



1º OFÍCIO DE JUSTIÇA

NOTAS | PROTESTO | RCPN

Rio das Ostras – RJ

■ GUIA DA ATA NOTARIAL DE WHATSAPP

Negociações com Corretores de Imóveis – Prova Pré-Constituída em Juízo

■ FÉ PÚBLICA

■■ PROVA JUDICIAL

■ IMÓVEIS

■ WHATSAPP

■ O QUE É A ATA NOTARIAL?

- Instrumento público lavrado pelo Tabelião com fé pública;
- Narra e preserva fatos verificados pessoalmente pelo notário;
- Faz prova plena dos fatos narrados (art. 384 CPC/2015);
- Preserva conversas antes que sejam deletadas ou alteradas;
- A parte contrária tem ônus de provar a falsidade.

■ FÉ PÚBLICA – FORÇA PROBANTE

- Tabelião é autoridade delegada pelo Estado (art. 236 CF);
- Atos presumem-se verdadeiros até prova em contrário;
- Prova pré-constituída antes da ação = maior robustez;
- Juiz valoriza diferenciadamente documento público;
- STJ reconhece validade (REsp 1.993.655 / AgInt AREsp 1.920.942).

■■ LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

CF/88 – Art. 236	Delegação dos serviços notariais pelo Estado.
Lei 8.935/1994 – Art. 7º, III	Competência do tabelião para lavrar Atas Notariais.
CPC/2015 – Arts. 384, 405 e 408	Ata como meio de prova típico; documento público.
Provimento CNJ nº 149/2023	Regula atas de conteúdo digital: WhatsApp, e-mails, redes sociais.
Código de Normas Extrajudicial TJRJ	Procedimentos, emolumentos e requisitos no Estado do RJ.
Regulamento CNB	Ética, imparcialidade e responsabilidade do tabelião.
Marco Civil da Internet – Lei 12.965/2014	Validade jurídica de mensagens digitais.

■ DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

■ REQUERENTE (PF) RG + CPF originais Comprovante de residência (3 meses) Procuração pública (se representado) CRECI-RJ (se corretor)	■ PESSOA JURÍDICA CNPJ + contrato social atualizado RG + CPF do representante legal Ata de eleição / comprovante de poderes Procuração, se aplicável
■ DISPOSITIVO DIGITAL Smartphone com conversas abertas e acessíveis WhatsApp atualizado e conectado (online) Bateria suficiente para o ato Mensagens NÃO deletadas ou arquivadas Acesso a grupos relevantes, se aplicável	■ COMPLEMENTARES (RECOMENDADO) Fotos de visitas ao imóvel (incluíveis na ata) Relatórios de constatação ou vistoria Contrato de corretagem / proposta de compra Matrícula ou certidão de ônus do imóvel Espelho do IPTU do imóvel negociado

■ REQUISITOS DA ATA NOTARIAL (Prov. CNJ 149/2023 + TJRJ)

1	Qualificação completa do requerente	Nome, CPF/CNPJ, RG, estado civil, endereço; CRECI se corretor.
2	Identificação do dispositivo	Marca, modelo, número, OS, versão do WhatsApp e IMEI (se possível).
3	Identificação dos interlocutores	Número, nome na agenda, foto de perfil, CRECI do corretor.
4	Descrição fiel da conversa	Transcrição literal com data, hora, status (lido/entregue/enviado).
5	Fotos, vídeos e relatórios de constatação	Incluíveis na ata; tabelião descreve e autentica cada elemento.
6	Cautela do tabelião	Exame pessoal; declaração de imparcialidade; ressalva de autenticidade de origem.
7	Finalidade probatória	Requerente declara o fim: ação por descumprimento, cobrança, rescisão etc.
8	Encerramento e assinaturas	Requerente assina; tabelião apõe sinal público; registro no Livro de Notas.

■ PASSO A PASSO – 10 ETAPAS

1

RECONHEÇA A NECESSIDADE

Descumprimento, disputa de comissão ou promessa não cumprida entre você e o corretor de imóveis.

2

PRESERVE AS MENSAGENS

■ Não delete, arquive ou edite nenhuma conversa. Não reinstale o WhatsApp nem troque de número.

3

REÚNA A DOCUMENTAÇÃO

Separe RG, CPF, celular com as conversas, fotos de visitas, relatórios e docs do imóvel.

4

COMPAREÇA AO CARTÓRIO

Rua Luiza Viana, 87 – Centro – Rio das Ostras. WhatsApp: (22) 3190-0120. Seg–Sex: 09h–17h. Informe que quer lavrar ata de WhatsApp.

5

QUALIFICAÇÃO E ESCOPO

O servidor qualifica o requerente, registra dados do dispositivo e define com o tabelião o escopo do ato.

6

LAVRATURA – CAUTELA DO TABELIÃO

Tabelião examina pessoalmente o celular, navega nas conversas, constata datas/horários, descreve áudios e imagens. Declara limitação de autenticidade de origem (Prov. CNJ 149/2023).

7

INCLUSÃO DE FOTOS E RELATÓRIOS

Fotograf. de visitas ao imóvel, relatórios de vistoria e docs complementares são descritos e autenticados na ata.

8

LEITURA E ASSINATURAS

Ata lida ao requerente; concordando, ambos assinam. Tabelião apõe sinal público e registra no Livro de Notas.

9

PAGAMENTO DOS EMOLUMENTOS

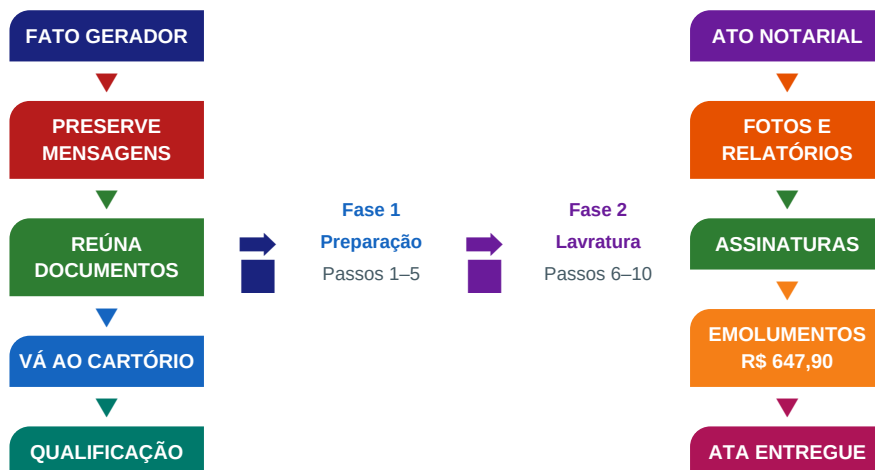
■ Ata Notarial: R\$ 647,90 (base). Cada folha excedente: R\$ 296,00. Emolumentos conforme tabela TJRJ.

10

USE COMO PROVA

Entregue ao advogado. Juntada na inicial como prova pré-constituída (art. 434 CPC). O juiz dará peso diferenciado.

■ ■ FLUXOGRAMA DO PROCESSO



■ CAUTELA DO TABELIÃO | ■ ■ USO JUDICIAL

■ DEVERES DO TABELIÃO

- Exame pessoal obrigatório do dispositivo;
- Declaração de limitação: não garante autenticidade de ORIGEM;
- Verifica sinais evidentes de adulteração;
- Sigilo profissional (art. 30 Lei 8.935/94) + LGPD;
- Registra data/hora exata da lavratura;
- Imparcialidade absoluta – não é advogado da parte;
- Registro permanente no Livro de Notas.

■ ■ COMO AJUDA O JUIZ

- Prova plena do fato narrado (art. 405 CPC);
- Ônus da prova invertido – réu deve provar falsidade;
- Embasa ações de cobrança de comissão (art. 725 CC);
- Demonstra promessas, prazos e condições acordadas;
- Pode fundamentar tutela de urgência (art. 300 CPC);
- Permite julgamento antecipado (art. 355 CPC);
- STJ consolida força probante: REsp 1.993.655.

■ EMOLUMENTOS | ■ PRAZOS | ■ DICAS

SERVIÇO	VALOR
Ata Notarial – valor base (1ª folha incluída)	R\$ 647,90
Cada folha excedente (acima da 1ª)	R\$ 296,00
Certidão de inteiro teor (quando solicitada)	Tabela TJRJ

■ PRAZOS IMPORTANTES

■ Prazo prescricional: 3 anos para perdas e danos contratuais (art. 206, §3º, V, CC/2002) – solicite a ata antes do término!

■ Solicite a ata em até 48–72h do fato – mensagens podem ser apagadas;

■ Lavratura: mesmo dia (simples) ou até 3 dias úteis (complexas);

■ Guarda no Livro de Notas: permanente – certidões emitíveis a qualquer tempo.

■ DICAS ESSENCIAIS

■ Inclua fotos de visitas e relatórios de constatação – fortalecem a prova;

■ Não limpe, reinstale ou restaure o celular antes da ata;

■ Defina com seu advogado quais conversas e períodos incluir;

■ Verifique o escopo antes de ir – ajuda a estimar folhas e custo;

■ O conteúdo da ata é sigiloso – acesso apenas pelos legitimados.

■ PROVA PRÉ-CONSTITUÍDA: Solicite a ata **antes** de ajuizar a ação. Quanto mais cedo o tabelião constata e narra os fatos, maior a força probante perante o juiz. O magistrado está vinculado ao conteúdo do documento público, cabendo ao réu o ônus de provar falsidade.

■ COMO EXPORTAR A CONVERSA DO WHATSAPP PARA O CARTÓRIO

Antes de comparecer ao cartório ou enviar as mensagens para análise prévia, você pode **exportar a conversa do WhatsApp** e encaminhar o arquivo diretamente para o WhatsApp do cartório. Veja o passo a passo:

■ ANDROID

- 1 Abra o WhatsApp e entre na conversa com o corretor.
- 2 Toque nos **3 pontinhos** (☰) no canto superior direito.
- 3 Selecione "**Mais**" e depois "**Exportar conversa**".
- 4 Escolha "**Sem mídia**" (texto) ou "**Incluir mídia**" (fotos/vídeos).
- 5 Selecione o app de envio: toque em **WhatsApp**.
- 6 Pesquise e selecione o **contato do cartório** e envie.

■ IPHONE (iOS)

- 1 Abra o WhatsApp e entre na conversa com o corretor.
- 2 Toque no **nome do contato** no topo da tela.
- 3 Role para baixo e toque em "**Exportar conversa**".
- 4 Escolha "**Sem mídia**" ou "**Incluir mídia**" conforme necessário.
- 5 Toque em "**Compartilhar**" e selecione o **WhatsApp**.
- 6 Pesquise e selecione o **contato do cartório** e envie.

■ APÓS EXPORTAR – ENVIE PARA O CARTÓRIO:

1. O arquivo exportado chegará como **.txt** (texto) ou **.zip** (com mídias).
2. Envie pelo **WhatsApp do cartório: (22) 3190-0120**.
3. Envie também as **capturas de tela (prints)** das mensagens mais importantes.
4. O cartório analisará o material e orientará o agendamento do ato notarial.
5. **A exportação NÃO substitui a ata notarial** – serve apenas para análise prévia. O tabelião precisa examinar o celular **pessoalmente** para lavrar o ato com fé pública.

■ **IMPORTANTE:** O envio da conversa exportada ao cartório tem caráter **confidencial e preparatório**. O tabelião está sujeito ao sigilo profissional (art. 30, Lei 8.935/94). O arquivo exportado serve para o cartório dimensionar o ato (número de folhas, escopo) e orientar o requerente. A **fé pública somente é conferida na lavratura presencial da ata notarial**.



1º OFÍCIO DE JUSTIÇA

NOTAS | PROTESTO | RCPN – Rio das Ostras RJ

■ Rua Luiza Viana, 87 – Centro | ■ (22) 3190-0120 | ■ 1oficiooriostras@gmail.com

■ www.cartorioderiodasostas.com.br | ■ @cartorioderiodasostas

■ Seg–Sex: 09h–17h | Sáb, Dom e Feriados: 09h–12h (plantão nasc. e óbitos)

■ ■ Guia informativo. Não substitui orientação jurídica especializada. Emolumentos e normas podem ser atualizados – confirme valores vigentes com o cartório.