PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1053073-26.2021.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 27 de [redacted] de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(313 /2022-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RETIFICAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – TÍTULO QUE APRESENTA OMISSÕES E ERROS REFERENTES À DESCRIÇÃO E À CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL INDIVIDUADO NO ATO NOTARIAL – SITUAÇÃO QUE SE INSERE NAS ESPECÍFICAS HIPÓTESES DE RETIFICAÇÃO PREVISTAS NAS NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA – INEXATIDÕES MATERIAIS E IRREGULARIDADES CONSTATÁVEIS DOCUMENTALMENTE, QUE PODEM SER CORRIGIDAS MEDIANTE ATA RETIFICATIVA, POR NÃO IMPORTAR EM MODIFICAÇÃO DA DECLARAÇÃO DE VONTADE DAS PARTES E TAMPOUCO DA SUBSTÂNCIA DO NEGÓCIO JURÍDICO REALIZADO – RECURSO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por [redacted] contra a r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 25º Tabelião de Notas da Capital, que indeferiu a retificação da escritura pública lavrada perante a referida serventia extrajudicial, em 05 de janeiro de 1990, no Livro 869, fls. 59, sob o fundamento de que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1053073-26.2021.8.26.0100 e o código C32AE6.

não se mostra configurada hipótese de mero erro, inexatidão material ou equívoco que possa ser corrigido de ofício pela unidade ou mediante simples requerimento das partes (fls. 81/84).

Alega o recorrente, em síntese, que a pretendida retificação é necessária para inclusão de elementos relevantes na descrição do imóvel objeto da escritura lavrada, em que consignadas as confrontações com equívoco e omitida a instituição de servidão de passagem de encanamentos de esgotos sanitários e sua ligação com a rede coletora, com proibição de construção no local. Em razão da discrepância entre o instrumento público e a matrícula imobiliária, sustenta que a correção deve ser feita pela serventia extrajudicial, que não agiu com o cuidado esperado na prática do ato e deixou de prestar o serviço de modo eficiente e adequado. Ressalta que a retificação pretendida importa em mera correção de erro e inexatidão material relativa à descrição do imóvel objeto da escritura, comprovada pela documentação juntada aos autos, o que dispensa a exigência de comparecimento das partes, ou seus herdeiros e sucessores, para lavratura de escritura de retificação e ratificação (fls. 92/99).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 111/114).

Opino.

Inicialmente, importa observar que o recurso foi impropriamente denominado apelação, pois a hipótese em análise não se refere a procedimento de dúvida, restrito aos atos de registro em sentido estrito. Em verdade, nos presentes autos, discute-se a possibilidade de retificação de escritura pública lavrada pelo 25º Tabelião de Notas da Capital, razão pela qual, tendo a parte

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1053073-26.2021.8.26.0100 e o código C32AE6.

manifestado seu inconformismo contra a r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo[1].

Pretende o recorrente, em síntese, a retificação da escritura pública lavrada perante o 25º Tabelião de Notas da Capital, em 05 de janeiro de 1990, no Livro 869, fls. 59, para adequação da descrição do imóvel objeto do ato notarial.

Na escritura pública de compra e venda que se pretende retificar, o imóvel está assim descrito (fls. 52/55):

> *"UMA CASA à Rua [redacted] nº 40, no [redacted] º Subdistrito-[redacted] 16º Cartório de Registro de Imóveis, do distrito, município e Comarca desta Capital, e seu respectivo terreno formado por parte do lote 13 da quadra H, medindo 5,75ms. (cinco metros e setenta e cinco centímetros) de frente para a citada rua, por 34,48ms. (trinta e quatro metros e quarenta e oito centímetros) da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde divide com propriedade de [redacted] e sua mulher; 35,96ms. (trinta e cinco metros e noventa e seis centímetros) do lado esquerdo onde divide com os lotes 1, 2, 3 e 4, e tendo nos fundos a largura de 5,15ms. (cinco metros e quinze centímetros) onde divide com o lote nº 8, encerrando a área de 176,19ms2. (cento e setenta e seis metros e dezenove decimetros quadrados), estando lançado para pagamento de impostos pela Prefeitura Municipal de São Paulo,*

[1] Artigo 246 - De todos os atos e decisões dos Juízes corregedores permanentes, sobre matéria administrativa ou disciplinar, caberá recurso voluntário para o Corregedor Geral da Justiça, interposto no prazo de 15 (quinze) dias, por petição fundamentada, contendo as razões do pedido de reforma da decisão.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1053073-26.2021.8.26.0100 e o código C32AE6.

pelo contribuinte nº 199.025.0015-2, com o valor venal de Ncz$11.123,85.- havido dito imóvel por compra feita a [redacted] *e sua mulher* [redacted], *pelo valor de Ncz$1,00, nos termos da escritura lavrada nas notas do 31º Tabelião de* [redacted] *desta Capital, livro 65, fls. 319, devidamente registrada sob número 04 na matrícula 29.606, no 16º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital."*

Da certidão de matrícula a fls. 49/51 depreende-se que, à época da lavratura da escritura tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 29.606 junto ao 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, já havia sido constituída servidão de passagem em favor do imóvel de [redacted] e [redacted] posteriormente retificada, bem como retificadas suas confrontações (R-2/29.606, AV-3/29.606 e AV-5/29.606), sem que, no entanto, houvesse constado tais informações no ato lavrado.

O item 45, do Capítulo XVI, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, prevê que:

"45. A escritura pública, salvo quando exigidos por lei outros requisitos, deve conter:
(...)
l) indicação clara e precisa da natureza do negócio jurídico e seu objeto;"

Ora, não há dúvidas de que, no caso concreto, o bem negociado é o imóvel matriculado sob nº 29.606 junto ao 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, como expressamente consignado na escritura pública lavrada.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1053073-26.2021.8.26.0100 e o código C32AE6.



Por conseguinte, a despeito do r. entendimento do MM. Juiz Corregedor Permanente, mostra-se cabível a correção pretendida pelo recorrente, de maneira que seja sanada a inexatidão material decorrente da omissão na transposição de dados constantes da matrícula do imóvel, referentes à descrição e à caracterização do bem individuado no ato notarial. Nesse sentido, dispõem os itens 54 e seguintes, do Capítulo XVI, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

> *"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:*
>
> *(...)*
>
> *c) omissões e erros referentes à descrição e à caracterização de bens individuados no ato notarial;"*

Em suma, tratando-se de erro material evidente, perceptível pela simples confrontação de documentos, excepcionalmente se admite a retificação para sanar as omissões e erros referentes à descrição e à caracterização do imóvel individuado no ato notarial, mediante ata retificativa lavrada no livro de notas e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1053073-26.2021.8.26.0100 e o código C32AE6.



subscrita apenas pelo tabelião ou por seu substituto legal, a respeito da qual se fará remissão no ato retificado.

Nesses termos, 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 de ser dado provimento ao recurso para que seja lavrada ata retificativa no livro de notas e subscrita pelo tabelião ou por seu substituto legal, a respeito da qual se fará remissão no ato retificado, sanando-se as omissões e erros referentes à descrição e à caracterização do imóvel individuado na escritura pública lavrada perante o 25º Tabelião de Notas da Capital, em 05 de janeiro de 1990, no Livro 869, fls. 59 (imóvel matriculado sob nº 29.606 junto ao 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital).

Sub censura.

São Paulo, 23 de agosto de 2022.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1053073-26.2021.8.26.0100 e o código C32AE6.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 12 de setembro 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 1053073-26.2021.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como **recurso administrativo**, na forma do artigo 246, do Código Judiciário Estadual, ao qual **dou provimento**, a fim de que seja lavrada ata retificativa no livro de notas e subscrita pelo tabelião ou por seu substituto legal, a respeito da qual se fará remissão no ato retificado, sanando-se as omissões e erros referentes à descrição e à caracterização do imóvel individuado na escritura pública lavrada perante o 25º Tabelião de Notas da Capital, em 05 de janeiro de 1990, no Livro 869, fls. 59 (imóvel matriculado sob nº 29.606 junto ao 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital).

Publique-se.

São Paulo, 12 de setembro 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 1053073-26.2021.8.26.0100 e o código C32BED.