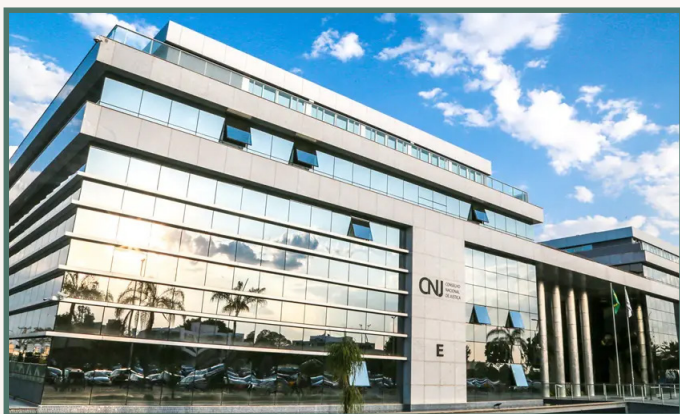




**Notícias**



**PROVIMENTO DO CNJ  
REGULAMENTA CONTA NOTARIAL  
COM OBJETIVO DE GARANTIR  
SEGURANÇA JURÍDICA E EFICIÊNCIA  
NAS TRANSAÇÕES EXTRAJUDICIAIS  
(PROVIMENTO Nº 197/2025)**

A novidade dessa modalidade encontra respaldo na Lei nº 14.711/2023<sup>1</sup> e na regulamentação do Provimento nº 197/2025 do CNJ<sup>2</sup>.

Dessa forma, por meio do provimento do CNJ, os tabeliães de notas passaram a ter autorização para receber valores vinculados a negócios jurídicos, operar contas bancárias específicas e liberar recursos, conforme os termos estabelecidos no contrato entre as partes.

Em suma, a conta notarial é um serviço oferecido pelos cartórios de notas, no qual o tabelião atua como depositário de valores vinculados a um negócio jurídico. Esses valores ficam sob a guarda do tabelião, até que as condições estabelecidas no negócio sejam cumpridas, garantindo a segurança e a boa execução do contrato.

Na prática, tal medida é aplicada da seguinte forma:

- As partes formalizam um negócio jurídico, como uma compra e venda de imóvel, e decidem utilizar a conta notarial para garantir a segurança da transação;
- O comprador deposita o valor acordado na conta notarial do tabelionato; e,
- Finalizado o negócio e comprovado o cumprimento das condições estabelecidas no contrato (ex: obtenção de financiamento, entrega da documentação), o tabelião libera os valores ao vendedor.

<sup>1</sup> [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2023-2026/2023/lei/l14711.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/lei/l14711.htm)

<sup>2</sup> <https://drive.google.com/file/d/1JLR45lzS4lgy41j-kazCj89MrlNudqPG/view>

E, nesse passo, tem-se que tal procedimento minimiza o impasse e desconfiança que existiam na realização negocial entre vendedor e comprador: o vendedor dizia que só assinaria a escritura de venda, após receber o pagamento, e o comprador dizia que só pagaria após ter a escritura assinada.

Logo, os benefícios da conta notarial são evidentes:

- **Segurança:** garantia e proteção dos valores, até o cumprimento das condições ajustadas no contrato;
- **Transparência:** garante clarividência no negócio e traz rastreabilidade na transação;
- **Eficiência:** agiliza a conclusão do negócio e evita a intervenção judicial;
- **Redução de riscos:** diminui a possibilidade de fraudes e litígios relacionados aos valores ajustados e depositados.
- **Modernização:** a conta notarial traz evolução aos serviços extrajudiciais e permite maior segurança nas transações comerciais e imobiliárias.

Isso posto, conclui-se que tal ferramenta soluciona a dúvida sobre quem deve pagar ou assinar primeiro, permitindo a realização do negócio de forma mais segura e eficiente.



## INDENIZAÇÃO LEGAL POR ENCERRAMENTO DE CONTRATO PODE BENEFICIAR PESSOA JURÍDICA PRESTADORA DE SERVIÇO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), nos autos do [REsp 2206604](#), definiu que a indenização prevista no artigo 603, do Código Civil (CC)<sup>3</sup>, é aplicável aos contratos de prestação de serviço entre pessoas jurídicas, nos casos de rescisão unilateral, imotivada e antecipada, independentemente de estipulação contratual expressa.

O litígio envolve uma empresa de gestão condominial que foi contratada por um condomínio para prestação de serviços por certo período. Contudo, o contrato foi encerrado antes do término de seu prazo de forma unilateral e imotivada pelo condomínio, o que resultou no ajuizamento de ação indenizatória por parte da empresa, com fundamento no artigo 603, do CC.

O recurso chegou ao STJ após o Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) decidir que o dispositivo não seria aplicável no caso, pois ele só incidiria nos contratos de prestadores de serviços autônomos.

<sup>3</sup> Art. 603. Se o prestador de serviço for despedido sem justa causa, a outra parte será obrigada a pagar-lhe por inteiro a retribuição vencida, e por metade a que lhe tocaria de então ao termo legal do contrato.

O eminente relator, ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, no julgamento do recurso, destacou que a interpretação sistemática do antigo Código Civil, referente a essa matéria, permitia o entendimento de que a indenização era válida exclusivamente nos contratos para execução de serviços prestados por pessoa natural. Entretanto, apontou que a *“doutrina e jurisprudência evoluíram, mesmo sob a égide da antiga legislação, para ampliar o escopo da prestação de serviço, adaptando-se às novas formas de contratação e modelos de negócios”*. Segundo ele, o STJ, ainda na vigência do CC de 1916, passou a admitir a aplicação do dispositivo em discussão nos contratos firmados entre pessoas jurídicas.

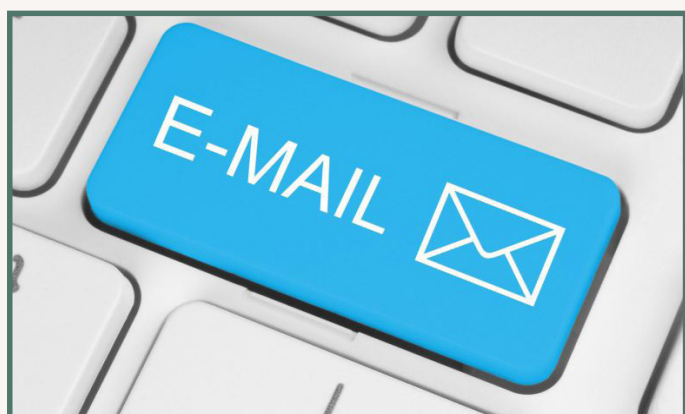
Assim, assentou que o código atual não apresenta disposições que relacionem o término prematuro e imotivado do contrato de prestação de serviço exclusivamente com a condição de pessoa natural do prestador, permitindo a incidência da norma do artigo 603, em contratos celebrados entre pessoas jurídicas.

Logo, não há diferenciação quanto à natureza jurídica do contrato de prestação de serviços, de modo que os artigos 593 a 609 do CC, não se aplicam apenas aos contratos disciplinados por regras especiais, como o de empreitada e de serviços em mercado de consumo. E continua, *“Não há mais espaço para dúvidas quanto à aplicabilidade das normas próprias aos contratos de prestação de serviços sobre aqueles firmados entre pessoas jurídicas, empresárias ou civis”*, completou o relator ao reconhecer o fenômeno da *pejotização*.

E, consignou no julgamento que não há exigência legal de que a penalidade do artigo 603, do CC, seja prevista no contrato, pois só precisa estar exposto aquilo que já não está na lei.

Dessa forma, concluiu que *“a indenização legal visa proteger a legítima expectativa dos contratantes e assegurar previsibilidade nas consequências da extinção anormal do contrato de prestação de serviços por tempo determinado”*.

Referência - Notícias do STJ: [Leia o acórdão no REsp 2.206.604.](#)



## **NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL POR E-MAIL É VÁLIDA PARA COMPROVAR ATRASO DO DEVEDOR FIDUCIANTE, DECIDE SEGUNDA SEÇÃO**

Em decisão que uniformizou a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ), a Segunda Seção entendeu que a notificação extrajudicial por meio digital é válida para comprovar a mora do devedor fiduciante, desde que enviada ao endereço eletrônico indicado no contrato e confirmado o seu recebimento, independentemente de quem a tenha recebido.

De acordo com o processo, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios deferiu liminar de busca e apreensão do bem de um devedor, após o credor ter utilizado o *e-mail* para cumprir a exigência legal de notificação ([artigo 2º, parágrafo 2º, do Decreto-Lei 911/1969](#)).

No recurso ao STJ, o devedor sustentou que para comprovar que ele estava em mora, não bastaria a notificação feita exclusivamente por correio eletrônico, pois o *e-mail* não substituiria a carta registrada.

O relator, ministro Antonio Carlos Ferreira, destacou que a Lei 13.043/2014, ao alterar o parágrafo 2º, do artigo 2º, do DL 911/1969, ampliou as possibilidades de notificação do devedor fiduciante – que antes apenas seria notificado por intermédio de carta registrada ou mediante protesto do título. Ao mesmo tempo – comentou –, *“o surgimento de novos meios de comunicação é uma realidade que não pode ser ignorada pelo direito”*.

O ministro expressou sua divergência em relação ao entendimento da Terceira Turma, para a qual a notificação enviada por *e-mail* não poderia ser considerada suficiente – entre outras razões, por não haver no Brasil um sistema de aferição regulamentado capaz de atestar que a mensagem eletrônica foi efetivamente recebida e lida pelo destinatário ([REsp 2.035.041](#)).

Na visão de Antonio Carlos Ferreira, se a parte apresentar evidências sólidas e verificáveis que atestem a entrega da mensagem, assim como a autenticidade de seu conteúdo, o Judiciário poderá considerar tais elementos válidos para efeitos legais, *“independentemente de certificações formais”*.

O ministro lembrou ainda que o STJ, sob o rito dos recursos repetitivos, julgou o [Tema 1.132](#), definindo que deve ser considerada suficiente a notificação encaminhada ao endereço indicado no contrato, independente de quem tenha recebido a correspondência.

Segundo ele, uma interpretação analógica da lei revela que a notificação por *e-mail*, se encaminhada ao endereço eletrônico indicado pelo devedor e acompanhada de comprovação idônea de seu recebimento, “atende aos requisitos essenciais da notificação extrajudicial”.

De acordo com o relator, os novos meios de comunicação proporcionam uma interação mais rápida, eficiente e acessível em comparação com os meios tradicionais, não sendo razoável exigir que a cada inovação tecnológica haja uma regulamentação normativa.

Além do mais, o ministro enfatizou que a notificação eletrônica representa economia de recursos e celeridade processual, estando de acordo com o princípio constitucional da duração razoável do processo.

Referência - Notícias do STJ: [Leia o acórdão no REsp 2.183.860](#).



## SEGUNDA SEÇÃO DO STJ CONFIRMA QUE VENDEDOR PODE RESPONDER POR OBRIGAÇÕES DO IMÓVEL POSTERIORES À POSSE DO COMPRADOR

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) confirmou a legitimidade passiva concorrente entre vendedor e comprador para responder à ação de cobrança de taxas de condomínio posteriores à imissão do comprador na posse do imóvel, na situação em que o contrato não tenha sido registrado em cartório.

No caso em julgamento, o condomínio ajuizou a ação contra um casal para cobrar quotas vencidas entre novembro de 1987 e abril de 1996. O imóvel era de propriedade de uma companhia de habitação popular, que em 1985 prometeu vendê-lo ao casal.

A ação foi julgada procedente, mas, após a frustração das primeiras tentativas de execução da sentença, o condomínio requereu a penhora do imóvel gerador das despesas, de propriedade da companhia, que não participou do processo na fase de conhecimento. A empresa, por sua vez, ingressou com embargos de terceiros para levantar a penhora, mas o pedido foi negado.

Ao STJ, a companhia requereu o reconhecimento da responsabilidade exclusiva do comprador pelo débito condominial e o reconhecimento da sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da execução.

### **Teses do Tema 886 devem ser interpretadas com cautela.**

A relatora, ministra Isabel Gallotti, lembrou que a questão da legitimidade para responder à ação de cobrança de quotas condominiais, nos casos em que o proprietário (promitente vendedor) cedeu a posse do imóvel ao promissário comprador e este não pagou os encargos devidos ao condomínio, já foi objeto de muitos julgamentos nas duas turmas de direito privado do STJ e também na Segunda Seção, sob o rito do recurso repetitivo (Tema 886).

Nesse repetitivo, foram fixadas três teses sobre o assunto, uma das quais estabeleceu que, sendo provado que o condomínio sabia da transação, “afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador”.

Contudo, a ministra ponderou que há certa divergência entre as turmas do STJ, refletida também nos julgamentos de segunda instância, que ora aplicam literalmente as teses fixadas no Tema

886, ora seguem o entendimento do ministro Paulo de Tarso Sanseverino (falecido) no REsp 1.442.840, no sentido de que tais teses devem ser interpretadas com cautela, à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional.

Segundo a relatora, isso se deve ao fato de o repetitivo não ter enfrentado a questão pela ótica da natureza *propter rem* das quotas de condomínio, a qual estabelece entre a dívida e o imóvel gerador das despesas um vínculo que se impõe independentemente da vontade das partes contratantes.

### **Promessa de compra e venda não vincula condomínio.**

Examinando o processo, a ministra verificou que houve a imissão na posse pelos compradores, bem como a ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

Para ela, no entanto, o condomínio – credor de obrigação *propter rem* – não pode ficar sujeito à livre estipulação contratual de terceiros. “A obrigação *propter rem* nasce com a titularidade do direito real, não sendo passível de extinção por ato de vontade das partes eventualmente contratantes, pois a fonte da obrigação é o próprio direito real sobre a coisa”, disse.

Na sua avaliação, quando ajuizada a ação de cobrança de quotas condominiais, a promessa de compra e venda não pode vincular o condomínio – o que ocorreria se a legitimidade do proprietário ficasse condicionada à ausência de imissão na posse do imóvel pelo comprador e à ausência de ciência inequívoca do condomínio a respeito da transação –, fatores que se prendem ao acordo de compra e venda.

No caso em análise, Gallotti considerou que, embora a empresa proprietária não tenha se beneficiado dos serviços prestados pelo condomínio, ela deve garantir o pagamento da obrigação com o próprio imóvel que gerou a dívida, em razão de ser titular do direito real.

Fonte: Notícias do STJ: [Leia o acórdão no REsp 1.910.280.](#)

## EXPEDIENTE

### **Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (ADEMI DF)**

Celestino Fracon Júnior

*Presidente*

### **Mourão e Moraes Advogados**

Rafaella de Freitas F. Siqueira

*Assessoria Jurídica da ADEMI DF*