PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1028780-13.2022.8.26.0405

(740/2024-E)

Direito Registral. Recurso Administrativo. Retificação de Registro Imobiliário. Provimento do Recurso.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso interposto contra sentença que negou a inscrição de instrumento particular de retificação e ratificação de compra e venda, confissão de dívida e alienação fiduciária em garantia em matrícula imobiliária. O recorrente alega que a Lei nº 9.514/97 permite a formalização por instrumento particular e requer a averbação do título.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se um instrumento particular pode ser utilizado para retificar uma escritura pública devidamente registrada.

III. **Razões de Decidir**

3. A retificação em si foi qualificada positivamente pelo Oficial, indicando que os requisitos normativos foram atendidos (itens 54 e 55 do Capítulo XVI das NSCGJ).

4. Por analogia ao art. 472 do Código Civil, que trata do distrato, a retificação pode ser feita pela

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028780-13.2022.8.26.0405 e o código 11B5E51.

mesma forma exigida para o contrato, não sendo necessário o instrumento público se o contrato original poderia ter sido celebrado por instrumento particular. Principio da atração relativa de formas.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso provido. Determinada a inscrição do instrumento particular na matrícula, com comunicação ao Tabelião que lavrou a escritura original acerca da retificação.

Tese de julgamento: 1. A retificação de registro imobiliário pode ser feita por instrumento particular se o contrato original poderia ter sido formalizado dessa forma.

Legislação Citada:

- Lei nº 9.514/97, art. 38; Código Civil, art. 472.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por [redacted] - SPE Ltda. contra a r. sentença de fls. 63/67, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Registro de Imóveis e Anexos de Osasco, que, mantendo a exigência apresentada pelo Oficial, negou a inscrição de instrumento particular de retificação e ratificação de instrumento de compra e venda, confissão de dívida e alienação fiduciária

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028780-13.2022.8.26.0405 e o código 11B5E51.

em garantia na matrícula nº 123.217 da serventia extrajudicial mencionada.

Sustenta o recorrente, em resumo, que a Lei nº 9.514/97 permite que a alienação fiduciária em garantia de bens imóveis seja formalizada por instrumento particular, não havendo motivo para que uma mera alteração de condições de negócio anterior tenha que ser feita por instrumento público. Ao final, requer que o título apresentado seja averbado (fls. 70/74).

Manifestação do Oficial a fls. 79/83.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 99/101).

Por meio da r. decisão de fls. 103/105, o feito foi redistribuído do C. Conselho Superior da Magistratura para esta Corregedoria Geral da Justiça.

É o relatório.

De início, recebo a apelação interposta como recurso administrativo.

Isso porque a decisão contra a qual a recorrente se insurge não foi proferida em procedimento de dúvida, pressuposto para a interposição de apelação com fundamento no artigo 202 da Lei nº 6.015/73. Como ressaltado a fls. 103/105, discute-se a possibilidade de se retificar informação que consta em registro anterior, ato que, em razão do disposto no § 5º do artigo 213 da Lei nº 6.015/73, deve ser averbado.

Assim, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, contra essa decisão cabe recurso administrativo a ser julgado pelo Corregedor Geral da Justiça.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028780-13.2022.8.26.0405 e o código 11B5E51.

O recorrente pretende, por meio de instrumento particular, retificar o teor de escritura pública de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia lavrada, em 19 de maio de 2017, pelo 3º Tabelião de Notas de Osasco, registrada sob os nºs 2 e 3 na matrícula nº 123.217 do 1º Registro de Imóveis e Anexos da mesma comarca (fls. 59/60).

O teor da retificação pretendida pelas partes foi qualificado positivamente pelo Oficial (cf. item 5 de fls. 1). Isso quer dizer que o registrador, ao examinar o instrumento apresentado, entendeu preenchidos os requisitos constantes nos itens 54 e 55 do Capítulo XVI das NSCGJ.

A questão que se coloca é se instrumento particular pode ser utilizado para retificar escritura pública devidamente registrada.

Ressalte-se que aqui não se discute a incidência do art. 440-AO do Código Nacional de Normas[1], que limitou a formalização da alienação fiduciária em garantia de imóveis por instrumento particular aos contratos em que entidades autorizadas a operar no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário forem partes. Até porque, em 27 de novembro de 2024, no Pedido de Providências nº 0007122-54.2024.2.00.0000, o Min. Mauro Campbell Marques, Corregedor Nacional de Justiça, proferiu decisão

[1] *Art. 440-AO. A permissão de que trata o art. 38 da 9.514/1997 para a formalização, por instrumento particular, com efeitos de escritura pública, de alienação fiduciária em garantia sobre imóveis e de atos conexos, é restrita a entidades autorizadas a operar no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI (art. 2º da Lei n. 9.514/1997), incluindo:*
I - as cooperativas de crédito;
II – as companhias securitizadoras, os agentes fiduciários e outros entes sujeitos a regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários ou do Banco Central do Brasil relativamente a atos de transmissão dos recebíveis imobiliários lastreados em operações de crédito no âmbito do SFI.
§ 1º O disposto neste artigo não exclui outras exceções legais à exigência de escritura pública prevista no art. 108 do Código Civil, como os atos envolvendo:
I - administradoras de Consórcio de Imóveis (art. 45 da Lei n. 11.795, de 8 de outubro de 2008);
II - entidades integrantes do Sistema Financeira de Habitação (art. 61, § 5º, da Lei n. 4.380, de 21 de agosto de 1964.
§ 2º São considerados regulares os instrumentos particulares envolvendo alienação fiduciária em garantia sobre imóveis e os atos conexos celebrados por sujeitos de direito não integrantes do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, desde que tenham sido lavrados antes de 11 de junho de 2024 (data da entrada em vigor do Provimento CN n. 172)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028780-13.2022.8.26.0405 e o código 11B5E51.

liminar por meio da qual prorrogou, até ulterior decisão, "a *regularidade dos instrumentos particulares referidos no § 2º do art. 440-AO do Provimento CN n. 149/2023, com redação dada pelo Provimento n. 175/2024*".

Pretende o interessado simplesmente averbar a retificação dos termos de contrato formalizado por escritura pública e registrado desde 2017 (fls. 59/60), utilizando-se de instrumento particular (fls. 9/10).

E cingindo-se a discussão à forma – já que o teor da retificação, como se viu, foi qualificado positivamente pelo Oficial (fls. 1, item 5) – ao recurso deve ser dado provimento, salvo melhor juízo de Vossa Excelência.

Por analogia, à retificação deve ser aplicado o art. 472 do Código Civil, que trata do distrato:

> *Art. 472. O distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato.*

A analogia é cabível, pois o distrato – que é o objeto da norma acima transcrita – provoca a extinção do contrato, alteração mais profunda na relação contratual do que aquela advinda de uma mera retificação de seus termos, a qual, como se nota pela análise do instrumento de fls. 9/10, contou com a concordância de ambos os contratantes.

E o cabimento do instrumento particular na espécie resta claro, uma vez que o distrato – e a retificação, por analogia – faz-se pela mesma forma **exigida para o contrato e não pela mesma forma do contrato já formalizado**.

Sobre o art. 472 do CC, Carlos Nelson Konder, Paula

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028780-13.2022.8.26.0405 e o código 11B5E51.

Greco Bandeira e Gustavo Tepedino ensinam:

> *"Para o distrato, o disposto no art. 472 do Código Civil impõe regra de atração de forma em relação ao contrato: "o distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato". Dito por outros termos, o distrato deve revestir o mesmo requisito formal legalmente exigido para o contrato. Não se demanda a adoção do instrumento formal que o contrato, por opção espontânea, revestia, mas a forma a ele imposta por exigência legal. Assim, se a forma adotada decorreu de ajuste convencional, ao distrato não será imposto o mesmo instrumento. Em termos práticos, se a lei exige para o contrato instrumento público (p. ex., contrato de aquisição de bem imóvel acima de certo valor), o distrato se submeterá ao mesmo requisito formal. Por outro lado, se a forma pública revestiu o contrato por opção das partes, sem que decorresse de exigência legal, o distrato não precisa respeitá-la, podendo dispensar o instrumento público"* (Contratos / Carlos Nelson Konder, Paula Greco Bandeira; organização Gustavo Tepedino – 1. ed. – Rio de Janeiro; Forense, 2020 – p. 146/147).

Esta é também a lição de Orlando Gomes sobre o tema:

> *"Há, entretanto, uma exigência quanto à forma. O distrato deve ser feito pela mesma forma que o contrato, regra que só se aplica, porém, aos contratos de forma prescrita em lei. Quando é de sua substância, o distrato não pode ser feito senão como o contrato. Se a lei exige a escritura pública para a validade deste, as partes não podem*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028780-13.2022.8.26.0405 e o código 11B5E51.

distratá-lo por instrumento particular. Nessa hipótese, o distrato somente vale se também realizado por escritura pública. Mas se não exige forma determinada, a preferência que as partes manifestam não obriga a observá-la no distrato. Contrato por escritura pública não obrigatória pode desfazer-se por escrito particular, nada obstando, do mesmo modo, que seja distratado verbalmente contrato celebrado por escrito" (Contratos / Orlando Gomes – 27. ed. – Rio de Janeiro; Forense, 2007 – p. 222/223).

Se a compra e venda com alienação fiduciária poderia ter sido formalizada por instrumento particular (art. 38 da Lei nº 9.514/97), não há justificativa para se exigir o instrumento público para uma mera retificação de seus termos. Trata-se de aplicação prática da máxima "a maiori, ad minus" (quem pode o mais, pode o menos), em que a contratação é "o mais" e a retificação é "o menos". Se os contratantes poderiam ter celebrado o contrato por instrumento particular, a mesma forma deve ser admitida para uma mera retificação.

A averbação, portanto, deve ser realizada.

Considerando que as Normas de Serviço, por uma questão de segurança jurídica, prescrevem que se fará remissão no ato retificado à retificação feita por escritura ou por ata retificativa (itens 54 e 55.1 do Capítulo XVI das NSCGJ), imperioso que, uma vez registrado o instrumento particular, o Oficial comunique o Tabelião que lavrou a escritura registrada sob os nºs 2 e 3 na matrícula nº 123.217 (fls. 59/60) a respeito da retificação.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028780-13.2022.8.26.0405 e o código 11B5E51.

elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele dar provimento, para determinar a inscrição na matrícula nº 123.217 do 1º Registro de Imóveis e Anexos de Osasco do instrumento particular de fls. 9/10, devendo o Oficial comunicar o Tabelião que lavrou o instrumento original a respeito da retificação.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028780-13.2022.8.26.0405 e o código 11B5E51.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 09 de dezembro de 2024, 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 1028780-13.2022.8.26.0405

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele dou provimento, para determinar a inscrição na matrícula nº 123.217 do 1º Registro de Imóveis e Anexos de Osasco do instrumento particular de fls. 9/10, devendo o Oficial comunicar o Tabelião que lavrou o instrumento original a respeito da retificação.

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 1028780-13.2022.8.26.0405 e o código 11CE661.