CONCLUSÃO

Em 03 de julho de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(301/2020-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. Pedido de providências. Tabelionato de notas. Escritura pública. Título notarial que teve por objeto uma edificação, e não um lote. Alegação de erro. Pretensão à retificação por decisão administrativo-judicial. Impossibilidade. Situação que não recai sob as hipóteses de retificação previstas nos itens 55 e 54 do Capítulo XVI das NSCGJ. Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

1. Trata-se de recurso administrativo interposto por [redacted] e [redacted] (fls. 95-103) contra a r. sentença (fls. 84-87) proferida pelo MM. Juízo da 2ª Vara de Registros Públicos da Comarca de São Paulo, a qual indeferiu a retificação da escritura pública pelo 13º Tabelião de Notas da Capital (cópia da relativa certidão a fls. 33-39).

Alegam os recorrentes, em síntese, que na referida escritura pública, lavrada em 19 de outubro de 1971, erroneamente constou que o recorrente [redacted] e sua mulher (agora já falecida)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1122166-47.2019.8.26.0100 e o código 22FD29E.

[redacted] adquiriram somente a *casa* (ou seja, a "construção"), quando o certo teria sido constar que compraram o *imóvel* todo (cf. fls. 97 *in fine*, 99, 101 e 102 *in fine*). Uma vez que se trata de mero erro material, cuja correção é necessária para atender-se a exigência de ofício de registro de imóveis, e considerando que é difícil, senão impossível, localizar todos os vendedores (alguns dos quais, ou todos, provavelmente já são falecidos), pode-se retificar o ato por decisão judicial, e para esse fim tem de ser reformada a r. sentença recorrida.

2. A douta Procuradoria de Justiça opinou (fls. 114-117) pelo não provimento do recurso.

3. É o relatório.

Opino.

4. O recurso tem de ser conhecido, mas, no mérito, não pode ser provido.

A pretensão dos recorrentes cinge-se a fazer que, na escritura pública por retificar (cópia a fls. 33-39), se declare ou esclareça melhor o seu objeto, pois, no seu entender, ali fora dito que os então adquirentes haviam comprado apenas uma casa, quando na verdade a aquisição abrangera o imóvel todo (i. e., o lote e a construção), e corrigir isso é imprescindível para atender a nota de exigência de ofício de registro de imóveis.

Em que pese aos argumentos dos recorrentes, contudo, uma escritura pública *não* se retifica por decisão judicial, pois, pela natureza mesma das coisas, o Poder Judiciário não pode pôr-se no lugar de tabelião de notas, como se tivesse recebido outorga e, portanto, pudesse expressar em notas uma suposta vontade dos figurantes, a qual, de resto, não foi nem poderia ter sido declarada perante a Justiça.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1122166-47.2019.8.26.0100 e o código 22FD29E.

Essa é a lição consolidada pela jurisprudência administrativa ao longo de décadas:

> **"É sabido que as escrituras públicas, em regra, não comportam retificação e devem ser corrigidas por meio de lavratura de nova escritura pública e não, por determinação judicial. Não cabe ao juiz retificar escrituras que encerram tudo que se passou e foi declarado perante o Oficial, tanto que os livros de notas sequer apresentam colunas de averbações destinadas a tal fim, justamente por inexistir previsão legal a respeito. Sobre o tema, ensina Narciso Orlandi Neto que: 'Não há possibilidade de retificação de escritura sem que dela participem as mesmas pessoas que estiveram presentes no ato da celebração do negócio instrumentalizado. É que a escritura nada mais é que o documento, o instrumento escrito de um negócio jurídico; prova pré- constituída da manifestação de vontade de pessoas, explicitada de acordo com a lei. Não se retifica manifestação de vontade alheia. Em outras palavras, uma escritura só pode ser retificada por outra escritura, com o comparecimento das mesmas partes que. na primeira, manifestaram sua vontade e participaram do negócio jurídico instrumentalizado'. E arremata com a lição de Pontes de Miranda: '(..) falta qualquer competência aos Juízes para decretar sanções e, até, para retificar erros das escrituras públicas: escritura pública somente se retifica por outra escritura pública, e não por mandamento judicial'. A despeito disso, nos casos em que a retificação decorre de mero erro material, perceptível pela simples confrontação de documentos ou outras provas com o erro alegado, excepcionalmente se admite a retificação." (Recurso administrativo 1128549-75.2018.8.26.0100, j. 5.9.2019, DJe 11.9.2019)**

> **"Frise-se que o recorrente se obstina em obter provimento judicial administrativo de retificação de instrumentos contratuais particulares e públicos (*ad exemplum,* fl.), e outro não poderia ser o desfecho do pedido retificatório.**
> **"O tema não é novo e ainda recentemente, nos autos do Recurso CG 112/86, Capital (18.6.86), foi objeto de exame em parecer do qual se destaca: 'O fato histórico na escritura - ensina Carlos Pelosi - é o da outorga; o tabelião somente reproduz a situação de fato que, no exercício de suas funções de notário, presencia ou apreende pela declaração de outros, e é por isso que a autenticidade dos atos notariais abrange apenas a outorga, sem estender-se ao negócio jurídico, que fica desamparado da fé pública (*El documento notarial,* Buenos Aires, 1980, p. 125).**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1122166-47.2019.8.26.0100 e o código 22FD29E.

Cabe ao tabelião representar o fato presenciado ou apreendido, como redator fiducial, sem acrescentar elementos volitivos não colimados pelos comparecentes; o elemento essencial da outorga, como estádio do procedimento notarial, é o da prestação do consentimento pelos comparecentes (v. Pedro Avila Alvarez, *Estudios de Derecho Notarial,* Madrid, 1982, pp. 223 e ss.), com que se admite a conformidade da escritura representativa com o fato representado'.
"E prossegue o mesmo parecer: 'Redator fiducial, o notário representa o fato que presencia ou a declaração de vontade que apreende, sem acrescentar, em qualquer tempo, elemento fático novo ou transmudação de atributo jurídico. Por isso, ensina Pontes de Miranda: *...falta qualquer competência aos juízes para decretar sanações e, até, para retificar erros das escrituras públicas: escritura pública somente se retifica por outra escritura pública, e não por mandamento judicial, disse-o, com todo acerto, a 6ª Câmara do Tribunal de Justiça de São Paulo, a 2.9.49. (RT 182/754)"* (Tratado de Direito Privado, § 338, no 1)'.
"A fundamentação precedente autoriza, *a fortiori,* a conclusão de que os instrumentos particulares, para cuja elaboração em momento algum deu contributo o Estado, não podem ser alterados, em via apenas administrativa, com a singela alegação de erros tidos como irrelevantes." (cf. Processo 115/1986, desta Corregedoria, j. 25.6.1986)

A correção de escritura pública, desse modo, é possível apenas e tão-somente *ou* por outra escritura pública, convindo todos os figurantes do negócio ou ato jurídico primitivo (Normas de Serviço, Capítulo XVI, item 55) – o que os próprios recorrentes dizem que é inviável – *ou,* quando se tratar de erros, inexatidões materiais e irregularidades, mediante ata (Normas de Serviço, Capítulo XVI, item 54) – o que não é evidentemente a hipótese em análise, na qual se pretende mudar o objeto mesmo do ato de vontade. Com efeito, não se pretende consertar omissões ou erros na descrição ou caracterização de bem individuado na escritura pública, mas substituir o seu objeto – ou seja, modificar-se substancialmente o que lá constara, de uma edificação para um imóvel todo.

Foi bem dada, portanto, a sentença recorrida, e ela

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1122166-47.2019.8.26.0100 e o código 22FD29E.

tem de ser mantida como lançada.

5. Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento à elevada consideração de Vossa Excelência é pelo conhecimento do recurso administrativo e, no seu mérito, pelo seu não provimento.

Sub censura.

São Paulo, 14 de julho de 2020.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
(Assinatura eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1122166-47.2019.8.26.0100 e o código 22FD29E.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1122166-47.2019.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 16 de julho de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos que adoto, conheço do recurso administrativo e, no mérito, a ele nego provimento.

São Paulo, 16 de julho de 2020.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1122166-47.2019.8.26.0100 e o código 22FACC2.