

NOTARIADO GAÚCHO

Nº 29 - Ano 6
JANEIRO A MARÇO
DE 2025



CNB/RS prepara Tabelionatos de Notas para uso da Escrow Account no Rio Grande do Sul

Plataforma Conta Notarial é implementada nos cartórios gaúchos com apoio do Banco Safra e do Conselho Federal
PÁGINAS 14 A 19



4 **Institucional**
PROJETO MULTIPLICARS: TRANSFORMANDO VIDAS E IMPULSIONANDO O DESENVOLVIMENTO DO RIO GRANDE DO SUL

8 **Especial**
INVENTÁRIOS COM MENORES NO RS: UM NOVO CAPÍTULO NA DESJUDICIALIZAÇÃO E AGILIDADE DOS PROCESSOS SUCESSÓRIOS

20 **Especial**
20% DOS CASAIS MAIORES DE 70 ANOS JÁ OPTAM PELA LIBERDADE NA ESCOLHA DO REGIME DE BENS



Capa

COM SEGURANÇA JURÍDICA E INOVAÇÃO, CNB/RS PREPARA TABELIONATOS DE NOTAS PARA USO DA ESCROW ACCOUNT NO RIO GRANDE DO SUL

14

TRANSFORMAÇÃO EM CURSO

A presente edição da **Revista Notariado Gaúcho** reforça o protagonismo dos Tabelionatos de Notas do Rio Grande do Sul em iniciativas que unem cidadania, inovação e modernização legislativa. Um dos destaques é o projeto MultiplicaRS, lançado em um evento histórico na Assembleia Legislativa. A iniciativa, fruto da articulação entre a Anoreg/RS e o poder legislativo estadual, traduz o espírito de responsabilidade social que permeia a atuação dos tabelionatos e registros gaúchos. Ao promover inclusão social e ampliar o acesso da população a direitos essenciais, o MultiplicaRS inaugura uma nova etapa de engajamento do serviço extrajudicial com o desenvolvimento humano e econômico do estado.

Na seara da inovação tecnológica e jurídica, os Tabelionatos de Notas do RS também se preparam para operar com a Escrow Account, ou conta de custódia, agora regulamentada com a aprovação do novo Marco Legal das Garantias. A ferramenta, operada pelos Tabelionatos de Notas por meio da Plataforma Conta Notarial, em parceria com o Banco Safra, representa um importante avanço para a segurança nas transações imobiliárias e contratuais. O CNB/RS tem cumprido um papel essencial ao capacitar notários e equipes com treinamentos específicos, demonstrando que inovação e qualificação caminham lado a lado na prestação de serviços com confiança e transparência.

Outro marco desta edição é a regulamentação dos inventários extrajudiciais com menores ou incapazes, agora possível no Rio Grande do Sul com a edição do Provimento nº 11/2025 pela Corregedoria-Geral da Justiça. Alinhado à Resolução nº 571/2024 do CNJ, o novo regramento traz uma resposta concreta à sobrecarga do Judiciário, oferecendo às famílias gaúchas uma via mais rápida, acessível e segura para processos sucessórios, com a devida proteção aos direitos dos vulneráveis por meio da atuação do Ministério Público e da presença de representante legal.

Esses três temas – MultiplicaRS, Escrow Account e a desjudicialização dos inventários com menores – ilustram com clareza a transformação em curso no notariado gaúcho. Uma transformação que alia compromisso social, modernização legal e excelência na prestação de serviços. O CNB/RS segue firme no propósito de fortalecer a atividade notarial, sempre atento às demandas da sociedade, às evoluções do Direito e ao papel essencial dos Tabelionatos de Notas como agentes de cidadania, confiança e desenvolvimento.

Boa leitura!

Rita Bervig Rocha
Presidente do CNB/RS



A Revista Notariado Gaúcho

é uma publicação trimestral do Colégio Notarial do Brasil – Seção Rio Grande do Sul, voltada para os profissionais dos serviços notariais e registrais do País, juizes, advogados e demais operadores do Direito.

O CNB/RS não se responsabiliza pelos artigos publicados na revista, cuja opinião expressa somente as ideias de seus respectivos autores. É proibida a reprodução total ou parcial dos textos sem autorização do CNB/RS.

Endereço:

Av. Borges de Medeiros, 2105, 1308
Praia de Belas – Porto Alegre (RS)
Cep: 90110-150
Tel.: (51) 3028-3789
Site: www.cnbbrs.org.br

Diretoria 2024 – 2026

Presidente: Rita Bervig Rocha
Vice-Presidente: José Flávio Bueno Fischer
1ª Secretária: Caroline Mirandolli
2º Secretário: Eduardo Kindel
1º Tesoureiro: Alan Lanzarín
2º Tesoureiro: Alexandre Rezende Pellegrini

CONSELHO FISCAL

Titulares:

Daniela Bellaver
Mario Augusto Ferrari Filho
Romário Pazutti Mezzari

Suplentes:

Geovana de Q. Martins Bortoli
Guilherme Augusto Faccenda
Vicente Zancan Frantz

CONSELHO DE ÉTICA E DISCIPLINA

Titulares:

Jenifer Castellan de Oliveira
Lauro Assis Machado Barreto
Marilisa Stella Zamberlan

Jornalista Responsável:

Alexandre Lacerda Nascimento

Editor:

Frederico Guimarães

Reportagens:

Bernardo Medeiros, Frederico Guimarães,
Kelly Nogueira e Larissa Mascolo

Sugestões de Artigos e Matérias:

imprensa@colegionotarialrs.org.br

Impressão e CTP:

JS Gráfica e Editora
Telefax: (11) 4044-4495
E-mail: js@jsgrafica.com.br
Site: www.jsgrafica.com.br

Projeto e Diagramação

MW2 Design

PROJETO MULTIPLICARS: TRANSFORMANDO VIDAS E IMPULSIONANDO O DESENVOLVIMENTO DO RIO GRANDE DO SUL

Cartórios extrajudiciais gaúchos são protagonistas da iniciativa, atuando com capilaridade e expertise para acesso a serviços essenciais para a população



Cartórios gaúchos foram homenageados com a entrega da Medalha da 56ª Legislatura à Anoreg/RS

O Projeto MultiplicaRS foi oficialmente lançado no dia 11 de março de 2025, em um evento histórico realizado na Assembleia Legislativa do Rio Grande do Sul (ALRS). A iniciativa, fruto da parceria entre a Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul (Anoreg/RS) e o parlamento gaúcho, por meio do deputado estadual Professor Bonatto (PSDB), marca um novo capítulo no compromisso dos cartórios de notas e de registro gaúchos com a sociedade.

Criado com o objetivo de ampliar o acesso da população a direitos essenciais, o MultiplicaRS promove a cidadania, a

inclusão social e o desenvolvimento econômico em todo o estado. Durante o lançamento, autoridades, parlamentares e representantes do setor notarial e registral destacaram a importância do projeto como uma ferramenta transformadora, capaz de enfrentar desafios estruturais e melhorar a qualidade de vida dos gaúchos.

O evento contou com a entrega da Medalha da 56ª Legislatura à Anoreg/RS, em reconhecimento aos 28 anos de atuação da entidade em defesa dos serviços notariais e registrais do estado. O deputado Professor Bonatto, autor da homenagem,



Jonas Adriano / RealTime

ressaltou o papel estratégico do projeto no combate ao sub-registro civil, na regularização fundiária e no estímulo ao empreendedorismo e ao crédito.

O MultiplicaRS surge como um movimento transformador, reconhecendo a capilaridade dos cartórios como agentes de mudança e desenvolvimento. Com ações concretas e informativas, o projeto busca enfrentar desafios estruturais que afetam milhares de gaúchos, como a falta de documentação básica, a irregularidade fundiária e as dificuldades de acesso ao crédito e ao empreendedorismo.

Segundo João Pedro Lamana Paiva, membro do conselho deliberativo da Anoreg/RS e presidente do Conselho Deliberativo do Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), e o responsável por apresentar o projeto na Assembleia, a iniciativa é uma "grande aliança entre os notários e registradores e o Parlamento, reforçando nosso compromisso com a cidadania, o desenvolvimento econômico e a inclusão social, destacando que o MultiplicaRS é mais do que um projeto, é um movimento que coloca a estrutura e a expertise dos cartórios a serviço do bem comum, beneficiando toda a sociedade gaúcha."

O Projeto MultiplicaRS está estruturado em cinco pilares fundamentais, cada um focado em um aspecto relevante para a sociedade gaúcha. "Com iniciativas que facilitam o acesso a documentos, regularização fundiária, o acesso ao crédito e o apoio ao empreendedorismo, o Programa MultiplicaRS representa um avanço significativo para a população, que terá acesso a uma gama diversa de serviços em todas as regiões do Estado", explica o presidente da Anoreg/RS, Cláudio Nunes Grecco.

PILARES

O primeiro pilar, MultiplicaRS Cidadania, tem como objetivo combater o sub-registro civil e garantir que todos os gaúchos tenham acesso à documentação básica, como certidões de nascimento e casamento. Para isso, serão realizados mutirões de Registro Civil, campanhas educativas e ações que facilitem o acesso a documentos essenciais. O impacto esperado é a inclusão social e a garantia de direitos fundamentais, como acesso à saúde, educação e programas governamentais. O MultiplicaRS Cidadania foca na garantia de registros civis essenciais, como certidões de nascimento, casamento e óbito. A obtenção de documentos básicos é indispensável para que cidadãos tenham acesso a benefícios sociais, matriculem seus filhos na escola ou obtenham atendimento médico. O programa também promove avanços importantes, como o reconhecimento de vínculos familiares diversos, incluindo a paternidade socioafetiva e a inclusão de nome social em registros oficiais.

O segundo pilar, MultiplicaRS Moradia, busca promover a regularização fundiária, garantindo segurança jurídica e moradia

digna para famílias que vivem em imóveis sem documentação formal. As ações incluem a regularização de propriedades em áreas urbanas e rurais, com foco especial em famílias afetadas por enchentes e outras situações de vulnerabilidade. O impacto direto será o acesso a programas habitacionais, como o Minha Casa, Minha Vida, e a redução de conflitos fundiários. O MultiplicaRS Moradia atua para transformar posses informais em propriedades legalmente reconhecidas, garantindo segurança jurídica aos proprietários e impulsionando a economia. Quando um imóvel recebe seu devido registro, o proprietário pode acessar linhas de crédito, investir em melhorias e até vender sua propriedade de forma oficial. A iniciativa também tem um papel crucial na recuperação de áreas atingidas por desastres naturais, garantindo que famílias desabrigadas possam recomeçar suas vidas de forma digna e segura.

A questão da inadimplência e do endividamento de famílias e empresas no estado também é uma preocupação do projeto, por isso o terceiro pilar, MultiplicaRS Crédito, tem como objetivo facilitar o acesso ao crédito para pessoas físicas e jurídicas, promovendo a reestruturação financeira e o desenvolvimento econômico. As ações incluem a renegociação de dívidas, campanhas de recuperação de crédito e parcerias com instituições financeiras. O impacto esperado é a redução da inadimplência, o aumento da liquidez financeira e o estímulo ao consumo e ao investimento. O MultiplicaRS Crédito estimula a renegociação de dívidas e a recuperação financeira de indivíduos e negócios, proporcionando um caminho para a reorganização econômica.

O quarto pilar, MultiplicaRS Empreendedor, visa apoiar a formalização de pequenos negócios, garantindo segurança jurídica e oportunidades de crescimento. As ações incluem capacitação em gestão financeira, apoio à abertura de empresas e facilitação do acesso a linhas de crédito. O impacto direto será a geração de empregos, o fortalecimento da economia local e a redução da informalidade. Dados indicam que cerca de 1,9 milhão de trabalhadores no estado ainda atuam sem registro formal, o que limita suas oportunidades e segurança financeira.

Por fim, o quinto pilar, MultiplicaRS Negócios, tem como objetivo modernizar e desburocratizar processos notariais e registrais, tornando os serviços mais ágeis e acessíveis. As ações incluem a utilização de tecnologias como o e-Notariado e o Registro Eletrônico de Imóveis (RI Digital). O impacto esperado é a segurança jurídica em atos patrimoniais e pessoais, a redução de litígios e o estímulo ao ambiente de negócios. O MultiplicaRS Negócios tem como foco também a garantia da segurança jurídica em atos patrimoniais e comerciais. Registros de títulos e documentos são fundamentais para validar contratos e transações, reduzindo riscos e fortalecendo o ambiente de negócios no estado.



João Pedro Lamana Paiva, membro do Conselho Deliberativo da Anoreg/RS, apresentou a iniciativa no Parlamento gaúcho

“O MultiplicaRS mudará para melhor muitas realidades, proporcionando ao valoroso e aguerrido povo gaúcho uma alegria ainda maior”

João Pedro Lamana Paiva, membro do Conselho Deliberativo da Anoreg/RS



Presidente da Anoreg/RS, Cláudio Nunes Grecco, destaca que o projeto representa um avanço significativo para o povo gaúcho

“O Programa MultiplicaRS representa um avanço significativo para a população, que terá acesso a uma gama diversa de serviços em todas as regiões do Estado”

Cláudio Nunes Grecco, presidente da Anoreg/RS

MODERNIZAÇÃO E DESJUDICIALIZAÇÃO

A modernização dos cartórios também faz parte das ações do projeto. A plataforma e-Notariado permite a realização de atos notariais online, como escrituras e procurações, eliminando burocracias e tornando os serviços mais acessíveis. Outras inovações incluem a Autorização Eletrônica de Viagem para menores e a Autorização Eletrônica de Doação de Órgãos, ambas garantindo mais comodidade e segurança para os cidadãos.

Além da digitalização, a desjudicialização tem avançado com medidas que desafogam o sistema judiciário e agilizam processos. Hoje, já é possível realizar inventários, divórcios consensuais e usucapião diretamente em cartórios, sem a necessidade de longos trâmites judiciais.

A implementação do MultiplicaRS conta com a colaboração de diversas instituições públicas e privadas. A Assembleia Legislativa do RS (ALRS) desempenha um papel estratégico na articulação entre os municípios e os cartórios, mobilizando prefeituras, secretarias e outras entidades para garantir que os benefícios do projeto cheguem a todos os gaúchos.

Além disso, o projeto conta com o apoio de entidades notariais e registrais do RS, incluindo o Colégio Notarial do Brasil – Seção Rio Grande do Sul (CNB/RS); além da Associação dos Registradores e Notários do Alto Uruguai e Missões (ARN); a Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Rio Grande do Sul (Arpen/RS); o Colégio Registral do Rio Grande do Sul; o Instituto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil – Seção Rio Grande do Sul (IEPTB-RS); o Instituto de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas do Rio Grande

do Sul (IRTDPJ/RS); a Associação Notarial e Registral da Serra Gaúcha (NotaRegis-SERRA); o Registro de Imóveis do Brasil – Seção Rio Grande do Sul (RIB/RS); o Sindicato dos Serviços Notariais do Estado do Rio Grande do Sul (Sindinotars); o Sindicato dos Registradores Públicos do Estado do Rio Grande do Sul (Sindiregis); a Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo dos Profissionais da Área Notarial e Registral (Coopnore Unicred).

O Projeto MultiplicaRS representa um marco para o Rio Grande do Sul, consolidando o papel dos cartórios como agentes de transformação social e desenvolvimento, ainda promove a inclusão, a segurança jurídica e o crescimento econômico, beneficiando milhares de gaúchos.

Como ressaltou João Pedro Lamana Paiva, “o MultiplicaRS mudará para melhor muitas realidades, proporcionando ao valoroso e aguerrido povo gaúcho uma alegria ainda maior”. Juntos, os cartórios, a ALRS e as entidades parceiras estão construindo um futuro mais justo, inclusivo e próspero para o Rio Grande do Sul.

Com ações itinerantes, workshops, palestras e cartilhas informativas, o projeto MultiplicaRS se estabelece como um verdadeiro agente de transformação social. Tornando o acesso aos direitos mais simples e eficiente, a iniciativa não apenas promove inclusão, mas fortalece o desenvolvimento econômico e social do Rio Grande do Sul. Seja na regularização fundiária, no incentivo à formalização de empresas ou na modernização dos serviços cartorários, o MultiplicaRS prova que inovação e cidadania podem andar lado a lado para construir um estado mais justo e desenvolvido.

“O PROJETO É FUNDAMENTAL PORQUE COMBATE PROBLEMAS ESTRUTURAIS QUE AFETAM A VIDA DE MILHARES DE GAÚCHOS”

De acordo com o deputado estadual Professor Bonatto (PSDB), o MultiplicaRS impulsiona a economia local e promove o desenvolvimento

O deputado Professor Bonatto (PSDB), um dos principais apoiadores do projeto, ressalta que o MultiplicaRS combate problemas estruturais que afetam a vida de milhares de pessoas.

Em entrevista à **Revista Notariado Gaúcho**, o parlamentar compartilha sua visão sobre o impacto do MultiplicaRS no estado do Rio Grande do Sul.

Notariado Gaúcho - Qual a importância do MultiplicaRS para a população do Rio Grande do Sul?

Professor Bonatto – O projeto é fundamental porque combate problemas estruturais que afetam a vida de milhares de gaúchos. A falta de Registro Civil, por exemplo, impede o acesso a direitos básicos, como saúde e educação. A regularização fundiária garante moradia digna e segurança jurídica para as famílias. Além disso, ao facilitar a abertura de empresas e estimular o crédito, o MultiplicaRS impulsiona a economia local, ajudando pequenos empreendedores e promovendo desenvolvimento.

Notariado Gaúcho – De que forma o projeto pode impactar diretamente os municípios gaúchos?

Professor Bonatto – Cada cidade tem suas particularidades e desafios, e o MultiplicaRS foi estruturado para atender essas demandas locais. Municípios com altos índices de sub-registro podem ter mutirões de Registro Civil; localidades afetadas por desastres naturais ser auxiliadas com o apoio para regularizar moradias; e regiões com grande número de microempreendedores terem acesso facilitado à formalização e ao crédito. A atuação conjunta da Anoreg/RS, cartórios e ALRS garante que os benefícios do programa possam chegar efetivamente à população.

“A falta de Registro Civil, por exemplo, impede o acesso a direitos básicos, como saúde e educação. A regularização fundiária garante moradia digna e segurança jurídica para as famílias. Além disso, ao facilitar a abertura de empresas e estimular o crédito, o MultiplicaRS impulsiona a economia local.”

“A ALRS tem um papel estratégico na articulação entre os municípios e os cartórios, ajudando a mobilizar prefeituras, secretarias e outras instituições. Além disso, a Assembleia pode propor e apoiar legislações que incentivem a cidadania, a regularização fundiária e a proteção dos direitos dos cidadãos.”



Deputado estadual Professor Bonatto (PSDB) é um dos principais apoiadores do projeto e autor da homenagem à Anoreg/RS na ALRS

Notariado Gaúcho – Como o Poder Legislativo pode contribuir para a expansão do projeto?

Professor Bonatto – A ALRS tem um papel estratégico na articulação entre os municípios e os cartórios, ajudando a mobilizar prefeituras, secretarias e outras instituições. Além disso, a Assembleia pode propor e apoiar legislações que incentivem a cidadania, a regularização fundiária e a proteção dos direitos dos cidadãos. Acreditamos que o MultiplicaRS pode se tornar um modelo de referência para outros estados.

INVENTÁRIOS COM MENORES NO RIO GRANDE DO SUL: UM NOVO CAPÍTULO NA DESJUDICIALIZAÇÃO E AGILIDADE DOS PROCESSOS SUCESSÓRIOS

Resolução do CNJ e Provimento da CGJ-RS trazem mais celeridade e segurança jurídica aos inventários extrajudiciais, beneficiando famílias gaúchas





Resolução 571/2024 do CNJ autorizou, em todo o país, inventários extrajudiciais com menores ou incapazes em Tabelionatos de Notas. No RS, Provimento 11/2025 da CGJ/RS regulamentou a norma, estabelecendo os requisitos e procedimentos para sua aplicação.

A Resolução 571/2024 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) marcou um avanço significativo ao permitir, em âmbito nacional, a realização de inventários extrajudiciais envolvendo menores ou incapazes diretamente nos Tabelionatos de Notas. No Rio Grande do Sul, a Corregedoria-Geral da Justiça (CGJ-RS) regulamentou a aplicação da norma através do Provimento nº 11/2025, detalhando os requisitos e procedimentos necessários para sua efetivação. Essa mudança representa um grande passo na desjudicialização de processos sucessórios, oferecendo mais agilidade, menor custo e segurança jurídica para as famílias gaúchas.

Antes da Resolução 571/2024, os inventários que envolviam menores ou incapazes eram obrigatoriamente judicializados, o que demandava tempo, custos elevados e sobrecarregava o sistema Judiciário. Com a nova norma, esses processos podem ser realizados de forma extrajudicial, desde que atendidas salvaguardas legais, como a homologação do Ministério Público e a intervenção de um representante legal.

No Rio Grande do Sul, o Provimento nº 11/2025 da CGJ-RS estabeleceu as diretrizes para a aplicação da resolução, garantindo que os Tabelionatos de Notas possam realizar inventários com menores ou incapazes de forma segura e eficiente. Essa regulamentação alinha o estado às práticas cartorárias nacionais e reforça o compromisso com a modernização e a desburocratização dos serviços notariais.

A principal vantagem da nova regulamentação é a agilidade no processo sucessório. Enquanto um inventário judicial pode levar meses ou até anos para ser concluído, o inventário extrajudicial pode ser finalizado em poucas semanas, dependendo da complexidade do caso. Além disso, os custos são significativamente menores, uma vez que não há necessidade de honorários advocatícios e taxas judiciais.

Apesar da agilidade, a segurança jurídica é mantida através de mecanismos de controle e fiscalização. O Ministério Público desempenha um papel fundamental, homologando o inventário e garantindo que os direitos dos menores e incapazes sejam preservados. Além disso, a presença de um representante legal é obrigatória, assegurando que os interesses dos herdeiros sejam devidamente protegidos.

Os Tabelionatos de Notas também têm um papel crucial nesse processo. Com a expertise dos tabeliães e o uso de tecnologias como o e-Notariado, os cartórios garantem que todos os documentos e procedimentos estejam em conformidade com a legislação, evitando futuros litígios.

A implementação da Resolução 571/2024 tem sido um tema de destaque em todo o país. Estados como São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro já adotaram medidas semelhantes, com resultados positivos na redução da sobrecarga do Judiciário e na agilização dos processos sucessórios.

No Rio Grande do Sul, o Provimento nº 11/2025 da CGJ-RS coloca o estado em sintonia com as melhores práticas nacionais, reforçando a posição dos cartórios gaúchos como referência em inovação e eficiência.

A nova regulamentação traz benefícios concretos para as famílias gaúchas. Além da agilidade e do menor custo, o inventário extrajudicial oferece mais tranquilidade e segurança jurídica. Para muitas famílias, especialmente aquelas em situação de vulnerabilidade, essa mudança representa a possibilidade de resolver questões patrimoniais de forma rápida e descomplicada.

Essa mudança reforça o papel dos cartórios como agentes de transformação social e desenvolvimento, mostrando que a modernização e a desburocratização dos serviços notariais são fundamentais para garantir o acesso à justiça e a proteção dos direitos dos cidadãos.

OPINIÕES DE ESPECIALISTAS

A Resolução nº 571/2024 do CNJ e o Provimento nº 11/2025 da CGJ-RS representam um marco na modernização dos processos sucessórios, especialmente ao permitir inventários extrajudiciais envolvendo menores ou incapazes. Para entender os impactos práticos dessa mudança, a **Revista Notariado Gaúcho** ouviu especialistas, que destacaram avanços, desafios e o papel dos operadores do Direito na garantia de segurança jurídica.

Natália Rossi Colnago, advogada, professora e assessora jurídica, analisou os impactos da Resolução 571/2024 do CNJ, que permitiu a realização de inventários extrajudiciais envolvendo menores e incapazes. Ela destacou os avanços e os obstáculos que ainda persistem na aplicação da nova norma.

"Desde o advento da Lei 11.441/07 intensificou-se o movimento de desjudicialização no Brasil, permitindo que inventários, partilhas, separações e divórcios fossem realizados extrajudicialmente nos Tabelionatos de Notas, deixando para o Judiciário questões mais complexas e litigiosas. Quando a via judicial era a única opção, mesmo aqueles inventários sem qualquer litígio familiar, se tornavam verdadeiros motivos de angústia, em razão da burocracia processual, lentidão e uma série de despesas associadas aos procedimentos judiciais", explica Natália.

A nova regra permite concluir inventários em semanas, com redução significativa de despesas. "A realização desses inventários extrajudicialmente, ainda que haja necessidade de manifestação favorável do MP, torna mais célere e efetiva a partilha dos bens, conservando a segurança jurídica e a proteção patrimonial dos herdeiros menores ou incapazes. Sem dúvidas, um grande avanço jurídico", complementa a especialista em Direito Empresarial e Tributário, sócia-fundadora da N&C Educação e treinamentos LTDA e membro das Comissões Notariais e Registrais, família e sucessões e negócios imobiliários do IBRADIM.

A especialista detalha as salvaguardas da norma, como a necessidade de que a partilha e o pagamento do quinhão hereditário ou da meação do herdeiro menor ou incapaz ocorra em parte ideal em cada um dos bens inventariados, de modo que os herdeiros fiquem em condomínio sobre os bens; e manifestação favorável do Ministério Público. Além disso, não é possível qualquer ato de disposição relativos aos bens e direitos do interessado menor ou incapaz.

"Como advogada vejo que essas alterações serão muito bem recebidas pelos interessados nos inventários e partilhas. Isso porque quando apresentado aos clientes um comparativo entre a via extrajudicial e a via judicial e a economia de tempo e financeira que eles podem ter ao realizar o inventário de forma extrajudicial, muitas famílias relevam pequenos desentendimentos, na busca por solucionar mais brevemente suas questões patrimoniais, evitando-se assim desnecessários processos judiciais", ressalta Natália.

Heitor Ronaldo de Freitas, advogado, especialista em Direito Notarial e Registral e diretor executivo da AD Notare, celebra a Resolução 571/2024 como uma conquista histórica, mas alerta para desafios estruturais. Ele ressalta que a norma corrige uma lacuna ao incluir menores e incapazes no inventário extrajudicial, mas exige atenção redobrada dos advogados.

"É muito importante reconhecer os benefícios que a Lei nº 11.441/07 e a Resolução nº 35/2024 trouxeram para o procedimento de inventário", afirma Heitor, explicando que a nova regulamentação veio corrigir uma distorção histórica. "O entrave que sempre se apresentou era justamente relegar o menor ou incapaz à via judicial, que na maioria dos casos exigia das partes um custoso dispêndio de tempo para o desfecho do processo, trazendo morosidade e constrangimento à família já apenas pela dor do luto".

O especialista enfatizou que a Resolução 571/2024 estabelece um equilíbrio delicado entre celeridade e segurança jurídica. "Com sua vigência, o menor ou incapaz, sob a fiscalização do representante do Ministério Público, pode definitivamente se valer deste importante instrumento célere e eficaz", explica. "A presença do advogado, do representante do Ministério Público e do notário confere a legitimidade que se espera para a efetiva tutela dos interesses do menor ou incapaz".

O jurista explicou com precisão técnica o funcionamento do novo sistema. "A minuta e documentos do inventário são encaminhados ao promotor de justiça competente, o qual lançará ou não sua manifestação favorável". Ele complementa que "caso haja incongruências nos documentos submetidos, poderá o promotor impugnar o ato, o qual será submetido ao juiz competente, não cabendo ao representante qualquer poder decisório no sentido de liberar a lavratura do ato".

Apesar de haver desafios, o especialista reconhece o avanço representado pela norma. "Em suma, trata-se de uma conquista significativa e que confere ao menor ou incapaz, na condição de usuário do sistema notarial, os benefícios da celeridade, segurança jurídica e eficácia que o inventário extrajudicial ou administrativo até então não lhes tocava".

De acordo com Priscila Agapito, 29ª tabeliã de notas titular da comarca de São Paulo, especialista em Direito da Família e Sucessões, presidente da Comissão de Notários do IBDFAM Nacional e diretora do IBDFAM São Paulo, a medida veio para corrigir uma distorção que penalizava esses grupos.

"Vedar que os menores herdeiros ou incapazes pudessem se beneficiar do expediente notarial era penalizá-los, fosse em termos econômicos e financeiros, fosse na questão temporal", afirma Priscila. Dados da Anoreg-BR mostram que, desde a Lei 11.441/2007, mais de 2,3 milhões de inventários extrajudiciais foram lavrados no Brasil, com prazos médios de um dia em cartório, contra dois anos no Judiciário. "O custo médio no Judiciário era de R\$2.369,73 e o custo médio no extrajudicial é de R\$324,00. Ou seja, uma economia de aproximadamente 6,2 bilhões de reais", aponta a tabeliã.



Priscila Agapito, 29ª tabeliã de notas de SP, destaca maior agilidade nos inventários com menores ou incapazes e manutenção da segurança jurídica

"Vedar que os menores herdeiros ou incapazes pudessem se beneficiar do expediente notarial era penalizá-los, fosse em termos econômicos e financeiros, fosse na questão temporal"

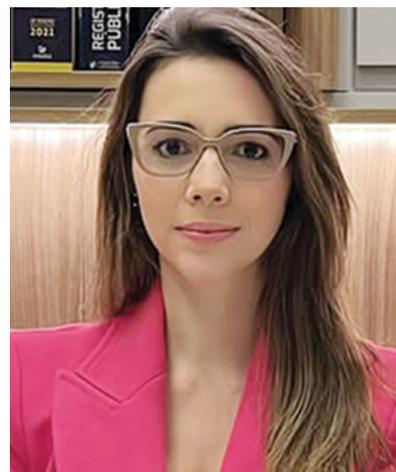
Priscila Agapito,
29ª tabeliã de notas de São Paulo



Heitor Ronaldo de Freitas, especialista em Direito Notarial e Registral, compartilha sua visão sobre os impactos da Resolução nº 571/2024 do CNJ

"Trata-se de uma conquista significativa e que confere ao menor ou incapaz, na condição de usuário do sistema notarial, os benefícios da segurança jurídica"

Heitor Ronaldo de Freitas,
especialista em Direito
Notarial e Registral



A advogada Natália Rossi Colnago fala sobre os impactos da Resolução nº 571/2024 do CNJ nos inventários com menores ou incapazes

"A via extrajudicial se torna cada vez mais atrativa para os herdeiros que buscam usufruir dos bens deixados pelo falecido de forma rápida, segura e efetiva"

Natália Rossi Colnago,
advogada e professora

A Resolução 571/2024 estabelece exigências rigorosas para garantir a segurança jurídica nos inventários extrajudiciais que envolvam menores ou incapazes. "A mais importante delas é que o procedimento, embora não precise mais ser judicial, precisará ter o aval do Ministério Público", explica Priscila.

No estado de São Paulo, o Provimento 1919/24 regulamentou o envio digital das minutas ao MP, que deve emitir um parecer em até 15 dias. "Aqui, as respostas têm vindo muito antes do prazo", destaca ela. Caso o MP discorde, o tabelião encaminha o caso ao juiz corregedor para decisão final. Outra diferença crucial é que, nesses casos, a partilha só pode ser ideal, sem cessões ou renúncias. "Mesmo com essa providência, o procedimento ainda é infinitamente mais célere e curto que o Judicial", ressalta.

Para os advogados, a orientação é agilizar a documentação e cumprir rapidamente as exigências do MP. "Aos advogados cabe agilizar o processo de carreamento de documentos mínimos necessários para o envio da minuta e depois, acelerar o cumprimento das exigências do promotor de justiça. Ainda há espaço para melhorarmos a comunicação e o sistema de envio, enfim, há margem para evoluirmos", afirma Dra. Priscila.

Apesar dos desafios, a Resolução 571/2024 é um marco. "O importante é que o primeiro passo foi dado. Todas as instituições têm trabalhado incansavelmente para melhor atender à população brasileira, com a eficiência do extrajudicial que já é conhecida", conclui a tabeliã.

“A IMPLEMENTAÇÃO DE NOVAS NORMAS TEM GERADO DIVERSOS DESAFIOS PARA OS TABELIÃES DE NOTAS DO RIO GRANDE DO SUL”

Segundo a assessora jurídica Karin Rosa, o CNB/RS tem atuado de forma abrangente, promovendo encontros periódicos para analisar a fundo cada tema

Karin Regina Rick Rosa, assessora jurídica do CNB/RS, analisou os impactos das novas normas nos inventários extrajudiciais, destacando maior segurança jurídica, agilidade e os desafios na implementação

A **Revista Notariado Gaúcho** conversou com Karin Regina Rick Rosa, advogada, professora e assessora jurídica do Colégio Notarial do Brasil – Seção Rio Grande do Sul (CNB/RS).

Com vasta experiência no Direito Notarial e Registral, ela analisa como as novas normas trazem mais segurança jurídica, agilidade e uniformização aos procedimentos, além de destacar os desafios enfrentados pelos tabeliães na implementação dessas regras.

A entrevista aborda ainda o papel do Ministério Público na fiscalização desses atos e as iniciativas do CNB/RS para capacitar os profissionais e garantir a eficácia dos serviços notariais.

Notariado Gaúcho - Como a Resolução nº 571/2024 do CNJ e o Provimento nº 11/2025 da CGJ-RS impactam a rotina dos Tabelionatos de Notas no Rio Grande do Sul, especialmente no que diz respeito à realização de inventários extrajudiciais com menores ou incapazes?

Karin Rosa - A Resolução CNJ n. 571/2024 atualizou a Resolução CNJ n. 35, publicada em abril de 2007 para regulamentar a Lei 11.441/07, que incluiu nas atribuições notariais a lavratura de escrituras públicas de inventário, partilha, divórcio e separação. Nesses mais de dezessete anos, os números mostram que a iniciativa legislativa foi exitosa e que a população confia nos tabeliães de notas para resolver as questões que envolvem o direito de família e das sucessões. Algumas alterações importantes relacionadas ao tema ocorreram de lá para cá, a exemplo da Emenda Constitucional 66/2010. Desde há muito que os pedidos para que os tabeliães de notas também pudessem lavrar as escrituras nos casos de inventários e divórcios como menores e inventários com testamento foram endereçados a diferentes órgãos, nos âmbitos federal e estaduais. Em muitos estados a matéria foi regulamentada por normas administrativas, o que acarretava uma disparidade nos serviços de um Estado da Federação para outro. O primeiro impacto da atualização trazida pela Resolução n. 571/2024 é a uniformização para todo o território brasileiro da permissão para lavratura dessas escrituras públicas. Considerando que a demanda por tais atos

“O primeiro impacto da atualização trazida pela Resolução n. 571/2024 é a uniformização para todo o território brasileiro da permissão para lavratura dessas escrituras públicas”

"Quanto ao Provimento CGJ/RS n. 11/2025, ele é essencial por estabelecer o procedimento para que os atos que dependem da manifestação do Ministério Público, a saber, o inventário com menores e/ou incapazes, sejam realizados em nosso Estado"

vem dos próprios interessados, o impacto estimado na rotina dos cartórios é de aumento da busca por atendimento, até porque em muitos casos as pessoas estavam aguardando a regulamentação para fazer no extrajudicial. Outro aspecto importante é a capacitação dos tabeliães e seus prepostos para o atendimento adequado, eficiente, garantindo a eficácia e a segurança jurídica. Quanto ao Provimento CGJ/RS n. 11/2025, ele é essencial por estabelecer o procedimento para que os atos que dependem da manifestação do Ministério Público, a saber, o inventário com menores e/ou incapazes, sejam realizados em nosso Estado. Com a atualização da Resolução CNJ 571/2024, a Resolução CNMP 301/2024 e o Provimento CGJ/RS n. 11/2025 o procedimento está totalmente regulamentado.

Notariado Gaúcho - Quais são os principais desafios enfrentados pelos Tabelionatos na implementação dessas novas normas, e como a assessoria jurídica do CNB/RS tem atuado para auxiliar os tabeliães nesse processo?

Karin Rosa - A implementação de novas normas, como a participação do Ministério Público nos inventários com menores e/ou incapazes, a escritura pública de autorização de venda de bens pelo inventariante independentemente de alvará judicial, a realização de inventário quando o companheiro/companheira é o único herdeiro, entre outras, tem gerado diversos desafios para os tabeliães de notas do Rio Grande do Sul. O principal deles é a qualificação jurídica para garantir o atendimento eficiente e a segurança jurídica dos cidadãos. A interpretação e aplicação da lei e das novas normas, que muitas vezes são complexas e exigem conhecimento especializado, a adaptação dos fluxos de trabalho e sistemas internos para incorporar as novas exigências, o treinamento de equipe para lidar com as mudanças e garantir uniformidade dos procedimentos são exemplos disso. Para auxiliar os tabeliães de notas nesse processo, o CNB/RS, por meio de sua assessoria jurídica, tem atuado de forma abrangente, promovendo encontros periódicos para analisar a fundo cada tema, à luz da legislação e da juris-

prudência. Os grupos de estudos online são gratuitos a todos os associados e seus prepostos, e se dividem em duas partes, a primeira parte é expositiva, com gravação disponível para acesso ilimitado aos associados; na segunda parte o debate entre os participantes promove a rica troca de experiências. A assessoria jurídica fornece suporte técnico aos associados por meio da consultoria para esclarecimento de dúvidas e orientação jurídica. Os interesses dos associados são representados perante a Corregedoria-Geral de Justiça na atuação em expedientes que visam à adequação ou criação das normas administrativas.

Notariado Gaúcho - Quais medidas de segurança jurídica estão sendo adotadas para garantir que os direitos dos menores e incapazes sejam preservados durante a realização de inventários extrajudiciais, especialmente em relação à homologação do Ministério Público e à atuação dos representantes legais?

Karin Rosa - A Resolução CNJ n. 571/2024 estabeleceu um procedimento específico para lavratura dos inventários quando há herdeiros ou interessados menores e/ou incapazes. Além dos requisitos já previstos na Lei 11.441/07, como a participação do advogado, a necessidade de quinhão ideal, que exige o pagamento do quinhão hereditário ou da meação do menor e/ou incapaz em parte ideal em cada um dos bens inventariados é um exemplo. A vedação de atos de disposição, com a proibição de atos de disposição relativos aos bens ou direitos do interessado menor e/ou incapaz também pode ser citada. Além disso, o procedimento depende da manifestação favorável do Ministério Público como requisito de eficácia da escritura pública. E, no caso de manifestação contrária, o procedimento deverá ser submetido à apreciação do juízo competente, garantindo a decisão mais adequada para proteger os direitos do menor e/ou incapaz.

"Os grupos de estudos online [CNB/RS] são gratuitos a todos os associados e seus prepostos, e se dividem em duas partes, a primeira parte é expositiva, com gravação disponível para acesso ilimitado aos associados; na segunda parte o debate entre os participantes promove a rica troca de experiências"

COM SEGURANÇA JURÍDICA E INOVAÇÃO, CNB/RS PREPARA TABELIONATOS DE NOTAS PARA USO DA ESCROW ACCOUNT NO RIO GRANDE DO SUL

Plataforma Conta Notarial é implementada nos Tabelionatos gaúchos com apoio do Banco Safra e do Conselho Federal; ferramenta promete mais proteção e transparência



No caso da Escrow Account, o tabelião vai garantir que os recursos só sejam liberados quando todas as condições do contrato forem efetivamente cumpridas



Imagine vender um imóvel de alto valor e saber que o pagamento está garantido em uma conta segura, sob a responsabilidade de um tabelião, até que todos os termos do contrato sejam cumpridos e o imóvel registrado. Esse dispositivo chama-se Escrow Account, também conhecido como conta de custódia, uma ferramenta jurídica e financeira inovadora que já está prestes a ser utilizada nos Tabelionatos de Notas do Rio Grande do Sul, por meio da Plataforma Conta Notarial, uma iniciativa do Colégio Notarial do Brasil - Seção Rio Grande do Sul (CNB/RS), em parceria com o Banco Safra e o Colégio Notarial do Brasil - Conselho Federal (CNB/CF).

A possibilidade foi disponibilizada após a aprovação do novo Marco Legal das Garantias (Lei 14.711/2023), que trouxe algumas inovações para o panorama notarial brasileiro. No caso da Escrow Account, se trata de uma conta vinculada, que atua como garantia em transações contratuais. É o próprio cartório quem passa a operar essa conta, intermediando valores com imparcialidade e segurança jurídica, até que todas as condições de um negócio sejam plenamente atendidas.

Para garantir que os cartórios gaúchos estejam preparados para esse cenário, o CNB/RS realizou uma série de treinamentos online com foco nessa Plataforma Conta Notarial. A primeira capacitação aconteceu em fevereiro, de forma virtual, reunindo mais de 80 participantes entre notários, substitutos e escreventes. Um segundo encontro, dentro do Grupo de Estudos Notariais, aconteceu em março e contou com mais de 100 inscritos. Os encontros contaram com a participação de representantes do Banco Safra, responsável pela gestão bancária da ferramenta.

"Quero agradecer aos nossos notários e colaboradores das serventias do Rio Grande do Sul e, em especial, à equipe do Banco Safra e a todos que estão conosco. Estamos muito felizes em realizar este treinamento e ansiosos para começar a oferecer esse serviço aos nossos usuários", destacou a presidente do CNB/RS, Rita Bervig, durante o primeiro dia de capacitação.

Advogada especialista em direito notarial e registral, Karin Regina Rick Rosa é uma das responsáveis pela preparação que tem sido realizada com os tabeliães gaúchos. Segundo ela, o treinamento é fundamental para que os cartórios possam oferecer um serviço de qualidade a população.

"A conta notarial é uma novidade legislativa que exige a capacitação dos tabeliães, tanto do ponto de vista procedimental, para uso da plataforma, quanto do conhecimento sobre o que é a conta notarial, quais as vantagens que ela oferece, quando ela pode ser utilizada, ou seja, informações que serão transmitidas aos cidadãos que utilizam os serviços notariais. Os objeti-



Segundo Rita Bervig, presidente do CNB/RS, a Escrow Account vai garantir mais segurança nas transações, evitando oportunidades para golpes

"Oferecer um serviço dessa magnitude reforça um dos pilares essenciais da nossa atividade: garantir a segurança das transações. Podemos atuar na prevenção de golpes e proteger os cidadãos."

Rita Bervig, presidente do CNB/RS



Advogada e assessora jurídica do CNB/RS, Karin Rosa elogiou a participação dos tabeliães nos primeiros treinamentos sobre a Plataforma Conta Notarial

"A Conta Notarial permite a realização de negócios com maior segurança aos contratantes. O valor do negócio fica depositado em uma conta protegida, e o tabelião fica responsável pela liberação de acordo com o implemento das condições ajustadas."

Karin Regina Rick Rosa
assessora jurídica do CNB/RS



O novo dispositivo, implementado pelo Marco das Garantias, vai facilitar negócios e evitar a inadimplência, segundo o presidente do CNB/SP, André Toledo

"A Escrow Account é uma nova ferramenta prevista no Marco Legal das Garantias, projetada para utilizar a segurança jurídica da atividade notarial e proporcionar eficácia às relações"

André Toledo, presidente do CNB/SP



De acordo com Guilherme Gaya, presidente do CNB/SC, a Escrow Account chega com uma série de benefícios para os cartórios e para a sociedade

"Esse novo e relevante serviço aproxima ainda mais o tabelião da sociedade, sendo uma ferramenta eficiente, segura e moderna"

Guilherme Gaya,
presidente do CNB/SC

vos, então, são trazer ao conhecimento dos associados e seus prepostos as informações necessárias para utilização da conta notarial, oferecendo aos clientes do tabelionato essa modalidade de pagamento, quando for interessante. A capacitação e o contato prévio com a plataforma e as etapas que antecedem o seu uso, quebram barreiras de objeção que são naturais diante do desconhecido", explica Karin Regina, que observa positivamente o interesse dos cartórios nas aulas oferecidas.

"Os treinamentos tiveram uma participação expressiva dos tabeliães e seus prepostos, o que confirma o interesse no tema e na capacitação e qualificação para uso da conta notarial." Com a popularização do uso deste dispositivo, a advogada acredita que o interesse da categoria deverá aumentar ainda mais no estado gaúcho. "A expectativa é de adesão pelos tabeliães de notas do Estado e de utilização pelos cidadãos. O momento ainda é de conhecimento para todos, um novo caminho a ser trilhado, com o importante destaque para a segurança."

RESPONSABILIDADE AMPLIADA PARA TABELIÃES

A inclusão do artigo 7º-A na Lei nº 8.935/1994, por meio da Lei 14.711/2023 (Marco Legal das Garantias), aumentou as competências dos tabeliães de notas. E entre as novas atribuições, a partir dessa atualização da lei, esse profissional passa a atuar como um agente mais relevante, reforçando seu papel como garantidor da boa-fé nas relações privadas. Essas funções reforçam o papel dos notários na desjudicialização e na segurança jurídica. No caso da Escrow Account, o tabelião vai garantir que os recursos só sejam liberados quando todas as condições do contrato forem efetivamente cumpridas. Tudo isso com respaldo em escritura pública e certificado em ata notarial.

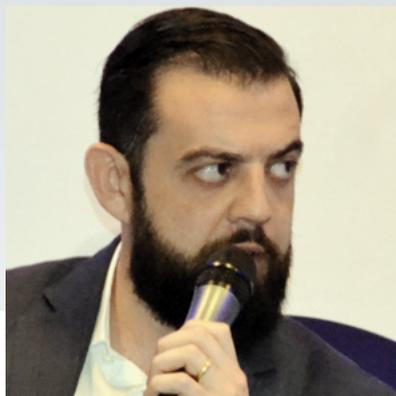
"A Escrow Account é uma nova ferramenta prevista no Marco Legal das Garantias, projetada para utilizar a segurança jurídica da atividade notarial e proporcionar eficácia às relações. Seu objetivo é reduzir a inadimplência e facilitar a realização de negócios", afirma André Toledo, presidente do Colégio Notarial do Brasil – Seção São Paulo (CNB/SP).

No Rio Grande do Sul, o trabalho de administração de Escrow Accounts será realizado dentro da Plataforma Conta Notarial. A ferramenta, além de representar um avanço tecnológico que permite aos tabelionatos atuarem como agentes operacionais, oferece mais segurança e confiança para os negócios dos clientes. A iniciativa é mais um exemplo da busca constante por inovação que é feita pelo setor, em busca do desenvolvimento e da modernização dos serviços notariais. E no estado gaúcho, o banco Safra foi escolhido como parceiro do CNB na viabilização técnica deste projeto.

"O tabelião de notas pode atuar como agente de garantias dentro de uma estrutura de um convênio com uma entidade representativa, no caso o CNB. Um cartório isoladamente não pode fechar contrato com um banco. O Banco Safra foi a instituição que atendeu a todos os requisitos desde o início do projeto", explicou João Maldonado, superintendente de produtos da instituição bancária.

Segundo Karin Regina, a parceria entre o banco e o CNB promete um acesso simplificado e seguro para os cartórios realizarem este trabalho de custódia de valores.

"O convênio é entre o banco e o Conselho Federal do Colégio Notarial do Brasil. Os tabeliães de notas se credenciam, criam uma conta, que será vinculada ao convênio, e podem cadastrar as operações", explica a assessora jurídica do CNB/RS.



O presidente do CNB/PR, Daniel Driessen Junior, destaca a possibilidade de o notário atestar o cumprimento ou o descumprimento de cláusulas contratuais

"É uma inovação muito importante. O notário poderá atestar, com fé pública, o cumprimento ou descumprimento de uma obrigação."

Daniel Driessen Junior,
presidente do CNB/PR



O vice-presidente do CNB/DF, Hércules Benício, observa a chegada da Escrow Account como um fortalecimento do trabalho dos tabeliães

"[A mudança no Marco Legal das Garantias] evidencia a importância dos notários para o Brasil, mostrando que o tabelião de notas estabiliza um meio de prova por meio de atas notariais que podem certificar o implemento ou a frustração de certas condições de um contrato"

Hércules Benício,
vice-presidente do CNB/DF



Para o advogado Marc Stalder, as novidades trazidas pelo novo Marco Legal das Garantias modernizam e poderão desburocratizar o sistema

"São notáveis e muito saudáveis esses novos delineamentos trazidos pela lei aos serviços extrajudiciais"

Marc Stalder, especialista
em direito imobiliário

Conheça alguns casos cotidianos que possibilitam o uso da conta Escrow. Em todos eles, o tabelionato de notas é o responsável por acompanhar e certificar o cumprimento das condições pactuadas, sendo o ponto de equilíbrio entre as partes:



Compra e venda de imóveis, veículos ou bens de alto valor;



Prestação de serviços com pagamento condicionado à entrega;



Renegociação de dívidas com garantia;



Compra de produtos sob encomenda;



Operações de fusões e aquisições;



Acordos judiciais e extrajudiciais.

Para Guilherme Gaya, presidente do Colégio Notarial do Brasil - Seção Santa Catarina (CNB/SC), a Escrow Account traz uma série de benefícios para os cartórios e para a sociedade.

"Esse novo e relevante serviço aproxima ainda mais o tabelião da sociedade, sendo uma ferramenta eficiente, segura e moderna. Demonstra que a essência do notariado brasileiro é a busca pela segurança jurídica das relações negociais do país", afirmou Gaya, ao exemplificar uma situação em que a chamada conta de custódia poderá fazer a diferença.

"O contratante, ao encomendar a fabricação de um produto, poderá ter certeza que o valor do sinal ou total - que foi depositado na conta escrow - só será liberado quando a indústria cumprir o acordado. A indústria, por sua vez, poderá produzir sem o risco de não receber os valores devidos", disse o presidente do CNB/SC, durante apresentação no Simpósio Nacional do e-Notariado, ao apresentar a Escrow Account à categoria.

"Para o comprador, a vantagem é ter a segurança que o pagamento será efetivado quando as condições contratuais es-

tiverem todas presentes. Por exemplo, liberação do valor da compra e venda de um imóvel quando o registro na matrícula estiver efetivado. Para o vendedor, a segurança de que o pagamento já foi efetuado e o dinheiro se encontra em uma conta vinculada ao negócio para recebimento quando finalizada a transmissão junto ao Registro de Imóveis", conta Karin Regina, que crê no sucesso do novo dispositivo, mas observa a necessidade de um período de transição.

"Em casos mais complexos, a liberação dos valores poderá ocorrer em momentos distintos, de forma parcial, conforme as condições forem sendo implementadas. O principal desafio é encarar o novo. Contudo, a equipe do Banco Safra deixou claro que é feito o acompanhamento dos tabeliães, especialmente nas primeiras operações, trazendo segurança e tranquilidade", pontua a advogada, que ressalta a segurança e a menor judicialização de processos como fatores positivos na adoção da Escrow Account.

"A conta notarial permite a realização de negócios com maior segurança aos contratantes. O valor do negócio fica depositado em uma conta protegida, e o tabelião fica responsável pela liberação de acordo com o implemento das condições ajustadas pelos contratantes. Na prática, isso significa a redução de riscos de judicialização por inadimplemento, o que naturalmente tem repercussão financeira", diz.

"Oferecer um serviço dessa magnitude reforça um dos pilares essenciais da nossa atividade: garantir a segurança das transações. Podemos atuar na prevenção de golpes e proteger os cidadãos", afirma Rita Bervig, do CNB/RS. "Estamos muito felizes em realizar os treinamentos e ansiosos para começar a oferecer esse serviço aos nossos usuários", finaliza.

MARCO LEGAL DAS GARANTIAS

Sancionada em outubro de 2023 pelo presidente Luiz Inácio Lula da Silva, a Lei nº 14.711/2023, mais conhecida como Marco Legal das Garantias, trouxe relevantes mudanças ao cenário de crédito no Brasil. Com o objetivo de facilitar o acesso ao crédito, reduzir a burocracia e dar mais segurança aos procedimentos, a nova legislação deu novas possibilidades para a atuação de tabeliães e cartorários, ao incluir o artigo 7º-A na Lei nº 8.935/1994, a Lei dos Cartórios, que deu aos tabeliães de notas algumas novas competências, como a lavratura de escrituras públicas e a realização de autenticações.

Além da implementação da Escrow Account, conhecida também como conta de garantia, que passou a permitir ser administrada pelos tabeliães, o Marco Legal das Garantias introduziu outros dispositivos e inovações. Uma delas foi a permissão de diversas alienações fiduciárias de um mesmo imóvel como garantia. Isso significa que o proprietário pode oferecer o bem em diferentes operações de crédito, aumentando seu acesso a recursos financeiros. E caso o devedor não cumpra com suas obrigações, a ordem de prioridade entre os credores será cronológica. Regra que vale também para a hipoteca.

Algumas das principais mudanças proporcionadas pelo Marco das Garantias para os cartórios:



Arbitragem formalizada em cartório:

Quando duas partes preferem resolver um conflito fora da Justiça, podem escolher a arbitragem. O cartório registra oficialmente esse acordo, dando validade legal à escolha.



Cartórios na transferência de precatórios:

Na cessão de precatórios (valores devidos pelo governo), os cartórios podem centralizar e registrar a operação, deixando o processo mais simples e confiável.



Registro de leilão de imóvel com dívida:

Em casos de leilão para quitar hipoteca, o cartório pode fazer a ata da arrematação, garantindo que tudo seja legal e seguro.



Recuperação de imóvel sem ir à Justiça:

Se alguém não paga uma hipoteca, o cartório pode conduzir a retomada do bem sem precisar de decisão judicial, acelerando o processo.



Acordo entre as partes com apoio do cartório:

Em situações de conflito, cartórios podem ajudar com conciliação (acordo direto) ou mediação (com ajuda de um terceiro), facilitando soluções rápidas e sem processo judicial.



Ata notarial para confirmar obrigações contratuais:

Cartórios agora podem registrar, oficialmente, se uma cláusula de contrato foi ou não cumprida, como uma entrega de obra ou pagamento realizado, com fé pública.

Para o presidente do Colégio Notarial do Brasil – Seção Paraná (CNB/PR), Daniel Driessen Junior, ao destacar a relevância da legislação aprovada em 2023, um dos avanços mais significativos foi a possibilidade de o notário, por meio da ata notarial, atestar o cumprimento ou o descumprimento de cláusulas contratuais com fé pública.

Conheça o passo a passo da Escrow Account

Além de conhecer os conceitos básicos sobre a Escrow Account na área notarial, é relevante compreender como esse dispositivo é utilizado nas transações reais. Esse tipo de conta é amplamente aplicado em negociações que envolvem antecipação de recebíveis, renegociação de dívidas, disputas judiciais, transações imobiliárias, aquisições e fusões e comércio internacional.

Em todos esses contextos, a grande vantagem da Escrow é oferecer um agente neutro, que neste caso será o cartório, em conexão com uma instituição financeira conveniada, que vai administrar a operação de forma imparcial, garantindo o melhor andamento da negociação, ou seja, o tabelião, que atuará como um guardião imparcial do dinheiro até que cada etapa do contrato seja concluída, oferecendo maior previsibilidade e segurança jurídica ao negócio, pois vincula a liberação dos valores envolvidos ao cumprimento de obrigações registradas em escritura pública.

Além disso, segundo o advogado Paulo Henrique Ferreira Boin, "a modalidade de Escrow Account também prevê uma segurança adicional às operações imobiliárias, uma vez que os valores depositados na Escrow Account formam um patrimônio segregado, de modo que não poderão sofrer restrições por autoridade judicial ou fiscal em razão de obrigação do depositante, de qualquer das partes ou do tabelião de notas, por motivos estranhos ao negócio", escreve o especialista em Direito Processual Civil em artigo para o Consultor Jurídico. Para compreender melhor, veja como funciona o processo, passo a passo:

"É uma inovação muito importante. O notário poderá atestar, com fé pública, o cumprimento ou descumprimento de uma obrigação. Se uma obra não foi entregue ou um pagamento foi de fato realizado, desde que previsto de que forma deveria ter sido feito, como por exemplo ter a previsão de em qual conta corrente o pagamento deveria ter sido feito, o notário estará apto, com a ata notarial, em atestar essa previsão contratual", afirmou Daniel.

Vice-presidente do Colégio Notarial do Brasil - Seção Distrito Federal (CNB/DF), o tabelião de notas e de protesto Hércules Benicio também cita as alterações conduzidas pelo Marco Legal das Garantias como um avanço para a categoria profissional.

Segundo Benicio, a Lei 14.711/2023 "evidencia a importância dos notários para o Brasil, mostrando que o tabelião de notas estabiliza um meio de prova por meio de atas notariais que podem certificar o implemento ou a frustração de certas condições de um contrato e elementos contratuais que geram eventual resolução de um negócio jurídico, e que essas atas notariais lavradas pelo tabelião de notas podem evidentemente servir de título para a prática de atos no ofício de Registro de Imóveis, por exemplo uma averbação de cancelamento de uma promessa de compra e venda. Numa ata, um tabelião pode certificar eventual frustração de uma condição contratual e isso gerar a resolução de pleno direito da promessa de compra e venda", explica o tabelião.

Em artigo publicado na página do escritório de advocacia Portela Soluções Jurídicas, a advogada Andressa Rossi, encara as mudanças promovidas pelo Marco Legal das Garantias como uma modernização dos serviços notariais no Brasil. No artigo, a advogada afirma que a "legislação busca eficiência e transparência ao fortalecer a participação ativa dos tabeliões nas transações e ao estabelecer uma central notarial". Segundo Andressa, ao permitir aos tabeliões a certificação do cumprimento ou a frustração de condições negociais, a lei "não só confere mais segurança jurídica, mas também oferece uma alternativa eficaz à notificação extrajudicial, contribuindo para a autocomposição e possivelmente reduzindo litígios".

A promoção de extrajudicialização de processos ligados à recuperação de crédito, de acordo com Marc Stalder, advogado da área imobiliária, inaugurou um novo momento para o papel dos cartórios no Brasil.

"São notáveis e muito saudáveis esses novos delineamentos trazidos pela lei aos serviços extrajudiciais, pois, por estarem mais próximos da população, não tenho dúvidas que podem exercer um papel mais moderno e proativo no que se refere às relações negociais", afirmou o sócio do escritório Damarest, em entrevista ao site Milgalhas.

1



Acordo entre as partes

Comprador (devedor) e vendedor (ou credor) definem os termos do contrato e acordam utilizar uma Escrow Account notarial como forma de garantir o cumprimento das condições.

2



Formalização em escritura pública

O acordo é formalizado em cartório, com a supervisão do tabelião de notas. Tudo é registrado em escritura pública.

3



Depósito do valor combinado

O comprador deposita o valor total (ou parcial, conforme acordo) na conta escrow gerenciada pelo cartório em instituição financeira conveniada.

4



Cumprimento das condições

As condições estipuladas na escritura (documentação, registros, entrega de imóvel, etc.) são acompanhadas pelo cartório.

5



Liberação dos recursos

Sob supervisão do tabelião e com validade jurídica, com as condições cumpridas, o valor é liberado automaticamente ao vendedor.

20% DOS CASAIS MAIORES DE 70 ANOS JÁ OPTAM PELA LIBERDADE NA ESCOLHA DO REGIME DE BENS

No Rio Grande do Sul, em 17,4% dos casamentos envolvendo noivos maiores de 70 anos foi escolhido um regime diferente da separação total de bens



Há pouco mais de um ano o Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu pelo fim da obrigatoriedade do regime de separação total de bens em casamentos de pessoas maiores de 70 anos, e a nova regra já começa a mudar o comportamento desta parcela da população no Brasil, garantindo autonomia sobre a forma de divisão patrimonial e promovendo maior equidade em relações conjugais nessa faixa etária. Para escolher o regime de bens que melhor atenda aos seus interesses esses casais precisam fazer uma escritura pública de Pacto Antenupcial em qualquer um dos 8.344 Tabelionatos de Notas brasileiros.

De acordo com um estudo promovido pelo Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal (CNB/CF), no último ano, 20% dos casamentos onde ao menos um cônjuge é maior de 70 anos optaram por regime diferente do que era obrigatório, respeitando a vontade dos casais. Foram 12.270 matrimônios de pessoas nesta idade no Brasil, sendo que em 2.427 destes o regime foi diferenciado (comunhão parcial, comunhão universal, participação final nos aquestos). Em 9.844 uniões, o regime permaneceu sendo o da separação obrigatória de bens.

No Rio Grande do Sul os dados mostram que em 17,4% das uniões os casais optaram por regime diferente da separação obrigatória de bens. Dos 546 casamentos nessa faixa etária, 95 escolheram outras formas de divisão de bens, enquanto 451 uniões mantiveram a separação obrigatória, conforme a decisão anterior a 2024.

"Neste primeiro ano de vigência pudemos observar um grande movimento das pessoas desta faixa etária buscando usufruir desta liberdade contratual que lhes foi permitida pela decisão do STF", complementa Giselle Oliveira de Barros, presidente do CNB/CF.

"Temos visto no país um aumento contínuo na expectativa de vida do brasileiro e este número de 20% reflete a autonomia destas pessoas em dispor do seu patrimônio de acordo com seu interesse, já que estão em plena capacidade para expressar sua vontade e desejos", diz Barros.

Rita Bervig, presidente do CNB/RS, avalia que a mudança começa a refletir na sociedade, trazendo mais autonomia a essa parcela da população. "A decisão representa um avanço na valorização da vontade e da autonomia dos idosos, reconhecendo seu direito de



Giselle Oliveira de Barros, presidente do CNB/CF, diz que o estudo reflete a autonomia das pessoas em dispor do seu patrimônio de acordo com seu interesse

"Neste primeiro ano de vigência pudemos observar um grande movimento das pessoas desta faixa etária buscando usufruir desta liberdade contratual que lhes foi permitida pela decisão do STF"

**Giselle Oliveira de Barros,
presidente do CNB/CF**

definir a própria vida patrimonial", destaca.

De acordo com Caroline Mirandolli, diretora do CNB/RS, registradora e tabeliã, "o CNB/RS considera muita positiva a mudança de posicionamento do STF, um marco importantíssimo de valorização do princípio maior da dignidade da pessoa humana".

INFORMAÇÃO NOS CARTÓRIOS

A nova regra aprovada pelo STF no ano passado representa uma quebra de paradigma histórica no Direito brasileiro, uma vez que o regime da separação de bens obrigatória por razões etárias existe desde o Código Civil de 1916, a princípio tornando compulsório para o homem maior de 60 e a mulher maior de 50 anos. Já no Código de 2002 se manteve o critério, apenas igualando a idade de ambos para 60 anos, até que a Lei 12.344/10 elevou a idade base para 70 anos.

Segundo a tese fixada pelo STF "nos casamentos e uniões estáveis envolvendo pessoa maior de 70 anos, o regime de separação de bens previsto no artigo 1.642, II do CC, pode ser afastado por expressa manifestação de vontade das partes, mediante escritura pública". Aos Tabelionatos de Notas cabe agora orientar devidamente os interessados nessa faixa etária sobre a nova possibilidade, fornecendo informações claras e acessíveis, garantindo que os envolvidos compreendam as mudanças e exerçam sua escolha de maneira consciente.

"A decisão ressalta a importância da atividade notarial, que deve expor todas as possibilidades legais existentes para cada caso", detalha Mirandolli. "Ao tabelião cabe priorizar a informação ao usuário dos seus serviços sobre as recentes alterações legislativas e as novas interpretações, de modo a permitir que os envolvidos façam uma escolha livre, consciente e com amparo jurídico, em especial se envolver uma pessoa com mais de 70 anos".

Para Fernanda Brandt, advogada em Direito de família e sucessão e professora da Universidade Santa Cruz do Sul (UNISC), "a atuação conjunta entre advocacia e Tabelionato de Notas é essencial para concretização da justiça, com a segurança e clareza desse novo direito para as novas relações afetivas de pessoas a partir de 70 anos de idade".

"Já os casos de relações anteriores ao julgamento necessitam ser submetidos à apreciação judicial para buscar a alteração do regime



Rita Bervig, presidente do CNB/RS, afirma que a decisão representa um avanço na valorização da vontade e da autonomia dos idosos

"A decisão representa um avanço na valorização da vontade e da autonomia dos idosos, reconhecendo seu direito de definir a própria vida patrimonial"

Rita Bervig,
presidente
do CNB/RS



Caroline Mirandolli, diretora do CNB/RS, ressalta a importância do tabelião na garantia da escolha livre, consciente e com amparo jurídico

"O CNB/RS considera muito positiva a mudança de posicionamento do STF, um marco importantíssimo de valorização do princípio maior da dignidade da pessoa humana"

Caroline Mirandolli,
diretora do CNB/RS



Para Fernanda Brandt, professora de Direito na UNISC, a atuação conjunta entre advocacia e Tabelionato de Notas é essencial para garantir justiça

"A nova regra corrige uma distorção: não é a idade, por si só, que define a capacidade civil. E se houver incapacidade, a lei já prevê instrumentos como a curatela."

Fernanda Brandt,
advogada em Direito de Família
e professora da UNISC

de separação obrigatória anteriormente imposta. Quanto mais as pessoas conhecerem seus direitos, mais teremos a efetivação da justiça diante das escolhas conscientes e legítimas", defende.

MUDANÇA DE PARADIGMA

Novas tendências e fundamentos impulsionados pelos avanços jurídicos e sociais motivaram a decisão do STF, atentando para o respeito à autonomia da vontade dos idosos no país. Há um entendimento de que a obrigatoriedade da separação de bens, imposta unicamente em razão da idade, ofendia a capacidade civil plena e o direito de autodeterminação dessas pessoas. A presunção da incapacidade ou a vulnerabilidade patrimonial de alguém apenas por ter mais de 70 anos era uma forma de discriminação etária.

Relator do recurso no STF, o ministro Luís Roberto Barroso lembrou que a discriminação por idade, entre outras, é expressamente proibida pela Constituição Federal (artigo 3º, inciso). "A obrigatoriedade da separação de bens impede, apenas em função da idade, que pessoas capazes para praticar atos da vida civil, em pleno gozo de suas faculdades mentais, definam qual o regime de casamento ou união estável mais adequado".

O fim da obrigatoriedade da separação total em uniões de pessoas com 70 anos reconhece que a regra do Código Civil tratava os idosos de forma desigual e injustificada, restringindo seus direitos fundamentais sem uma razão plausível que superasse o princípio da igualdade. A decisão considerou que a idade avançada, por si só, não implica a perda da capacidade de discernimento e da aptidão para tomar decisões sobre a própria vida e patrimônio. Neste sentido, a nova regra também reflete uma postura de combate ao etarismo, o preconceito e à discriminação baseados na idade.

"A decisão do STF foi um avanço significativo no direito das famílias. Pessoas com mais de 70 anos agora têm o direito de

escolher livremente o regime de bens no casamento ou na união estável, sem a imposição obrigatória da separação total de bens", destaca Fernanda Brandt. "Isso corrige uma distorção: não é a idade, por si só, que define a capacidade civil — e, se houver incapacidade, a lei já prevê instrumentos como a curatela".

Os ministros do STF também ponderaram que pessoas com mais de 70 anos podem realizar diversos outros atos da vida civil sem qualquer restrição imposta pela idade, como comprar, vender, doar bens ou celebrar contratos. Nesse contexto, não haveria justificativa razoável para impor uma restrição específica quanto à escolha do regime de bens no casamento ou união estável.

Entre os aspectos relevantes, a mudança na regra foi também motivada pelo aumento da expectativa e qualidade de vida e pelas mudanças nas dinâmicas sociais, o que contribuiu para questionar a rigidez da norma anterior. Hoje em dia é mais forte a percepção de que pessoas com mais de 70 anos frequentemente desfrutam de boa saúde, autonomia e vida social ativa, e são capazes de expressar sua vontade de forma livre e consciente em relação ao regime de bens que desejam adotar.

O Pacto Antenupcial estabelece qual o regime de bens e as relações patrimoniais que serão aplicáveis ao casamento ou à união estável. Necessário quando as partes querem optar por um regime de bens diferente do regime legal, que é o regime da comunhão parcial de bens, e agora passa a ser o caminho para os maiores de 70 anos que desejam contrair uma relação sem a obrigatoriedade do regime da separação obrigatória de bens.

Alguns especialistas em Direito de Família criticam o fato de que o fim do regime obrigatório de separação total entre maiores de 70 anos ainda seja condicionado pelos instrumentos legais, entre eles o Pacto Antenupcial. Outros afirmam que o Pacto garante mais modalidades de regimes para os idosos que antes eram obrigados à separação total de bens.

Segundo Maria Berenice Dias, vice-presidente do Instituto



O ministro Luís Roberto Barroso, presidente do STF, alerta que a obrigatoriedade da separação de bens impede que pessoas possam definir o regime de bens mais adequado

"A obrigatoriedade da separação de bens impede, apenas em função da idade, que pessoas capazes para praticar atos da vida civil, em pleno gozo de suas faculdades mentais, definam qual o regime de casamento ou união estável mais adequado"

**ministro Luís Roberto Barroso,
presidente do STF e do CNJ**



Para Maria Berenice Dias, vice-presidente do IBDFAM, a nova regra é um avanço, mas ainda condiciona a escolha à exigência de Pacto Antenupcial

"Pelo regime legal, se as pessoas de 18 a 69 anos não comunicam o regime de bens no casamento, vale a comunhão parcial de bens. Já para as pessoas de 70 anos ou mais a separação total de bens é obrigatória."

**Maria Berenice Dias,
vice-presidente do IBDFAM**



Priscila de Castro Agapito, presidente da Comissão de Notários do IBDFAM, aponta que a nova regra amplia o leque de opções para os casamentos

"A decisão icônica permite às pessoas com 70 anos ou mais uma maior autonomia da vontade, porque podem optar por qualquer um dos regimes de bens, inclusive pela separação total"

**Priscila de Castro Agapito,
presidente da Comissão de
Notários do IBDFAM**

Antes e depois da mudança da regra no regime de bens envolvendo maiores de 70 anos

Característica	Antes da Regra Específica (maiores de 70 anos)	Depois da Regra Específica
Regime de Bens	Obrigatório o regime da separação total de bens.	Escolha livre entre os regimes existentes (comunhão parcial, universal, participação final nos aquestos, separação total, etc.)
Autonomia	Autonomia limitada na escolha do regime de bens.	Plena autonomia para definir o regime de bens.
Partilha de Bens	Não há partilha de bens comuns adquiridos durante o casamento/união.	Depende do regime de bens escolhido.
Proteção Patrimonial	Maior proteção do patrimônio individual de cada cônjuge/companheiro.	A proteção patrimonial varia conforme o regime escolhido.
Objetivo da Lei	Proteger o patrimônio da pessoa idosa e evitar possíveis golpes financeiros.	Garantir a autonomia e a liberdade de escolha dos cônjuges/companheiros.

Brasileiro de Direito de Família (IBDFAM), a decisão do STF é um avanço, trouxe flexibilização, mas mantém a escolha dos cônjuges condicionada a uma escritura pública.

"Pelo regime legal, se as pessoas de 18 a 69 anos não comunicam o regime de bens no casamento, vale a comunhão parcial de bens. Já para as pessoas de 70 anos ou mais a separação total de bens é obrigatória, e é necessário uma escritura pública para escolher outro regime, o profissional de Registro Civil vai alertar essas pessoas para isso", ressalta Dias.

Mas a nova regra também abre um leque de opções para os casamentos nessa faixa etária, afirma Priscila de Castro Agapito,

presidente da Comissão de Notários do IBDFAM. "A decisão icônica permite às pessoas com 70 anos ou mais uma maior autonomia da vontade, porque podem optar por qualquer um dos regimes de bens, inclusive pela separação total", avalia.

"Nosso papel, como advogados, é orientar juridicamente sobre todos os direitos existentes e apresentar os caminhos possíveis para garantir que essa vontade seja respeitada e a justiça seja feita. É muito comum vermos familiares tratando o patrimônio da pessoa idosa como se fosse uma herança antecipada, tentando intervir ou controlar decisões que são exclusivamente da pessoa plenamente capaz", alerta Brandt.

Tudo sobre Cartórios em um único Portal

ACESSE WWW.CARTORIOGAUCHO.COM.BR

Serviços online | Localização de Cartórios | Informações Relevantes
Perguntas Frequentes | Todos os atos notariais e registrais | Ouvidoria ao cidadão

