PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1030178-71.2021.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 18 de janeiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ,** MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(58/2022-E)

TABELIÃO DE NOTAS - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RETIFICAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA - INEXISTÊNCIA DE ERRO, INEXATIDÃO MATERIAL OU IRREGULARIDADE VERIFICÁVEL DE PLANO – ITEM 55, DO CAP. XVI DAS NSCGJ – POSSÍVEL INFRINGÊNCIA AOS DEVERES DE ORIENTAÇÃO E PREVENÇÃO DE LITÍGIOS - PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO – DETERMINAÇÃO DE RETORNO DOS AUTOS AO MM. JUÍZO A QUO PARA MELHOR APURAÇÃO DOS FATOS RELATIVOS A LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo interposto por [redacted] **e** [redacted] em face da r. sentença de fls. 75/79, integrada pela r. decisão de fls. 90/91, que julgou improcedente o pedido de providências de retificação de escritura pública de venda e compra lavrada perante o 10º Tabelionato de Notas da Capital.

Os recorrentes sustentam, em síntese, haver erro no ato notarial, que, portanto, deve ser retificado. Além disso, alegam

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030178-71.2021.8.26.0100 e o código AB306F.

que a cessação da sociedade conjugal encerra a comunhão de bens, passando-se ao estado de condomínio, ainda que não operada a partilha do patrimônio, a permitir a venda e compra. Finalmente, aduzem ter incorrido a Senhora Tabeliã em falha funcional, pugnando pela reforma do *decisum* recorrido.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 119/121).

É o relatório.

Opino.

Cuida-se de pedido de retificação de escritura pública de venda e compra, lavrada perante o 10º Tabelionato de Notas da Capital e inscrita no Livro 2743, às fls. 043/045, objetivando a correção de alegado erro.

Em suma, narram os recorrentes que adquiriram o bem imóvel na constância do casamento realizado sob o regime da comunhão parcial de bens.

Sobreveio o divórcio, restando consignado no acordo homologado judicialmente, no que concerne ao patrimônio, que: *"O referido bem será colocado a venda, sendo assim realizadas 3 avaliações podendo ser vendido pelo preço médio, sendo que, para ser vendido pelo menor preço deverá haver a concordância de ambos os cônjuges. Com a venda, o bem será partilhado na seguinte proporção 70% à cônjuge varoa e 30% ao cônjuge varão"* (fls. 23).

Três anos após a extinção do matrimônio, os ex-cônjuges não obtiveram êxito na venda do bem a terceiro, razão pela qual decidiram alienar a propriedade entre si, de modo que a recorrente Luciana adquiriu do ex-marido 30% do imóvel.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030178-71.2021.8.26.0100 e o código AB306F.

Para tanto, foi lavrada a escritura pública de venda e compra perante o 10º Tabelionato de Notas da Capital. No entanto, do ato notarial constou que a recorrente Luciana estava adquirindo a fração ideal de 50% do recorrente Sidney, diferentemente do que constou na carta de sentença extraída da ação de divórcio.

Ato contínuo, apresentada a escritura pública a registro, o ingresso foi negado pelo 8º Registro de Imóveis da Capital, sob o fundamento de que a partilha do imóvel deve ser registrada para tão somente haver o registro da venda e compra.

Assim, por haver erro, busca-se a retificação do ato notarial para se adequar à carta de sentença expedida nos autos do divórcio passando a constar que a ex-cônjuge Luciana adquiriu de Sidney a fração ideal de 30% do bem imóvel.

Instada, a Senhora Notária veio aos autos para esclarecer que a recusa ao pedido de retificação deu-se porque, a despeito do divórcio, o bem imóvel não foi partilhado, permanecendo no estado de mancomunhão.

Destacou, ainda, que como o bem foi adquirido na constância do casamento em regime de comunhão parcial, a propriedade pertence ainda na proporção de metade para cada um dos antigos consortes, sendo inviável fazer constar os valores estabelecidos no acordo homologado para eventual divisão, inexistente partilha.

O MM. Juiz Corregedor Permanente indeferiu o pedido de retificação, consignando, também, inexistirem providências administrativas a serem tomadas porquanto ausente erro ou proibição na lavratura da escritura pública de venda e compra na hipótese de configuração da mancomunhão.

Feito este breve resumo dos fatos, cabe frisar que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030178-71.2021.8.26.0100 e o código AB306F.

o recurso administrativo envolve dois pontos: a) o pedido de retificação da escritura pública de venda e compra; e, b) o reconhecimento de eventual responsabilidade funcional da Tabeliã por ter lavrado o ato notarial convicta de que a situação configurava mancomunhão.

No que concerne ao primeiro ponto, relevante consignar que, conforme precedentes desta Corregedoria Geral da Justiça, a retificação de atos notariais pela via administrativa, somente é possível para a correção de erro material evidente, inexatidões materiais e irregularidades, verificáveis desde logo.

É o teor do item 55, do Cap. XVI das NSCGJ:

> *" Os erros, as inexatidões materiais e as irregularidades, quando insuscetíveis de saneamento mediante ata retificativa, podem ser remediados por meio de escritura de retificação-ratificação, que deve ser assinada pelas partes e pelos demais comparecentes do ato rerratificado e subscrita pelo Tabelião de Notas ou pelo substituto legal."*

Neste sentido o r. parecer da, à época MM. Juíza Auxiliar da Corregedoria, atual Desembargadora Maria Adelaide de Campos França, no Proc. 98/90, a seguir transcrito:

> *"A emenda de atos notariais mediante intervenção do Poder Público é admitida, tão somente, quando as circunstâncias indicam ser o erro material evidente, independente de qualquer conjectura e verificável a olho nu. Tal admissão da correção de mero equívoco material pela via administrativa encontra seu fundamento no poder de autoridade da Administração Pública sobre seus próprios atos"*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030178-71.2021.8.26.0100 e o código AB306F.

(Decisões Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo - 1990, Coord. Des. Onei Raphael Pinheiro Oricchio, Ed. RT, págs. 210/211).

In casu, contudo, não se trata apenas de mera correção de erros, inexatidões materiais ou irregularidades cognoscíveis de plano.

Ao revés.

A despeito do alegado pelos recorrentes, do divórcio consensual homologado judicialmente não se verifica expressamente a realização de partilha do bem imóvel.

Constou da exordial daquele feito apenas cláusula para venda futura do bem a terceiro, com a ressalva de que "*Com a venda o bem será partilhado na seguinte proporção 70% à cônjuge varoa e 30% ao cônjuge varão"* (fls. 23).

O acordo tal qual homologado não autoriza a compreensão de que houve a partilha do imóvel na proporção cuja retificação ora se almeja.

Assim, sem ingressar no mérito da questão de fundo, no que se refere aos bens do ex-casal constituírem mancomunhão ou condomínio, à vista da inexistência de erro material evidente, inviável a retificação do ato notarial nesta esfera administrativa.

Ultrapassado o primeiro ponto objeto do presente recurso administrativo, respeitado o entendimento do MM. Juiz Corregedor Permanente e salvo melhor juízo de Vossa Excelência, tenho que eventual falha funcional da Senhora Tabeliã deverá ser melhor avaliada, não sendo possível, apenas a partir dos elementos por ora constantes dos autos, afastar-se eventual descumprimento do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030178-71.2021.8.26.0100 e o código AB306F.

regramento legal e normativo.

Explico.

Conforme consignado nas informações de fls. 60/61, a Senhora Notária entendeu por bem negar o pedido de retificação pois:

"1. Conforme carta de sentença apresentada, o imóvel em questão não foi partilhado. Os divorciandos acordaram que o imóvel seria colocado à venda e uma vez alienado, o produto da alienação seria partilhado na proporção de 70% para [redacted] *e 30% para* [redacted] *Desta forma, como não houve partilha do bem em si, não é possível constar tal proporção da escritura;*

2. A requerente alega que, ainda sem a partilha do bem, o imóvel passou ao estado de condomínio na proporção de 70% para a cônjuge virago e 30% para o varão, não sendo necessária a realização do registro da partilha para promover a alienação do imóvel. ***Conforme os recentes pareceres da 1ª Vara de Registros Públicos e do Conselho Superior da Magistratura, ocorrendo o divórcio e não sendo registrada a partilha do bem, o mesmo permanece no estado de mancomunhão, não passando com a averbação do divórcio ao estado de condomínio (Apelação n° 1019196-32.2020.8.26.0100; Processo 043201-21.2020.8.26.0100; Processo 1018041-91.2020.8.26.0100; Apelação n° 1012042-66.2019.8.26.0562; Apelação Cível nº 1041937- 03.2019.8.26.0100; Processo 1123544-38.2019.8.26.0100; Apelação Cível nº 1041935-33.2019.8.26.0100).***

3. A requerente apresentou o título a registro em duas ocasiões, em 12/01/2021 e em 09/02/2021 conforme as notas de devolução anexas. Em ambas as apresentações, o título foi

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030178-71.2021.8.26.0100 e o código AB306F.

recusado sendo exigida a partilha do bem. Na segunda apresentação (09/02/2021), ***o Oficial de Registro compartilha do entendimento desta Tabeliã de que no acordo realizado no divórcio, não houve partilha do bem, mas sim do produto da alienação não sendo possível o registro do referido acordo.***

4. ***Assim, antes da partilha do imóvel, não é possível presumir que tal passou ao estado de condomínio na proporção pretendida.*** *Desta forma, o ITBI foi recolhido de forma correta ante a ausência de partilha do bem na proporção alegada."*

Daí se extrai que é convicção da Senhora Tabeliã que, a despeito da realização do divórcio, inexistindo a partilha do patrimônio, o mesmo permanece no estado de mancomunhão.

Como se sabe, na mancomunhão persiste a propriedade em comunhão em relação à totalidade do bem. Daí restar inviabilizada a transmissão, independentemente da fração ideal — e o respectivo registro — porque ausente a partilha.

Sobre o tema, os ensinamentos de Maria Berenice Dias (*Manual das famílias*. São Paulo: Revista dos Tribunais, e-book, 2017):

> *"Quer no casamento, quer na união estável, quando o regime do casamento prevê a comunhão do patrimônio adquirido durante o período de convívio, os bens pertencem a ambos em partes iguais. A presunção é que foram adquiridos pela comunhão de esforços para amealhá-los. Cada um é titular da metade e tem direito à meação de cada um dos bens. Esta copropriedade recebe o nome de mancomunhão, expressão corrente na doutrina, que, no entanto, não dispõe de previsão legal. É o estado dos bens conjugais antes de sua efetiva*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030178-71.2021.8.26.0100 e o código AB306F.

partilha. Nada mais significa do que propriedade em "mão comum", ou seja, pertencente a ambos os cônjuges ou companheiros. Tal figura distingue-se do condomínio: quando o casal detém o bem ou coisa simultaneamente, com direito a uma fração ideal, podendo alienar ou gravar seus direitos, observada a preferência do outro (CC 1.314 e seguintes)."

Neste cenário, convicta da ocorrência de mancomunhão, como consignado nas informações de fls. 60/61, duas situações se apresentavam à Senhora Tabeliã: a) a negativa da lavratura do ato notarial; ou b) sua lavratura desde que orientasse adequadamente as partes do provável não acesso da transmissão ao fólio real.

É relevante ressaltar que não se trata de interferir na independência funcional e qualificação da Notária e tampouco de se afirmar categoricamente tratar a hipótese de mancomunhão.

O que se pretende dizer é que, sendo convencimento da Tabeliã a ocorrência de mancomunhão, como pela própria reconhecido, a lavratura do ato notarial telado, *a priori*, afigura-se contraditória, inexistindo utilidade prática, ao menos do ponto de vista registrário.

E é isso que tem que ser melhor apurado. Tem-se que perquirir em que contexto dito ato notarial foi lavrado e eventual descumprimento aos deveres de informação e orientação que cabem ao Tabelião de Notas na realização dos negócios jurídicos.

Não se pode olvidar também que cabe aos Notários prevenir litígios, pondo em prática o direito, a fim de alcançar a harmonia e a paz social.

Há nos autos apenas informações prestadas pela I. Tabeliã, sendo prudente, nesta ordem de ideias, o aprofundamento

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030178-71.2021.8.26.0100 e o código AB306F.



da instrução para melhor análise das circunstâncias em que a escritura pública foi lavrada, bem como a verificação de eventual falha funcional.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que seja dado parcial provimento ao recurso administrativo interposto, determinando-se o retorno dos autos ao MM. Juízo *a quo* para melhor apuração dos fatos relativos a lavratura da escritura pública de venda e compra inserta no Livro 2743, págs. 43/45, do 10º Tabelionato de Notas da Capital, mantendo-se, no mais, a negativa de retificação do ato notarial reproduzido às fls. 46/48.

Sub censura.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2022.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030178-71.2021.8.26.0100 e o código AB306F.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 11 de fevereiro de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Luciana de Freitas Pereira, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1030178-71.2021.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **dou parcial provimento** ao recurso administrativo, a fim de determinar o retorno dos autos ao MM. Juízo *a quo* para melhor apuração dos fatos relativos à lavratura da escritura pública de venda e compra inserta no Livro 2743, págs. 43/45, do 10º Tabelionato de Notas da Capital, mantida, no mais, a negativa de retificação do ato notarial reproduzido às fls. 46/48.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030178-71.2021.8.26.0100 e o código AB308A.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030178-71.2021.8.26.0100 e o código AB308A.