(369/2024-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. REGISTRO DE IMÓVEIS. AVERBAÇÃO. ESCRITURA DE RERRATIFICAÇÃO PARA ALTERAÇÃO DO VALOR DO NEGÓCIO JURÍDICO. PARTICIPAÇÃO DE TODOS OS CONTRATANTES. CUMPRIMENTO DAS FORMALIDADES FORMAIS. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO A TERCEIROS. RECOLHIMENTO DE TRIBUTO E EMOLUMENTOS CALCULADOS DE ACORDO COM O NOVO VALOR. ACOLHIMENTO DO PEDIDO DE AVERBAÇÃO. RECURSO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por RENATO DA CUNHA CANTO NETO contra a r. sentença de fls. 45/46 proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis de Águas de Lindóia, que manteve a recusa da averbação na matrícula nº 10.112 de escritura pública de rerratificação em que foi alterado o valor do negócio jurídico de compra e venda, por considerar que houve modificação de elemento essencial do negócio jurídico que já produziu todos os efeitos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001647-05.2023.8.26.0035 e o código 1061C23.

decorrentes de seu registro.

O recorrente alega, em suma, que é possível a averbação da escritura pública que retificou o preço da venda e compra, tendo sido lavrada com o consentimento e a assinatura dos vendedores e dos compradores; preenchidos os requisitos formais de existência e validade do negócio jurídico. Acrescentou que há precedentes da E. Corregedoria Geral da Justiça autorizando a averbação desta natureza que não há prejuízo a terceiros (fls. 49/54).

O Ministério Público opinou pelo não provimento do recurso (fls. 60/62).

É o Relatório.

Opino.

No presente caso, a controvérsia gira em torno da possibilidade ou não de averbação de escritura de rerratificação de compra e venda que indica valor do negócio diverso do que constou na escritura anteriormente registrada.

A escritura pública foi lavrada pelo 2º Tabelião de Notas de Monte Sião/MG em 09.05.2023, livro nº 149, fls. 007/008 e deu origem ao R.5/10.112 do Registro de Imóveis de Águas de Lindoia/SP, tendo como valor de venda R$ 52.000,00. Em 29 de junho de 2023, os contratantes pretenderam corrigir o valor do negócio jurídico realizado, por meio da escritura retificatória com novo valor de R$ 195.000,00.

O requerimento foi prenotado sob nº 25.276. O óbice levantado pelo Oficial foi no sentido de que não havia erro ou falha quando do registro da escritura de venda e compra, tendo o registro sido efetuado

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001647-05.2023.8.26.0035 e o código 1061C23.

em exata conformidade com o título original.

O Tabelião de Notas informou o seguinte (fls. 21/22):

"O apresentante dos documentos que instruíram a lavratura foi um corretor de imóveis local, que afirmou que o valor que seria declarado como preço seria aquele valor, que era o arredondamento do valor venal do imóvel. A guia de ITBI foi emitida pelo município por aquele valor.

Ocorre, que o valor real do negócio foi R$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais), conforme foi posteriormente informado pela esposa do comprador, que compareceu para declarar que discordava do valor pelo qual foi lavrada a escritura.

Na data da assinatura da escritura as partes compareceram e foram atendidas pela escrevente Letícia que estava em cumprimento de aviso prévio e não trabalha mais nesta serventia.

As partes foram então orientadas a declarar ao município o valor real do negócio, recolher o imposto recolhido a menor, os emolumentos recolhidos a menor.

Providenciados os recolhimentos, foi lavrada a escritura de reti-ratificação.

Ato contínuo, convocamos os vendedores para a assinatura de escritura de retificação do valor e ratificação das demais cláusulas e condições".

Diante de observações, não há vedação para que seja

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001647-05.2023.8.26.0035 e o código 1061C23.

averbada a retificação do valor do negócio jurídico. Assim porque a alteração do valor atribuído ao imóvel decorreu da vontade de todas as partes que para essa finalidade celebraram escritura pública de rerratificação em que foram observados os requisitos formais de existência e validade do negócio jurídico.

Ainda que se cuide de negócio jurídico bilateral e oneroso, não houve exclusão de elemento integrante do tipo negocial, mas modificação do valor que, embora distinto do originalmente previsto, passará a corresponder ao que foi atribuído ao imóvel conforme a vontade das partes.

Ademais, a averbação não impedirá que sejam conhecidos os termos originalmente pactuados para o negócio jurídico e os decorrentes da retificação, para que ambos possam ser considerados pelos órgãos competentes para verificar os seus efeitos contábeis e fiscais.

Por fim, a retificação se destina à permitir que o conteúdo do registro retrate a realidade e, por isso, pode ter por objeto o direito inscrito e os fatos, dispondo o art. 1.247 do Código Civil:

> *"Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule".*

Narciso Orlandi Neto afirma, nesse sentido: "Quanto ao objeto, a retificação pode dizer respeito ao direito ou aos fatos constantes do registro" (Retificação do Registro de Imóveis, São Paulo: Ed. Oliveira Mendes, 1997, p. 78).

Ainda segundo Narciso Orlandi Neto, admite-se a retificação voluntária quando houver certeza de que não acarretará prejuízo a terceiros; "O que possibilita a retificação não contenciosa e acaba por

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001647-05.2023.8.26.0035 e o código 1061C23.

caracterizá-la é a certeza de que não acarretará prejuízo a terceiro. Ela é requerida por quem tem interesse no registro retificando, interesse que pode dizer respeito a fatos ou a direitos registrados, não importa" (obra citada, p. 81).

Diante disso, é incabível a remessa dos interessados às vias ordinárias para que obtenham a retificação judicial do registro, possibilitando-se a averbação buscada.

Por fim, os precedentes da Corregedoria Geral da Justiça admitem a lavratura de escritura pública de rerratificação por todas as partes do negócio jurídico. Neste sentido o parecer apresentado pela MM. Juíza Auxiliar da Corregedoria, Dra. Ana Luiza Villa Nova, no Processo CG nº 2014/137496, que foi aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, o Excelentíssimo Desembargador Hamilton Elliot Akel, j. 07.02.2015:

> *"TABELIÃO DE NOTAS - Recusa de lavratura de escritura de rerratificação de compra e venda - Requerimento formulado pelos interessados e participantes do negócio - Recusa indevida, em razão do disposto nos itens 53 e 54 do Capítulo XIV das NSCGJ - Demonstração, ademais, pela prova documental, que o valor indicado na escritura lavrada não correspondeu ao real valor da transação, e que erro efetivamente ocorreu - Recurso provido".*

Admitida a escritura pública de rerratificação como forma para a correção do negócio jurídico, é de se admitir, também, a sua averbação com fundamento no art. 1.247 do Código Civil.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001647-05.2023.8.26.0035 e o código 1061C23.

recurso.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001647-05.2023.8.26.0035 e o código 1061C23.

CONCLUSÃO

Em 20 de junho de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001647-05.2023.8.26.0035

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, dou provimento ao recurso administrativo.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001647-05.2023.8.26.0035 e o código 1062638.