

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1010503-92.2015.8.26.0566
Classe - Assunto	Retificação de Registro de Imóvel - Propriedade
Requerente:	Maria de Lourdes Maciel e outro

MARIA DE LOURDES MACIEL E OUTRO requereram a retificação de escritura pública de venda e compra, pois adquiriram um imóvel identificado como parte A do lote 8, da quadra 124, do Parque Santa Felícia, com frente para a Rua Riskala Haddad, nesta cidade, não conseguindo o respectivo registro porque a descrição lançada corresponde exatamente à Parte B, daí a necessidade de retificação da escritura, para consignar a descrição e confrontações corretas.

Manifestou-se o Ministério Público.

Determinou-se aos requerentes a prestação de esclarecimentos, sobrevindo manifestação.

Determinou-se a citação das pessoas que figuram como proprietários do imóvel designado por Parte "B" e também das pessoas de quem os requerentes adquiriram seu lote.

Cumpriram-se tais citações, sem sobrevir impugnação.

O Ministério Público se opôs ao pedido, entendendo inadequada a via retificatória para correção do vício..

É o relatório.

Fundamento e decido.

Por escritura pública lavrada em 20 de julho de 1994, os requerentes adquiriram de Aldemar Antonio Lourenço e sua mulher um imóvel

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

identificado como Parte "B" do lote 8, da quadra 124, do Parque Santa Felícia Jardim, com frente para a Rua Riskala Haddad, nesta cidade (fls. 18), matriculado sob nº 10.351 (embora de difícil leitura), identificado sob nº 10.144.008.001 (fls. 17).

O imóvel, em área maior, estava matriculado sob nº 50.541 e foi desmembrado, dando origem às matrículas 50.542 e 50.543 (fls. 15).

Sucede que a Parte "B" está matriculada em nome de outrem e tem inscrição diversa perante a Prefeitura Municipal de São Carlos, 10.144.008.002 (fls. 23).

Na Prefeitura Municipal o lote dos requerentes figura como sendo a Parte A, coincidente com o respectivo número de inscrição (fls. 22).

O problema remonta à aquisição por parte de Aldemar, cuja escritura já identificou a Parte B (fls. 29/30).

Severina Balbino Lopes da Silva é usufrutária do imóvel identificado por Parte "B", matriculado sob nº 50.543. Os titulares da nu-propriedade são seus filhos, Vanderlei Balbino de Arruda e Neide Balbino de Arruda (fls. 145). Todos concordaram com o pleito da vizinha Maria de Lourdes, deixando claro que ela é proprietária da Parte "A" (fls. 133/135 e 159).

Aldemar Antonio Lourenço e Creuza Maria Santos Loureço, pessoas de quem os requerentes adquiriram o imóvel, foram pessoalmente citados (fls. 131) e não se opuseram ao pedido.

Tem-se, então, a certeza de que a descrição constante da escritura pública de venda e compra não corresponde exatamente ao imóvel alienado. E não há qualquer controvérsia a respeito, pois os vendedores não contestaram o pedido e os proprietários do lote vizinho concordaram expressamente. Existe correta titulação dominial da Parte "B", de modo que a parte efetivamente alienada para os requerentes somente pode ser a Parte "A".

A correção poderia ser obtida mediante outorga de nova escritura pública, de retificação e ratificação daquela outra, o que exigiria reconstruir todo os contratos (escrituras) de compra e venda, desde o primitivo proprietário, aquele que desmembrou, solução certamente custosa. Outra alternativa poderia ser um pedido judicial de usucapião, solução igualmente custosa e morosa.

P O D E R J U D I C I Á R I O**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Importa saber que o imóvel dos requerentes é a Parte "A" e a correção é indispensável, adotando-se a solução jurídica e prática que melhor e mais facilmente se apresente, garantindo a utilidade do processo, sem qualquer prejuízo a terceiros.

Não se desconhece a existência de precedentes que, na linha do entendimento do Ministério Público, inviabiliza pleito retificatório.

ESCRITURA PÚBLICA Retificação judicial Descabimento Pleito que excede a competência do juízo Escritura pública que se consubstancia em instrumento escrito de um negócio jurídico Hipótese em que a retificação pretendida somente seria possível por meio de outra escritura pública, e não por mandamento judicial Extinção mantida Recurso desprovido (TJSP, APELAÇÃO Nº 0018128-66.2009.8.26.0127, Rel. Des. Luiz Antonio de Godoy, j. 05.05.2015).

Como também há precedentes deferindo:

RERRATIFICAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA. Indeferimento da inicial por falta de interesse de agir. Pequena incorreção na descrição da área de imóvel que se pretendeu alienar. Promitente vendedora que já faleceu. Ausência de prejuízo a seus interesses. Impossibilidade de comparecimento dos outorgantes para a lavratura de nova escritura pública. Possibilidade de substituição da declaração de vontade por provimento do Poder Judiciário. Alvará autorizando que o tabelião rerratifique o instrumento público, nos termos descritos na inicial. Precedentes deste Egrégio Tribunal. Recurso provido (TJSP, Apelação cível nº 0022916-62.2012.8.26.0566. Comarca: São Carlos. , Rel. Des. Milton Carvalho, j. 21.03.2013).

Uma escritura pública é um documento que prova a constituição ou transferência de direitos reais (art. 134, II, do Código Civil) e, como todo ato jurídico, é suscetível de emendas. A retificação, no entanto, somente é possível por outra escritura pública. Como apresenta-se impossível obter o

PODER JUDICIÁRIO**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

consentimento dos vendedores, pode o Juiz atuar em prol da segurança dos atos jurídicos e permitir que o Cartório de Notas lavre a escritura de retificação independente da presença deles. E poderá fazê-lo porque a mudança não envolve cláusulas com condicionais de aceitação e sim policitação do instrumento, ou seja determinação do objeto contratual, confrontações e características, tal como explicava JOÃO MENDES DE ALMEIDA JÚNIOR, "Programa de Ensino de Prática Forense", ed. Freitas Bastos, 1958, pág. 141). Equivale a afirmar que a providência que o autor esperava obter do Magistrado não viria a consagrar prejuízo algum, o que desestrutura a rejeição imposta. Pelo contrário: a medida visa acertar um documento público para torná-lo efetivo e registrável, de sorte que a contribuição do Judiciário para esse fim atende um ideal de pacificação social, escopo do processo (Apelação Cível, nº 062.827-4/2, 3ª Câmara da Direito Privado, Rel. Ênio Santarelli Zuliani, j. 09/02/1999).

Observa-se, por oportuno, que o decreto de indisponibilidade imposto pela Justiça Federal, na respectiva matrícula (fls. 176), é recente e não afeta a anterior aquisição. Tomará este juízo o cuidado de informar a Justiça Federal, para a providência que se julgar oportuna. Fato é que a venda por Antonio Vasconcelos aconteceu há muito tempo atrás, em 6 de setembro de 1988 (fls. 30).

Diante do exposto, acolho o pedido e determino a expedição de alvará autorizando que o tabelião a quem for apresentado rerratifique ambos os instrumentos públicos de compra e venda (a) lavrado em 16 de setembro de 1988, nas notas do Segundo Tabelião desta cidade, escritura outorgada por Antonio de Vasconcelos e sua mulher para Aldemar Antonio Lourenço, e (b) lavrado 7 de julho de 1994, nas notas do Primeiro Tabelião desta cidade, escritura outorgada por Aldemar Antonio Lourenço e sua mulher para Maria de Lourdes Maciel e Aldo Souza, de modo a consignar que o imóvel vendido corresponde em verdade ao lote 8-A, da quadra 124, do loteamento Parque Felícia Jardim, com as medidas e confrontações constantes da matrícula 50.542 (v. Fls. 176), bastando o comparecimento e anuência de Maria de Lourdes

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Maciel e Aldo Souza em ambos os instrumentos de retificação, suprimindo a ausência das demais partes.

Consigne-se no alvará que os atos serão lavrados e submetidos ao Registro de Imóveis independentemente da averbação nº 1, na matrícula nº 50.542, de indisponibilidade do mesmo imóvel, pois a alienação promovida em favor dos requerentes é anterior.

Por cautela, transmita-se cópia desta decisão ao D. Juízo de Direito da 1ª Vara Federal desta Comarca de São Carlos, para instruir o processo cautelar fiscal nº 0002037-80.2011.403.6115.

P.R.I.C.

São Carlos, 19 de abril de 2016.


Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME
 IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**