PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1002484-43.2025.8.26.0115

(137/2026-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. TABELIÃO DE NOTAS. ALEGAÇÃO DE IRREGULARIDADES NA LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE PODERES DE REPRESENTAÇÃO. EXTINÇÃO DA SOCIEDADE. FALHA FISCALIZATÓRIA NO RECOLHIMENTO DO ITBI. INEXISTÊNCIA DE INFRAÇÃO DISCIPLINAR. DOCUMENTAÇÃO REGULAR À ÉPOCA DO ATO, ATESTANDO HIGIDEZ DA REPRESENTAÇÃO E AUSÊNCIA DE IMPEDIMENTO AO NEGÓCIO. EXAME FORMAL REGULARMENTE CUMPRIDO. LITÍGIO JUDICIAL POSTERIORMENTE NOTICIADO. ERRO MATERIAL NA DESCRIÇÃO DO OBJETO. SANABILIDADE. AUSÊNCIA DE DOLO OU MÁ-FÉ. RECURSO ADMINISTRATIVO DESPROVIDO E REVISÃO DE OFÍCIO DA DETERMINAÇÃO DE LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA DE RERRATIFICAÇÃO, DETERMINANDO-SE, EM SUBSTITUIÇÃO, A LAVRATURA DE ATA RETIFICATIVA SUBSCRITA APENAS PELO TABELIÃO.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de pedido de providências instaurado por iniciativa de **Cláudia Stoll Brunckhorst** em razão de ato praticado pelo **Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, Interdições e Tutelas e Tabelião de Notas da Comarca de Campo Limpo Paulista/SP**, visando ao esclarecimento dos critérios e procedimentos adotados pela referida serventia em relação à escritura pública de compra e venda lavrada e registrada em 05/08/2024 no livro 421, fls. 145, por meio da qual a sociedade *Aurora Boreal Participações Ltda.* (da qual seus falecidos pais eram sócios) vendeu um imóvel para *New Green Agro Ltda.* (matrícula nº 9.705, CRI de Cotia/SP). Em resumo, afirma que sociedade *Aurora Boreal*, representada por *Maria Cecília Altenfelder Gomes de Oliveira*, não era proprietária do imóvel e não podia dele dispor. Assevera que a escritura pública foi lavrada sem a devida verificação documental, ignorando fatos relevantes como a inexistência de propriedade registrada; a dissolução da

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 1002484-43.2025.8.26.0115 e o código 1606C3A.

sociedade vendedora; o falecimento de seus sócios (*Armin Américo Stoll* e *Gerda Stoll*); a ausência de integralização do imóvel no capital social da vendedora; a falta de recolhimento do ITBI; e a existência de ações judiciais contra os envolvidos (ação anulatória de registro, autos nº 1009922-09.2025.8.26.0152 e 1000945-28.2025.8.26.0152). Nesses termos, requer, dentre outros pedidos, a anulação da mencionada escritura pública e a realização de correição extraordinária na unidade.

Intimado, o tabelião manifestou-se (fls. 185/192). Em síntese, defende a regularidade dos procedimentos adotados à época. Alega que a certidão da matrícula expedida em 29/07/2024 (fls. 23/26) indicava: registro de compromisso de compra e venda do equivalente a 60% do imóvel (R.03 - *Armin* e *Gerda* para *Maria Cecilia*); registro da escritura pública de conferência do equivalente a 40% do imóvel (R.04 - *Armin* e *Gerda* para *Aurora Boreal*); registro da conferência dos direitos equivalentes a 60% do imóvel (R.05 – *Maria Cecília* para *Aurora Boreal*). Assim, a *Aurora Boreal* figurava como titular do domínio de 40% e detentora de direitos aquisitivos sobre os 60% restantes, inexistindo qualquer averbação ou ação judicial registrada na matrícula que impedisse a disposição dos referidos direitos e, logo, a lavratura da escritura pública em questão. No tocante à extinção da *Aurora Boreal,* afirma que a certidão societária apresentada estava dentro do prazo legal e não indicava extinção, sendo que a ação de dissolução da sociedade foi distribuída após a lavratura da escritura pública, em 04/07/2024, com sentença proferida em 02/07/2025. Assevera a regularidade da representação da sociedade por *Maria Cecília,* nos termos do contrato social. Em relação aos procedimentos do cartório, informou que foram apresentados todos os documentos exigidos: certidão da matrícula; documentos societários; certidões fiscais e trabalhistas; comprovante de pagamento do ITBI. Assim, a escritura pública foi lavrada com base nos documentos válidos e disponíveis à época. Acrescenta que o tabelião desconhecia a existência de litígios ou falecimentos dos sócios, não estando obrigado a investigar tais fatos se não constarem nos registros oficiais. Não obstante, admite erro material na descrição do objeto da venda: deveria constar

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 1002484-43.2025.8.26.0115 e o código 1606C3A.

a venda de 40% do domínio e direitos aquisitivos sobre os 60%, e não a integralidade do imóvel. Sustenta a possibilidade de lavratura de escritura pública de rerratificação para correção do equívoco. Nega dolo ou má-fé, do tabelião e prepostos envolvidos.

O Ministério Público em primeiro grau opinou pelo arquivamento do feito (fls. 243/246).

Sobreveio sentença de improcedência do pedido de providências, determinando o arquivamento do feito por ausência de infração disciplinar e a lavratura de escritura pública de rerratificação para correção do erro material identificado (fls. 248/250).

Inconformada, a parte interpôs o presente recurso (fls. 342/351). Em resumo, repisa os fundamentos fáticos e jurídicos anteriormente articulados. Defende a gravidade do incontroverso erro material. Aponta a ausência de poderes específicos da sócia administradora para prática do ato, que dependia de assinatura conjunta da outra sócia. Assevera que o imóvel não foi incorporado ao contrato social. Afirma que o sócio não pode alienar suas cotas sem franquear preferência ao outro.

Resposta do Tabelião a fls. 358/362.

O Ministério Público em segundo grau opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 377/380).

É o relatório.

OPINO.

De início, fica consignado que, em se tratando de pedido de providências, 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.

O inconformismo da parte, manifestado contra r. sentença proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor

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 1002484-43.2025.8.26.0115 e o código 1606C3A.



Permanente da Serventia Extrajudicial, não se enquadra na hipótese legal de dúvida, razão pela qual é descabido falar em apelação (arts. 198 e 202, Lei nº 6.015/1973).

Este pedido de providências tem por escopo examinar eventual ocorrência de infração funcional ou irregularidade administrativa imputável ao Tabelião. Trata-se de exame adstrito à legalidade formal dos procedimentos adotados, à observância das normas legais e regulamentares aplicáveis e a eventual caracterização de dolo ou culpa grave.

Por consequência, não comportam cognição nesta via administrativa fundamentos fáticos e jurídicos relacionados a conflitos societários entre as partes envolvidas e à validade do negócio jurídico em tela, pelo que se afasta, desde logo, o pleito de sua anulação.

A recorrente é filha e única herdeira dos falecidos *Armin Américo Stoll* e *Gerda Stoll*. Questiona a higidez de negócios jurídicos por eles realizados com *Maria Cecília Altenfender Gomes,* em contexto fático-jurídico que antecedeu a escritura pública ora impugnada.

Resumidamente, em 04/11/1998 *Armin* e *Gerda* firmaram com *Maria Cecília* compromisso de compra e venda tendo por objeto a transferência do equivalente a 60% do imóvel objeto da matrícula nº 9705 (CRI de Cotia/SP). No mesmo ato, os contratantes comprometeram-se à constituição de uma sociedade cujo capital social seria integralizado com o referido bem.

Em 30/04/1999, *Armin, Gerda* e *Maria Cecília* constituíram tal sociedade, denominada *Aurora Boreal Participações S/C Ltda.* – atos constitutivos arquivados e registrados em 30/04/1999 no Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Cotia/SP. O contrato social prevê gerência e administração da sociedade, de forma isolada, pela sócia *Maria Cecília* (item 7.1 – fls. 207), sem notícia de alteração deste então.

Em 04/10/2000, *Armin, Gerda* e *Maria Cecília,* por meio de escritura pública lavrada pelo 17º Tabelião de Notas de São Paulo/SP

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 1002484-43.2025.8.26.0115 e o código 1606C3A.

(fls. 62/67), em cumprimento ao estabelecido no contrato social, cederam e transferiram à *Aurora Boreal* posse, domínio e direitos que exerciam sobre o imóvel.

Em 12/07/2024, compromisso de venda e compra e escritura pública de conferência de bens foram registrados na matrícula nº 9705 (R.03, R.04 e R.05 – fls. 25/26).

Em 05/08/2024, foi lavrada a escritura pública ora impugnada, pela qual *Aurora Boreal*, representada pela administradora *Maria Cecilia,* vendeu o imóvel, pelo preço de R$ 1.000.000,00, a *New Green Agro Ltda.*.

Não se vislumbra falha funcional na atuação do Tabelião.

A lavratura da escritura pública foi precedida da apresentação dos documentos necessários (fls. 193/237), emitidos dentro dos prazos previstos nas normas aplicáveis.

Lavrada a escritura pública em 05/08/2024 (fls. 16/22), foram apresentadas: (i) certidão da matrícula expedida em 29/07/2024, sem nenhum registro ou averbação impeditiva do negócio; (ii) certidão de inteiro teor dos atos societários de *Aurora Boreal,* expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Cotia/SP em 29/02/2024 (fls. 195); e (iii) certidões de tributos federais, comprovante de inscrição e situação cadastral, certidão de débitos trabalhistas.

Especialmente no que concerne à pessoa jurídica da vendedora, foi observado o prazo ânuo previsto no item 42, alínea "b", Cap. XVI, das NSCGJ:

> "42. O Tabelião de Notas, antes da lavratura de quaisquer atos, deve: [...]
>
> b) exigir, no tocante às pessoas jurídicas participantes dos atos notariais, cópias de seus atos constitutivos, de eventuais

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 1002484-43.2025.8.26.0115 e o código 1606C3A.

> alterações contratuais ou da respectiva consolidação societária, acompanhadas, conforme o caso, de certidão do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas, cujo prazo não poderá ser superior a um ano, ou por ficha cadastral da Junta Comercial, a ser obtida via internet; cujo prazo de emissão não poderá ser superior a 90 (noventa) dias".

A documentação afeta à vendedora não indicava nenhuma irregularidade da representação de *Maria Cecília,* à época atuante há décadas como única e exclusiva administradora. Apresentava-se como apta, portanto, à assinatura da escritura pública de venda e compra em nome da sociedade, sem necessidade de qualquer outra.

Não prospera a alegação de violação a direito de preferência, seja porque a alienação não teve por objeto cotas sociais, seja porque, com relação ao imóvel alienado, inexiste previsão legal ou contratual a assegurar preferência da sucessora dos falecidos sócios à aquisição do bem.

Ressalte-se que ao tempo da lavratura os registros oficiais não indicavam nenhum conflito entre *Maria Cecília* e a recorrente. Tampouco noticiavam a pendência da ação de dissolução da sociedade ajuizada dias antes pelos espólios de *Armin* e *Gerda,* representados pela herdeira (autos nº 1007956-45.2024.8.26.0152, propositura em 04/07/2024). Ao tabelião não era exigível que pesquisasse ou empreendesse nenhuma diligência preventiva em busca dessa informação.

Objetivamente, a certidão de matrícula indicava a vendedora como titular da fração de 40% da propriedade e de 60% dos direitos aquisitivos. Não constava qualquer apontamento obstando a venda na certidão de matrícula ou nos atos constitutivos da pessoa jurídica.

Por sua vez, em nada interfere a prolação de sentença de dissolução da sociedade em 02/07/2025, ainda que com efeitos retroativos a marco anterior à lavratura (o óbito de *Gerda* em 27/01/2023 - fls. 46/49). O contrato social estabelece que a sociedade não se extingue de pleno

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 1002484-43.2025.8.26.0115 e o código 1606C3A.

direito com o passamento dos sócios (cláusula 10), de modo que sua existência, validade e eficácia era o que fidedignamente emanava dos atos constitutivos em mãos do Tabelião por ocasião do ato notarial.

Pelas mesmas razões, é indiferente o posterior ajuizamento de ações anulatórias (autos nº 1009922.09.2025.8.26.0152 e 1000945-28.2025.8.26.0152, distribuídas em 22/08/2025 e 28/01/2025). Eventual repercussão jurídica da dissolução societária na validade e eficácia do negócio jurídico de compra e venda do imóvel não comporta cognição nesta estreita via.

Na mesma linha, também são matérias estranhas a este procedimento as alegações de fraude, estelionato e outras condutas criminosas imputadas à administradora e terceiros.

Por seu turno, a imputação de falha fiscalizatória no recolhimento do ITBI está dissociada da realidade dos autos. Ao contrário do alegado, o comprovante está acostado a fls. 237.

Por fim, é incontroversa a ocorrência de erro material na descrição do objeto da venda (fls. 191). A vendedora era titular do domínio de 40% do imóvel e de direitos aquisitivos sobre os 60% restantes (fls. 25/26). No entanto, a escritura consignou erroneamente alienação da integralidade do domínio.

O equívoco poderia ter sido evitado mediante adequada análise da certidão de matrícula, com observância aos procedimentos de revisão e conferência a cargo do Tabelião e seus prepostos.

Não obstante, à luz de seus esclarecimentos e demais elementos dos autos, não se vislumbra dolo ou má-fé a ensejar providência disciplinar.

Para correção do erro, o MM. Juiz Corregedor Permanente determinou a lavratura de escritura de rerratificação.

A medida, contudo, não se mostra viável. A escritura

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 1002484-43.2025.8.26.0115 e o código 1606C3A.

de rerratificação exige assinatura de ambas as partes (item 55, Cap. XVI, Tomo II, NSCGJ), de modo que, com a dissolução da pessoa jurídica da vendedora e o litígio deflagrado, a solução consensual restou, em princípio, prejudicada.

Demais disso, descabe ao poder correcional impor a prática de ato notarial dependente de manifestação de vontade das partes e, por isso, inserido no âmbito de sua liberdade contratual.

De outra feita, em se tratando de erro material o saneamento pode se dar mediante singela ata retificativa.

É inequívoco que o objeto negociado era o imóvel em questão e que a intenção da compradora, que já o ocupava como locatária (fls. 17), era adquirir a totalidade dos direitos a ele relativos, de titularidade integral da vendedora (aquisitivos e de propriedade), tal como cristalinamente indicados na certidão de matrícula.

O erro refere-se, tão somente, à descrição e caracterização do objeto no ato notarial, tendo decorrido de lapso na transposição de dados constantes dos documentos exibidos para sua lavratura (em especial, a certidão de matrícula).

Nesse passo, estão preenchidos os requisitos normativos para a retificação *ex officio* do ato (itens 54 e 54.1, “a” e “c”, Cap. XVI, Tomo II, NSCGJ), impondo-se a lavratura de ata retificativa no livro de notas, subscrita apenas pelo Tabelião ou seu substituto legal, com remissão no ato retificado e sem custo adicional para as partes.

Sendo assim, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de conhecer da apelação como recurso administrativo, e, no mérito, **negar-lhe provimento**.

Com base no poder hierárquico, opino pela revisão *ex officio* do capítulo da sentença que determina lavratura de escritura pública de rerratificação, determinando-se, em substituição, a lavratura de ata retificativa no

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 1002484-43.2025.8.26.0115 e o código 1606C3A.



livro de notas, subscrita apenas pelo Tabelião ou por seu substituto legal, com remissão no ato retificado e sem custo adicional para as partes.

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 1002484-43.2025.8.26.0115 e o código 1606C3A.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 30 de março de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1002484-43.2025.8.26.0115

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele **nego provimento**.

Em razão do poder hierárquico da Corregedoria-Geral da Justiça, **determino** a supressão da ordem de lavratura de escritura pública de rerratificação fixada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente. Em substituição, **determino** a lavratura de ata retificativa no livro de notas, subscrita apenas pelo Tabelião ou por seu substituto legal, com remissão no ato retificado e sem custo adicional para as partes.

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 1002484-43.2025.8.26.0115 e o código 160D0EB.