(524/2025-E)

EMENTA: Direito Notarial. Recurso Administrativo. Escritura pública de constituição de hipoteca. Controvérsia sobre o momento das assinaturas lançadas no ato. Impossibilidade de declaração de incompletude. Bloqueio de ato notarial.

I. Caso em Exame

1.Recurso interposto contra sentença que declarou a incompletude de escritura pública de constituição de hipoteca, em virtude da ausência de assinatura da parte credora, e determinou a ratificação do ato notarial.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar a validade e eficácia da escritura pública de hipoteca, considerando a alegada ausência de assinaturas no momento da lavratura e a posterior inclusão destas, além de avaliar a possibilidade de regularização do ato.

III. Razões de Decidir

3. A escritura não pode ser declarada incompleta se assinada por todos. A controvérsia sobre o momento das assinaturas lançadas na escritura e a validade do ato deve ser resolvida na esfera jurisdicional, com ampla produção de provas. **4.** A escritura pública, dotada de fé pública, requer a assinatura de todas as partes para sua validade, conforme o art. 215 do Código Civil. A irregularidade das assinaturas lançadas, se comprovada, compromete a validade do ato, não sendo possível sua ratificação sem a participação espontânea das partes. **5.** Ante as divergências constatadas nas certidões expedidas e nas cópias do livro de notas apresentadas, mostra-se necessário o bloqueio do ato notarial, vedada a expedição de certidões e traslados, exceto por autorização da Corregedoria Permanente ou por decisão judicial. A apuração de conduta do Tabelião Interino é recomendada devido às falhas verificadas na expedição de certidões.

IV. Dispositivo e Tese

6. Sentença reformada, com base no poder hierárquico da Corregedoria Geral da Justiça, para afastar a declaração de incompletude da escritura, dando-se parcial provimento ao recurso administrativo interposto para determinar o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000908-51.2025.8.26.0529 e o código 149D7DF.



bloqueio do ato notarial, bem como afastar a obrigação do Tabelião de lavrar escritura de ratificação e de proceder às comunicações determinadas. *Tese de julgamento:* **1.** A escritura pública não pode ser declarada incompleta se, nela, constam as assinaturas de todas as partes. **2.** A controvérsia sobre o momento em que lançadas as assinaturas na escritura pública e sua validade são questões que devem ser apuradas na esfera jurisdicional. **3.** Conveniência do bloqueio do ato notarial em virtude das irregularidades constatadas e divergências nas certidões e cópias expedidas pela serventia extrajudicial, com instauração de expediente próprio pela Corregedoria Permanente para apuração dos fatos.

Legislação Citada:

- Código Civil, art. 215 e 215, §1º, inciso VII;
- Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, Tomo II, Capítulo XVI, iten 45, alínea "f", subitens 53.2, 53.2.1, e 151.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***José Wilson da Silva*** contra a r. sentença proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente que, nos autos do pedido de providências instaurado, declarou a incompletude da Escritura Pública de Constituição de Hipoteca, lavrada em 31 de outubro de 2013, no Livro 125, fls. 359/366, e determinou sua ratificação pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Pirapora do Bom Jesus/SP (fls. 81/85).

Sustenta o recorrente, em síntese, que a escritura pública de constituição de hipoteca, lavrada pelo Oficial de Registro Civil das

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000908-51.2025.8.26.0529 e o código 149D7DF.

Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Pirapora do Bom Jesus/SP é nula, pois, à época, o ato foi encerrado antes da assinatura da parte credora. Entende que não é possível o saneamento do ato mediante ratificação, pois, quando de sua lavratura, em outubro de 2013, inexistia previsão normativa nesse sentido, bem como porque o prazo de vigência da hipoteca teria se exaurido em 31 de outubro de 2023. Argumenta, por fim, que a situação concreta não se amolda ao precedente utilizado para fundamentar a decisão proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente, ressaltando que, naquele caso, as partes se dispuseram a assinar a documentação para ratificar e encerrar o ato de transmissão da propriedade (fls. 91/98).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 109/112).

Opino.

A escritura pública, que é documento dotado de fé pública, faz prova de que as partes compareceram perante o Tabelião de Notas, foram identificadas, manifestaram livremente suas respectivas vontades e anuíram com a celebração do negócio jurídico ao final consubstanciado mediante a orientação do Tabelião ou seu preposto (art. 215 do Código Civil).

As assinaturas das partes são essenciais à existência do negócio jurídico e à conclusão da escritura pública, conforme determina o art. 215, §1º, inciso VII, do Código Civil:

> "*Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.*
>
> *§ 1 º Salvo quando exigidos por lei outros requisitos, a*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000908-51.2025.8.26.0529 e o código 149D7DF.

escritura pública deve conter:

(...)

VII - assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião ou seu substituto legal, encerrando o ato."

No mesmo sentido, dispõem as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, no item 45, alínea "f", e subitens 53.2 e 53.2.1, Capítulo XVI, Tomo II:

"45. A escritura pública, salvo quando exigidos por lei outros requisitos, deve conter:

(...)

f) assinatura das partes e dos demais comparecentes ou, caso não possam ou não saibam escrever, de outras pessoas capazes, que assinarão a rogo e no lugar daqueles, cujas impressões digitais, no entanto, deverão ser colhidas mediante emprego de coletores de impressões digitais, vedada a utilização de tinta para carimbo;"

"53.2. Lavrada a escritura pública, a coleta das respectivas assinaturas das partes poderá ocorrer em até 30 dias, e nessas hipóteses as partes deverão apor ao lado de sua firma a data e o local (o mesmo da lavratura ou o endereço completo se for diverso) da respectiva subscrição.

53.2.1. Não sendo assinado o ato notarial dentro do prazo fixado, a escritura pública será declarada incompleta,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000908-51.2025.8.26.0529 e o código 149D7DF.

observando-se a legislação que trata dos emolumentos."

Segundo as certidões expedidas em 10 de janeiro de 2018 (fls. 22) e, posteriormente, em 14 de janeiro de 2025 (fls. 03), ambas acompanhadas de cópias do Livro 125, fls. 359/366, na escritura pública de constituição de hipoteca, lavrada em 31 de outubro de 2013, não constavam as assinaturas dos representantes da credora hipotecária (fls. 04/12 e 23/29).

Ocorre que, em 17 de fevereiro de 2025, foi expedida nova certidão (fls. 13), igualmente acompanhada de cópia do Livro 125, fls. 359/366. Diferentemente do que se verificava nas certidões anteriores, as cópias do livro de notas então apresentadas passaram a ostentar as assinaturas dos representantes da credora hipotecária na escritura pública de constituição de hipoteca, lavrada em 31 de outubro de 2013 (fls. 14/21), evidenciando alteração no conteúdo do próprio livro notarial, e não apenas na certidão expedida.

A respeito da divergência, informou o Tabelião Interino (fls. 49/52) que a certidão a fls. 03, acompanhada das cópias a fls. 04/12, embora enviada pelo e-Notariado em seu nome, foi elaborada pela Substituta Michele a partir da consulta a uma digitalização antiga do livro de notas, tal como, provavelmente, teria também ocorrido por ocasião da expedição da certidão a fls. 22, acompanhada das cópias a fls. 23/29, quando ainda não estava à frente da serventia. Aduziu, todavia, que a consulta ao Livro 125, fls. 359/365, confirma que o ato lavrado em 31 de outubro de 2013 se encontra assinado pelo Tabelião Antonio De Freitas Menezes Filho e, também, pelas partes Cláudia Barbosa e Silva, Patrícia Pugas de Azevedo Lima e Rafael Grisolia, como constou da certidão mais atualizada. Ainda, alegou que, desde que assumiu a interinidade da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000908-51.2025.8.26.0529 e o código 149D7DF.

serventia, ou seja, a partir de 09 de abril de 2024, não foi possibilitado às partes lançar suas assinaturas em ato notarial lavrado em data anterior, o que poderá ser confirmado por perícia técnica que, eventualmente, venha a ser realizada em sede própria.

Como se vê, não é possível aferir, pela análise dos documentos trazidos aos autos, quando as assinaturas dos representantes da credora foram lançadas na escritura lavrada.

E ainda que, ao tempo da lavratura do ato, não houvesse previsão normativa para colheita de assinaturas em data posterior, é evidente que houve falhas, seja porque o Tabelião subscreveu o ato antes de sua finalização (como comprova a digitalização alegadamente prematura), seja porque não declarada incompleta a escritura na hipótese de, eventualmente, não terem sido colhidas essas assinaturas no momento correto. Ademais, também se verifica a ocorrência de falha na emissão de certidão pela Substituta do Interino, eis que descumprida a vedação estabelecida pelo item 151 do Capítulo XVI, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça[1] (fls. 03), bem como porque elaborada com base em documento supostamente digitalizado de maneira incompleta, em nome e com assinatura digital do Interino que, no entanto, afirmou não ter participado da emissão do documento.

A hipótese em análise, diferentemente do que entende o recorrente e do quanto decidido pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente, não é de mera declaração de incompletude da escritura. Com efeito, a escritura somente poderia ser declarada incompleta se, nela, não houvesse a assinatura de todas as partes.

[1] 151. É vedado, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e criminal, a extração de traslados e certidões de atos ou termos incompletos, a não ser por ordem judicial.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000908-51.2025.8.26.0529 e o código 149D7DF.

In casu, a escritura se apresenta assinada por todos. O que se questiona, em verdade, é o momento em que tais assinaturas foram lançadas e, por conseguinte, se o ato é válido e eficaz, sobretudo diante do tempo já transcorrido desde a data de sua lavratura.

Por tais razões, a controvérsia somente poderá ser resolvida na esfera jurisdicional, mediante ampla produção de provas e participação de todos os envolvidos, o que impõe, no exercício do poder hierárquico da Corregedoria Geral da Justiça, a reforma da decisão proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente, nesse ponto.

No mais, cumpre lembrar que o entendimento da Corregedoria Geral da Justiça é pacífico no sentido de que uma escritura pública somente pode ser re/ratificada por outra escritura pública, mediante livre e espontânea vontade dos envolvidos. A escritura pública é ato notarial que reflete a intenção das partes na realização de negócio jurídico, observados os parâmetros fixados pela Lei e pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça, reproduzindo exatamente aquilo que outorgantes e outorgados declararam ao Tabelião.

Não pode o juiz, portanto, substituir o notário ou uma das partes, determinando a re/ratificação de escrituras que encerram tudo quanto se passou e declarou por ocasião de sua lavratura. A re/ratificação de uma escritura depende da vontade das partes, não podendo ser imposta tal obrigação ao Tabelião quando não se trata de mero erro material.

Outrossim, diante das irregularidades e divergências de informações e da contradição apresentada entre as certidões e cópias expedidas pela serventia extrajudicial, há que ser determinado o bloqueio do ato notarial, vedada a expedição de certidões e/ou traslados, a não ser mediante expressa autorização da Corregedoria Permanente ou por decisão

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000908-51.2025.8.26.0529 e o código 149D7DF.

judicial.

Observe-se que não há como bloquear ou invalidar certidões e traslados já expedidos e que se encontram em poder das partes ou terceiros interessados. Evidentemente, seus efeitos serão analisados a partir de hipóteses concretas, nas vias próprias se e quando utilizados.

Por fim, conveniente se mostra a apuração da conduta do Tabelião Interino e eventual quebra de confiança, ante a expedição de certidão (fls. 03) em desacordo com o disposto no item 151 do Capítulo XVI, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, bem como pela confessada permissão de prática de atos notariais por terceiros (fls. 03 e 13), em seu próprio nome e com sua assinatura eletrônica (fls. 49/52).

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de, com base no *poder hierárquico da Corregedoria Geral da Justiça*, *reformar* a sentença para afastar a declaração de incompletude da escritura pública de constituição de hipoteca, lavrada em 31 de outubro de 2013, no livro 125, fls. 359/366, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Pirapora do Bom Jesus/SP, e *dar parcial provimento* ao recurso administrativo interposto, para *determinar* o bloqueio do ato notarial, vedada a expedição de certidões e/ou traslados, a não ser mediante expressa autorização da Corregedoria Permanente ou por ordem judicial, bem como afastar a obrigação do Tabelião de lavrar escritura de ratificação e de proceder às comunicações determinadas.

Sugiro, ainda, que seja determinada a apuração de eventual quebra de confiança, pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente, em virtude das falhas constatadas na expedição de certidões pelo Tabelião

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000908-51.2025.8.26.0529 e o código 149D7DF.

Interino.

Sugiro, por fim, que seja aberto expediente de acompanhamento junto à DICOGE, com a posterior devolução dos presentes autos à origem para que, no prazo de trinta dias, a MM.ª Juíza Corregedora Permanente informe sobre o efetivo cumprimento da providência determinada.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000908-51.2025.8.26.0529 e o código 149D7DF.

CONCLUSÃO

Em 18 de dezembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0000908-51.2025.8.26.0529

Vistos.

1. Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados:

a) com base no poder hierárquico da Corregedoria Geral da Justiça, *reformo* a sentença para afastar a declaração de incompletude da escritura pública de constituição de hipoteca, lavrada em 31 de outubro de 2013, no Livro 125, fls. 359/366, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Pirapora do Bom Jesus/SP;

b) dou parcial provimento ao recurso administrativo interposto, para: *b.1) determinar* o bloqueio do ato notarial, vedada a expedição de certidões e/ou traslados, a não ser mediante expressa autorização da Corregedoria Permanente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Francisco Eduardo Loureiro. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000908-51.2025.8.26.0529 e o código 14B304F.

ou por ordem judicial; *b.2) afastar* a obrigação do Tabelião de lavrar escritura de ratificação e de proceder às comunicações determinadas.

2. Em virtude das falhas constatadas na expedição de certidões pelo Tabelião Interino, determino à MM.ª Juíza Corregedora Permanente que apure eventual quebra de confiança.

3. Por fim, determino a abertura de expediente de acompanhamento junto à DICOGE, com a posterior devolução dos presentes autos à origem para que, no prazo de trinta dias, a MM.ª Juíza Corregedora Permanente informe sobre o efetivo cumprimento da providência determinada.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Francisco Eduardo Loureiro. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000908-51.2025.8.26.0529 e o código 14B304F.