(142 /2025-E)

EMENTA: Direito Notarial. Recurso Administrativo. Direito sucessório. Retificação de escritura pública. Manifestação de vontade das partes intocada. Modificação na substância do negócio jurídico, celebrado com apoio em alvará judicial que não especificou a exata fração do bem disponível. Transmissão da integralidade do imóvel devido à não observância dos limites da propriedade do espólio. Parecer pelo provimento do recurso, com determinação.

I. **Caso em exame**

1. Trata-se de recurso administrativo contra sentença que manteve a recusa de retificação de escritura pública de compra e venda sob o fundamento de modificação substancial do negócio jurídico. A parte recorrente alega que o Tabelião incidiu em erro, na medida em que o alvará judicial refere-se apenas à propriedade do espólio, não abrangendo a totalidade do imóvel, sendo que, sem a correção, o registro perante a serventia imobiliária não pode ser feito.

II. **Questão em discussão**
2. A questão em discussão consiste em determinar se a retificação da escritura pública é possível. Ou seja, se a retificação modifica a substância do negócio jurídico realizado ou providencia correção de erro.

III. **Razões de decidir**
3. A retificação pretendida não modifica a vontade das partes, no sentido de transferência da propriedade pertencente ao espólio. 4. O alvará judicial com apoio no qual o negócio jurídico foi celebrado autorizou alienação do imóvel

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048022-50.2021.8.26.0224 e o código 12A3CBC.

pertencente ao espólio, ainda que não tenha indicado fração ideal exata. 5. Retificação do título devida para adequação aos limites da propriedade do espólio. Houve falha, portanto, na qualificação feita pelo Tabelião, motivo pelo qual correção é devida sem custos. Erro evidente do Tabelião, uma vez que o espólio não poderia dispor de direitos dos quais não é titular, superiores à força do registro. Apuração de eventual falha funcional pela Corregedoria Permanente é necessária, com comunicação a esta Corregedoria Geral da Justiça para o devido acompanhamento.

IV. **Dispositivo e tese**
5. Parecer pelo provimento do recurso, com determinação.
Tese de julgamento: "1. Retificação de escritura pública é permitida para sanar erro de qualificação, o qual, na hipótese, diz respeito aos limites da propriedade disponível ao espólio para alienação. 2. Correção possível mesmo que haja alteração do objeto do negócio jurídico.

Legislação Citada:

- Código Judiciário do Estado de São Paulo, art. 246; Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça, subitens 54 e 54.1, Cap. XVI.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo, equivocadamente denominado como apelação, contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor do 4º Tabelionato de Notas da Comarca de Guarulhos, que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048022-50.2021.8.26.0224 e o código 12A3CBC.

manteve a recusa de retificação de escritura pública de compra e venda lavrada por referida serventia sob o fundamento de modificação substancial do negócio jurídico (fls.97/98).

O Tabelião esclareceu que não se recusou à retificação; que alteração somente é possível mediante aditamento do alvará para que nele conste autorização de alienação de apenas 50% do imóvel pertencente ao espólio; que solução também é possível por meio de alvará judicial autorizando alienação da parte referente a Maria da Penha ou por formal de partilha de seus bens (fls.55/56).

A parte requerente sustenta que a recusa impede registro da escritura. Ou seja, a serventia imobiliária não autorizou ingresso do título justamente porque ele não respeita os princípios da continuidade e da disponibilidade; que não se trata de alteração substancial do negócio jurídico, sendo que o alvará judicial que o autorizou refere-se somente à propriedade do espólio de Daniel Vieira Padilha, equivalente a 50% do imóvel; que o percentual remanescente pertence à esposa de Daniel, Maria da Penha Ribeiro Padilha, pré falecida, o qual foi transmitido à sua única herdeira, Rosana Ribeiro Padilha; que a ação de inventário dos bens deixados por Daniel Vieira Padilha antecedeu a ação de inventário dos bens de Maria da Penha Ribeiro Padilha, em que pese ter ela falecido antes, o que não permite inferir que o espólio de Daniel detém a totalidade do bem imóvel; que há erro na lavratura da escritura: o alvará judicial não autoriza a formalização de negócio jurídico envolvendo bem que não compõe o inventário de Daniel (fls.115/132).

A Procuradoria de Justiça se manifestou pelo não provimento do recurso (fls. 147/149).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048022-50.2021.8.26.0224 e o código 12A3CBC.

Inicialmente distribuído ao Conselho Superior da Magistratura, o feito foi reencaminhado a esta Corregedoria Geral de Justiça (fls.151/152).

É o relatório.

De início, cabe esclarecer que, como não se busca ato de registro em sentido estrito, a apelação deve ser recebida como recurso administrativo (artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo).

No mérito, o recurso merece provimento.

Vejamos os motivos.

Desde 07 de outubro de 1983, constam como proprietários tabulares na matrícula n.48.709 Daniel Vieira Padilha, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Maria da Penha Ribeiro Padilha, e Valdson da Rocha Medrado, solteiro à época (fls.11/12).

Maria da Penha Ribeiro Padilha faleceu em 29 de março de 1987 (certidão de óbito de fl. 18), deixando como herdeiros seu marido Daniel Vieira Padilha e sua filha Rosana Ribeiro Padilha.

Neste ponto, cumpre observar que não foi realizada partilha dos bens deixados pela *de cujus*.

O *"Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra com Subrogação de ônus Hipotecário"* (fls.13/16), cujo objeto é o imóvel de matrícula n. 48.709, foi firmado em 10 de novembro de 1998 entre: a) promitentes vendedores - Valdson da Rocha Medrado, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Marlene Rodrigues Silva Medrado, Daniel Vieira Padilha, à época já viúvo, e Rosana Ribeiro Padilha,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048022-50.2021.8.26.0224 e o código 12A3CBC.

e b) compromissária compradora - Oriana Ribeiro Baião, ora recorrente.

Em 16 de outubro de 2000, Daniel Vieira Padilha veio a falecer, deixando como única herdeira sua filha, Rosana Ribeiro Padilha (fls. 19).

Com o falecimento de Daniel, foi proposta ação de inventário perante a 2ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de São Bernardo do Campo (autos n.0015967-14.2001.8.26.0564), em que foi expedido alvará judicial autorizando "*o Espólio de Daniel Vieira Padilha, representado pelo(a) herdeira, Sr(a). Rosana Ribeiro Padilha, RG nº 17.103.785, CPF/MF nº 066.949.688-09, a OUTORGAR ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA DO IMÓVEL matrícula 48.709 do 2º Cartório De Registro de Imóveis de Guarulhos SP, em favor do(s) Oriana Ribeiro Baião, RG 19.104.633-4, CPF. 084.272.298-01 ou a quem este(s) indicar(em). Outras características do imóvel, tais como medidas, confrontações e forma de aquisição, serão fornecidas pelos interessados no respectivo ato*" (fl.22).

Com apoio nos documentos necessários, inclusive o alvará judicial mencionado acima, lavrou-se a escritura pública de compra e venda ora em análise (4º Tabelião de Notas de Guarulhos - fls.27/32), nos seguintes termos:

> "*(...) compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber, de um lado como outorgantes vendedores, 1º) vendedor de 81,82% do imóvel abaixo descrito, ESPÓLIO DE DANIEL VIEIRA PADILHA, inscrito no cpf n. 021.102.618-20, representado pela herdeira ROSANA RIBEIRO PADILHA, (...) nos termos do alvará judicial*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048022-50.2021.8.26.0224 e o código 12A3CBC.

expedido aos 08/01/2021, pela 2ª Vara da Família e das Sucessões do foro de São Bernardo do Campo, neste Estado, processo n. 0015967.14.2001.8.26.0564, assinado digitalmente o qual verificada sua autenticidade (...); 2º) vendedor de 18,18% do imóvel abaixo descrito, VALDSON DA ROCHA MEDRADO (...); e de outro lado como outorgado(a) comprador(a), Sr(a). ORIANA RIBEIRO BAIÃO(...)".

Em virtude de recusa de registro perante a serventia imobiliária (fls.33/34), a parte recorrente aduz ter constatado erro no que se refere ou montante da titularidade da propriedade do espólio de Daniel, pelo que requereu correção para o percentual de 50% da parte ideal de 81,82%, ou seja, 40,91% do imóvel, com apoio nos subitens 54 e 54.1, Capítulo XVI, das Normas de Serviços 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:

a) omissões e erros cometidos na transposição de dados

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048022-50.2021.8.26.0224 e o código 12A3CBC.

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".

A norma é clara no sentido de que a retificação tem cabimento na hipótese de erro, inexatidão ou irregularidade, mas desde que não se pretenda modificar a vontade das partes ou a substância do negócio jurídico realizado.

No caso concreto, a retificação pretendida não modifica a vontade manifestada no título, já que as partes concordaram com a trasmissão da propriedade pertencente ao espólio de Daniel, nos moldes autorizados pelo alvará judicial, ainda que ele não tenha indicado fração exata.

Não há dúvida de que o alvará poderia ter sido mais claro e determinado, desde logo, qual a parte ideal seria transmitida pelo espólio de Daniel. De outro lado, porém, evidente que o espólio de Daniel não poderia, nem em tese, transmitir direitos dos quais não tinha a titularidade dominial. Tal situação era perfeitamente aferível e passível de qualificação jurídica pelo Tabelião que lavrou a escritura de venda à vista da simples

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048022-50.2021.8.26.0224 e o código 12A3CBC.

certidão extraída do registro imobiliário.

O que se vê, portanto, é falha de qualificação do Tabelião, o qual, ao caracterizar o objeto do negócio jurídico, não observou os limites da titularidade do direito de propriedade do espólio de Daniel (princípios da continuidade e da disponibilidade – subitem 54.1, "c", Cap. XVI, NSCGJ).

De fato, e como já visto, a matrícula do imóvel indica que os proprietários do imóvel eram Daniel Vieira Padilha e sua mulher, Maria da Penha Ribeiro Padilha, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente à Lei n.6.515/77, e Valdson da Rocha Medrado, *"na proporção de 81,82% para o casal e 18,18% para o segundo nomeado"* (fl.11 – R.1).

Tendo em vista, ainda, que o falecimento de Daniel era conhecido, incumbia ao Notário qualificar juridicamente o fim da comunhão que existia sobre a parcela do imóvel a ser transmitida pela escritura a fim de correta definição sobre a parcela eventualmente pertencente a Maria da Penha.

Transferência da totalidade da propriedade do casal somente poderia ser formalizada mediante manifestação da vontade de Maria da Penha, a qual não participou do negócio, ou então mediante comprovação de extinção da comunhão, com atribuição exclusiva do bem ao varão, o que também não ocorreu.

Como ausente manifestação de vontade da mulher e como ausente comprovação de transmissão da totalidade da propriedade ao varão, a escritura pública somente poderia ter sido lavrada sobre a metade da fração ideal pertencente ao casal.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048022-50.2021.8.26.0224 e o código 12A3CBC.

Note-se que, no processo de inventário, o pedido foi feito no sentido de outorga da escritura pública de compra e venda do imóvel da matrícula n. 48.709 (fl. 374 do processo de autos n. 0015967-14.2021.8.26.0564). Do mesmo modo, a decisão que acolhe tal pedido não traz determinação expressa para transferência integral do bem, mas apenas autoriza a *"herdeira, Rosana Ribeiro Padilha, outorgar escritura do imóvel descrito na matrícula de fls.330/331 à Sra. Oriana Ribeiro Baião"* (fl. 377 do processo de autos n. 0015967-14.2021.8.26.0564).

Em que pese a imprecisão da petição, da decisão e do alvará, a matrícula continha todos os dados sobre os proprietários, como já visto, o que exigia atenção especial do Tabelião em relação à parcela disponível para transferência. Em outros termos, exigência de complementação dos documentos ou orientação à parte era necessária já que a escritura não poderia ter sido lavrada como o foi.

Devida, portanto, a correção para que o título respeite os limites da titularidade da propriedade transferida (princípios da continuidade e da disponibilidade), o que possibilitará ingresso perante a serventia imobiliária.

Note-se que, embora a alteração do percentual de 81,82% para 40,91% afete diretamente o objeto do negócio jurídico formalizado, correção unilateral é possível diante da irregularidade constatada. Em outros termos, o título não respeita a continuidade e a disponibilidade da propriedade registrada. Ademais, a correção não altera a substância da vontade originalmente manifestada pelas partes, as quais buscaram regularizar, com base em autorização judicial, a propriedade que o espólio de Daniel detinha sobre o imóvel. Trata-se de simples retificação em

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048022-50.2021.8.26.0224 e o código 12A3CBC.

conformidade à parcela disponível ao espólio.

Por ter o Tabelião incorrido em erro, correção deverá ser feita sem custos à parte, sendo que incumbirá à Corregedoria Permanente avaliar eventual descumprimento de dever funcional, com comunicação a esta Corregedoria Geral sobre as providências tomadas para o devido acompanhamento.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e de que a ele seja **dado provimento**, de modo que a escritura pública seja retificada às expensas do Tabelião, com determinação de apuração de eventual responsabilidade funcional pela Corregedoria Permanente e comunicação a esta Corregedoria Geral sobre as providências tomadas para o devido acompanhamento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048022-50.2021.8.26.0224 e o código 12A3CBC.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 08 de abril de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1048022-50.2021.8.26.0224

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e **dou provimento** a ele, de modo que a escritura pública seja retificada às expensas do Tabelião, com determinação de apuração de eventual responsabilidade funcional pela Corregedoria Permanente e comunicação a esta Corregedoria Geral sobre as providências tomadas para o devido acompanhamento.

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 1048022-50.2021.8.26.0224 e o código 12A568C.