

A celebração dos contratos de compra e venda eletrônicos à luz do provimento n. 100 do conselho nacional de justiça

The celebration of electronic purchase and sale agreements in the light of provision n. 100 of the national council of justice

Recebido: 11/04/2023 | Aceito: 03/07/2023 | Publicado: 07/07/2023

Gabriella Silva dos Santos¹

 <https://orcid.org/0000-0002-7424-0897>

 <http://lattes.cnpq.br/7799762594991657>

Centro Universitário UniProcessus, DF, Brasil
E-mail: 12gabsv@gmail.com

Ana Carolina Borges de Oliveira²

 <https://orcid.org/0000-0001-9621-8407>

 <http://lattes.cnpq.br/0054684022872565>

Centro Universitário UniProcessus, DF, Brasil
E-mail: anacarolinaboliveira@gmail.com

Jonas Rodrigo Gonçalves³

 <https://orcid.org/0000-0003-4106-8071>

 <http://lattes.cnpq.br/6904924103696696>

Universidade Católica de Brasília, DF, Brasil
E-mail: professorjonas@gmail.com

Resumo

O presente artigo analisa as novidades trazidas pelo Provimento n. 100, de 26 de maio de 2020, no que tange à sua aplicação aos contratos de compra e venda, especialmente sobre a possibilidade de realização do ato por meio eletrônico ou pela forma híbrida. Investigou-se as inovações legislativas referentes aos contratos de compra e venda e suas consequências para a facilitação de acesso à modalidade eletrônica. Cogitou-se hipótese de que o Provimento n. 100 do CNJ permite que a escritura pública do contrato de compra e venda seja realizada de forma eletrônica, por meio de assinatura eletrônica das partes, bem como que o ato não seja celebrado de maneira simultânea, ou seja, as partes não precisam comparecer na videoconferência no mesmo momento, o que permite ainda que o ato eletrônico seja realizado em seu formato híbrido. O trabalho objetivou verificar os impactos para os demais atos eletrônicos sobre esse formato eletrônico e híbrido. Pretendeu-se também averiguar quais os impactos para a sociedade; seus benefícios e quais os requisitos estabelecidos pelo Provimento n. 100 para tal realização. Este trabalho é importante em uma perspectiva social pois possibilita uma nova ferramenta de exercício de direito dos cidadãos aos serviços das serventias extrajudiciais brasileiros.

¹ Graduação em Direito pelo Centro Universitário UniProcessus. Especialização em Advocacia consultiva pela Faculdade Legale, FALEG, Brasil.

² Advogada nas áreas do Direito Civil, Direito Empresarial, Direito Tributário, Direito Constitucional e Direito Digital. Professora do Curso de Direito na UniProcessus. Mestre em Direito e Políticas Públicas pelo Centro Universitário de Brasília, UniCEUB. Especialista em Contratos e Responsabilidade Civil pelo Instituto Brasiliense de Direito Público - IDP. Bacharel em Direito pelo Centro Universitário de Brasília - UniCEUB.

³ Doutor em Psicologia; Mestre em Ciência Política (Direitos Humanos e Políticas Públicas); Licenciado em Filosofia e Letras (Português e Inglês); Especialista em Direito Constitucional e Processo Constitucional, em Direito Administrativo, em Direito do Trabalho e Processo Trabalhista, entre outras especializações. Professor do UniProcessus (DF) e da Facesa (GO).

Palavras-chave: Contratos. Compra e Venda. Ato notarial eletrônico. Serventias extrajudiciais.

Abstract

This article analyzes the novelties brought by Provision n. 100, of May 26, 2020, regarding its application to purchase and sale contracts, especially the possibility of performing the act electronically or in a hybrid form. The legislative innovations related to purchase and sale contracts and their consequences for facilitating access to the electronic modality were investigated. It was considered the hypothesis that Provision n. 100 of the CNJ allows the public deed of the purchase and sale contract to be carried out electronically, through the electronic signature of the parties or even if the act is not simultaneous, that is, the parties do not need to attend the videoconference at the same time, which also allows the electronic act to be performed in its hybrid format. The work aimed to verify the impacts for the other electronic acts on this electronic and hybrid format. It was also intended to ascertain the impacts on society; its benefits and what are the requirements established by Provision n. 100 for such an achievement. This work is important from a social perspective as it provides a new tool for exercising the right of citizens to Brazilian extrajudicial services.

Keywords: Contracts. Purchase. Sell. Electronic notarial act. Extrajudicial Services.

Este trabalho irá abordar os aspectos do contrato de compra e venda, especialmente o seu formato por escritura pública, de modo a aferir quanto à possível aplicação do Provimento n. 100/2020, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ)⁴ a esses contratos. O Provimento n. 100/2020, criou a plataforma do e-Notariado para a prática dos atos eletrônicos e, nesse sentido, busca-se ainda averiguar o impacto dessa ferramenta disponibilizada aos demais atos eletrônicos realizados pelos tabelionatos de notas, tais como divórcio, inventário, procuração, dentre outros.

A evolução da coletividade brasileira como um todo é constante e, em conjunto com as modificações constantes das leis, não há possibilidade de não vincular os contratos à realidade atual do País. Dessa forma, há a necessidade de direcionar os contratos para que esses atendam os interesses e necessidades da comunidade brasileira atualmente⁵.

Este trabalho se dispõe a estudar as inovações legislativas dispostas no Provimento n. 100/2020 referentes aos contratos de compra e venda e suas consequências para a facilitação de acesso à modalidade eletrônica. Assim, pretende-se averiguar se o Provimento n. 100 do CNJ permite que a escritura pública do contrato de compra e venda seja realizada de forma eletrônica, por meio de assinatura eletrônica das partes, bem como sobre a possibilidade de realização do ato de maneira não simultânea, ou seja, quando as partes não precisam comparecer na videoconferência no mesmo momento, permitindo realização em seu formato híbrido.

Conforme o sistema disposto no Código Civil, as partes são livres para estabelecer ou não um contrato, sendo que não há obrigatoriedade quanto à celebração de um contrato sem que haja vontade. Desse modo o contratante se motiva a celebrar o contrato somente por seus interesses e de acordo com seus objetivos com a negociação, sendo estes baseados em critérios individuais e subjetivos⁶.

⁴ BRASIL. **Provimento n. 100, de 26 de maio de 2020.** Dispõe sobre a prática de atos notariais eletrônicos utilizando o sistema e-Notariado, cria a Matrícula Notarial Eletrônica-MNE e dá outras providências. Brasília: Conselho Nacional de Justiça, 2020. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3334>. Acesso em: 29 nov. 2020.

⁵ TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil.** 10. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2020. p. 890.

⁶ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil:** contratos. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. v. 3. p. 14.

Assim, busca-se analisar se é possível a aplicação do Provimento n. 100 do Conselho Nacional de Justiça⁷ aos contratos de compra e venda. Em outras palavras, se o referido provimento, ao permitir a prática de atos notariais eletrônicos, pode ser aplicado às escrituras públicas de compra e venda e quais as consequências de sua aplicação.

Essa possibilidade, que já era uma necessidade anterior, tomou uma proporção maior em razão da pandemia mundial causada pela pandemia da Covid-19, onde todos necessitaram manter-se em isolamento social para evitar o aumento do número de casos. Assim, a celebração dos contratos de compra e venda no formato eletrônico pode permitir maior acesso à sociedade, de modo que não haja perda na segurança jurídica.

A definição de contratos, em regra, aborda todas os acordos e estipulações gerados pela convenção de vontade em conjunto com alguns outros fatos acessórios. Trata-se de ato jurídico bilateral que tenha por objetivo a extinção, alteração ou criação de deveres e direitos, havendo necessidade de ao menos duas declarações que demonstrem vontade⁸.

O objetivo geral deste trabalho trata de analisar os contratos de compra e venda e se é possível a aplicação do Provimento n. 100 do Conselho Nacional de Justiça⁹ a essa espécie contratual, objetivando especificar a aplicação das inovações trazidas pelo Conselho Nacional de Justiça para facilitar a prática dos atos notariais de maneira remota, que possibilitará uma funcionalidade maior para a prática de atos notariais.

Nesse sentido, o presente estudo busca analisar o Provimento n. 100/2020 à luz das bases disciplinadas no Código Civil aos contratos, de modo a possibilitar uma interpretação diretamente associada às suas funcionalidades. Como explica Silvio Venosa, a interpretação direciona a aplicação da norma ao caso, mesmo que não seja feito em específico por um julgador, pois os contratantes são os primeiros interessados na aplicação das normas contratuais¹⁰. São esses os fundamentos da presente análise.

O contrato de compra e venda e o Tabelionato de Notas

O contrato de compra e venda é o instrumento mais usual atualmente, assim, cabe estudar as suas especificações e possibilidades de modo a permitir melhor análise sobre sua relação com o Provimento n. 100/2020. Por esse motivo escolheu-se analisar o referido contrato à luz do referido provimento, já que seu impacto para a sociedade será amplamente percebido no dia-a-dia das pessoas e das serventias extrajudiciais. Esse negócio jurídico é regulado pelo Código Civil¹¹ a partir do art. 481, podendo ser celebrado de diversas formas e conter as cláusulas que atendam aos interesses das partes, sendo sempre adequado ao contexto social e econômico dos contratantes.

Nesse sentido, inicia-se com breve explanação sobre principais pontos conceituais referentes ao contrato de compra e venda, seus elementos essenciais, especialmente sobre a necessidade ou não de forma para sua celebração. Após, será analisada a escritura pública de compra e venda, negócio jurídico realizado no tabelionato de notas e quais as principais atribuições dessa serventia extrajudicial, de

⁷ BRASIL, op. cit.

⁸ TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2020. p. 890.

⁹ BRASIL. **Provimento n. 100, de 26 de maio de 2020**. Dispõe sobre a prática de atos notariais eletrônicos utilizando o sistema e-Notariado, cria a Matrícula Notarial Eletrônica-MNE e dá outras providências. Brasília: Conselho Nacional de Justiça, 2020. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3334>. Acesso em: 29 nov. 2020.

¹⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: contratos**. 20. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 107.

¹¹ BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 23 nov. 2020.

modo a permitir análise sobre o Provimento n. 100/2020, sob a ótica dos tabelionatos de natos, e os seus possíveis impactos na celebração da escritura pública de compra e venda. Por fim, busca-se averiguar a adequação das serventias à Lei Geral de Proteção de Dados, uma vez que o compartilhamento de dados aumentou significativamente após o Provimento n. 100/2020¹².

Para Venosa¹³, a síntese do contrato de compra e venda é descrita como a troca de um valor em dinheiro por uma coisa. Dessa maneira, faz-se necessário destacar que o contrato de compra e venda atualmente é um dos mais utilizados e importantes. Este, como os contratos de locação e doação, estão em um conjunto de ajustes/transações/pactos que tem por objeto gerar a obrigação de transferir uma coisa de um contratante para o outro.

Dessa maneira, o contrato de compra e venda é um negócio jurídico em que uma parte se compromete a transferir a propriedade de algo e a outra parte se compromete a pagar um valor acordado para obter essa propriedade. Assim, tem por finalidade a alienação de bens na qual as partes são caracterizadas pela intenção de adquirir ou se desfazer de algum bem¹⁴.

Para celebrar esse contrato, é importante observar os princípios e normas que norteiam os contratos, levando sempre em conta as vontades das partes. Segundo Rizzardo¹⁵, a compra e venda é o contrato que aparece mais comumente dentre todos e tem por finalidade a vinculação de bens. Os sujeitos que celebram têm por objeto a aquisição e transferência da propriedade. No sistema jurídico atual, tem como motivo diretamente a obrigação de transferência, não sendo necessário o efeito real.

Destaca-se que os contratos firmados devem obedecer aos princípios legais para que este sejam considerados válidos, sendo que na fase do contrato de promessa as partes se obrigam a celebrar o definitivo no futuro. Assim, para que seja definida a validade de um contrato, é necessária a validação dos negócios jurídicos como um todo. Ou seja, para que um contrato seja válido, faz-se necessário que esse cumpra os requisitos estabelecidos no Código Civil¹⁶: objeto possível, lícito, determinável ou determinado¹⁷.

Dessa forma, em regra, o contrato de compra e venda se aperfeiçoa quando as partes manifestam as vontades, independente de qualquer solenidade. Essa vontade pode ser manifestada de diversas formas, como a verbal e escrita, em que é imprescindível observar cautelosamente a boa-fé contratual ao celebrar os contratos para que sejam cumpridas todas as cláusulas contratuais.

Para obrigar-se, é necessário que as partes possuam capacidade civil, de modo a respeitar a previsão legal quanto à capacidade civil dos indivíduos para realizar negócios jurídicos, estipulada no Código Civil de 2002¹⁸. Essa legislação também resguarda as partes caso haja necessidade de acionar o judiciário para coerção ao cumprimento do contrato não cumprido.

¹² Nesse sentido, ver FALEIROS JUNIOR, José Luiz de Moura; PERROTTA, Maria Gabriela Venuroti. **O provimento 134/22 do CNJ e a aplicação da LGPD aos serviços notariais e de registro**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-de-protecao-de-dados/373576/provimento-134-22-do-cnj-e-a-aplicacao-da-lgpd-aos-servicos-notariais><https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-de-protecao-de-dados/373576/provimento-134-22-do-cnj-e-a-aplicacao-da-lgpd-aos-servicos-notariais>. Acesso em 07 mar. 2023.

¹³ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: contratos**. 20. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 289.

¹⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; BRAGA NETTO, Felipe; ROSENVALD, Nelson. **Manual de direito civil**. 5. ed. ver., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2020. p. 827.

¹⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 364.

¹⁶ BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 23 nov. 2020.

¹⁷ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: contratos**. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. v. 3. p. 22.

¹⁸ BRASIL, op. cit.

Quanto à capacidade das partes, é importante destacar o que afirmou Tartuce¹⁹ em relação às partes: essas devem ser capazes, caso contrário poderá ocorrer a nulidade ou anulabilidade do contrato, isso dependerá da modalidade de incapacidade. Desta forma é importante observar as regras de legitimação, uma dessas está prevista no art. 1.647, Inc. I, do Código Civil²⁰, e se direciona à outorga conjugal nas hipóteses de compra e venda de bens imóveis a terceiros. Caso não haja essa outorga marital, a compra e venda poderá ser anulada de acordo com art. 1.649, do Código Civil, e dependerá da propositura pelo cônjuge da ação anulatória dentro do prazo de dois anos, que é decadencial, e é contado a partir do momento em que a sociedade conjugal é dissolvida. Essa outorga pode ser dispensada se o regime estabelecido for de separação absoluta.

Além da capacidade das partes, é necessário que fiquem claras no instrumento contratual as obrigações contraídas pelos contratantes, de modo a estar expresso o que deve ser feito por ambas as partes. De acordo com Venosa²¹, na compra e venda após a manifestação de vontade das partes ficam claros quais foram os direitos e deveres estipulados para o cumprimento de cada parte contratante, conforme preconizado pelo princípio da autonomia da vontade. Esse princípio permite que as partes definam as cláusulas, inclusive se possuem vontade de firmar ou não cláusulas especiais ao negócio jurídico celebrado.

Como se observa, estão dispostos no art. 104 do Código Civil, os requisitos de validade de todo negócio jurídico, que se aplicam também ao contrato de compra e venda, quais sejam: agente capaz; objeto lícito, possível, determinado ou determinável e forma prescrita ou não defesa em lei. Para os contratos de compra e venda de imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no País, o Código Civil exige a forma especial, qual seja, a escritura pública²². Assim, para as demais compras e vendas, o contrato possui forma livre, podendo ser feito por escritura particular.

Caso seja celebrado por meio de instrumento público, tal contrato deve ser formalizado no Tabelionato de Notas, também denominado Cartório de Notas, Ofício de Notas ou Serviço Notarial, são realizados serviços como: testamento, ata notarial, procuração, escritura pública, autenticação de documentos e reconhecimento de firma, como definido na Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994. O responsável por essas atividades é um tabelião, ou notário (as expressões são sinônimo), que atenderá auxiliado por seus escreventes e auxiliares.

Nesse ponto, para melhor contextualização do objeto do presente estudo, necessário traçar breves considerações acerca dos tabelionatos de notas. O tabelionato de notas, inserido no sistema de serventias extrajudiciais, é regulado pelas normas do direito notarial. Este tem na forma jurídica o seu eixo fundamental: a forma é o objeto direto do estudo científico, tomando-se as formas notariais como instrumento que necessariamente deve ser cumprido para obter-se, como resultado, a forma juridicamente exigida. A Lei n. 8935/1994 (art. 6º)²³ reafirma o caráter instrumental ou formal da atividade notarial.

O direito notarial é o conjunto de normas que regulam a função do notário, a organização do notariado e os documentos ou instrumentos redigidos por este

¹⁹ TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2020p. 1061.

²⁰ BRASIL, op. cit.

²¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: contratos**. 20. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 141.

²² BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/10406compilada.htm. Acesso em: 23 nov. 2020.

²³ BRASIL. **Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, 1994. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18935.htm. Acesso em: 20 nov. 2020.

profissional do Direito que, a título privado, exerce uma função pública por delegação do Estado. Dessa forma, o tabelião de Notas tem a função de identificar as partes e formalizar juridicamente sua vontade. Para tanto, a identificação das partes que irão emitir a sua vontade para ser formalizada é de extrema importância para a realização das suas atribuições, de modo que a identificação da sua identidade abrange também identificação da sua capacidade civil e do seu discernimento para a prática do ato²⁴.

Logo, para a formalização da vontade é necessário também a oitiva das partes, a exposição daquilo que desejam, a adequação da vontade ao instituto de direito que a formalize com eficácia e segurança jurídica, a redação do texto e a impressão da escritura com a colheita das assinaturas²⁵. Essa é a principal forma de atuação do notário: verificar o preenchimento de todos esses requisitos e lavras as escrituras públicas, tornando-os documentos com presunção relativa de veracidade.

Cabe ainda ao tabelião verificar se o objeto da escritura é lícito, identificar as pessoas envolvidas no ato, avaliar a capacidade dos envolvidos, verificar o cumprimento de eventuais exigências tributárias, entre outros aspectos. Assim, a escritura é dotada de fé pública, fazendo prova da realização do ato. Por isso, a escritura pública é documento muito utilizado, mesmo nas situações em que não há obrigatoriedade por expressa previsão em lei, já que atribui segurança jurídica e serve de prova em juízo²⁶.

As escrituras públicas mais frequentemente lavradas são as relativas a imóveis, tais como de compra e venda, permuta, doação, compra e venda com intervenção de instituições financeiras (alienação fiduciária) e cessão de direitos hereditários. Também são usualmente lavradas escrituras de declaração de união estável, pacto antenupcial, emancipação, revogação de mandato, confissão de dívida, etc, conforme disposto na Lei n. 8.935/94. Logo, caso as partes desejem celebrar escritura pública, devem se dirigir a um tabelionato de notas, de livre escolha pelas partes, independentemente dos seus domicílios ou do lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio jurídico e o tabelião deve praticar atos somente dentro da base geográfica para a qual recebeu delegação (arts. 8º e 9º da Lei n. 8.935/94)²⁷.

Como explica Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza: “se as partes optarem por um tabelionato situado em outro local que não o de seu domicílio ou o da situação do bem, deverão se deslocar até o local onde está o tabelião autorizado a exercer suas funções”²⁸, o que acaba por demandar a presença simultânea das partes para celebrar o ato no lugar devidamente escolhido por elas.

Como se observou pela análise, a celebração do contrato de compra e venda em sua modalidade escritura pública, seja por determinação legal, seja por escolha das partes, demanda o preenchimento de requisitos que atestem a capacidade e o discernimento das partes, bem como a presença física das mesmas e ainda de forma simultânea no tabelionato de notas escolhido.

O Provimento n. 100 do Conselho Nacional de Justiça e suas aplicações aos contratos de compra e venda

Como dito, o contrato abordado é um dos mais tradicionais e antigos, e com o passar dos anos, todos os atos formais estão se atualizando e, com isso, os contratos

²⁴ KOLLET, Ricardo Guimarães. **Manual do tabelião de notas para concursos e profissionais**. 2. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 23.

²⁵ CENEVIVA, Walter. **Lei dos notários e dos registradores comentada: lei n. 8.935/94**. 9. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 31.

²⁶ *Ibidem*, p. 35.

²⁷ KOLLET, op. cit., p. 32.

²⁸ SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções fundamentais de direito registral e notarial**. 3. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022. p. 90.

também. Destaca-se que não há uma forma à qual este ato deva se submeter, exceto quando a lei estabelecer. A compra e venda é uma ação intencional humana, de modo que nesse contrato quem compra possui o interesse em adquirir o título do objeto e quem vende de alienar algo que consta em seu patrimônio por valor em dinheiro²⁹.

Como tratado anteriormente, a compra e venda geralmente não é submetida a formas solenes especiais embora existam vários modelos que são usados constantemente para garantir maior segurança nos negócios jurídicos. A sua constituição tende a ser livre, ou seja, as partes são livres para estipular a forma, mesmo que de modo verbal, que também é admitida, como sempre ocorreu³⁰.

Também como já explicitado, é importante observar todas as formalidades legais exigidas, tais como, a capacidade das partes, o que foi acordado e a lei aplicável, para que o contrato não venha ser anulado posteriormente. Assim, caso uma das partes envolvidas no contrato seja incapaz de forma relativa ou absoluta, é necessário que haja representação ou assistência para que esse negócio jurídico seja válido³¹.

Os negociadores poderão definir o caráter do contrato, podendo ser privativo ou não. Só se torna exigível a publicidade do contrato para que esse venha produzir efeitos diante de terceiros. Caso o comprador e o vendedor almejem que o contrato venha ser conhecido em suas relações jurídica com terceiros que são estranhos a esse negócio jurídico, como por exemplo o Fisco, terão a opção de estar resguardados em se registrarem em Registro de Documentos e Títulos³².

Por outro lado, a pandemia, em diversas áreas da nossa vida, em decorrência das necessidades de isolamento e distanciamento sociais, possibilitou o surgimento, o desenvolvimento e o aperfeiçoamento de mecanismos virtuais de comunicação e de trabalho. As aulas tornaram-se remotas, as festas de aniversários se realizaram virtualmente, as compras online se intensificaram e, no mundo jurídico, não foi diferente: houve a ampliação e a inovação de vários mecanismos jurídicos para resolução dos conflitos e regular andamento dos processos.

Assim, a pandemia exigiu uma série de providências judiciais, extrajudiciais, administrativas, legislativas para garantir a continuidade das atividades sociais, notadamente, no caso em exame, as atividades jurídicas e notariais, especialmente à regulamentação da prática de diversos atos de maneira remota, virtual e/ ou online.

Nesse contexto, no dia 26 de maio de 2020, o Conselho Nacional de Justiça editou o Provimento n. 100. O referido Provimento “estabelece normas gerais sobre a prática de atos notariais eletrônicos em todos os tabelionatos de notas do País”³³. Com a edição do referido ato, o Conselho Nacional de Justiça deu um significativo passo no sentido da facilitação das transações contratuais entre particulares. Com esse Provimento, os atos notariais podem ser realizados à distância e por meio eletrônico, por meio da utilização da assinatura digital e da videoconferência, de modo a permitir a verificação dos requisitos das partes para a prática dos atos.

Diante dessa significativa inovação, indaga-se se a aplicação do referido provimento aos contratos de compra e venda está alinhada aos requisitos exigidos pelo Código Civil e se está em conformidade com as atribuições dos notários de modo a garantir a aferição da capacidade e do discernimento das partes. Em outras

²⁹ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: contratos**. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. v. 3. p. 21.

³⁰ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 382.

³¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; BRAGA NETTO, Felipe; ROSENVALD, Nelson. **Manual de direito civil**. 5. ed. ver., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2020. p. 828.

³² COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: contratos**. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. v. 3. p. 58.

³³ BRASIL. **Provimento n. 100, de 26 de maio de 2020**. Dispõe sobre a prática de atos notariais eletrônicos utilizando o sistema e-Notariado, cria a Matrícula Notarial Eletrônica-MNE e dá outras providências. Brasília: Conselho Nacional de Justiça, 2020. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3334>. Acesso em: 29 nov. 2020.

palavras: haveria uma flexibilização da segurança jurídica necessária aos atos notariais a partir do momento que tais atos passaram a ser celebrados de modo eletrônico, nos termos dispostos pelo Provimento n. 100, de 2020?

O que foi declarado entre os contratantes pode ser veiculado por diversos meios, tais como o oral, o gestual, no comércio eletrônico pode ser realizado por troca de dados. Em contratos de maior complexidade, faz-se necessário o uso de documentos escritos para formalizá-los. Esse instrumento pode adotar modelos diversos que serão formados de acordo com as manifestações de vontades das partes³⁴.

É necessário que a explicitação de vontade seja de forma independente e livre, sem confusões ou dúvidas de modo a não estar acometida de algum impedimento ou vício³⁵. A possibilidade da realização de contratos de modo online facilita significativamente a celebração de contratos, desde que seja garantido o atendimento às formalidades legais.

De acordo com Coelho³⁶, o comprador possui a obrigação de pagar as despesas inerentes à escritura e registro e a de pagar o preço acordado. Quanto ao preço, deve ser pago à vista a menos que haja convenção em sentido diverso. Quando há a divisão o pagamento em parcelas, é necessário que as partes concordem de forma expressa. Caso não tenha sido acordado a esse respeito, o comprador deverá pagar ao vendedor o valor acordado. Destaca-se que, quando os sujeitos do contrato não combinarem venda a crédito, não é possível exigir a coisa antes do pagamento do preço, conforme previsão do Código Civil³⁷, art. 491.

No que tange a contrato, o preço há de ser ao menos determinável para que esse seja celebrado, uma vez que, caso haja indeterminação de forma absoluta em relação ao preço do bem alienado, ou ainda caso apenas uma parte arbitrar o preço do bem, poder-se-á gerar a nulidade deste contrato. Caso o valor fixado seja desproporcional, é cabível a anulação do negócio jurídico. Também caso o preço fixado no momento inicial do contratado respeitar o princípio da justiça contratual, mas posteriormente vier a se tornar injusto, poderá ocorrer o fenômeno da onerosidade excessiva³⁸.

Logo, as cláusulas, os termos e as determinações estabelecidas no contrato devem ser observadas estritamente, mesmo que venham ser realizadas de modo remoto, sendo sempre necessário e de extrema importância o acordo prévio ente as partes para o acordo quanto aos termos do contrato. No que tange aos encargos, permanecem aqueles estabelecidos no Código Civil³⁹. Em relação aos imóveis de modo específico, o art. 502 do Código Civil trata que o vendedor responderá por todos os débitos presentes até o momento da tradição, salvo se existir estipulação contratual contrária. Quanto às exigências tributárias, estas decorrem das leis fiscais⁴⁰.

Segundo Coelho⁴¹, quem arca com as despesas da tradição é o vendedor, caso não haja estipulação contrária no contrato, o Código Civil⁴² dispõe que esse possui obrigação, incluem as despesas como seguro e em relação ao transporte da coisa

³⁴ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: contratos**. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. v. 3. p. 56.

³⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; BRAGA NETTO, Felipe; ROSENVALD, Nelson. **Manual de direito civil**. 5. ed. ver., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2020. p. 828.

³⁶ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: contratos**. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. v. 3. p. 99.

³⁷ BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 23 nov. 2020.

³⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; BRAGA NETTO, Felipe; ROSENVALD, Nelson. **Manual de direito civil**. 5. ed. ver., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2020. p. 833.

³⁹ BRASIL, op. cit.

⁴⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: contratos**. 20. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 323.

⁴¹ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: contratos**. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. v. 3. p. 98.

⁴² BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 23 nov. 2020.

móvel. Também permanecem as estipulações do Código Civil a respeito da responsabilidade quanto a deterioração e perda da coisa.

Quando é realizada a tradição, passa-se ao comprador a responsabilidade pela deterioração ou perda, sem que haja culpa das partes, exceto nos casos de estipulados de maneira anterior⁴³. Para Venosa⁴⁴, até o momento em que a coisa não for entregue a quem a comprou, o vendedor deve arcar com a perda ou deterioração desta, caso não tenha estipulação contrária no contrato. Assim a tradição é o que divide a responsabilidade pela deterioração ou perda.

Nesse sentido, o Provimento instituiu o e-Notariado, sistema de atos notariais eletrônicos, dotado de infraestrutura tecnológica necessária tecnológica necessária à atuação notarial eletrônica, nos termos do seu art. 7^o⁴⁵. Com isso, a prática de atos notariais eletrônicos, tais como a celebração da escritura pública de compra e venda passa a utilizar tecnologia disponível que permite, com total segurança, a identificação das partes e a verificação de suas manifestações de vontade, sem que as partes tenham que se deslocar até o tabelionato⁴⁶.

No contexto geral entende-se pela possibilidade da aplicação do Provimento n. 100⁴⁷ aos contratos de compra e venda, para o registro de suas especificações e cláusulas. Possibilitando o registro dos contratos de uma forma mais funcional, o que abre um leque de possibilidades para os contratantes abrangerem as relações contratuais para além do modo convencional.

Devido à distância entre os contratantes e outras razões relacionadas à praticidade, foram surgindo necessidades de realizar esses atos de forma digital. Cumpre ainda destacar que o Provimento n. 100 não determina que as partes precisam assinar de forma eletrônica no mesmo momento, como também não necessitam acessar a videoconferência juntas para a verificação dos requisitos legais pelo notário, nos termos do art. 31 do Provimento n. 100 do CNJ.

Assim, tem-se uma grande inovação, inclusive quando se trata da celebração de outros atos eletrônicos, uma vez que as partes não necessitam mais celebrar o ato de forma conjunta e no mesmo momento. Apenas, nesse ponto, indaga-se sobre qual momento o ato considera celebrado, após a assinatura da última parte?

Por fim, no que tange à celebração de outros atos eletrônicos, nasce uma nova possibilidade à sociedade, a possibilidade de realização de um divórcio sem que as partes necessitem comparecer juntas no tabelionato; tornando a celebração do ato muito mais acessível.

A proteção dos dados pessoais pelos Tabelionatos de Notas

Inspirada na *General Data Protection Regulation* (GDPR), da União Europeia, a Lei n. 13.709, também conhecida como Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), foi aprovada em agosto de 2018, entrando em vigor em setembro de 2020. Com a introdução dessa nova lei em nosso ordenamento jurídico, o Brasil passou a ser inserido no seleto grupo de países com legislação específica sobre proteção de dados pessoais. Sua aplicação se estende a todo e qualquer tipo de pessoa, seja natural ou jurídica, de direito público ou privado, que realize o tratamento de dados pessoais.

⁴³ FARIAS, Cristiano Chaves de; BRAGA NETTO, Felipe; ROSENVALD, Nelson. **Manual de direito civil**. 5. ed. ver., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2020. p. 835.

⁴⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: contratos**. 20. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 321.

⁴⁵ BRASIL. **Provimento n. 100, de 26 de maio de 2020**. Dispõe sobre a prática de atos notariais eletrônicos utilizando o sistema e-Notariado, cria a Matrícula Notarial Eletrônica-MNE e dá outras providências. Brasília: Conselho Nacional de Justiça, 2020. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3334>. Acesso em: 29 nov. 2020.

⁴⁶ SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções fundamentais de direito registral e notarial**. 3. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022. p. 90.

⁴⁷ BRASIL, op. cit.

Com o advento do Direito Digital e da crescente preocupação com a preservação da privacidade e da autodeterminação informativa, a LGPD trouxe a implementação e a normatização do tratamento de dados pessoais, principalmente nos meios digitais, com o objetivo de proteger as informações relacionadas à pessoa natural. A proteção desses dados está prevista no art. 5º da Constituição Federal de 1988, mais especificamente em seu inciso X onde diz que “são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas”⁴⁸.

No que tange às serventias extrajudiciais, a previsão legal está no art. 23 da LGPD⁴⁹, que determina que os serviços notariais e de registro exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público, devem realizar o tratamento dos dados pessoais nos termos da referida lei, de modo a atender a sua finalidade pública, na persecução do interesse público, com o objetivo de executar as competências legais ou cumprir as atribuições legais.

Em razão disso, pessoas físicas ou jurídicas de todos os segmentos e também as serventias extrajudiciais de todo o país estão passando por uma série de adaptações às novas regras, independentemente do seu porte e ramo de atuação, de modo a atingir um padrão de proteção de dados, seja em nível nacional ou até internacional, quando houver tratamento do dado fora do Brasil. Em termos práticos, isso significa que grande parte das atividades do dia a dia de uma Serventia Notarial é de tratamento de dados pessoais, visto que elas envolvem uma série de instrumentos de relações jurídicas que contêm informações que identificam as partes (especialmente quando há dados de pessoas físicas).

Especificamente no que tange às serventias extrajudiciais, um dos principais pontos da LGPD é o compartilhamento de dados dos titulares com terceiros. Esse compartilhamento ocorre, por exemplo, com a plataforma do e-Notariado, criado pelo Provimento n. 100. Em razão disso, o Provimento n. 100 previu, em seu art. 33, que os atos notariais eletrônicos estejam adequados à LGPD⁵⁰. Isso porque a plataforma possui um nível de integração e responsividade significativo, e fornece diversos serviços inclusive online para os cidadãos como emissão de atas notariais, emissão de autorização de viagem para menores, autenticação e validação de documentos, entre outros.

Logo, a adequação à LGPD pelos tabelionatos de nota, principalmente após o Provimento n. 100 é imprescindível para manutenção da proteção dos dados dos titulares, uma vez que o compartilhamento de dados com terceiros, em muitos casos, decorre de uma determinação legal.

Observa-se, assim, que a obtenção desses dados é compulsória em relação aos seus titulares, ou seja, é obrigatória em razão do cumprimento à lei, de modo que, ao inserir dados em cadastros específicos sob controle do Conselho Nacional de Justiça ou da Receita Federal. Nesse sentido, explica Jannice Amóras Monteiro que:

Frise-se que a linha matriz no tratamento dos dados pessoais é o consentimento do titular dos dados, sempre vinculado às finalidades informadas. Todavia, há exceções, nas quais o tratamento de dados pessoais ocorre sem a necessidade de consentimento expresso, com finalidade específica declarada pelo titular, a exemplo do que ocorre nas serventias extrajudiciais, onde o tratamento de dados pessoais e o seu

⁴⁸ BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 07 mar. 2023.

⁴⁹ BRASIL. **Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018**. Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). Brasília, 2018. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13709.htm. Acesso em 07 mar. 2023.

⁵⁰ BRASIL. **Provimento n. 100, de 26 de maio de 2020**. Dispõe sobre a prática de atos notariais eletrônicos utilizando o sistema e-Notariado, cria a Matrícula Notarial Eletrônica-MNE e dá outras providências. Brasília: Conselho Nacional de Justiça, 2020. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3334>. Acesso em: 29 nov. 2020.

compartilhamento com centrais, órgãos públicos como Receita Federal, INCRA, Poder Judiciário e demais entidades ocorre em razão do cumprimento de obrigação legal imposta ao controlador ou titular, interventor ou interino, independentemente do consentimento do titular dos dados nesses casos.⁵¹

Dessa forma, é significativa ressaltar que mesmo com a permissão expressa do Provimento n. 100, no que tange ao compartilhamento de dados pessoais, desde que seja para a prática de atos notariais, citada anteriormente; é imprescindível o atendimento de todos os requisitos para que esse compartilhamento de dados esteja em harmonia com a LGPD⁵².

Por fim, importante destacar que a criação da possibilidade da realização de ato notarial híbrido, ou seja, uma parte está autorizada a assinar fisicamente e a outra, à distância, deve ser feito com autorização do e-Notariado, de modo a resguardar o cumprimento às normas de proteção de dados⁵³.

Importante ainda mencionar que o Conselho Nacional de Justiça editou o Provimento n. 134⁵⁴, que trata das regras da implementação da LGPD pelas serventias extrajudiciais. Em seus arts. 28 a 33, o provimento tratou das regras referentes ao tabelionato de notas. Sobre o ato notarial, dispôs o provimento que devem ser inseridos na qualificação dos sujeitos: “o nome completo de todas as partes; o documento de identificação, ou, na sua falta, a filiação; o número de CPF; a nacionalidade; o estado civil; a existência de união estável; a profissão e o domicílio, sendo dispensada a inserção de endereço eletrônico e número de telefone”.

Conforme explica Michelle Giurizatto Martins, a dispensa de endereço eletrônico e de número de telefone se justifica no princípio da necessidade, uma vez que tais dados não são necessários para lavrar o ato notarial em si⁵⁵. Assim, se observa que o Provimento n. 134 procurou adequar a LGPD às necessidades notariais e de registro, de modo a possibilitar que todo o serviço notarial e de registro esteja totalmente adequado, ainda mais porque muitos atos notariais são hoje realizados de forma eletrônico.

Considerações Finais

A pandemia mundial causada pelo vírus Covid-19 estabeleceu um “novo normal” a partir disso foram criados novos procedimentos no âmbito notarial, de forma a possibilitar a prática desses serviços de maneira remota, ampliando a possibilidade da celebração desses, mesmo da residência, escritório ou outros locais em que estejam os celebrantes. Como foi abordado, o Provimento n. 100 do Conselho Nacional de Justiça foi elaborado com o intuito de viabilizar a prática dos atos notariais durante o período de pandemia, momento que a maioria dos serviços e atividades estava sendo prestada de maneira remota.

A presente pesquisa pode concluir que é possível a aplicação do Provimento n. 100 do Conselho Nacional de Justiça aos contratos de compra e venda, pois assegura o atendimento a todos os requisitos legais necessários à prática do ato. Assim, possibilita a celebração destes e de todos os demais atos notariais, tais como procuração, divórcio, inventário e outros, de maneira remota o que amplia as

⁵¹ LIMA, Adriane Correia et al. **LGPD e cartórios: implementação e questões práticas**. São Paulo: Saraiva, 2021. p. 61.

⁵² LIMA, op. cit., p. 88.

⁵³ Id., ibid.

⁵⁴ BRASIL. **Provimento n. 134, de 24 de agosto de 2022**. Estabelece medidas a serem adotadas pelas serventias extrajudiciais em âmbito nacional para o processo de adequação à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais. Brasília, 2022. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original1413072022082563078373a0892.pdf>. Acesso em: 07 mar. 2023.

⁵⁵ MARTINS, Michelle Giurizatto. **Manual para implementação da LGPD nas serventias extrajudiciais**. Curitiba: Thampcom, 2022. p. 127.

possibilidades de sua celebração, não sendo necessário que as partes estejam presentes no mesmo local físico, o que pode além de flexibilizar a forma tradicional, amplia as possibilidades de movimentação econômica.

Dessa forma, o Provimento n. 100/2020 do CNJ garantiu que a escritura pública do contrato de compra e venda seja realizada de forma eletrônica, por meio de assinatura eletrônica das partes ou ainda que o ato não seja simultâneo, ou seja, as partes não precisam comparecer na videoconferência no mesmo momento, o que permite ainda que o ato eletrônico seja realizado em seu formato híbrido, possibilitando uma nova ferramenta de exercício de direito dos cidadãos aos serviços das serventias extrajudiciais brasileiros.

Além disso, o Provimento n. 100/2020 traz expressa observância à Lei n. 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais), com relação aos dados dos titulares, ao garantir que informações só poderão ser compartilhadas entre notários, e exclusivamente para a prática de atos notariais, o que resguarda a segurança dos dados dos seus titulares. Inclusive, como tratado, o Provimento n. 134/2022 do CNJ, trouxe detalhamento da aplicação da LGPD a cada serviço notarial e de registro, de modo melhorar a adequação das serventias à proteção de dados, notadamente em função da transformação digital que foi acentuada durante o período pandêmico de 2020-2021⁵⁶.

Referências

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 07 mar. 2023.

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 23 nov. 2020.

BRASIL. **Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018**. Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). Brasília, 2018. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13709.htm. Acesso em 07 mar. 2023.

⁵⁶ FALEIROS JUNIOR, José Luiz de Moura; PERROTTA, Maria Gabriela Venuroti. O provimento 134/22 do CNJ e a aplicação da LGPD aos serviços notariais e de registro. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-de-protecao-de-dados/373576/provimento-134-22-do-cnj-e-a-aplicacao-da-lgpd-aos-servicos-notariais><https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-de-protecao-de-dados/373576/provimento-134-22-do-cnj-e-a-aplicacao-da-lgpd-aos-servicos-notariais>. Acesso em 07 mar. 2023.

BRASIL. **Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, 1994. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 20 nov. 2020.

BRASIL. **Provimento n. 100, de 26 de maio de 2020**. Dispõe sobre a prática de atos notariais eletrônicos utilizando o sistema e-Notariado, cria a Matrícula Notarial Eletrônica-MNE e dá outras providências. Brasília: Conselho Nacional de Justiça, 2020. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3334>. Acesso em: 29 nov. 2020.

BRASIL. **Provimento n. 134, de 24 de agosto de 2022**. Estabelece medidas a serem adotadas pelas serventias extrajudiciais em âmbito nacional para o processo de adequação à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais. Brasília, 2022. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original1413072022082563078373a0892.pdf>. Acesso em: 07 mar. 2023.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos notários e dos registradores comentada: lei n. 8.935/94**. 9. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2014.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: contratos**. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. v. 3.

FARIAS, Cristiano Chaves de; BRAGA NETTO, Felipe; ROSENVALD, Nelson. **Manual de direito civil**. 5. ed. ver., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2020.

FALEIROS JUNIOR, José Luiz de Moura; PERROTTA, Maria Gabriela Venuroti. **O provimento 134/22 do CNJ e a aplicação da LGPD aos serviços notariais e de registro**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-de-protecao-de-dados/373576/provimento-134-22-do-cnj-e-a-aplicacao-da-lgpd-aos-servicos-notariaishttps://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-de-protecao-de-dados/373576/provimento-134-22-do-cnj-e-a-aplicacao-da-lgpd-aos-servicos-notariais>. Acesso em 07 mar. 2023.

KOLLET, Ricardo Guimarães. **Manual do tabelião de notas para concursos e profissionais**. 2. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

LIMA, Adrienne Correia et al. **LGPD e cartórios: implementação e questões práticas**. São Paulo: Saraiva, 2021.

MARTINS, Michelle Giurizzato. **Manual para implementação da LGPD nas serventias extrajudiciais**. Curitiba: Champcom, 2022.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções fundamentais de direito registral e notarial**. 3. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: contratos**. 20. ed. São Paulo: Atlas, 2020.