

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.607.219 - DF (2016/0159028-6)**

RELATOR : MINISTRO NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO  
RECORRENTE : BROOKFIELD CENTRO-OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A  
ADVOGADO : FLÁVIO CASCAES DE BARROS BARRETO E OUTRO(S) - DF013890  
RECORRIDO : OFICIAL SUBSTITUTO DO 2 OFÍCIO DO REGISTRO DE IMOVEIS DO DF  
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M  
INTERES. : ALUIZIO BASTOS RAMOS

**DECISÃO**

*ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. REGISTRO PÚBLICO. INOBSERVÂNCIA DE FORMALIDADES EXIGIDAS. IMPOSSIBILIDADE DE RETIFICAÇÃO POR TERMO ADITIVO. SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL DA EMPRESA A QUE SE NEGA SEGUIMENTO.*

1. Trata-se de Recurso Especial interposto por BROOKFIELD CENTRO-OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., com fundamento na alínea *a* do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado:

*APELAÇÃO CÍVEL. DÚVIDA REGISTRÁRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA. AUSÊNCIA DE RECONHECIMENTO DE FIRMA NO INSTRUMENTO ORIGINAL. RETIFICAÇÃO POR ADTAMENTO.' IMPOSSIBILIDADE.*

*Nos termos do art. 221 da Lei nº 6.015/1973, somente serão admitidos os registros de escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com firmas reconhecidas.*

*O aditamento contratual não supre os vícios apontados, pois é acessório em relação ao contrário originário.*

*Apelação não provida.*

2. Opostos Embargos de Declaração, foram eles rejeitados.

3. Inconformada, a recorrente aponta ofensa ao art. 1.022 do Código Fux, reputando omissa o acórdão recorrido, não obstante a oposição

dos Aclaratórios.

4. No mérito, alega violação dos arts. 47, 172, 173, 653, 654 e 1.060 do Código Civil; 221, II, 225, 228 e 229 da Lei de Registro Públicos; e arts. 7o., IV, e 38 da Lei 8.935/1994, sustentando, com base na teoria da confirmação, que o instrumento aditivo do contrato afastaria eventual nulidade relativa constante no contrato originário, decorrente da ausência de firma reconhecida dos representantes da sociedade permutante.

5. É o relatório.

6. De início, não se vislumbra a presença de quaisquer dos vícios elencados no art. 1.022 do Código Fux. Também não se verifica ausência de fundamentação ou qualquer outro vício que conduza a reforma do julgado integrativo; ao revés, evidencia-se que a parte recorrente busca, sob essa ótica, a reapreciação do mérito da causa, não sendo este o escopo dos Aclaratórios.

7. Nos termos do art. 221, II da Lei 6.015/1973, *somente admitem registro escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas*. Isso ocorre para conferir autenticidade, segurança jurídica, além de publicidade e efetividade do registro contra terceiros. A propósito:

*ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL - RECURSO ESPECIAL - REGISTRO DE DOCUMENTO PARTICULAR AUTENTICADO - ACÓRDÃO QUE DEU PREVALÊNCIA A LEI LOCAL EM DETRIMENTO DE LEI FEDERAL - HIPÓTESE DO ART. 102, INCISO III, ALÍNEA "D", DA CF - COMPETÊNCIA DO STF - IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE EM RECURSO ESPECIAL - VIOLAÇÃO DOS ARTS. 127 E 142 DA LEI N. 6.015/73 - AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO - INCIDÊNCIA DOS VERBETES DAS SÚMULAS 282 E 356 DO STF - VIOLAÇÃO DOS ARTS. 161 E 221 DA LEI N. 6.015/73 AFASTADA - NECESSIDADE DE MAIOR RIGOR NO REGISTRO DE IMÓVEIS.*

*1. A competência para julgamento de recurso que dá prevalência a lei local em face de lei federal é do Supremo Tribunal Federal, nos termos do art. 102, inciso III, alínea "d", da Constituição Federal. Não pode, portanto, o Superior Tribunal de Justiça analisar a matéria, sob pena de usurpação de*

*competência do Supremo.*

*2. Os arts. 127 e 142 da Lei de Registros Públicos não foram objeto de embargos de declaração, razão pela qual incidem os verbetes das Súmulas 282 e 356 do STF.*

*3. O registro de documento no Cartório de Imóveis deve ter maior rigor por dar publicidade e ter efeito contra terceiros. Com isso, o art. 221 da Lei n. 6.015/73 restringiu as hipóteses do registro aos documentos elencados nos seus incisos, pelo que não existe excesso de rigor ou violação dos arts. 161 e 221 da referida pela lei ao se exigir documento original e não meramente cópia autenticada.*

*Recurso especial conhecido em parte e improvido (REsp. 944.964/RS, Rel. Min. HUMBERTO MARTINS, DJe 25.8.2009).*

8. Nesse contexto, correta a conclusão da Corte de origem ao declarar que a nulidade constante do contrato original não pode ser suprida pela eventual observância da formalidade exigida no termo aditivo. Com efeito, a existência do termo aditivo no mundo jurídico depende da validade do ajuste originário, sem o qual não deve ser admitida a supressão de vício formal dele constante a partir de instrumento acessório.

9. Vale frisar que a análise do que seria indispensável ou não para o rigor formal do registro do contratual, de modo a conferir-lhe a necessária segurança, atrairia o óbice da Súmula 7/STJ, dada a inviabilidade de revisão das premissas fáticas adotadas pelas instâncias ordinárias.

10. Ante o exposto, nega-se seguimento ao Recurso Especial da Empresa.

11. Publique-se.

12. Intimações necessárias.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Brasília-DF, 30 de março de 2020.

NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO  
MINISTRO RELATOR