PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1073694-83.2017.8.26.0100

C O N C L U S Ã O

Em 19 de janeiro de 2018, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.

(98/2018-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – Retificação de escritura pública de compra e venda de imóvel – Título que atribui aos interessados imóvel diverso daquele referido no contrato celebrado e efetivamente ocupado – Situação que extrapola as específicas hipóteses de retificação previstas nos itens 53 e 54 do Capítulo XIV das NSCGJ por implicar modificação da declaração de vontade das partes e da substância do negócio jurídico realizado – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Inconformados com a r. sentença[1] que desacolheu seu pedido, *Iracy da Silva Santana, Juracy Maria Nepomuceno, Jurandir da Silva, Joel da Silva, Nilton da Silva, Nilson José da Silva, Carlos José da Silva, Leandro da*

[1] Fls. 124/126.

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 1073694-83.2017.8.26.0100 e o código 12CFF2A.

Silva e *Rafael da Silva* interpuseram apelação objetivando a retificação da escritura pública lavrada perante o 8º Tabelionato de Notas de São Paulo para que seja sanado o erro material havido em relação ao número do lote negociado. Sustentam que o erro foi cometido pelo próprio notário e que a incorreção em nada se relaciona com a vontade das partes, razão pela qual seria desnecessária a lavratura de outra escritura pública[2].

Determinado o processamento do recurso[3], a Procuradoria Geral de Justiça, com o envio dos autos a esta E. CGJ, opinou por seu provimento[4].

É o relatório.

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 no 8º Tabelionato de Notas da Capital, razão pela qual, tendo a parte 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[5].

Como é sabido, escritura pública é ato notarial que reflete a vontade das partes na realização de negócio jurídico, observados os parâmetros fixados pela Lei e pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça, reproduzindo, portanto, exatamente aquilo que outorgantes e outorgados

[2] Fls. 133/140.
[3] Fls. 148.
[4] Fls. 157/159.
[5] 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 1073694-83.2017.8.26.0100 e o código 12CFF2A.

declararam ao Escrivão ou ao Escrevente. Bem por isso, há entendimento sedimentado desta Corregedoria Geral no sentido de que não pode o juiz substituir o notário ou uma das partes, retificando escrituras que encerram tudo quanto se passou e declarou perante aquele oficial[6].

No caso em análise, a escritura foi lavrada ainda no ano de 1991[7], tendo por objeto da compra e venda o lote 09, quadra 27, do loteamento Jardim Camargo, ao que tudo indica sem a apresentação do instrumento de contrato. À época, ainda não existiam os filtros e métodos de conferência hoje aplicáveis por força do disposto na Lei 8.935/94, de modo que a escritura acabou sendo lavrada em conformidade com as informações passadas pelas próprias partes interessadas, tal como esclareceu o Tabelião[8]. E porque a escritura não foi levada a registro, o erro ocorrido perpetuou-se no tempo.

É sabido que as escrituras públicas, em regra, não comportam retificação e devem ser corrigidas por meio de lavratura de nova escritura pública e não por determinação judicial. Não cabe ao juiz retificar escrituras que encerram tudo que se passou e foi declarado perante o Oficial, tanto que os livros de notas sequer apresentam colunas de averbações destinadas a tal fim, justamente por inexistir previsão legal a respeito. Sobre o tema, ensina Narciso Orlandi Neto que:

> *"Não há possibilidade de retificação de escritura sem que dela participem as mesmas pessoas que estiveram presentes no ato da celebração do negócio instrumentalizado. É que a escritura nada*

---

[6] Nesse sentido: *"TABELIÃO DE NOTAS - Retificação de escritura pública de compra e venda - Impossibilidade - Inexistência de erro - Ato lavrado corretamente, em 8 consonância com os documentos apresentados - Recurso não provido"*. (CGJ - Processo n° 2014/155532 – Parecer: ANA LUIZA VILLA NOVA – Corregedor Geral da Justiça: HAMILTON ELLIOT AKEL – j. em 18.12.2014); *RECURSO ADMINISTRATIVO - Pedido de Providências - Registro de escritura pública de venda e compra - Alegação de interpretação, pelo registrador, que não teria correspondido à real intenção das partes contratantes — Redação em que se menciona a alienação de 1/3 do usufruto e de 2/3 da nua propriedade — Registros que correspondem à manifestação de vontade contida no título — Atos praticados no ano de 1984, sem qualquer questionamento pelas partes do negócio jurídico, uma delas já falecida - Pedido de providências rejeitado - Recurso desprovido*. Parecer: TATIANA MAGOSSO – Corregedor Geral da Justiça: PEREIRA CALÇAS – j. em 18.12.2014).

[7] Fls. 38/40.

[8] Fls. 121/123.

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 1073694-83.2017.8.26.0100 e o código 12CFF2A.

mais é que o documento, o instrumento escrito de um negócio jurídico; prova preconstituída da manifestação de vontade de pessoas, explicitada de acordo com a lei. Não se retifica manifestação de vontade alheia. Em outras palavras, uma escritura só pode ser retificada por outra escritura, com o comparecimento das mesmas partes que, na primeira, manifestaram sua vontade e participaram do negócio jurídico instrumentalizado"[9].

E arremata com a lição de Pontes de Miranda:

"(...) falta qualquer competência aos Juízes para decretar sanções e, até, para retificar erros das escrituras públicas: escritura pública somente se retifica por outra escritura pública, e não por mandamento judicial"[10].

A despeito disso, nos casos em que a retificação decorre de mero erro material, perceptível pela simples confrontação de documentos ou outras provas com o erro alegado, excepcionalmente se admite a retificação.

No caso concreto, em que pese a alegação dos recorrentes de que o lote negociado e efetivamente entregue era outro, qual seja, o lote 10 da quadra 27, localizado no referido loteamento, não há como se afirmar que se trate de mero erro material.

Com efeito, na escritura em análise o alegado equívoco recaiu sobre o objeto do contrato de compra e venda, ou seja, sobre o lote efetivamente comercializado entre as partes, de modo que não se cuida de erro material evidente.

A existência de um contrato de compra com referência a outro lote em nada altera tal conclusão, pois a modificação da descrição do lote negociado entre as partes na escritura de compra e venda implica alteração do imóvel vendido. Ou seja, haveria indevida interferência na manifestação de vontade das partes que já a deixaram consignada formalmente no título lavrado.

---

[9] "Retificação do Registro de Imóveis". Juarez de Oliveira, p. 90.
[10] Cf. R.R. 182/754 - "Tratado de Direito Privado". Parte Geral. Tomo III. 3ª ed. 1970. Borsoi. § 338. p. 361.

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 1073694-83.2017.8.26.0100 e o código 12CFF2A.

Igualmente, o fato de o cadastro da Prefeitura de São Paulo atribuir corretamente o imóvel aos recorrentes é irrelevante. Assim se afirma, pois os pressupostos para a alteração do nome do proprietário de imóvel na Prefeitura não se confundem com as exigências legais e normativas formuladas pelo registrador, agente público cuja função principal é zelar pela correção dos dados inscritos.

Acrescente-se que possibilidade de retificação de mero erro material não autoriza a correção de equívoco cometido pelos próprios interessados, que teriam alienado imóvel diverso daquele descrito. A propósito, preceituam os itens 53 e 54 do Capítulo XIV das NSCGJ:

> *"53. 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.*
>
> *53.1. 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 provados por documentos oficiais.*
>
> *54. Os erros, as inexatidões materiais e as irregularidades, quando insuscetíveis de saneamento mediante ata retificativa, podem ser remediados por meio de escritura de retificação-*

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 1073694-83.2017.8.26.0100 e o código 12CFF2A.

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

Como se vê, a retificação de escritura pode ser levada a efeito por dois modos: a) ata retificativa; e b) escritura de retificação. De acordo com o item 53.1 acima transcrito, apenas quatro tipos de erros, inexatidões materiais e irregularidades admitem a via da retificação. Isso ocorre justamente porque a retificação da escritura é uma providência anormal e o alargamento de suas hipóteses poderia dar azo a fraudes e insegurança jurídica.

O caso que aqui se analisa não se enquadra em nenhuma das hipóteses descritas no item 53.1. A que mais se aproxima – letra "c" do item 53.1 *(omissões e erros referentes à descrição e à caracterização de bens individuados no ato notarial)* – pressupõe indicação correta do bem *(bens individuados no ato notarial),* embora com descrição errada, o que não se dá nesse caso, em que o imóvel negociado teria sido outro que não aquele consignado no ato.

Ressalte-se que, não obstante o item 54, que trata da escritura de retificação, não tenha repetido a parte inicial do item 53, que trata da ata retificativa, a ambas se aplicam as seguintes condições para retificação do ato notarial: desde que não modificada a declaração de vontade das partes, nem a substância do negócio jurídico realizado. A admissão da inscrição da retificação pretendida pelos recorrentes, nessa situação, infringiria esses dois pressupostos, pois a vontade das partes seria alterada – uma vez que não há qualquer indício de que o tabelião que lavrou a escritura de compra e venda tenha se equivocado ao mencionar o número do lote e todas suas confrontações – assim como a substância do negócio jurídico – pois a determinação da coisa é elemento constitutivo da compra e venda realizada.

Isso sem contar que, a partir da data da confecção da escritura de compra e venda (1991, cf. fls. 38/40), os interessados somente se preocuparam em registrá-la depois do falecimento do comprador do imóvel, o que, no entanto, não foi possível dada a divergência agora constatada. Tendo em vista

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 1073694-83.2017.8.26.0100 e o código 12CFF2A.

que a retificação surtirá efeitos *ex tunc*, pois não há como se defender que os efeitos sejam produzidos a partir da pretendida correção, difícil até mesmo de se antever quais as implicações que essa determinação poderia provocar, sobretudo porque não se sabe qual a real situação do imóvel constante da escritura e por ser um dos interessados falecidos.

Destarte, é possível afirmar que, no ambiente administrativo, ainda que perante o Poder Judiciário, mas fora do processo contencioso, a questão levantada pelos recorrentes não se resolve com a simples retificação das inscrições questionadas, lançadas na escritura pública de compra e venda.

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 negado provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 08 de março de 2018.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA

Juíza Assessora da Corregedoria

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 1073694-83.2017.8.26.0100 e o código 12CFF2A.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1073694-83.2017.8.26.0100

C O N C L U S Ã O

Em 13 de março de 2018, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **PINHEIRO FRANCO**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

Publique-se.

São Paulo, 13 de março de 2018.

PINHEIRO FRANCO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1073694-83.2017.8.26.0100 e o código 12C6202.