolhimento da pretensão recursal, no sentido de atribuir validade absoluta às declarações constantes na escritura pública, para elidir a exigibilidade do título exequendo, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada a esta Corte Superior em razão do óbice da Súmula nº 7/STJ. 2. Para caracterização do dissídio jurisprudencial constante na alínea c do permissivo constitucional é necessário que a parte recorrente apresente paradigmas de mesma similitude fática consoante previsão dos artigos 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, o que não ocorre no caso, inviabilizando o conhecimento do reclamo no ponto. 3. Recurso especial conhecido em parte e, na extensão, desprovido.

(STJ - REsp: 1288552 MT 2011/0251084-3, Relator.: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 24/11/2020, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 02/12/2020)