(291/2025-E)

EMENTA: DIREITO NOTARIAL – ESCRITURA DE VENDA E COMPRA – RETIFICAÇÃO DE ERRO – ALTERAÇÃO DA DECLARAÇÃO NEGOCIAL – LAVRATURA DE ATA RETIFICATIVA RECUSADA – RECURSO DESPROVIDO.

I. **Caso em Exame**. **1**. O interessado, escorado em precedente proposta de compra, pede a retificação de escritura de venda e compra para excluir sua esposa da condição de compradora, a ser realizada por meio de ata retificativa, independentemente da presença dos demais participantes do ato, porque, evidente o erro, suficiente o seu requerimento. **2**. Irresignado com a r. sentença do Juízo Corregedor Permanente, apelou.

II. **Questão em Discussão**. **3**. A amplitude objetiva da ata retificativa e sua admissibilidade *in concreto*.

III. **Razões de Decidir**. **4**. A apelação, em atenção à natureza da controvérsia e, ainda, ao princípio da fungibilidade recursal, deve ser recepcionada como recurso administrativo. **5**. A retificação pretendida importa modificação da declaração negocial. **6**. A proposta de compra, ato unilateral, pré-negocial, não arquivado na serventia, é desprovido de força para repercutir no conteúdo da declaração negocial posteriormente formalizada, em especial, logo, para

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024718-92.2024.8.26.0005 e o código 138F9CD.

excluir, da posição de compradora, a esposa do requerente; em suma, não se presta à retificação requerida. **7**. A emenda pretendida não se cinge ao plano exegético, não se resolve via interpretação meramente recognitiva, então baseada apenas no contexto verbal. **8**. A ata retificativa não é, aqui, o instrumento corretivo adequado; é incompatível com situações a demandar perquirição do contexto situacional, apuração de dados estranhos ao título, elementos extratextuais. **9**. O que se busca, com a remediação do ventilado erro, é a modificação da vontade anteriormente manifestada, a formalização de nova declaração negocial. **10**. A alteração exige escritura de retificação-ratificação, pressupõe, por conseguinte, a presença de todos os participantes do ato a ser ajustado.

IV. **Dispositivo**. **11**. Recurso desprovido.

V. **Tese**: O saneamento do erro não se faz por meio de ata retificativa, se a emenda importar alteração da declaração negocial, situação a exigir escritura de retificação-ratificação.

Legislação citada: NSCGJ, t. II, Cap. XVI, item 54, subitem 54.1. e item 55.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

O interessado [redacted] conforme

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024718-92.2024.8.26.0005 e o código 138F9CD.

restou esclarecido em sua petição de fls. 38-39, pretende a retificação de escritura pública de venda e compra de bem imóvel, título lavrado no dia 16 de julho de 1969, no livro 31, folha 76, do RCPNTN do Distrito de [redacted] desta Capital.

Argumenta que, do título, constou, equivocadamente, como compradores, ele e "sua mulher", porém o imóvel foi adquirido por ele na condição de solteiro, conforme a proposta de compra n.º 1.172, de 20 de fevereiro de 1964, quando nem conhecia [redacted] com quem se casou em 15 de janeiro de 1966, sob o regime da separação de bens.

O delegatário, em sua manifestação de fls. 55, ponderou a indispensabilidade da lavratura de escritura de retificação-ratificação, com a participação de todos os contratantes, ou seja, afirmou não ser possível, na hipótese vertente, a lavratura de ata retificativa.

O MM Juízo Corregedor Permanente seguiu nessa linha, na r. sentença de fls. 67-69.

O interessado apelou. Em suas razões de fls. 81-87, reiterou suas alegações, a ocorrência de erro evidente por ocasião da lavratura da escritura de venda e compra e a admissibilidade da retificação intencionada, a dispensar a presença dos demais participantes do ato notarial.

A D. Procuradoria Geral de Justiça, em seu parecer de fls. 98-100, manifestou-se pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

1. Em atenção à natureza da controvérsia, que versa sobre dissenso notarial, e ao princípio da fungibilidade recursal, a apelação deve ser recepcionada como recurso administrativo, o adequado *in casu*, previsto

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024718-92.2024.8.26.0005 e o código 138F9CD.

então no art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo (Decreto-lei Complementar n.º 3/1969), cujo exame compete a esta Corregedoria.

2. O recorrente pretende a retificação da escritura pública de venda e compra objeto do traslado de fls. 10-13, título lavrado pelo RCPNTN do Distrito de [redacted] desta Capital, no livro de notas n.º 31, fls. 76, porque, diferentemente do que constou, o bem imóvel lá identificado, lote n.º 43 da quadra 68 do loteamento [redacted] foi adquirido, afirma, por ele, exclusivamente, e não também por sua esposa [redacted]

A escritura, ao fazer constar, como compradora, [redacted] ao documentar que a venda foi feita ao recorrente e à esposa dele, ambos adquirentes do bem imóvel lá descrito, estaria em desacordo com o efetivamente pactuado, fato a ensejar a retificação requerida, que, em conformidade com a intelecção do recorrente, não exige o comparecimento dos demais participantes do ato notarial.

Entretanto, a irresignação do recorrente, inconformado com a qualificação notarial negativa e, agora, com a r. sentença que a prestigiou, a de fls. 67-69, não vinga, não comporta acolhimento.

A modificação intencionada importa alteração da declaração de vontade das partes, da declaração negocial, a manifestada, então a formalizada por meio do título de fls. 10-13.

Aplicável, *in concreto*, o item 55 do Cap. XVI das NSCGJ, t. II, em atenção aos efeitos que resultarão do saneamento requerido, da correção do erro apontado, que não admite ajuste mediante *ata retificativa*, prevista no item 54 do Cap. XVI das NSCGJ, t. II, *in verbis*:

> Os erros, as inexatidões materiais e as irregularidades, constatáveis documentalmente e desde que não modificada a declaração de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024718-92.2024.8.26.0005 e o código 138F9CD.

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. (sublinhei)

O hipotético erro somente pode ser remediado por meio de *escritura de retificação-ratificação*, assinada pelas partes e pelos demais comparecentes do ato rerratificado (ou por seus sucessores), e subscrita pelo tabelião ou por seu substituto legal.

A emenda implicará modificação da vontade negocial, uma vez que passará a constar apenas o recorrente como comprador, adquirente do bem imóvel.

Em particular, não está presente qualquer uma das situações referidas no subitem 54.1. do Cap. XVI das NSCGJ, t. II, a seguir listadas:

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024718-92.2024.8.26.0005 e o código 138F9CD.

provados por documentos oficiais.

Enfim, é inafastável a incidência do item 55, abaixo transcrito:

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

3. A circunstância da venda e compra, celebrada no dia 16 de julho de 1969, ter sido antecedida pela *proposta de compra* de fls. 9, ato pré-negocial datado de 20 de fevereiro de 1964, formalizado unicamente pelo recorrente, solteiro à época, logo, sem a participação de sua futura esposa, com quem se casou, sob o regime da separação de bens, no dia 15 de janeiro de 1966 (fls. 15), não leva, por si, à retificação pretendida.

Por ocasião da escritura de venda e compra, não houve mera reprodução de anterior consentimento, muito menos simples execução de obrigação anteriormente assumida; houve, na realidade, aí sim, declaração negocial; nessa oportunidade, surgiu o vínculo contratual, negócio jurídico bilateral. Quer dizer, a proposta acima reportada não se presta a respaldar a ata retificativa.

Seja como for, o dissenso não envolve omissões e erros que teriam sido cometidos na transposição de dados constantes da *proposta de compra*, que, de mais a mais, não foi arquivada na serventia. Nessa linha, sequer é possível aventar a aplicabilidade da alínea *a* do subitem 54.1. do Cap. XVI das NSCGJ, t. II.

4. Vale assinalar, ainda, em reforço da impropriedade da ata

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024718-92.2024.8.26.0005 e o código 138F9CD.

retificativa, que o saneamento visado não se restringe ao plano exegético, em especial, à interpretação meramente recognitiva, ao reconhecimento do que foi efetivamente declarado, muito menos é baseada unicamente no contexto verbal, conclusão a definitivamente desautorizar a emenda pedida.

A ata retificativa não é aqui o instrumento corretivo adequado. É, a propósito, incompatível com situações a exigir a perquirição do contexto situacional, das circunstâncias negociais, a apuração de dados extrínsecos ao título.

A emenda não se cinge à interpretação, à mera reconstrução do conteúdo expresso do negócio jurídico, à definição do significado da declaração negocial, promovida à luz do contexto verbal. Ao contrário, exige a perquirição de elementos extratextuais, a condicioná-la à presença das partes e demais comparecentes do ato rerratificado.

O que se busca com a retificação, o que se pretende com a remediação do suposto erro, hipotética deficiência, é a correção da vontade anteriormente manifestada, a constitutiva do negócio jurídico, portanto, a formalização de nova declaração negocial.

Pelo todo exposto, o parecer que ora submeto à apreciação de Vossa Excelência propõe o **desprovimento** da apelação, a ser admitida como recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LUCIANO GONÇALVES PAES LEME
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024718-92.2024.8.26.0005 e o código 138F9CD.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 01 de agosto de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1024718-92.2024.8.26.0005

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 **nego provimento**.

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 1024718-92.2024.8.26.0005 e o código 13943E3.