

CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



Conta Notarial

ESCROW ACCOUNT / "CONTA GARANTIA"

O PROBLEMA: "Teorema de Tostines" **Pago e recebo o bem, ou recebo o bem e pago?**

Essa questão é legítima, pois os contratantes não se conhecem e têm medo de pagar e não se tornar proprietário do bem, ou de entregar o bem e não receber.



A **Lei nº 14.711/23 (Marco Legal das Garantias)** disciplinou o uso da Conta Garantia, em seu artigo 7º-A e §1º, da seguinte forma:

Art. 7º-A Aos tabeliões de notas também compete, sem exclusividade, entre outras atividades: (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

I - certificar o implemento ou a frustração de condições e outros elementos negociais, respeitada a competência própria dos tabeliões de protesto; (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 1º O preço do negócio ou os valores conexos poderão ser recebidos ou consignados por meio do tabelião de notas, que repassará o montante à parte devida ao constatar a ocorrência ou a frustração das condições negociais aplicáveis, **não podendo o depósito feito em conta vinculada ao negócio, nos termos de convênio firmado entre a entidade de classe de âmbito nacional e instituição financeira credenciada, que constituirá patrimônio segregado, ser constrito por autoridade judicial ou fiscal em razão de obrigação do depositante, de qualquer parte ou do tabelião de notas, por motivo estranho ao próprio negócio. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)**



Requisitos e entidades envolvidas

(Art. 7º-A, §1º da Lei 8.935/94 e Art. 4º do Prov. 197/2025)



A conta notarial depende de convênio firmado entre o CNB/CF e instituições financeiras, conforme o §1º do artigo 7º-A da Lei nº 8.935/94.



O CNB/CF é a entidade indicada pelo art. 4º do Provimento CNJ nº 197/2025 para formalizar esses convênios.



Atualmente, o Banco Safra S/A é a instituição conveniada.



Atendimento às Partes

Requisitos Prévios

a) Capacidade das Partes: Verificar a capacidade legal das partes envolvidas (inciso III do artigo 5º).

b) Natureza do Negócio Jurídico: Compreender o negócio jurídico que originará a conta notarial, mesmo que formalizado de forma particular, para assegurar que não envolva direitos indisponíveis, atípicos, em situação fiscal irregular ou sob investigação judicial (incisos II e III do artigo 7º).

c) Objetividade da Condição: Avaliar se a "condição" negocial é objetivamente verificável pelo Tabelião de Notas (parágrafo único do artigo 6º e inciso I do artigo 7º).

d) Indícios de Fraude/Ilicitude: Verificar a ausência de indícios de fraude ou ilicitude na operação e se as partes atendem aos requisitos do Provimento 197/2025 (incisos III e IV do artigo 7º).



Atendimento às Partes

Requisitos Prévios

Certidões necessárias (Art. 5º inciso I e II):



Pessoa Jurídica: CND ou CPEN (federal, estadual e municipal), Certidões cíveis, federais e trabalhistas dos últimos 5 anos.



Pessoa Física: Certidões cíveis, criminais e trabalhistas dos últimos 5 anos.



Atendimento às Partes

Requisitos Prévios Certidões necessárias:



CND e CPEN – Fiscais – Não impedem o ato. Certidão Fiscal positiva impede o ato: Art. 5º (...)

§ 3º A existência de certidão positiva com efeito de negativa não impedirá a utilização do serviço de conta notarial



Demais certidões positivas não impedem o ato, entretanto... Art. 5º (...)

§ 4º Verificando-se indícios de fraude, simulação, medidas constritivas judiciais, determinações de autoridades competentes ou quaisquer circunstâncias que possam afetar a validade, eficácia ou exequibilidade da operação, o tabelião deverá abster-se de prosseguir com o ato e comunicar imediatamente às autoridades competentes, conforme a natureza da irregularidade identificada.



Atendimento às Partes

Cláusula de Confidencialidade

Havendo cláusula de confidencialidade, o tabelião mantém sigilo total, não emitindo certidões sobre o negócio (art. 13).

Atendimento às Partes

Prestação de Informações

Explicar às partes:

- **Funcionamento da conta notarial:** recepção, depósito, condição e repasse final.
- **Custos:** tarifa bancária (0,08% sobre o valor)
Se houver Escritura – emolumentos (Art. 11).
- **Ata Notarial:** opcional, pode documentar todo o processo e serve como título para registro imobiliário, se aplicável (Art. 10).
- **Litígios:** na ausência de implemento da condição, os valores retornam ao depositante e as partes devem resolver pela via própria (Art. 9º).
- **Confidencialidade:** reafirmar, se aplicável (Art. 13).



Operação do Cartório Fluxo Simplificado

1. Criação da operação

O tabelião acessa o sistema, preenche os dados das partes, informa os dados bancários e estipula as condições de liberação dos valores.

2. O termo das condições

O termo de aceite é gerado diretamente na plataforma, editado pelo cartório e assinado por todas as partes envolvidas.

Importante: Em caso de **dúvidas na realização da operação**, entrar em contato com o CNB pelo telefone / WhatsApp (61) 3772-7800

3. Emissão do boleto e acompanhamento

Após a assinatura do termo e upload do arquivo na plataforma conta notarial, o boleto é emitido e enviado ao pagador. O cartório acompanha o pagamento do boleto e realiza a pré autorização quando as condições forem cumpridas.

4. Autorização final e encerramento

Após a identificação da pré-autorização, o tabelião (perfil autorizado) efetiva a liberação dos valores ao recebedor. Após os pagamentos a operação é concluída automaticamente no sistema.

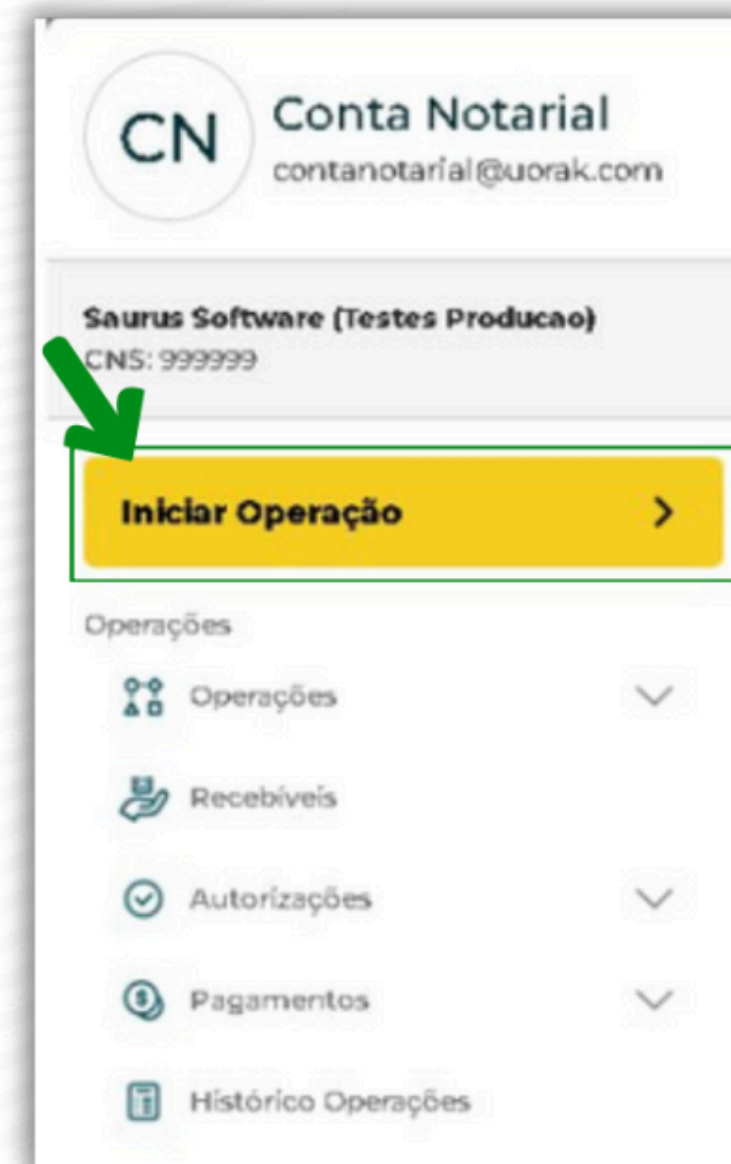


Operação do Cartório

Uma vez credenciado, o tabelião já pode operar o serviço por meio da plataforma Conta Notarial. A seguir, descrevem-se as principais etapas:

Criação da operação

1. Faça o login no sistema e clique em **"Iniciar Operação"**
2. **Escolha o tipo de operação** (compra e venda, acordo etc.).
3. **Preencha os dados:**
 - Valor da operação
 - Data de vencimento do boleto
 - Dados bancários e pessoais do(s) pagador(es)
 - Dados bancários e pessoais do(s) recebedor(es)
4. Adicione as condições específicas do negócio, além das condições gerais já previstas para aquele tipo de operação.
5. Revise todas as informações inseridas.



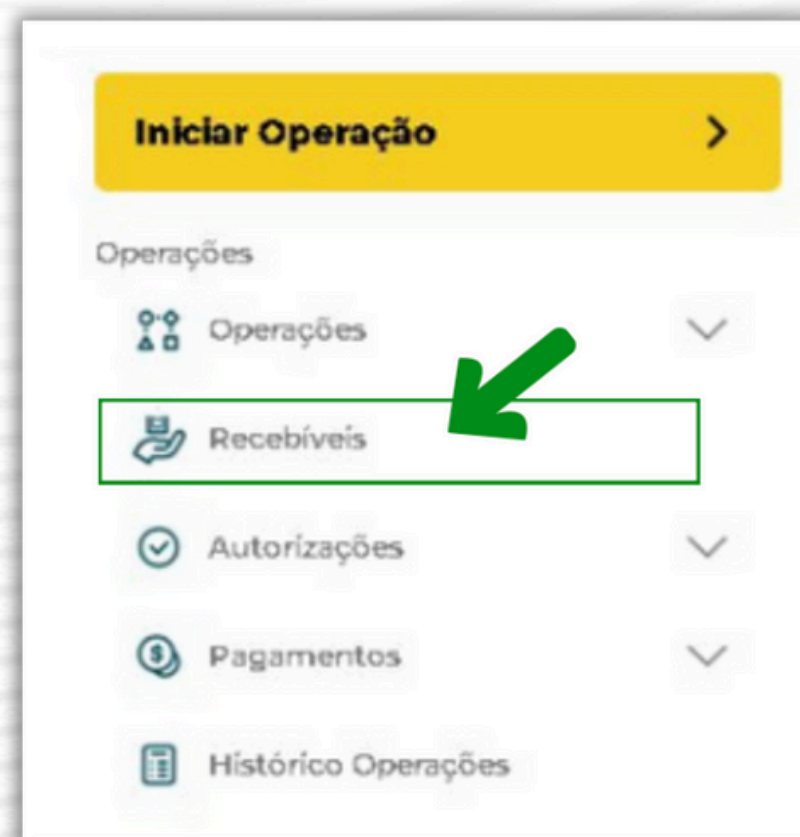
Formalização da operação

- ✓ Edite as condições do termo com as características e demais detalhes do negócio.
- ✓ Solicite a assinatura de todas as partes envolvidas, conforme orientação do tabelião (física ou digital).
- ✓ Após a assinatura, **faça o upload do termo assinado** no cadastro da operação.
- ✓ Finalize a criação da operação e **gere o boleto** correspondente.
- ✓ Encaminhe o boleto ao pagador para pagamento.



Acompanhamento da operação e pré-autorização

Acesse a área **“Recebíveis”** para acompanhar o status da operação.



Após o pagamento, quando as condições contratuais forem verificadas, o usuário do cartório poderá realizar a pré-autorização do pagamento ao recebedor, desde que tenha permissão concedida pelo tabelião conforme o grupo de permissões.



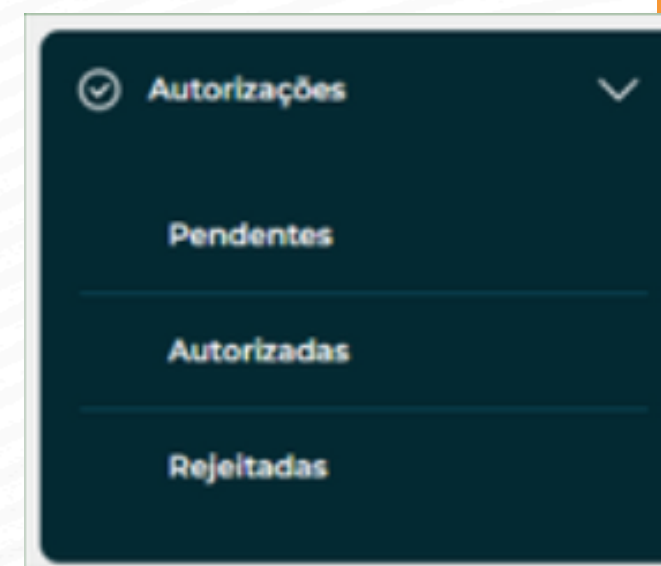
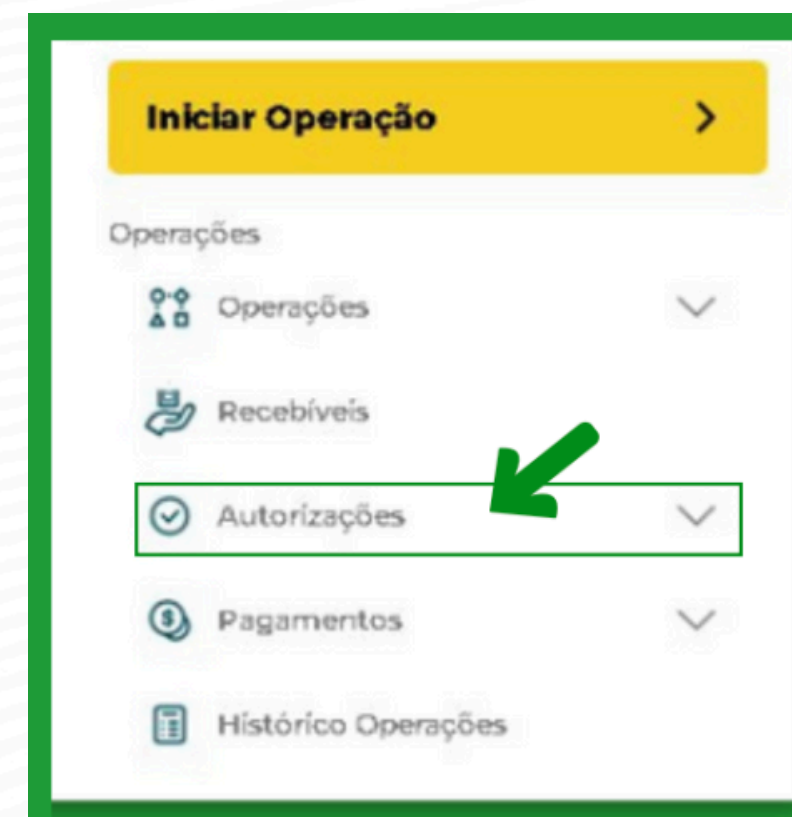
Autorizações

Acesse a aba **"Autorizações"**.

O usuário com perfil de Administrador deverá verificar as operações pré-autorizadas e confirmar a autorização do pagamento.

Nesta etapa, o tabelião deverá utilizar o certificado digital para proceder à autorização e consequente liberação dos valores.

Utilize os filtros disponíveis para consultar operações pendentes, autorizadas e rejeitadas.



Acompanhamento dos pagamentos

Em **“Pagamentos”** é possível acompanhar os repasses aos beneficiários.



Quando todos os valores forem pagos, a operação será concluída e o comprovante ficará disponível para consulta.



Entre os negócios mais indicados para uso da Conta Notarial, destacam-se:

- ✓ Compra e venda de imóveis e veículos;
- ✓ Acordos de partilha em inventários com cláusula de compra e venda futura;
- ✓ Operações entre particulares com expectativa de cumprimento de condições de curto prazo;
- ✓ Contratos com obrigação futura condicionada a entrega de bem ou serviço.
- ✓ Precatórios



CONGRESSOS
IBRADIM
Nordeste 2025



Obrigado

