PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo nº 2019/00126198

(Parecer n.º 475/2019-E)

Tabelião de Notas -- Consulta sobre a possibilidade de retificação de escritura pública, por ata retificativa, visando à alteração da descrição do objeto da compra e venda – Dever de qualificação que incumbe, em primeiro lugar, ao Tabelião de Notas.

CGJ

* 0 0 0 1 3 6 2 6 *

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça

Trata-se de consulta encaminhada pela MM. Juíza Corregedora Permanente em que o 3º Tabelião de Notas da Comarca de São José dos Campos indagou sobre a possibilidade de promover a retificação da escritura pública de compra e venda lavrada às fls. 72 do Livro de Notas nº 343, mediante ata retificatória, para constar que a venda teve por objeto fração ideal de imóvel, e não parte ideal de 402,195m² como nela consignado (fls. 09/10 e 22).

Opino.

José de Fátima Meinberg Porto e Jaqueline Cavalcante Meinberb Porto solicitaram ao 3º Tabelião de Notas da Comarca de São José dos Campos a retificação da escritura de compra e venda do imóvel objeto da matrícula nº 98.073 daquela Comarca alegando, em suma, que são proprietários de parte ideal correspondente a 402,195m² do imóvel que tem área total de 747,516m².

Disseram que venderam sua parte ideal no imóvel, pela escritura pública de que pretendem a retificação.

Contudo, os compradores e seu herdeiro faleceram sem promover o registro da escritura pública e, mais, sem deixar herdeiros.

Por esse motivo, solicitaram o registro da escritura pública para que deixem de ostentar a qualidade de proprietários do imóvel, o que foi recusado pelo Oficial

de Registro de Imóveis mediante exigência de alteração da metragem objeto da compra e venda para o seu correspondente em fração ideal do imóvel.

Aduziram que a alteração é relativa a aspecto formal da escritura pública e solicitaram sua realização por meio de ata retificativa, sem a presença das partes do negócio jurídico.

O item 53 do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça autoriza a retificação da escritura pública por meio de ata retificatória destinada a suprir inexatidões materiais e irregularidades constatáveis por documentos, desde que não acarretem a modificação da vontade das partes ou a substância do negócio jurídico:

> **"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".

Diante dessa norma, cabe ao Tabelião de Notas, que é profissional do direito a quem delegado o exercício do serviço notarial (art. 3º da Lei nº 8.935/94), promover a qualificação, ou seja, o exame da solicitação da prática de ato notarial solicitado pela parte, para verificar se é compatível com o princípio da legalidade que rege a sua atividade.

Portanto, é o Tabelião de Notas, e não o Juiz Corregedor Permanente ou a Corregedoria Geral da Justiça, que deve promover a qualificação em primeiro lugar e, a partir de seu resultado, praticar o ato solicitado pelo interessado, ou negar a solicitação formulada.

Contra o resultado desse exame de qualificação pode o interessado valer-se de procedimento próprio, perante a Corregedoria Permanente, para impugnar eventual recusa que entender indevida.

E somente então a qualificação é devolvida ao Juiz Corregedor Permanente que, por meio de novo exame de legalidade, mantém ou afasta a recusa manifestada pelo responsável pelo responsável pela delegação.

Portanto, a Corregedoria Permanente e a Corregedoria Geral da Justiça não atuam como órgãos consultivos para efeito de substituir o tabelião e o oficial de registro no exercício da qualificação que constitui dever do ofício que exercem.

Assim, os procedimentos voltados contra a recusa da prática de ato notarial ou de registro devem, em regra, ser apreciados e decididos em primeira instância administrativa pelo Juiz Corregedor Permanente, por decisão de que cabe recurso administrativo ao Corregedor Geral da Justiça, na forma do art. 246 do Decreto-lei Complementar nº 03/69, do Estado de São Paulo:

"***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*".

A única ressalva diz respeito à consulta prevista no art. 29 da Lei Estadual nº 11.331/2002, mas que é restrita à cobrança de emolumentos e que, de igual modo, deve ser decidida em primeira instância administrativa pelo Juiz Corregedor Permanente:

"***Artigo 29*** *- Em caso de dúvida do notário ou registrador sobre a aplicação desta lei e das tabelas, poderá ser formulada consulta escrita ao respectivo Juiz Corregedor Permanente, que, em 5 (cinco) dias, proferirá decisão.*

§ 1º - Dessa decisão caberá recurso, no prazo de 5 (cinco) dias, ao Corregedor Geral da Justiça, sem prejuízo da possibilidade de sua pronta aplicação ao caso concreto que tenha ensejado a dúvida".

Portanto, e ainda que a matéria também seja regulada nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, compete ao Tabelião de Notas qualificar o ato e à Corregedoria Permanente apreciar eventual impugnação contra o resultado da qualificação, ou adotar as providências que forem cabíveis se desse resultado decorrer violação das normas aplicáveis, por culpa ou dolo do tabelião.

Ressalvo, porém, para evitar outros questionamentos, que não é possível efetuar "interpretação extensiva" das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça para promover a alteração unilateral de elemento essencial do negócio jurídico de compra e venda mediante ata retificativa de que não participem partes do referido negócio, ou seus sucessores caso falecidas.

Observo, ainda, que neste caso concreto a recusa do registro da escritura de compra e venda na forma como lavrada pode ser impugnada, pelo interessado, mediante solicitação ao Oficial de Registro de Imóveis para que promova a suscitação de dúvida fundada em exigência com que o apresentante do título não concordar, ou não puder cumprir por impossibilidade material.

Por fim, para a suscitação de dúvida o interessado deverá protocolar o título perante o Oficial de Registro de Imóveis, uma vez que o conhecimento da dúvida depende da existência de prenotação válida.

Este é o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência, com proposta, se aprovado, de encaminhamento de cópia à MM. Juíza Corregedora Permanente, para as providências cabíveis.

Sub censura.

São Paulo, 02 de setembro de 2019.

José Marcelo Tossi Silva

Juiz Assessor da Corregedoria

CONCLUSÃO

Em 3 de setembro de 2019, faço estes autos conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, Alexandre, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, por seus fundamentos que adoto.

Oficie-se à MM. Juíza Corregedora Permanente, com cópias do parecer e desta decisão, para as providências cabíveis.

São Paulo, 3 de setembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO
Corregedor Geral da Justiça