(66/2024-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – Retificação de escritura pública – Divergência havida em relação à parte ideal (percentual) do imóvel doada – Situação que extrapola as específicas hipóteses de retificação previstas nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça por implicar a 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 (fls. 59/61) que desacolheu o pedido de providências formulado, *R*[redacted] *M*[redacted] *P*[redacted] e *R*[redacted] *B*[redacted] interpuseram recurso administrativo objetivando a retificação da escritura pública de doação lavrada pelo 20º Tabelião de Notas da Capital, em 21 de junho de 1995, para que seja sanada a divergência havida em relação à parte ideal do imóvel matriculado sob nº 10.195 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campo Grande/MS, que lhes foi doada. Sustentam que, no caso concreto, é possível constatar a ocorrência de erro material, passível de correção sem anuência ou participação da outra parte, cuja vontade não será desrespeitada. Acrescentam que não há controvérsia quanto à intenção do doador ou prejuízo a terceiros, pois pretendem a mera correção do percentual ideal do imóvel doado, que equivocadamente constou como sendo de 87,5% quando, em verdade, o doador era titular de apenas 62,5% da área (fls. 73/83).

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 1074097-42.2023.8.26.0100 e o código F5459F.

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 95/96).

Opino.

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 da Justiça, reproduzindo, portanto, exatamente aquilo que outorgantes e outorgados declararam ao Tabelião ou seu preposto. 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 foi declarado perante o delegatário.

No caso em análise, a escritura pública (fls. 14/18), lavrada ainda no ano de 1995, tem por objeto a doação 87,50% do lote de terreno nº 56, com área total de 504m², matriculado sob nº 10.195 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campo Grande/MS, nela figurando como outorgante doador Osvaldo José Portolese, como anuente a proprietária Maria Serra Portolese, e como outorgados donatários Rosa Maria Portolese e Reginaldo Baruki, ora apelantes.

Por outro lado, na matrícula nº 10.195 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campo Grande/MS (fls. 21/23), consta que, em 04.02.1977, foi registrada (R.01/10.195), a título de herança, a partilha de 62,5% do imóvel em favor de O[redacted] J[redacted] P[redacted]e, de 25% do imóvel em favor de M[redacted] S[redacted] P[redacted] e de 12,5% do imóvel em favor de R[redacted] M[redacted] P[redacted].

Ora, a despeito do entendimento dos recorrentes, no sentido de que a escritura pública deve refletir o conteúdo da matrícula, o

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 1074097-42.2023.8.26.0100 e o código F5459F.

fato é que, tal como lembrou o Tabelião ao prestar esclarecimento nos autos (fls. 44/46), *"é mesmo possível ao notário lavrar escrituras a* non domino*, sendo que o alienante se compromete a adquirir posteriormente a propriedade para fazer ocorrer retroação de efeitos da alienação original".* Ainda, consignou que: *"Se isso é verdade para a coisa por inteiro, vale também para partes ideais dela"*, acrescentando não ser possível, *"hoje, eliminar a possibilidade de que a intenção das partes era realmente doar o que foi doado, ainda que tal circunstância pareça improvável"*. Então, concluiu que, por se tratar de manifestação de vontade, *"caberia aos interessados procurar as vias ordinárias para que haja decisão jurisdicional pelo erro do ato notarial, o que o anularia em parte, ou mesmo substitutiva da vontade de uma das partes para a realização de uma escritura de rerratificação"*

Bem por isso, decidiu o MM. Juiz Corregedor Permanente pela impossibilidade de retificação da escritura pública de doação, ressaltando que o *"o ato notarial que se pretende retificar já está aperfeiçoado e consumado, inexistindo possibilidade jurídica, no âmbito administrativo, para a alteração pretendida, ante ao conteúdo das declarações de vontade".*

Ora, 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 Corregedor Permanente retificar escrituras que encerram tudo que se passou e foi declarado perante o Tabelião, 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 mais é que o documento, o instrumento escrito de um negócio jurídico; prova preconstituída da manifestação de vontade de*

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 1074097-42.2023.8.26.0100 e o código F5459F.

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" ("Retificação do Registro de Imóveis". Ed. Juarez de Oliveira, p. 90).

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" (Cf. R.R. 182/754 - "Tratado de Direito Privado". Parte Geral. Tomo III. 3ª ed. 1970. Borsoi. § 338. p. 361).

Em suma, porque no caso concreto o alegado equívoco recaiu sobre o objeto da doação, não há que se falar em erro material evidente.

A titularidade de domínio sobre parte ideal divergente daquela referida na escritura pública em nada altera tal conclusão, pois a modificação da fração doada implica a alteração do negócio jurídico. Ou seja, haveria indevida interferência na manifestação de vontade das partes, vontade esta já consignada formalmente no título lavrado.

Acrescente-se que a possibilidade de retificação de mero erro material não autoriza a correção de equívoco cometido pelos próprios interessados, que teriam recebido a título de doação fração diversa daquela descrita na matrícula do imóvel. A propósito, preceituam os itens 54 e 55 do Capítulo XVI, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

54. Os erros, as inexatidões materiais e as irregularidades, constatáveis documentalmente e desde que não modificada a

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 1074097-42.2023.8.26.0100 e o código F5459F.

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 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.

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. 393 55.1. Far-se-ão remissões na escritura de retificação-ratificação e no ato rerratificado.394 55.2. Se praticados os atos em serventias distintas, o Tabelião de Notas que lavrou a escritura de retificação-ratificação comunicará o evento, para a remissão devida, ao que realizou o ato rerratificado. 55.3. Pela escritura de rerratificação destinada a sanear os erros, as inexatidões materiais e as irregularidades imputáveis ao Tabelião de Notas, nada será devido a título de emolumentos e custas.

Como se vê, a retificação de escritura pode ser levada a efeito por dois modos: a) ata retificativa; e b) escritura de retificação. De

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 1074097-42.2023.8.26.0100 e o código F5459F.

acordo com o disposto nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, 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 nas Normas de Serviço. A que mais se aproxima (*"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 no caso em análise, em que o percentual do imóvel doado teria sido outro que não aquele consignado no ato.

Repita-se: a retificação do ato notarial apenas é possível quando não dê ensejo à modificação da declaração de vontade das partes, nem da 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 doação tenha se equivocado ao mencionar o percentual do imóvel pertencente ao doador - assim como a substância do negócio jurídico - pois a determinação da coisa é elemento constitutivo da doação realizada.

Sobre o tema, Nesse mesmo sentido, há reiteradas decisões desta Corregedoria Geral da Justiça :

> *"TABELIÃO DE NOTAS - Retificação de escritura pública de compra e venda - Impossibilidade - Inexistência de erro - Ato lavrado corretamente, em consonância com os documentos apresentados - Recurso não provido".* (CGJ - Processo n° 2014/155532 – Parecer:

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 1074097-42.2023.8.26.0100 e o código F5459F.

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". (CGJ - Parecer 190/2017-E - Processo 1112582-58.2016.8.26.0100 - Parecer: TATIANA MAGOSSO – Corregedor Geral da Justiça: PEREIRA CALÇAS – j. em 03.05.2017).

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Registro de escritura pública de rerratificação de divisão de imóvel - Erro na identificação do objeto do negócio jurídico - Impossibilidade de retificação - Situação que implicaria modificação da declaração de vontade das partes e da substância do negócio jurídico realizado - Recurso não provido". (CGJ - Parecer 160/2019-E - Processo 1031541-85.2016.8.26.0224 - Autor(es) do Parecer: STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA - Corregedor Geral da Justiça: GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO - Data da Decisão: 21/03/2019).

TABELIÃO DE NOTAS - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - RETIFICAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA PARA CONSTAR DESCRIÇÃO DIVERSA DO BEM -INEXISTÊNCIA DE ERRO MATERIAL QUE COMPORTE RETIFICAÇÃO VIA ATA RETIFICATIVA - INTELIGÊNCIA DO ITEM 54 DO CAP. XVII DAS N.S.C.G.J. - NECESSIDADE DE LAVRATURA DE ESCRITURA DE RERRATIFICAÇÃO COM A PARTICIPAÇÃO DE TODOS OS COMPRADORES E VENDEDORES - DESPROVIMENTO DO RECURSO. (CGJ - Parecer 326/2021-E Processo :

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 1074097-42.2023.8.26.0100 e o código F5459F.

1109436-67.2020.8.26.0100 - Autor(es) do Parecer: LETICIA FRAGA BENITEZ - Corregedor Geral da Justiça: RICARDO ANAFE - Data da Decisão: 27/09/2021).

Destarte, é possível afirmar que, na via administrativa, ainda que perante o Poder Judiciário, mas fora do processo contencioso, a questão levantada pelos recorrentes não se resolve com a simples retificação do ato notarial questionado.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de ser *negado provimento* ao recurso administrativo interposto.

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 STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1074097-42.2023.8.26.0100 e o código F5459F.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 1º de fevereiro de 2024, 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 1074097-42.2023.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, nego provimento ao recurso administrativo interposto.

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 1074097-42.2023.8.26.0100 e o código F60F3F.