CONCLUSÃO

Em 21 de fevereiro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(Parecer nº 75/ 2020 -E)

Escritura pública de compra e venda que abrangeu cinco imóveis – Indicação dos valores venais de cada um dos imóveis e do preço total da venda – Pedido de retificação da escritura pública, por ata retificativa, para constar que o valor da venda de cada um dos imóveis correspondeu ao seu valor venal – Inexistência de erro material que comporte a modificação de elemento da compra e venda, consistente no preço atribuído a cada um dos imóveis, sem a participação dos vendedores – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto pela Igreja Evangélica Assembleia de Deus contra decisão que manteve a recusa do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Murutinga do Sul, Comarca de Andradina, em lavrar ata retificativa para a alteração da escritura pública de compra e venda dos imóveis que são objeto das matrículas nºs 14.868, 19.379, 12.136, 19.378

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005014-46.2018.8.26.0024 e o código 206A184.

e 12.137, todos do Registro de Imóveis de Andradina, em razão da inexistência de erro material, constatável por documento, que autorize a modificação do negócio jurídico sem que os vendedores participem do novo ato notarial.

A recorrente alegou, em suma, que necessita da retificação da escritura pública de compra e venda a fim de possibilitar o seu registro. Asseverou que a compra e venda teve como objeto cinco imóveis cujos valores venais foram indicados na escritura pública. Aduziu que esses valores somam R$ 8.428,82. Esclareceu que o preço total da compra venda dos imóveis foi de R$ 8.430,00 e que não foi especificado na escritura o preço atribuído a cada um dos imóveis porque deveria corresponder ao seu respectivo valor venal. Disse que a diferença entre a soma dos valores venais e o preço da venda dos imóveis, de R$ 1,18, decorreu de mero arredondamento. Contudo, para registro da compra e venda foi exigida a retificação da escritura pública que deverá conter o preço da venda de cada um dos imóveis, o que pode ser feito pelo tabelião de notas mediante ata retificatória, sem a participação dos vendedores (fls. 63/71).

A douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso, ressalvando que os vendedores movem ação para anular a compra e venda, conforme constou na r. decisão recorrida (fls. 82/86).

Opino.

Conforme precedentes desta Corregedoria Geral da Justiça, a retificação de atos notariais pela via administrativa, sem a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005014-46.2018.8.26.0024 e o código 206A184.

participação de todas as partes do negócio jurídico, somente é possível para a correção de erro material evidente, verificável desde logo. Neste sentido o r. parecer da 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"** (*Decisões Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo - 1990,* Coord. Des. Onei Raphael Pinheiro Oricchio, Ed. RT, págs. 210/211).

Os itens 54 e 54.1 do Capítulo XVI das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, de igual modo, autorizam a retificação da escritura pública por meio de ata de retificação destinada a suprir inexatidões materiais e irregularidades constatáveis por documentos, desde que não acarretem a modificação da vontade das partes ou a substância do negócio jurídico:

> **"54. Os erros, as inexatidões materiais e as irregularidades, constatáveis documentalmente e desde que não modificada a**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005014-46.2018.8.26.0024 e o código 206A184.

declaração de vontade das partes nem a substância do negócio jurídico realizado, podem ser corrigidos de ofício ou a requerimento das partes, ou de seus procuradores, mediante ata retificativa lavrada no livro de notas e subscrita apenas pelo tabelião ou por seu substituto legal, a respeito da qual se fará remissão no ato retificado.

54.1. São considerados erros, inexatidões materiais e irregularidades, exclusivamente:

a) omissões e erros cometidos na transposição de dados constantes dos documentos exibidos para lavratura do ato notarial, desde que arquivados na serventia, em papel, microfilme ou documento eletrônico;

b) erros de cálculo matemático;

c) omissões e erros referentes à descrição e à caracterização de bens individuados no ato notarial;

d) omissões e erros relativos aos dados de qualificação pessoal das partes e das demais pessoas que compareceram ao ato notarial, se provados por documentos oficiais".

Assim porque não é possível ao tabelião, ou ao juiz, em procedimento administrativo, alterar a manifestação de vontade das partes consubstanciada na escritura pública.

Neste caso concreto, a recorrente busca retificar escritura pública de compra e venda, lavrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Murutinga do Sul em 20 de março de 2007, nas págs. 005 a 008 do Livro

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005014-46.2018.8.26.0024 e o código 206A184.

nº 0404, para que conste que o preço atribuído para a compra e venda de cada um dos cinco imóveis correspondeu ao seu respectivo valor venal.

Contudo, a certidão de fls. 16/19 demonstra que as partes da escritura pública atribuíram para a compra e venda dos cinco imóveis o preço total de R$ 8.430,00, sem especificar o valor correspondente à venda de cada um dos bens.

Apesar da pequena divergência entre a soma dos valores venais dos imóveis e o preço total da compra e venda, a retificação pretendida diz respeito a elemento essencial do negócio jurídico, sem que esteja comprovada documentalmente a existência de erro evidente, detectável desde logo.

Ademais, a atribuição de valor individual para a venda de cada um dos imóveis poderá acarretar obrigações correlatas, como as consistentes em retificar declaração de imposto de renda e recolher imposto, razão pela qual não pode ser feita sem a participação dos vendedores.

Por fim, segundo indicado na decisão recorrida, os vendedores movem ação em que pretendem a declaração da nulidade da escritura pública (Processo nº 1003142-59.2019.8.26.0024), o que também impede a modificação da escritura por ata de retificação, a ser lavrada sem a sua participação, para indicar o preço individual para a venda de cada imóvel.

Diante disso, neste caso concreto não estão presentes os requisitos para a alteração da escritura pública de compra e venda mediante ata de retificação, a ser lavrada sem que dela participem

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005014-46.2018.8.26.0024 e o código 206A184.

os vendedores dos imóveis.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2020.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005014-46.2018.8.26.0024 e o código 206A184.

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

Recurso Administrativo nº 1005014-46.2018.8.26.0024

CONCLUSÃO

Em 21 de fevereiro 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, nego provimento ao recurso administrativo.

Intimem-se.

São Paulo, 21 de fevereiro 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 1005014-46.2018.8.26.0024 e o código 20293EA.