(451/2026-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. DIREITO REGISTRAL. REGISTRO DE IMÓVEIS. RETIFICAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA. PRETENSÃO DE SUPRIMENTO DA VONTADE DOS VENDEDORES PARA MODIFICAÇÃO DE CLÁUSULA QUE DEFINE O OBJETO NEGOCIAL. IMPOSSIBILIDADE. ATO NOTARIAL APERFEIÇOADO. INEXISTÊNCIA DE ERRO, INEXATIDÃO MATERIAL OU IRREGULARIDADE. ALIENAÇÃO DE UNIDADE FUTURA E NÃO DE FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NÃO REALIZADA. IRRELEVÂNCIA. ALTERAÇÃO DA MANIFESTAÇÃO DE VONTADE DAS PARTES E DA SUBSTÂNCIA DO NEGÓCIO JURÍDICO, A EXIGIR NOVO CONSENTIMENTO EM NOVO ATO NOTARIAL. INADEQUAÇÃO DA VIA ADMINISTRATIVA. PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por Maria Aparecida Bonavina contra a r. sentença proferida pelo MM. Juízo Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP, que julgou extinto o processo sem resolução de mérito por ausência de interesse processual ao pleito de retificação de escritura pública (fls. 81/84).

Em resumo, narra a interessada que, juntamente com seu falecido marido, *Luiz Bonavina Filho*, adquiriu fração ideal de 1/10 avos do terreno objeto da matrícula nº 64.351 da referida serventia (lote nº 15, quadra nº 3, do Parque Silvana), mediante escritura pública de venda e compra lavrada em 27/07/1984 (fls. 26/30). Do título consta, expressamente, que a parte ideal de terreno adquirida "corresponderá ao apartamento nº 1 do Edifício I Bandeirante", integrante de incorporação imobiliária todavia não efetivada e, logo, ausente na matrícula do bem. O fato constitui uma das exigências de nota devolutiva datada de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014876-98.2022.8.26.0477 e o código 189F05F.

24/07/2007 (protocolo nº 256.510; ND nº 35.455 – fls. 31).

Sustentando tratar-se de erro material, porquanto a incorporação do "Edifício I Bandeirante" jamais se efetivou, e presumindo o falecimento dos outorgantes vendedores em razão do decurso do tempo, a interessada ajuizou a presente ação de retificação de escritura pública mediante alvará judicial, pretendendo a supressão da referência à unidade autônoma e a substituição da descrição do objeto pela de mera fração ideal do terreno, além da retificação da nacionalidade da outorgante vendedora e da complementação de sua própria qualificação (fls. 1/14).

Instado, o registrador manifestou-se (fls. 64/65). Esclareceu que a qualificação negativa decorreu da ausência de registro prévio do memorial de incorporação, nos termos do art. 32 da Lei nº 4.591/1964, tendo havido, na realidade, alienação de unidade autônoma antes de registrada a incorporação imobiliária. Invocou, ainda, o princípio da especialidade objetiva (art. 176 da Lei nº 6.015/1973; item 166, Cap. XX, NSCGJ), concluindo pela impossibilidade de o Juízo modificar a manifestação de vontade das partes, vertida em documento dotado de fé pública.

Nova manifestação da interessada a fls. 69/72.

Sobrevinda sentença de extinção (fls. 81/84), a interessada apresentou apelação (fls. 87/101). Em suma, suscita, preliminarmente, a nulidade da sentença por omissão na apreciação do pedido de gratuidade e por cerceamento de defesa. No mérito, defende que a referência ao apartamento nº 1 do "Edifício I Bandeirante" constitui alusão a objeto inexistente no mundo jurídico e registral, de sorte que sua supressão apenas adequaria o título à realidade, sem alteração da essência do negócio. Invoca a aplicação analógica do art. 212 da Lei nº 6.015/1973, autorizada pelo art. 4º da LINDB. Requer a anulação ou a reforma da sentença, com retorno dos autos à origem.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014876-98.2022.8.26.0477 e o código 189F05F.

A d. Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 119/122).

É o relatório.

OPINO.

O caso concreto não versa sobre qualificação negativa de título apresentado a registro (art. 167, I, Lei nº 6.015/1973), que é a hipótese legal para suscitação de dúvida e cujo julgamento, por sua vez, enseja interposição de apelação (arts. 198 e 202, Lei nº 6.015/1973).

Dessa forma, a apelação interposta deve ser recebida e processada como recurso administrativo na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, competindo sua apreciação a esta Corregedoria-Geral.

Salvo entendimento diverso de Vossa Excelência, a sentença está correta e deve ser mantida, sendo caso de **desprovimento** do recurso.

De saída, não prosperam as preliminares de nulidade.

Inexiste nulidade por ausência de apreciação do pedido de gratuidade da justiça, à falta de exigência legal de recolhimento de taxa judiciária ou preparo recursal em procedimento administrativo registrário (Leis Estaduais nº 11.331/2002 e nº 11.608/2003).

Tampouco comporta acolhida a alegação de cerceamento de defesa.

As diligências requeridas – expedição de ofício à ARPEN/SP para verificação de eventual óbito dos vendedores e citação dos proprietários tabulares – são manifestamente impertinentes, porquanto

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014876-98.2022.8.26.0477 e o código 189F05F.

indiferentes ao julgamento do feito administrativo, cuja cognição, de natureza sumária, está balizada pelos estreitos limites da matéria registrária.

Tais balizas impedem retificação de escritura pública para alteração de objeto negocial, tal como pretendido pela recorrente. Logo, as providências solicitadas em nada alterariam a conclusão vazada na sentença administrativa.

No mérito, melhor sorte não assiste à recorrente.

A retificação do ato notarial constitui medida excepcional. Para preservação da fé pública e da segurança jurídica que o sistema de registos públicos visa promover, será cabível somente em caso de erro, inexatidão material ou irregularidade.

Quando o erro, a inexatidão material ou a irregularidade for constatável documentalmente, e desde que não modificada a declaração de vontade das partes nem a substância do negócio jurídico, é possível a lavratura de ata retificativa, inclusive de ofício (item 54, Cap. XVI, t. II, NSCGJ). São os vícios de pequena monta, como os casos de omissão ou equívoco na transposição de dados, na descrição de bens ou na qualificação pessoal dos participantes do ato notarial, bem como de erro de cálculo matemático (subitem 54.1, Cap. XVI, t. II, NSCGJ).

Por sua vez, em sendo erro, inexatidão material ou irregularidade insuscetível de saneamento mediante ata retificativa, as partes ainda podem se valer de escritura de retificação-ratificação, que deve ser assinada por elas e pelos demais comparecentes do ato rerratificado (item 55, Cap. XVI, t. II, NSCGJ).

Em qualquer caso, é imprescindível a caracterização de erro, inexatidão material ou irregularidade. São hipóteses estritas, o que se justifica ante a excepcionalidade da retificação. Exceções comportam

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014876-98.2022.8.26.0477 e o código 189F05F.

interpretação restritiva, sendo certo que o caso dos autos não se enquadra em nenhuma delas.

> "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 preconstituída 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" (ORLANDI NETO, Narciso. *Retificação do Registro de Imóveis*. São Paulo: Juarez de Oliveira, 1999, p. 90).

A escritura pública lavrada em 27/07/1984 contém a seguinte descrição do objeto negocial:

> "[...] pelos outorgantes vendedores me foi dito que a justo título, são senhores e legítimos possuidores do imóvel consisntp, digo, imóvel consistente em 1/10 avos ideais de um terreno designado pelo lote nº 15 (quinze), da quadra nº 3 (três) do Parque Silviana, situado neste município e comarca de Praia Grande, Estado de São Paulo, com a área total de 420,00 m2 [...] – cuja parte ideal de terreno corresponderá ao APARTAMENTO nº 1 (um) do Edifício I Bandeirante [...]" (fls. 27. Grifei).

Como se observa, o instrumento público é inequívoco

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014876-98.2022.8.26.0477 e o código 189F05F.

em estabelecer que a fração ideal de 1/10 avos do terreno transmitida à recorrente e a seu falecido marido "corresponderá ao apartamento nº 1 do Edifício I Bandeirante".

Ao invés de eventual lapso do tabelião ou das partes, a cláusula contratual dá conta de objeto definido e inconteste: o que se adquiriu foi a fração ideal vinculada a unidade autônoma futura, e não fração ideal do terreno.

Trata-se de especificação objetiva almejada, declarada e instrumentada. Retifica-la, como se pretende, não se prestaria a sanar qualquer erro, inexatidão material ou irregularidade, senão que alteraria o próprio objeto do negócio jurídico, o que é defeso na via estreita da rerratificação administrativa.

A modificação de conteúdo do negócio jurídico regularmente celebrado reclama novo consentimento das partes em nova escritura, para além da mera rerratificação do ato notarial hígido, já aperfeiçoado e consumado.

Não favorece a recorrente o fato de a alienação de unidade futura ter ocorrido sem prévio registro do memorial de incorporação imobiliária (art. 32, Lei nº 4.591/64). O descumprimento da exigência legal impede o registro da transmissão (item 166, Cap. XX, t. II, NSCGJ), mas não descaracteriza nem torna nula a manifestação volitiva quanto ao objeto negocial.

Demais disso, é oportuno salientar que, se o cumprimento específico do contrato (entrega de coisa futura) tornou-se impossível, ao que parece, por fato imputável aos vendedores (não realização da incorporação imobiliária), há que se cogitar das consequências contratuais do inadimplemento, postulando-se o que de direito em demanda própria na via jurisdicional, com participação dos vendedores (ou seus sucessores) e observância de contraditório e ampla defesa.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014876-98.2022.8.26.0477 e o código 189F05F.

É assente na jurisprudência desta E. CGJ a impossibilidade de rerratificação administrativa de escritura pública quando dela resulte alteração do objeto do negócio jurídico:

> REGISTRO DE IMÓVEIS - Escritura pública de rerratificação de divisão de imóvel - Erro na identificação do objeto do negócio jurídico - Impossibilidade de retificação - Situação que implicaria modificação da declaração de vontade das partes e da substância do negócio jurídico realizado - Recurso não provido. (CGJ - Parecer 160/2019-E - Processo 1031541-85.2016.8.26.0224 - Autor(es) do Parecer: STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA - Corregedor-Geral da Justiça: GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO - Data da Decisão: 21/03/2019);
>
> RECURSO ADMINISTRATIVO - Pedido de Providências Registro de escritura pública de venda e compra - Alegação de interpretação, pelo registrador, que não teria correspondido à real intenção das partes contratantes Redação em que se menciona a alienação de 1/3 do usufruto e de 2/3 da nua propriedade Registros que correspondem à manifestação de vontade contida no título Atos praticados no ano de 1984, sem qualquer questionamento pelas partes do negócio jurídico, uma delas já falecida - Pedido de providências rejeitado - Recurso desprovido. (CGJ - Parecer 190/2017-E - Processo 1112582-58.2016.8.26.0100 - Parecer: TATIANA MAGOSSO Corregedor-Geral da Justiça: PEREIRA CALÇAS j. em 03/05/2017).

Descabida, por seu turno, a invocação analógica do art. 212 da Lei nº 6.015/1973, com apoio no art. 4º da LINDB. O dispositivo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014876-98.2022.8.26.0477 e o código 189F05F.

disciplina a retificação do registro ou da averbação — isto é, do assento tabular que se mostre omisso, impreciso ou que não exprima a verdade —, e não a retificação do título causal.

Inexiste lacuna a colmatar: o ordenamento disciplina, com suficiência, modo e hipóteses de alteração dos atos notariais e dos negócios jurídicos materiais. Havendo norma expressa, a analogia não se aplica.

Tampouco prospera a alegação de ausência de prejuízo. O interesse tutelado não é apenas o das partes contratantes – no caso, ao que consta, o dela própria –, mas o da coletividade, destinatária da fé pública notarial e da segurança do fólio real.

Ante o exposto, e considerando, ainda, a d. manifestação ministerial convergente, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e, no mérito, **negar-lhe provimento**, mantendo-se a sentença tal como lançada.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014876-98.2022.8.26.0477 e o código 189F05F.

Proc. nº 1014876-98.2022.8.26.0477

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e, no mérito, **nego-lhe provimento**.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA

Corregedora-Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014876-98.2022.8.26.0477 e o código 18EA2DD.