CONCLUSÃO

Em 16 de julho de 2020, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MMª Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(401/2020-E)

TABELIÃO DE NOTAS – Recurso de apelação recebido como recurso administrativo – Pedido de retificação de escritura pública – Suposto erro na lavratura do ato – Não enquadramento nos Itens 54, 54.1 e 55 do Capítulo XVI das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça – Recurso desprovido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por **PROPOSTA ENGENHARIA DE EDIFICAÇÕES LTDA.** contra r. sentença de fl. 74/77, que julgou improcedente o pedido formulado em face do 2º Tabelião de Notas da Comarca de São Carlos, pugnando pela retificação de escritura pública de doação por supostamente conter dados incorretos.

Sustenta a recorrente nas razões de apelação, em síntese, que é legitimada e tem interesse porque comprou o imóvel dos donatários; que a descrição do imóvel constante da escritura pública é diversa da que consta da transcrição no registro de imóveis; que a

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 0001338-62.2020.8.26.0566 e o código 24C1D7C.

descrição da escritura confere exatamente com outra transcrição de nº 17.180; que se trata de erro material na indicação do número da transcrição; que não se está a modificar a vontade das partes, pugnando, ao final, pelo provimento do recurso.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fl. 122/127).

É o relatório.

Opino.

Preliminarmente, não se tratando de procedimento de dúvida, cujo cabimento é restrito aos atos de registro em sentido estrito, verifica-se que o recurso foi denominado erroneamente de apelação, já que se busca a retificação de ato notarial.

Todavia, tendo em vista a sua tempestividade, possível o conhecimento e processamento do apelo como recurso administrativo, nos termos do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo (Decreto-Lei Complementar n° 3/1969).

No mérito, o recurso deve ser desprovido.

Com efeito, a escritura pública é ato notarial que reflete a vontade das partes na realização de negócio jurídico, observados os parâmetros fixados pela Lei e pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, reproduzindo, portanto, exatamente aquilo que outorgantes e outorgados declararam ao Escrivão ou ao Escrevente.

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 0001338-62.2020.8.26.0566 e o código 24C1D7C.

Bem por isso, há entendimento sedimentado desta Corregedoria Geral no sentido de que não pode o juiz substituir o notário ou uma das partes, retificando escrituras que encerram tudo quanto se passou e declarou perante aquele oficial[1].

No caso telado, em 06 de fevereiro de 1987 foi lavrada escritura pública de doação com reserva de usufruto, constando como doadores Ivo Bellobraydic e sua esposa e donatários os três únicos filhos Paulo Sérgio Bellobraydic, Ivo Geraldo Bellobraydic e Neusa Maria Bellobraydic e objeto o imóvel transcrito sob o nº 17.179 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos.

Pretende o recorrente, adquirente do bem, a retificação da escritura pública de doação para fazer constar que o imóvel doado é o objeto da transcrição nº 17.180 do mesmo registro imobiliário e não o da transcrição nº 17.179.

É sabido que as escrituras públicas, em regra, não comportam retificação e devem ser corrigidas por meio de lavratura de nova escritura pública e não por determinação judicial.

Não cabe ao juiz retificar escrituras que encerram

[1] Nesse sentido: "TABELIÃO DE NOTAS - Retificação de escritura pública de compra e venda - Impossibilidade - Inexistência de erro - Ato lavrado corretamente, em consonância com os documentos apresentados - Recurso não provido". (CGJ - Processo nº **2014/155532** - Parecer: ANA LUIZA VILLA NOVA Corregedor Geral da Justiça: HAMILTON ELLIOT AKEL j. em 18.12.2014); 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. Parecer: TATIANA MAGOSSO - Corregedor Geral da Justiça: PEREIRA CALÇAS, j. em 18.12.2014 [NE: **Processo CG 155.532/2014**]).

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 0001338-62.2020.8.26.0566 e o código 24C1D7C.

tudo que se passou e foi declarado perante o Oficial, tanto que os livros de notas sequer apresentam colunas de averbações destinadas a tal fim, justamente por inexistir previsão legal a respeito.

Sobre o tema, ensina Narciso Orlandi Neto que:

"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 pré-constituída 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" [2]

E arremata com a lição de Pontes de Miranda:

"(...) falta qualquer competência aos Juízes para decretar sanções e, até, para retificar erros das escrituras públicas: escritura pública somente se retifica por outra escritura pública, e não por mandamento judicial" [3].

[2] "Retificação do Registro de Imóveis". Juarez de Oliveira, p. 90.

[3] Cf. R.R. 182/754 - "Tratado de Direito Privado". Parte Geral. Tomo III. 3ª ed. 1970. Borsoi. § 338. p. 361

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 0001338-62.2020.8.26.0566 e o código 24C1D7C.

A despeito disso, nos casos em que a retificação decorre de mero erro material, perceptível pela simples confrontação de documentos ou outras provas com o erro alegado, excepcionalmente se admite a retificação.

No caso concreto, em que pese a alegação da recorrente de que o imóvel negociado é objeto da transcrição nº 17.180 e não da transcrição nº 17.179, como constou, não há como se afirmar que se trate de mero erro material.

Com efeito, na escritura em análise o alegado equívoco recaiu sobre o objeto do contrato de compra e venda, de modo que não se cuida de erro material evidente.

Ademais, como consignado pelo Sr. Tabelião, as transcrições nºs 17.179 e 17.180 têm origem nas mesmas transcrições de nºs 17.703, 11.840 e 13.264; além de ostentarem descrições próximas e similares dos imóveis, tudo a indicar que não se trata de erro material evidente.

A pretendida retificação implicaria, pois, em indevida interferência na manifestação de vontade das partes que já a deixaram consignada formalmente no título lavrado.

Acrescente-se que a possibilidade de retificação de mero erro material não autoriza a correção de equívoco cometido pelos próprios interessados, que teriam doado imóvel diverso daquele descrito.

A propósito, preceituam os itens 54 e 55 do Capítulo XVI das NSCGJ:

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 0001338-62.2020.8.26.0566 e o código 24C1D7C.

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

55. 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

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 0001338-62.2020.8.26.0566 e o código 24C1D7C.

ser assinada pelas partes e pelos demais comparecentes do ato rerratificado e subscrita pelo Tabelião de Notas ou pelo substituto legal.

Como se vê, a retificação de escritura pode ser levada a efeito por dois modos: a) ata retificativa; e b) escritura de retificação.

Consoante o subitem 54.1 acima transcrito, apenas quatro tipos de erros, inexatidões materiais e irregularidades admitem a via da retificação. Isto ocorre justamente porque a retificação da escritura é uma providência anormal e o alargamento de suas hipóteses poderia dar azo a fraudes e insegurança jurídica.

O caso que aqui se analisa não se enquadra em nenhuma das hipóteses descritas no item 54.1.

No ponto, sobreleva destacar que as descrições constantes da escritura pública de doação e da transcrição nº 17.180, conquanto similares, não apresentam absoluta exatidão, como sustenta a recorrente.

Ressalte-se que, não obstante o item 55, que trata da escritura de retificação, não tenha repetido a parte inicial do item 54, que trata da ata retificativa, a ambas se aplicam as seguintes condições para retificação do ato notarial: desde que não modificada a declaração de vontade das partes, nem a substância do negócio jurídico realizado.

Destarte, é possível afirmar que, no ambiente administrativo, ainda que perante o Poder Judiciário, mas fora do processo contencioso, a questão levantada pela recorrente não se resolve com a

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 0001338-62.2020.8.26.0566 e o código 24C1D7C.

simples retificação das inscrições questionadas, lançadas na escritura pública de compra e venda.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de ser recebida a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário Estadual, e a ele ser negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 18 de setembro de 2020.

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 0001338-62.2020.8.26.0566 e o código 24C1D7C.

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

Recurso Administrativo nº 0001338-62.2020.8.26.0566

CONCLUSÃO

Em 21 de setembro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MMª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

Publique-se.

São Paulo, 21 de setembro 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 0001338-62.2020.8.26.0566 e o código 24C1127.