

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

Protocolo 232788 - retificação de escritura

Interessado: HYO SOOK PARK

Ementa: Retificação de escritura pública. Erro na escritura pública. Uma escritura pública somente se retifica por outra escritura pública.

Sérgio Jacomino, 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, no uso de suas atribuições, vem representar a Vossa Excelência o pedido de retificação de registro formulado por HYO SOOK PARK, por seu advogado, Dr. RENATO AURÉLIO PINHEIRO LIMA.

O interessado formulou pedido de suscitação de dúvida, com base no art. 198 da Lei 6.015, de 1973. Contudo, salvo melhor juízo, o caso é de típica resistência oposta a pretensão de averbação. Consoante unânime jurisprudência da Corregedoria-Geral de Justiça de São Paulo, não cabe suscitação de dúvida em procedimentos administrativos como o que ora se inicia:

DÚVIDA. COMPETÊNCIA RECURSAL. LOCAÇÃO – AVERBAÇÃO – DIREITO DE PREFERÊNCIA.

O procedimento de dúvida está reservado às hipóteses em que a dissensão envolve ato de registro em sentido estrito. Na espécie, o pleito diz respeito a matéria averbatória, que não se incluiu entre as matérias de competência recursal do Colendo Conselho Superior da Magistratura. [Ap. Civ. 1.209-6/3](#)¹. DATA: 21/9/2009. DOE: 23/10/2009, Espírito Santo Do Pinhal. Relator: des. Reis Kuntz.

A fim de obviar o trâmite do procedimento, que deveria se inaugurar perante o R. Juízo da Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo, adianto-me na prestações das informações devidas.

O título foi prenotado sob número 232.788, achando-se a prenotação em vigor até decisão final deste procedimento.

Retificação de escritura

A razão impeditiva do acesso do pedido de retificação de registro repousa na necessidade de retificação da escritura pública que deu suporte ao registro que, alegadamente, se imputa incorreto.

¹ Para acessar as decisões aqui citadas, acesse: <http://wp.me/scDhK-592>

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

Em 23 de outubro de 2007 Hyo Sook Park adquiriu o imóvel da Matrícula 36.604 qualificada como viúva. A escritura pública, lavrada nas notas do 1º Tabelião da Capital no dia 28 de setembro de 2007, trazia consignado o estado civil da adquirente que foi devidamente transposto para o registro.

Contudo, alega a interessada que o seu estado civil seria, na verdade, o de casada.

Com base no art. 213, I, “g” da Lei 6.015, de 1973, requer a retificação de registro.

Ocorre que o artigo indicado como arrimo à pretensão da interessada não se aplica ao caso concreto. De fato, o erro não se acha no registro, mas não escritura. E é cediço que uma escritura pública só retifica por outra escritura pública.

A propósito dessas distinções, calha reproduzir trecho da R. decisão proferida por Vossa Excelência em caso que guarda correspondência com este procedimento.

ESCRITURA PÚBLICA – RETIFICAÇÃO.

EMENTA: Retificação de escritura pública. Impossibilidade. Ato notarial que reflete a vontade das partes na realização de negócio jurídico, que só pode ser retificado por outra escritura pública.

(...)

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 declararam ao Escrivão ou ao Escrevente.

Por esta razão - conforme entendimento sedimentado nesta Corregedoria Permanente e na E. Corregedoria Geral da Justiça - o juiz não pode substituir o notário ou uma das partes, retificando escrituras que encerram tudo quanto se passou e declarou perante aquele oficial público (v. Proc. nº 17/76, desta 1ª Vara Registros Públicos).

Narciso Orlandi Neto explica 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 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, Juarez de Oliveira, pág. 90).

E arremata com a lição de Pontes de Miranda:

"falta qualquer competência aos Juízes para decretar sanações e, até, para retificar erros das escrituras públicas: escritura pública somente se retifica por outra escritura pública, e não por mandamento judicial" (Cfr. RR. 182/754 - Tratado de Direito Privado, Parte Geral, Tomo III, 3ª ed., 1970, Borsoi, § 338, pág. 361).

(DECISÃO 1ª VRPSP. DATA: 20/10/2009. DOE: 3/11/2009. [Processo 003.08.607352-7](#), São Paulo, Cartório: 17º Tabelião de Notas da Capital. Juiz: Gustavo Henrique Bretas Marzagão

A questão é justamente esta: o erro reside no ato notarial que serviu de suporte ao registro e não neste. Para escoimar o registro da imperfeição notada, a interessada lavrou a escritura de “retificação e ratificação” pretendendo, de forma unilateral, reformar e ratificar ato notarial anterior.

São melhor juízo, o instrumento é inadequado já que não se retifica unilateralmente escritura pública para cujo ato compareceram as partes contratantes. Não se retifica manifestação de vontade alheia, na precisa lição invocada por Vossa Excelência.

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

A questão é especialmente nebulosa, já que a adquirente se qualificou como “viúva” no título, quando na verdade ostentaria o estado civil de casada. Pela certidão de casamento, vê-se que já houve o divórcio consensual “com partilha de bens”. As implicações patrimoniais da mudança do estado civil como mera “retificação de registro” são evidentes e terão repercussão na partilha que sequer foi apresentada a registro.

Seja como for, Vossa Excelência saberá decidir o que melhor se aplica ao caso concreto. Dessa forma, devolvo a qualificação do título a esse R. Juízo, aguardando a decisão que de forma superior

São Paulo, 12 de abril de 2010.

SÉRGIO JACOMINO
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.