



APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0525.01.004107-3/001

EMENTA: RESPONSABILIDADE CIVIL - SERVIÇOS DO EXTRAJUDICIAL - OFICIAL REGISTRADOR DE IMÓVEIS - RESPONSABILIDADE DIRETA E SUBJETIVA - PERSONALIDADE E NATUREZA JURÍDICA DA ATIVIDADE - CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA, ART. 236, § 1º - LEIS 6.015, DE 1973 E 8.935, DE 1994 - PRECEDENTES DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL E DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - PRINCÍPIO DA LEGALIDADE - QUALIFICAÇÃO DOS TÍTULOS - ABRANGÊNCIA E LIMITE - ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA - FALSIDADE MATERIAL - AUSÊNCIA DE CULPA DO OFICIAL REGISTRADOR - CORRETOR DE IMÓVEIS E MANDATÁRIO DO ALIENANTE QUE SE BENEFICIA DA FRAUDE - OBRIGAÇÃO DE EXAÇÃO DO NEGÓCIO INTERMEDIADO - RESPONSABILIDADE CIVIL CONFIGURADA - DEVER DE INDENIZAR. VOTO VENCIDO.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0525.01.004107-3/001 - COMARCA DE POUSO ALEGRE - 1º APELANTE(S): JOSÉ LUIZ DE FARIA AMARAL - 2º APELANTE(S): MAISE MOREIRA MIRANDA E OUTRO(A)(S) - 3º APELANTE(S): JOSE TADEU PEREIRA DE CARVALHO - APELADO(A)(S): JOSÉ LUIZ DE FARIA AMARAL, MAISE MOREIRA MIRANDA E OUTRO(A)(S), JOSE TADEU PEREIRA DE CARVALHO, ANTONIO JOSE DE CASTRO E OUTRO(A)(S) - LITISCONSORTE: FRANCISCO RAYMUNDO, ADEMAR FIORANELLI, LUIZ INÁCIO REQUEJO DO AMARAL, BENEDITO WENCESLAU DA SILVA, JOSÉ LUIZ DE FARIA AMARAL - RELATORA: EXM^ª. SR^ª. DES^ª. SELMA MARQUES – RELATOR PARA O ACÓRDÃO: DES. MARCELO RODRIGUES.

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência da Desembargadora SELMA MARQUES, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, EM REJEITAR PRELIMINAR DE CARÊNCIA DE AÇÃO, DE OFÍCIO, DECLARAR A ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DO LITISDENUNCIADO ADEMAR FIORANELLI; DAR PROVIMENTO AO PRIMEIRO RECURSO, JULGAR PREJUDICADO O SEGUNDO RECURSO E NEGAR PROVIMENTO AO TERCEIRO RECURSO, NOS TERMOS DO VOTO DO VOGAL, VENCIDA A RELATORA, COM RECOMENDAÇÕES.



APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0525.01.004107-3/001

Belo Horizonte, 14 de janeiro de 2010.

DES^a. SELMA MARQUES – Relatora, vencida

DES. FERNANDO CALDEIRA BRANT-
Revisor

DES. MARCELO RODRIGUES - Vogal e
Relator para o acórdão



NOTAS TAQUIGRÁFICAS

SESSÃO DO DIA 30/09/2009

A SRa. DESa. SELMA MARQUES:

V O T O

Cuida-se de apelações interpostas contra a r. sentença de f.465/472, que julgou parcialmente procedente a ação de indenização por danos morais e materiais ajuizada por Rita Silvério Pereira de Castro e Antônio José de Castro contra José Tadeu Pereira de Carvalho e outros, para *“condenar os requeridos, bem como os denunciados, a indenizar, solidariamente, os autores pelos danos materiais sofridos, no importe de R\$26.540 (vinte e seis mil quinhentos e quarenta reais), além dos danos morais fixados em R\$4.000,00 (quatro mil reais), os quais serão devidamente corrigidos pela incidência dos juros legais (1% a.m.) a partir da citação, sem prejuízo da correção monetária do período pela Tabela da Corregedoria Geral de Justiça. Condeno, ainda, os requeridos, bem como os denunciados, solidariamente, ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 15%(quinze) do valor da condenação, devidamente corrigidos.”*

Às f. 474/486, apela Tabelionato de Registro de Imóveis de Pouso Alegre, suscitando preliminar de carência de ação. No mérito, sustenta que agiu no exercício regular de um direito que lhe atribuiu a lei. Alega que o registro se revestiu de todos os componentes para a sua validade, não havendo erro ou imperfeição na conduta e no serviço dos registradores.

Aduz que eventual ato ilícito se deu por quem falsificou a escritura pública, e não pelo registro.



APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0525.01.004107-3/001

Por sua vez, f.492/499, inconformados com a r. sentença, recorrem Maisa Moreira Miranda Swerts e outro, alegando que não podem ser condenados por qualquer ato ilícito, vez que caso tenham reconhecido a firma, o fizeram em vista do sinal público que possuía em cartório. Acrescentam, sustentando que não se encontra nos autos a escritura falsa com a firma reconhecida pela tabeliã ou seu substituto.

Reafirmam que nenhuma responsabilidade cabe à tabeliã ou ao seu substituto pelo ocorrido, e sim ao denunciante que registrou escritura e emitiu a certidão de propriedade do imóvel para os autores da ação.

Em f.501/504, apela José Tadeu de Pereira Carvalho, sustentando que interveio no negócio de compra e venda como corretor, não tendo qualquer responsabilidade quanto à fraude. Acrescenta, alegando que foi sob a presunção de veracidade do conteúdo do documento público que se lastreou para a segurança do negócio jurídico.

Conheço dos recursos, presentes seus pressupostos de admissibilidade.

Verifica-se dos autos que propuseram os autores contra José Tadeu Pereira de Carvalho e outros, ação de indenização por danos morais e materiais, em virtude de terem adquirido imóvel cuja escritura pública de compra e venda teria sido falsificada.

O MM. Juiz *a quo* julgou parcialmente procedentes os pedidos, o que gerou a insurgência dos apelantes.

Irei analisar as apelações em conjunto, tendo em vista as matérias levantadas.



APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0525.01.004107-3/001

No caso em exame, nenhum dos apelantes se insurge contra os valores definidos a título de danos morais e materiais. Tentam se eximir do dever indenizatório, todos baseados na ausência de responsabilidade.

Inicialmente, passo à análise da preliminar de carência de ação suscitada pelo primeiro apelante. Sustenta que não tem personalidade jurídica, não podendo compor o pólo passivo da presente ação.

Sem razão.

Isto porque, resta claro, que na contestação de f. 102/110, o réu requereu a denunciação à lide do representante do Tabelionato, legítimo para figurar no pólo passivo da presente ação.

Cediço é que o Cartório de Registros Públicos não tem personalidade jurídica e, conseqüentemente, capacidade de ser parte em juízo, mas seus representantes, a outro turno, detêm legitimidade para tanto.

Sobre a responsabilidade dos oficiais cartorários, dispõe o artigo 28, da Lei nº 8.935/94:

"Além dos casos expressamente consignados, os oficiais são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que, pessoalmente, ou pelos prepostos ou substitutos que indicarem, causarem, por culpa ou dolo, aos interessados no registro".

Da mesma forma, a Lei 6.015/73, que regula os registros públicos:



"Art. 28. Além dos casos expressamente consignados, os oficiais são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que, pessoalmente, ou pelos prepostos ou substitutos que indicarem, causarem, por culpa ou dolo, aos interessados no registro."

Assim, rejeito a preliminar de carência de ação.

O SR. DES. FERNANDO CALDEIRA:

V O T O

Rejeito.

O SR. DES. MARCELO RODRIGUES:

V O T O

Não há dúvida que o *litesdenunciante* não se houve com a melhor técnica processual ao requerer a denunciação à lide “do Tabelionato de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre”. Todavia, dentro de uma percepção contemporânea do processo como ciência instrumental, a meu aviso esta preliminar não merece prosperar, pautando-me para tanto especialmente na observação de que a citação do litesdenunciado ocorreu, como não poderia deixar de ser, na pessoa do titular daquela delegação registral de nome José Luiz de Faria Amaral, bem como do oficial registrador interino e substituto legal do titular. Outra não é a dicção da Lei dos Notários e Registradores que, em seus art. 3º e 28º, deixa absolutamente claro que a delegação de tais serviços extrajudiciais é feita em favor de uma pessoa natural.



APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0525.01.004107-3/001

Concordo com a argumentação, segundo a qual o Cartório nada mais é do que um lugar, no caso, um local de trabalho, assim como é também o Palácio da Liberdade, o Palácio da Alvorada e o Palácio da Justiça, aqui, da nossa Capital, por exemplo.

Todavia a imperfeição técnica acima apontada, restou afastada, pois o ato processual praticado se deu da forma correta, prevista na legislação em vigor.

Neste ensejo, gostaria apenas de dizer que há também uma segunda impropriedade, segundo a qual não existe no mundo jurídico brasileiro, tabelionato de registro de imóveis, o que há é o serviço de registro de imóveis, restando esta figura jurídica para os serviços notariais e de protesto, de acordo com a mesma Lei 8.935/94.

Por último, recomendo à Turma Julgadora a fim de corrigir o equívoco definitivamente que seja determinado a Sra. escritã deste Cartório a correção da autuação deste recurso, substituindo, onde ali consta a expressão “Tabelionato de Registro de Imóveis” pelo nome da pessoa natural que detém a titulariedade da respectiva delegação, ou seja, José Luiz de Faria Amaral.

A SRa. DESa. SELMA MARQUES:

V O T O

Registro que aceito a sugestão do Des. Vogal, recomendando ao Cartório que se faça a substituição do nome do 1º apelante, ali consignado, pela pessoa física mencionada.



O SR. DES. FERNANDO CALDEIRA BRANT:

V O T O

Também estou de acordo.

A SRa. DESa. SELMA MARQUES:

V O T O

Verifica-se dos autos que os autores adquiriram imóvel descrito na inicial, por meio de serviço de corretagem prestado pela imobiliária Tadeu Imóveis. Questionaram ao corretor José Tadeu Pereira e ao próprio Tabelionato de Registros de Imóveis da comarca de Pouso Alegre acerca da situação do imóvel, tendo recebido resposta positiva, de que não constavam quaisquer ônus ou pendências sobre o imóvel a ser vendido.

Após procederem ao registro do imóvel, já promovendo a limpa do terreno para a construção, foram procurados pelo Sr. Roberto Carlos Rodrigues, que informou que era o proprietário do imóvel, apresentando, para tanto, a devida escritura registrada.

Nenhum dos apelantes contesta a falsidade da escritura apresentada pelo vendedor do imóvel, João Carlos Nunes, e atestada pela certidão de f.66.

Cumpre, portanto, analisar a responsabilidade de cada um para o evento danoso.

Em relação ao titular do cartório de registro de imóveis, tenho que, conforme já analisado na preliminar de carência de ação, detém legitimidade passiva para figurar na presente ação.



Oportuna é a lição do processualista, José Cretella Júnior, a respeito do tema:

"Pela importância de que se revestem, as atividades dos notários e dos oficiais do registro serão reguladas por lei, respondendo civil e criminalmente por ilícitos praticado, no desempenho dessas atividades, independentemente dos danos causados. Se houver dano, dupla é a responsabilidade". In Comentários à Constituição de 1988, Forense Universitária, v. IX, nº 10, 1ª ed., 1993, p. 4.616.

Neste sentido, reiterada a jurisprudência deste Tribunal:

"OFICIAL DE REGISTRO - RESPONSABILIDADE OBJETIVA - DEVER DE INDENIZAR - LEI 8.935/94. (...) Impõe-se aos oficiais de registro e notários o dever de indenizar os prejuízos causados a terceiros, em decorrência do exercício de sua atividade ou dos atos de seus prepostos, por força da Lei 8.935/94...". TJMG, Ap. nº 1.0024.05.655994-1/001, 10ª CC., Rel. Des. Alberto Aluizio Pacheco de Andrade, j. 06/03/2007.

No caso em exame, restou demonstrado que o titular do cartório não agiu de forma prudente ao emitir certidão de f. 43, que deu ensejo à lavratura da escritura de f.35.

Com a certidão fornecida em f. 43 os autores tinham motivos para acreditar que o real proprietário do imóvel na época era o vendedor, João Carlos Nunes.



APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0525.01.004107-3/001

Assim, foi realizado o negócio de compra e venda, que provocou a emissão do documento de f. 34, sendo que mais tarde os apelados foram surpreendidos com a notícia de que Roberto Carlos Rodrigues era o verdadeiro proprietário do imóvel por eles adquirido.

Inafastável o erro ocorrido quando da emissão da certidão que levou os autores a acreditarem que o imóvel objeto do negócio era realmente de propriedade do Sr. José Carlos, vez que o responsável pelo cartório deixou de atuar com a diligência necessária ao desempenho de suas funções, emitindo certidão que não era condizente com a verdade em relação à propriedade do imóvel, e a qual por seus dizeres, levou os autores a concluírem o negócio.

Constatado também a impropriedade da conduta do cartório ao registrar a escritura de compra e venda de imóvel cujo vendedor não era o seu proprietário, o que poderia ser facilmente constatado através da análise da matrícula do imóvel.

Cumpra transcrever os artigos 227 e 236 da Lei 6015/73:

“Art. 227 - Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro nº 2 - Registro Geral - obedecido o disposto no art. 176.

Art. 236 - Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado.”

Assim, tenho que restou patente a culpa do primeiro apelante, bem como sua responsabilidade em indenizar os autores, tanto pelos danos materiais quanto pelos danos morais sofridos.



Mesmo entendimento se dá em relação aos segundos apelantes, titulares do cartório de notas. Ao reconhecerem a firma de documento do vendedor, sem a verificação de seus pressupostos formais, incorreram em manifesta ilegalidade, o que defluiu o nexo entre seu ato e os danos suportados pelos autores.

Nesse sentido a jurisprudência:

“EMENTA: INDENIZATÓRIA - CARTÓRIO DE NOTAS - ASSINATURA FALSA - AUTENTICAÇÃO - OFICIAIS DE REGISTRO E NOTÁRIOS - RESPONSABILIDADE OBJETIVA - DEVER DE REPARAR - DANO MORAL - DEFERIMENTO - QUANTUM - CRITÉRIOS PARA FIXAÇÃO. O dever de indenizar encontra suas diretrizes no artigo 159, do Código Civil de 1916, cuja redação permaneceu praticamente inalterada pelo artigo 186, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, o qual determina a todo aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito ou causar prejuízo a outrem, o dever de reparar o dano. *O oficial cartorário que efetua a autenticação de assinatura falsa, contribui para a ocorrência de fraude, devendo responder pelos danos morais daí advindos, independentemente de caracterizar-se a culpa do mesmo, em decorrência da responsabilidade objetiva definida no artigo 22, da Lei nº 8.935/94, a qual somente pode ser afastada se demonstrada culpa exclusiva da vítima pelo surgimento do evento.* (...) (grifei) (TJMG, Apelação Cível nº 1.0024.03.090248-0/001, 13ª Câmara Cível, Desª. Eulina do Carmo Almeida, julgado em 28/02/2008).



Não discrepa a lição trazida por Rui Stocco ("Tratado de Responsabilidade Civil" - 5 ed. rev., atual. ampl. do livro Responsabilidade civil e sua interpretação jurisprudencial - Doutrina e Jurisprudência - São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001, p. 785), verbis:

"Preleciona Caio Mário da Silva Pereira que o Tabelião, ao reconhecer uma firma(e o faz por semelhança), salvo nos casos em que declara ter sido aposta a assinatura em sua presença, responde por não existir o espécime em seus arquivos, ou se ocorrer divergência entre a que consta do documento e a registrada no cartão próprio."

Dessa forma, tenho que também restou comprovada a responsabilidade dos oficiais de cartório de notas, devendo, solidariamente aos demais, conforme decidido na r. sentença, responder pelos danos causados aos autores.

Por fim, cumpre analisar a responsabilidade do corretor de imóveis, ora terceiro apelante.

Sustenta que interveio no negócio de compra e venda como corretor, não tendo qualquer responsabilidade quanto à fraude.

Sem razão.

No caso em exame, a negociação foi intermediada pelo corretor, atuando, inclusive, como procurador do vendedor falsário, conforme se infere de escritura de f. 35.



Citando novamente Rui Stocco (Tratado de Responsabilidade Civil" - 6 ed. rev., atual. Ampl.- São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004, p. 669), assim trata a questão referente à responsabilidade do corretor de imóveis, trazendo o artigo 723 do CC *“A partir de então o corretor de imóveis, pessoa física ou jurídica, é co-responsável pela exação no negócio. A norma invocada responsabiliza o intermediador por perdas e danos, se não prestar ao cliente todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance acerca da segurança ou risco do negócio e dessa conduta decorrer prejuízo. Significa, por exemplo, que se a venda por ele intermediada tiver sido feita em fraude à execução, posto que o imóvel já não mais poderia ser negociado, por pesar sobre ele penhora ou quando da venda havia ação de execução e o bem fosse o único patrimônio possível de garantir a dívida, o corretor poderá responder solidariamente com o vendedor se demonstrado que, embora dispondo da informação, não prestou ao cliente os esclarecimentos necessários e sua omissão tiver sido a causa eficiente do prejuízo suportado.”*

Tenho que o corretor não foi prudente ao intermediar a famigerada venda em discussão. Tanto foi sua disposição para celebração do negócio, conforme se verifica do relato prestado em juízo, f. 369/370 *“foi avisado por um amigo, o qual trabalhava na distribuição de frios para o comércio de Pouso Alegre, no sentido de que havia visto num determinado mercadinho um aviso de que uma pessoa estava interessada em vender um terreno; que foi passado para o depoente o telefone daquele interessado na venda do terreno, sendo certo que travou contrato com o mesmo que até marcaram o dia para se encontrarem na imobiliária, o que se concretizou(...)”* que chegou a atuar como PROCURADOR do vendedor.

O próprio corretor admitiu em seu depoimento que não conhecia o vendedor, ficando sabendo do interesse da venda do imóvel através de um aviso colocado em um “mercadinho”. Não



APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0525.01.004107-3/001

obstante, repito, atuou como representante legal do vendedor.

Tentar se eximir da sua responsabilidade chega a beirar as margens da má fé.

Comprovado, portanto, a sua desídia na intermediação, deverá, assim como os demais, responder pelo evento danoso, conforme bem decidido na r. decisão singular.

Pelo exposto, nego provimento às apelações, mantendo a decisão de 1º grau por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Custas recursais pelos respectivos apelantes.

O SR. DES. FERNANDO CALDEIRA BRANT:

V O T O

Sra. Presidenta, neste caso, estou acompanhando o voto de Vossa Excelência quanto à preliminar de ilegitimidade passiva, que é objeto do cerne do mérito do recurso, ressaltando que, no presente caso, a citação foi dirigida aos oficiais do cartório, que compareceram aos autos, outorgaram procuração, conforme o documento de folhas 118, não havendo, portanto, que se falar em ilegitimidade do denunciado à lide, no presente caso.

O SR. DES. MARCELO RODRIGUES:

Peço vista.



SESSÃO DO DIA 18/11/2009

O SR. DES. PRESIDENTE:

Este feito veio adiado da sessão do dia 30/09/09, a pedido do Desembargador Vogal, após rejeitarem a preliminar de carência de ação e negarem provimento a Relatora e o Revisor.

O SR. DES. MARCELO RODRIGUES:

V O T O

Gostaria de ratificar que esta preliminar já votei, afastando-a.

Cuida-se de recursos de apelação aviados em razão da sentença que julgou procedente em parte a ação de indenização por danos morais e materiais deflagrada por Rita Silvério Pereira de Castro e Antônio José de Castro em face a José Tadeu Pereira de Carvalho e Tadeu Imóveis que à lide denunciaram o “Tabelionato de Registros de Imóveis e Hipotecas” (sic) de Pouso Alegre que, por sua vez, nas pessoas de José Luiz de Faria Amaral e Luiz Inácio Requejo do Amaral, denunciaram à lide Francisco Raymundo (Tabelião de Notas e Protestos e Registrador de Imóveis, de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Barueri-SP), além de Ademar Fioraneli (Tabelião interventor designado do Serviço acima referido), Benedito Venceslau da Silva, Maíse Moreira Miranda Swerts e Luiz Alberto de Miranda (os dois últimos Tabeliães substitutos do 1º Serviço Notarial de Pouso Alegre), todos nos autos qualificados.

A eminente Desembargadora Relatora em seu voto negou provimento aos recursos, no que foi acompanhada pelo não menos eminente Desembargador Revisor.



Antes, por unanimidade, essa Turma Julgadora afastou a preliminar de carência de ação agitada pelo “Tabelionato de Registros de Imóveis” (*sic*) de Pouso Alegre, acolhendo, ainda, recomendação deste Vogal.

Nessa condição (Vogal) pedi vista dos autos para melhor exame de toda a matéria.

Eis o meu voto.

- **Preliminar de ofício**
- **Ilegitimidade passiva *ad causam* do litisdenunciado Ademar Fioraneli**

Após metuculoso exame dos autos, trago à apreciação de meus pares preliminar de ofício no tocante a matéria de ordem pública, pois relacionada está à presença (*rectius*: à falta) de pressuposto para o legítimo exercício do direito de ação.

No que concerne a Ademar Fionareli, denunciado à lide pelos titular e substituto da delegação do Serviço de Registro de Imóveis de Pouso Alegre em sua contestação, na condição de Tabelião interventor no anexo Serviço Notarial de Barueri-SP, destaco que segundo comprovado pelos documentos de f. 184 e 185-TJ, o mesmo fora dispensado da função de interventor do Tabelionato de Barueri-SP em 21.5.99, antes, portanto da confecção da suposta escritura que ostenta a data de 18.10.99, sendo patente, a rigor, sua ilegitimidade passiva *ad causam* para figurar na lide secundária neste feito.

Com efeito, além de nomeado pela Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo no exercício da função de interventor do referido Tabelionato, circunstância que, em princípio e por si só, afastaria sua



responsabilidade civil subjetiva no caso em apreço, remanescendo apenas a responsabilidade civil objetiva do poder delegante, no caso o Estado de São Paulo (cf. art. 35 §1º e 36 §1º, ambos da Lei 8.935, 1994); cumpre observar que o documento público de fl. 185-TJ fez cessar o exercício da função em data anterior à da confecção e falsificação material da pública forma.

Assim orienta a doutrina:

“A legitimidade, portanto, está ligada a situação processual – situação legitimante – cujas raízes estão no direito material. Autor e réu são legitimados se inseridos na relação jurídica que constitui o fundamento da pretensão. Essa situação, segundo alguns, destaca-se daquela de direito material, cuja existência ou não será determinada mediante juízo de mérito. A situação legitimante seria jurídico-processual, pois emergente da simples afirmação no processo e equiparada, para fins processuais, à situação de direito material com a qual está conectada (...)

Há legitimidade se entre as partes e o objeto do processo existir relação de adequação, consubstanciada na possibilidade de o julgamento influir na sua esfera jurídica ou não. Enquanto a noção de “parte” está ligada exclusivamente à relação processual, a de “parte legítima” leva em conta a situação substancial” (José Roberto dos Santos Bedaque. Em *Efetividade e Técnica Processual*. Ed. 2006, p. 281/282).

Neste contexto, constata-se que a relação jurídica discutida nestes autos na denunciação à lide se refere ao litisdenunciante e aquele que à época da confecção da pública forma



APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0525.01.004107-3/001

que originou o R-3 da matrícula 30.236 do SRI de Pouso Alegre, era o titular da delegação do Tabelionato de Notas de Barueri-SP. Assim, decerto, nenhuma responsabilidade possui por atos praticados naquela delegação Ademar Fionareli após a cessação das atividades para as quais foi nomeado interventor, o que, sem dúvida, lhe retira a capacidade de ser parte na lide secundária aqui deflagrada.

A SRa. DESa. SELMA MARQUES:

V O T O

Não tenho condição de falar sobre isto agora, não. Já votei no mérito, já apreciei todas as preliminares arguidas.

SESSÃO DO DIA 14/01/2010

O SR. DES. PRESIDENTE:

O julgamento deste feito foi adiado na sessão do dia 18/11/09, a pedido da Desembargadora Relatora, após rejeitarem preliminar de carência de ação, votaram Relatora e Revisor negando provimento, e o Vogal levantou preliminar de ilegitimidade de Ademar Fioranelli.

A SRa. DESa. SELMA MARQUES:

V O T O

Em sessão de julgamento realizada em 18/11/2009, o eminente Des. Vogal, Marcelo Rodrigues suscitou, de ofício, preliminar de ilegitimidade passiva do litisdenunciado Ademar



Fioranelli.

Acompanho o entendimento do ilustre desembargador, vez que comprovado por documentos de f. 184/185, que o litisdenunciado não mais respondia como tabelião interventor do Tabelionato de Barueri/SP desde maio de 1999, sendo a escritura discutida nos presentes autos emitida em 18/10/99, não detendo, pois, legitimidade para figurar no pólo passivo da presente ação.

Assim, acolho a preliminar de ilegitimidade passiva do litisdenunciado Ademar Fioranelli.

Com o acolhimento da presente preliminar, não obstante, meu entendimento pela manutenção da sentença, negando provimento aos três recursos interpostos, deverá haver alteração da parte dispositiva, para que haja a exclusão do litisdenunciado Ademar Fioranelli, permanecendo a obrigação solidária dos demais.

O SR. DES. FERNANDO CALDEIRA BRANT:

V O T O

Eu me coloco de acordo com esta preliminar, e a exclusão da parte litisdenunciada indicada.

O SR. DES. MARCELO RODRIGUES:

V O T O

Gostaria, primeiramente, de registrar que, nesta oportunidade, recebi memorial subscrito pelos Drs. Narciso Orlandi Neto e Hélio Lobo Júnior, em nome do apelado.



- **M é r i t o**

Até a promulgação da Constituição da República de 1988 os titulares e funcionários dos serviços extrajudiciais eram considerados tanto pela doutrina, como pela jurisprudência, como servidores públicos em sentido amplo.

Para regulamentar as atividades dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, foi prevista pelo constituinte de 1988 a elaboração de uma lei, consoante o art. 236 da CR, que assim dispõe:

“Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§1.º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§2.º Lei Federal estabelecerá normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§3.º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção por mais de seis meses”.

Estabeleceu-se, então, a partir da Constituição em vigor, polêmica sobre a natureza e alcance da privatização no tocante



APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0525.01.004107-3/001

a gestão dos serviços notariais e de registro, notadamente se os delegados desses serviços eram ou não servidores públicos, alcançando as discussões, entre outros itens relevantes sobre: *i) responsabilização objetiva ou subjetiva; ii) aposentadoria compulsória por implemento de idade; e, iii) sujeição aos crimes que somente podem ser cometidos por funcionário público.*

Após intenso (para dizer o menos), processo legislativo, foi editada a Lei Federal 8.935, de 18.11.1994, que regulamentou o citado art. 236, dispondo sobre os serviços notariais e de registro. Essa lei introduziu alguma desvinculação estrutural desses serviços em relação ao Poder Público, criando, a meu aviso, um novo estatuto para o notário e o registrador, com total liberdade no gerenciamento financeiro e administrativa desses serviços.

Assim, ao cumprir determinação expressa no §1.º do art. 236 da CR, a Lei 8.935, de 1994 definiu a atuação dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos e fixou-lhes a responsabilidade civil e criminal:

Lei 8.935, de 1994:

“Art. 22. Os notários e oficiais de registro responderão pelos danos que eles e seus prepostos causem a terceiros, na prática de atos próprios da serventia, assegurado aos primeiros direito de regresso no caso de dolo ou culpa de prepostos.

(...)

Art. 24. A responsabilidade criminal será individualizada, aplicando-se, no que couber, a legislação relativa aos crimes contra a administração pública.”



Anteriormente, o art. 28 da Lei 6.015, de 1973 já havia fixado a responsabilidade subjetiva dos Oficiais Registradores. O seu texto vem sofrendo constantes incursões legislativas, mas nenhuma alteração ocorreu em relação ao regramento do referido artigo:

Lei 6.015, de 1973:

“Art. 28. (...) os oficiais são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que, pessoalmente, ou por prepostos ou substitutos que indicarem, causarem, por culpa ou dolo, aos interessados no registro.”

Posteriormente, a Lei 9.492, de 1997 consagrou, mediante o art. 38, a responsabilidade subjetiva dos tabeliães de protesto de títulos, os quais são pessoalmente responsáveis por todos os prejuízos causados, por dolo ou culpa, pelos substitutos designados ou escreventes autorizados, assegurado o direito de regresso:

Lei 9.492, de 1997:

“Art. 38. Os tabeliães de protesto de títulos são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso.”

Afirmar que o art. 22 da Lei 8.935, de 1994 elegeu a responsabilidade objetiva dos notários e registradores, após a análise conjunta da legislação citada, é afrontar o princípio da isonomia. Na verdade, o art. 22 da Lei 8.935 regulou a responsabilidade subjetiva, porém direta, frise-se, desses titulares e, assim dispondo, inovou, mas apenas para atribuir legitimação extraordinária a esses profissionais,



APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0525.01.004107-3/001

ou seja, para que eles figurem no pólo passivo das ações indenizatórias demandadas por terceiros, lesados por atos praticados nos respectivos serviços, por seus prepostos. Essa norma assegura-lhes a denúncia da lide aos presumíveis causadores do dano, mediante perquirição do elemento subjetivo configurado no dolo ou na culpa.

Lado outro, não se aplica aos Notários e Registradores o preceito contido no art.37, §6º da CR, exatamente por não se tratar a atividade por eles desempenhada de serviço público de ordem material da Administração direta ou indireta. Trata-se de atividade pública atípica, com regramento próprio. Isto é tão correto, que o § 1º do art. 236 da Constituição da República remeteu à lei ordinária a regulação da disciplina e da responsabilidade civil e criminal. Por isso, uma das razões da Lei 8935, de 1994.

Outra fosse a intenção do legislador constituinte, não consignaria expressamente no artigo 236 da CR o seguinte parágrafo:

"Lei federal regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário" (grifei).

Nesse sentido, também invoco o abalizado pensamento do Desembargador e ex-Corregedor-Geral de Justiça gaúcho Décio Erpen, para quem, perfilhando-se a outros nomes de peso:

"O texto constitucional deixa claro que o regime jurídico da responsabilidade não é similar às pessoas jurídicas do direito público ou privado.



O princípio normativo que rege a responsabilidade da Administração Pública, contido no art. 37, § 6 da CF, que prevê dupla hipótese: a) – a **responsabilidade objetiva** da Administração, adotada a teoria do risco social, e; b) – a **responsabilidade subjetiva** de seus agentes, assegurado o direito de regresso.

A teoria do risco, inserida na Carta de 67, encontrou fundamento no princípio do equilíbrio econômico e patrimonial, inspirado na idéia da igualdade dos cidadãos perante os encargos públicos. A culpa administrativa decorre da falta anônima do serviço, independente da perquirição da falta do agente. Isso acontece, ou por equívoco na programação, ou pelo mau funcionamento, ou pelo não-funcionamento, ou pelo tardio funcionamento do serviço.

Prefiro sintetizar a abrangência da responsabilidade, para dizer que ela existe por deficiência, - a) – **na programação** dos serviços; b) ou **em sua execução**.

Hoje, a tese que sustenta a responsabilidade da Administração não merece maiores perquirições diante da clareza do texto. Não há margem para interpretações outras.

No plano da legislação ordinária e restrito à responsabilidade dos Notários e Registradores, invoco o art. 22 da Lei 8.935/94 que tem a seguinte redação:

"Art. 22. Os notários e oficiais de registro responderão pelos danos que eles e seus prepostos causem a terceiros, na prática de atos próprios da serventia, assegurado aos primeiros direito de regresso no caso de dolo



ou culpa dos prepostos."

O menos avisado pode sustentar que o legislador, ao definir a responsabilidade do Oficial ou Tabelião, teria adotado a responsabilidade objetiva; já no direito de regresso, aí sim, só seria possível na eventualidade da responsabilidade subjetiva do preposto.

Tal premissa não é correta porque prevê a prática de atos de parte do titular e dos prepostos, igualando-os, o que não ocorre no art. 37, §6º da CF. Ademais, alude expressamente "... na prática de atos próprios da serventia", supondo, indiscutivelmente, atos equivocados omissivos ou comissivos. A previsão expressa do direito de regresso seria perfeitamente dispensável e adviria da regra geral do regime da responsabilidade que o sistema jurídico adota. No caso de responsabilidade das pessoas de direito público, atribui-se diretamente à Administração, pela teoria da responsabilidade objetiva e o direito de regresso no caso de dolo ou culpa. O mesmo princípio não se aplica, pois, aos Notários e Registradores.

Não consigo encontrar supedâneo jurídico para responsabilizar o Notário ou o Registrador que agiu rigorosamente dentro do estrito dever legal, em cumprindo a lei ou ato normativo superior, e se seu ato vier a causar prejuízo a outrem. Ele não responde pelas falhas do sistema que ele não erigiu. Quando ele assumiu sua função, prestou juramento de cumprir a lei e as normas emanadas por seus superiores. Pelo seu fiel cumprimento não pode responder por eventual lesão causada a outrem. A prevalecer a tese da



responsabilidade objetiva da atividade, chegaríamos a este extremo. Deve-se perquirir, caso a caso, se a falha adveio em razão do mau desempenho ou da falta de cuidados. Isso importa em presumir o dolo ou a culpa (imperícia, imprudência ou negligência). E quando se aplica a responsabilidade objetiva, tal exame inexistente.

Como na responsabilidade objetiva não se analisa, para fins de incidência, se houve má programação ou má execução dos serviços, os Notários e Registradores, no caso de ausência do elemento subjetivo na fase de execução, seriam responsabilizados pela má programação dos serviços, e na qual não intervieram. E para qualificar os serviços, o único vetor é a lei (por extensão os atos normativos que se inspiram nela). Se proclamarmos que inexistente responsabilidade pelas falhas do sistema, mas somente pela má execução da atividade, estaremos afastando a teoria objetiva (ou do risco).”(em *Da Responsabilidade Civil e do Limite de Idade para Aposentadoria compulsória dos Notários e Registradores*, IRIB, Porto Alegre, 7 de julho de 1999).

Ademais, tem-se que o §6.º do art. 37 da CR aplica-se apenas e tão-somente às pessoas jurídicas, de direito público ou privado. E neste aspecto sabemos todos que o serviço extrajudicial, as delegações de que cuidam as Leis 8.935, 6.015 e 9.492, não são pessoas jurídicas e a elas não se equiparam. Não se trata de empresa. A afirmação torna-se inequívoca pela análise da relação jurídica existente entre o titular do serviço e o Estado ou mesmo porque sua organização é regulada por lei e os serviços prestados ficam sujeitos ao controle e fiscalização do Poder Judiciário. Ainda, o Serviço (ou



“Cartório”) não tem capacidade processual, não tem patrimônio, não tem personalidade jurídica (trata-se apenas de um lugar, local de trabalho), a qual só se adquire com o registro dos atos constitutivos na Junta Comercial ou no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, de acordo com o Código Civil (art. 44 e 45). A esse propósito, chamo atenção que na letra *h*, item 1, da Guia do Contribuinte – Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ, adverte: serviços notariais e registrais não são caracterizados como pessoa jurídica.

É certo que a consciência jurídico-social conduz à evolução do ordenamento jurídico para a adoção da responsabilidade sem culpa, todavia não se pode ignorar também que estamos ainda um pouco longe da chamada socialização dos encargos como tutela integral e meio de estabelecer o equilíbrio e a isonomia entre os direitos contrapostos.

Lembra, a respeito, RUI STOCO:

“A responsabilidade civil do Estado sustenta-se na teoria objetiva ou sem culpa, por expressa revisão da Constituição da República e, com relação aos direitos do consumidor – expressos no Código de Defesa do Consumidor – prevalece a responsabilidade objetiva. Do que se conclui que a responsabilidade sem culpa e decorrente de ato lícito do agente causador do dano encontra guarida em nosso Direito apenas quando decorra de autorização expressa em lei.

A teoria da responsabilidade civil funda-se e ancora-se na teoria da culpa (CC, 159), como antes afirmado, impondo-se a reparação quando a lesão decorra do ato ilícito.

O ato ilícito, por sua vez, tem como atributos caracterizadores a antijuridicidade e a



culpabilidade, ou seja, traduz ação ou omissão contra a lei, intencional (dolo) ou culposa.

Desse modo, apenas quando a lei expressamente preveja a possibilidade da responsabilização objetiva, com fundamento na teoria do risco, é que se poderá admitir a indenização do dano decorrente de ato lícito.”

(Rui Stoco. *Responsabilidade civil e sua interpretação jurisprudencial: doutrina e jurisprudência*. São Paulo: 3. ed. RT, 1977. p. 70 e p. 405).

Acrescenta o mesmo articulista:

"Não se estabeleceu a responsabilidade objetiva dos notários e registradores. Apenas e tão-somente estabeleceu-se uma cadeia de direitos de regresso, de modo que, condenado o Estado, exsurge a obrigação de exigir do titular da serventia aquilo que pagou. Como, ao contrário do titular, os demais funcionários ou prepostos do cartório submetem-se ao regime privado, assegurou-se àquele o direito de regresso contra o funcionário causador direto do dano a terceiro, e nada mais (...). Do que se conclui que o citado art. 22 da lei em comento harmoniza-se com a Carta Magna que a precede e, portanto, como não poderia deixar de ser, acolheu, à sua imagem, a teoria da responsabilidade subjetiva ou com culpa dos agentes da Administração Pública quando, nessa qualidade, causarem danos a terceiros (...). Em resumo, segundo as considerações acima expendidas, podemos concluir que:



a) Os Notários e Registradores, titulares de serventias extrajudiciais, sob a vigência da Lei 8.935/94, devem ser considerados 'agentes públicos', equiparados, pois, aos servidores públicos típicos;

b) O Poder Público responderá objetivamente pelos danos que os titulares das serventias extrajudiciais, enumerados no art. 5º da Lei 8.935/94, ou seus prepostos, nessa qualidade, causarem a terceiros;

c) Nos termos do art. 22 dessa Lei e do § 6º, do art. 37 da CF/88, os Notários e Registradores responderão, por via de regresso, perante o Poder Público, pelos danos que eles e seus prepostos causarem a terceiros, nos casos de dolo ou culpa, assegurando-se-lhes o direito de ação regressiva em face do funcionário causador do prejuízo;

d) Nada impede, contudo, que o prejudicado ajuíze a ação diretamente contra o titular do Cartório, desde que se disponha a provar-lhe a culpa (*latu sensu*), posto que, contra o Estado, tal seria dispensado, bastando a demonstração do nexo de causalidade e do dano (...)"

(*Da Responsabilidade Civil dos Notários e Registradores*, artigo publicado na revista "Coad - Seleções Jurídicas", 08/95, p. 31/39).

Tem-se, então, sem dúvida, que o titular da delegação do extrajudicial responde civil e criminalmente pelos danos que, por culpa ou dolo, causar a terceiros, podendo ser demandado diretamente ou não. "Não se pode olvidar, contudo, que a Lei 8.935, de 18.11.1994, que regulamenta o art. 236 da CF, disciplinou a



responsabilidade civil e criminal dos Notários, Oficiais de Registro, Tabeliães e de seus prepostos (...). Por essa regulamentação, o Estado responde pelos danos que esses notários, oficiais e seus prepostos, nessa qualidade, causarem a terceiros (...). Se a ação se voltar contra a pessoa natural do delegatário por força de exercício do direito de regresso por parte da Fazenda Pública ou por ação direta do lesado, ou contra o empregado do Serviço, causador imediato do dano a terceiro, por força do direito de regresso exercido pelo titular do cartório, só por dolo ou culpa se poderá responsabilizá-los.” (Rui Stoco, *op. cit.*, p. 70 e 405).

Neste descortino, com a devida e necessária vênua dos eminentes Relatora e Revisor, não há que se falar em responsabilidade civil objetiva no caso em tela, na medida em que a litisdenúnciação foi deflagrada não em face ao Estado que delegou a atividade do Serviço de Registro de Imóveis de Pouso Alegre (cf. f. 104-105, 116 e 117-TJ), mas sim, diversamente, perante o próprio titular dessa delegação, como pessoa natural, conforme inclusive confirmado por essa Turma Julgadora ao afastar a preliminar de carência de ação por ilegitimidade passiva do “Tabelionato de Registro de Imóveis de Pouso Alegre” (*sic*).

É o Supremo Tribunal Federal e o Superior Tribunal de Justiça que pacificaram tal entendimento (RE 116662-PR, RE 99214-RJ, RE 209354 AGR/PR, REsp. 481939, REsp. 2002/0166408-4, etc.).

Nessas circunstâncias, imperioso, por suposto, proceder à análise dos elementos que, referidos como essenciais, informam a etiologia da responsabilidade civil subjetiva, pois com a devida e necessária vênua, não possui tal responsabilidade índole objetiva.



Os artigos 186 e 927 do Código Civil de 2002 prevêm, basicamente, que aquele que comete ato ilícito fica obrigado a reparar o dano. Assim o fazia igualmente o Código de 1916 (art. 159). Mas, para que se reconheça esse dever indenizatório é necessária a concorrência de três fatores: ato ilícito nas modalidades culposa (imprudência, imperícia ou negligência) ou dolosa, dano e nexo de causalidade. E, neste contexto o ato ilícito subjetivo caracterizado como imperativo categórico e de onde se extrai o elemento culpa para aferir sobre a indenização ou não do dano, de fato não se mostrou evidenciado no caso dos autos.

Veja-se.

A certidão de f. 43-TJ atesta, pura e simplesmente, uma verdade formal constante do livro de registro de n. 2. Com efeito, consta da matrícula 30.236 que o imóvel a que diz respeito foi adquirido por João Carlos Nunes, ali qualificado, com base em traslado de pública forma lavrada em Notas do Tabelionato de Barueri-SP em data de 18.10.99, observados os princípios normativos que informam os registros públicos.

Lado outro, analisando-se a escritura pública que encerra a alienação do bem imóvel de João Carlos Nunes aos autores, aqui apelados (f. 35 e 35-v - TJ) conclui-se também que se trata de título formalmente perfeito, sem qualquer mácula aparente e que ostenta todos os requisitos legais extrínsecos de validade. E, segundo consta, ao menos não há qualquer informação em sentido contrário nos autos, restaram devidamente observados no processo de registro desse título os princípios públicos da continuidade e especialidade, base sobre a qual se apóia a confiança da população no sistema.

Note-se que no exercício da função qualificadora – poder atribuído e, ao mesmo tempo, dever imposto por lei -, compete ao registrador formular exigências frente a títulos irregulares, incluindo



os judiciais (art. 198 e 225 da Lei 6.015, de 1973), examinando-os à luz dos princípios normativos do registro público, notadamente se atendem às exigências legais quanto aos requisitos para a enunciação matricial do imóvel e ou para assento registral (art. 176 da mesma lei), ou se contém ocorrências que alterem os registros (art. 246, *idem*), além das imposições decorrentes das legislações tributária e previdenciária. E, além das nulidades absolutas de direito, é só.

O exame formal dos títulos se circunscreve, em linhas gerais, aos planos da legalidade das formas extrínsecas e da validade, própria dos negócios jurídicos, e à concordância de seu conteúdo com os assentos registrais, cabendo ao Registrador examiná-los à luz dos princípios normativos dos registros públicos, bem como das imposições das legislações tributária e previdenciária, sob pena de responsabilidade civil, criminal e funcional. Nada mais.

É o insubstituível AFRÂNIO DE CARVALHO quem, a respeito, ensina:

“O exame da legalidade do título recai, portanto, quer sobre o aspecto de sua aptidão para mudar o direito real, inclusive o seu relacionamento com o registro, quer sobre o aspecto da idoneidade da sua forma extrínseca. Como a legalidade é aferida em vista tão-somente do que o título mostra em sua face, a passagem pelo exame não impede que às vezes ele se revele mais tarde um sepulcro caído devido à presença de vícios internos, invisíveis ou imperceptíveis à simples inspeção ou leitura do documento.” (em *Registro de Imóveis*. Rio de Janeiro: Forense, 4ª ed., p. 231, 1997).



Cogita-se que os requisitos legais extrínsecos foram preenchidos pelo traslado do Serviço Notarial de Barueri-SP, através do qual operou-se a mutação jurídico-real em nome de João Carlos Nunes (R.-3- mat. 30.236). Em reforço a essa assertiva, destaco a certidão da matrícula do imóvel (fl. 83/84-TJ), que preserva a continuidade formal da cadeia dominial e cumpre com a especialização objetiva e subjetiva. Frise-se que sequer cópia desse traslado há nos autos. Como se sabe, trata-se o traslado da primeira cópia, integral e fiel da escritura pública, extraída com a mesma data. Admite meio reprográfico, certificando-se a fidelidade da cópia ao original (Dec.-lei 2.148, de 25.4.1940, art. 2º c.c art. 365 CPC). E como tal, após registrado, é devolvido ao apresentante e interessado no registro (art. 193 da Lei 6.015, de 1973) (Apenas o título de origem particular fica arquivado no serviço de registro de imóveis: art. 194 da Lei 6.015, de 1973) , no caso concreto exatamente a pessoa de João Carlos Nunes (qualificação e endereço completos constam às f. 40 e 45-TJ) a qual, por sinal, estranhamente não foi incluída, nem na demanda principal, nem nas secundárias. Não é lógico, nem razoável exigir do registrador – assim como não se exige do magistrado - *expertise* e dever funcional para avaliar e detectar falsidade. E mesmo quanto à falsidade material, que consiste, no conceito de MANZINI “*na dolosa imitação operada mediante a formação total ou parcial de um documento falso ou com a alteração de um verdadeiro*” (*Tratt. di Dir. Penale*, vol. VI, n. 2.091, p. 406, ed. 1935), em muitos casos, quando bem elaborada, foge ao conhecimento comum, mesmo do profissional do Direito, sua constatação de plano. Nesse ponto, cumpre destacar que a falsidade, via de regra, é causa estranha à atividade do registrador, pois a ele não se atribui o dever de qualificar as partes e velar para que sejam quem realmente dizem e demonstrem quem são. Essa já é função do tabelião de notas e mesmo de quem recebe para intermediar e aproximar os interessados na compra e venda.

Daí porque não prospera exigir do registrador, algo denominado como “dever especial de vigilância na produção falsa”, já



que a lei, por óbvio, não lhe comina tal responsabilidade.

À guisa de ilustração - pois o entendimento a respeito é absolutamente predominante na jurisprudência nacional -, o Conselho Superior da Magistratura do TJSP de há muito assentou orientação no sentido de que o exame formal que precede à qualificação registraria circunscreve-se, em linhas gerais, ao plano da legalidade das formas extrínsecas dos títulos e documentos exibidos, e ainda ao plano da validade, próprio dos negócios jurídicos, e à concordância de seu conteúdo com os assentos registrais, acaso existentes, não se referindo tal exame “aos elementos internos do contrato (vícios de vontade e condições intrínsecas)” (RDI 06/113).

Lembro que o princípio da legalidade (art. 5º, II e 37, *caput* CR, c.c. art. 156 e 198 da Lei 6.015, 1973) é sim fruto da submissão do Estado de Direito à lei, mas antes, é o fundamento que o qualifica e lhe dá identidade própria. É proposição básica, fundamental e elemento essencial da comunidade. Orienta o comportamento e a atuação de todas as pessoas, órgãos e entidades, públicas e privadas, o que inclui, naturalmente, a Administração Pública que só pode ser exercida na conformidade da lei... Nem mais, nem menos.

Nestes termos, “O princípio da legalidade impõe que o agente público observe, fielmente, todos os requisitos expressos na lei como da essência do ato vinculado. O seu poder administrativo restringe-se, em tais casos, ao de praticar o ato, mas de o praticar com todas as minúcias especificadas na lei. Omitindo-as ou diversificando-as na sua substância, nos motivos, na finalidade, no tempo, na forma ou no modo indicados, o ato é inválido” (Meirelles, Hely L. Direito Administrativo Brasileiro, p. 78 e 96).

No tocante ao oficial registrador, na condição de delegatário de atividade pública, é patente que fica sujeito ao princípio da legalidade no exercício de todas as suas funções na medida em



que sua atuação está inserida no âmbito da administração pública de interesses privados, submetendo-se às normas de ordem públicas que lhe atribui poderes e impõem deveres. E é essa mesma norma legal que atribui e delimita as funções do registrador imobiliário, fixando a sua atribuição em razão da matéria e da circunscrição territorial em que atua.

A esse respeito, salutar verificar o que dizem os art. 12 e 30 (I a XIV) da Lei 8.935, de 1994.

E, no que concerne ao Oficial Registrador de Pouso Alegre, subsumindo a norma ao caso concreto, não se extrai o pressuposto da culpa em nenhuma de suas modalidades (menos ainda o dolo), desfigurando o suposto ato ilícito e, por conseqüência, o dever de indenizar, por absoluta inexistência do nexo de causalidade. Pois mesmo que haja culpa e dano, não existe a obrigação de reparar se entre ambos não se estabelecer a relação causal. E tal prova, sublinhe-se, é do autor ou do litisdenunciante que aqui não cumpriram produzi-la.

Assim, imperioso reconhecer a improcedência da denunciação à lide formulada por Tadeu Imóveis e José Tadeu Pereira de Carvalho em face, na verdade, aos responsáveis da delegação do Serviço de Registro de Imóveis de Pouso Alegre, José Luiz de Faria Amaral e Luiz Inácio Requejo do Amaral, restando prejudicadas as denunciações sucessivas de Maise Moreira Miranda Swerts, Luiz Alberto de Miranda, Francisco Raymundo e Ademar Fionareli, pela ordem, bem como o recurso de apelação de fl. 492/499-TJ.

Forte em tais fundamentos, dou provimento ao recurso de f. 474/486-TJ e julgo, por conseqüência, prejudicado o recurso de f. 492/499-TJ.



No tocante ao recurso de José Tadeu de Pereira Carvalho (f. 501/504-TJ), outra é a conclusão a que cheguei.

Conforme inequivocamente apurado, a pública forma supostamente lavrada em Notas do Tabelionato de Barueri-SP, em data indicada de 18.10.99, através da qual se deu a alienação do imóvel situado lote 16, quadra 11, do loteamento denominado 'Nova Pouso Alegre', à Rua Anísio de Paiva, 133, Pouso Alegre-MG, em nome de João Carlos Nunes, inexistiu, daí decorrendo que o seu traslado é falso (cf. f. 66 e 177-TJ), gerando tal título, nulo de pleno direito, dois registros igualmente nulos de pleno direito – R-3 e R-4 da matrícula 30. 236 do SRI de Pouso Alegre -, ainda que por circunstâncias estranhas à atividade – e responsabilidade - do registrador.

Conforme se infere dos autos, fato inclusive destacado no voto da em. Desembargadora Relatora, a negociação que culminou na aquisição do imóvel pelos autores, aqui apelados, foi não só intermediada pelo corretor, ora apelante, mas alcançada, sobretudo, com sua destacada atuação como procurador do alienante falsário (cf. f. 35 e 35-v.-TJ).

O corretor de imóveis, por si só, já assume responsabilidade pela exação do negócio do qual intermedia (art. 723 CC). Essa responsabilidade aumenta quando se traveste de procurador de suposto alienante domiciliado em outro Estado da federação, a quem anteriormente não conhecia e, desprovido de maiores cautelas, assume tratar-se da pessoa a quem dizia ser. Foi além o aqui apelante do que exige e é usual em sua atividade profissional e ao fazê-lo assumiu o risco de garantir que o mandante fosse realmente quem dizia ser.

Note-se que a falsidade aqui constatada se originou em título inexistente, ou seja, sequer o livro de notas em que



anunciada a pública forma de compra e venda que origem deu ao R-3 da matrícula 30.236, existia (cf. certidão de f. 66 e 177-TJ). Essa diligência, buscada pela outra vítima da fraude, Roberto Carlos Rodrigues (R.-2-30.236), segundo consta dos autos, não foi tomada pelo aqui apelante. Daí resulta que tal omissão ou negligência aumentou seu risco, especialmente na condição de mandatário de quem antes não conhecia e não buscou informar-se quem era o mandante, por ele voluntariamente assumida.

Observadas a ação e omissão culposas, o dano e o liame de causalidade que os cercam, tenho por configurada sua responsabilidade civil, razão pela qual nego provimento a esse recurso.

Por último, como necessária e indispensável providência profilática, atento a que, por expressa disposição legal, “O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido” (art. 252 da Lei 6.015, de 1973), a fim de eliminar germe de futuras demandas e o faço com respaldo no disposto no art. 214 da Lei dos Registros Públicos, de sorte que se trata de registro nulo de pleno direito (nulidade absoluta), determino a expedição de mandado de averbação para cancelamento dos R-3 e R-4 da matrícula 30.236 do Serviço de Registro de Imóveis de Pouso Alegre (nulidade do título causal, decorrendo, de forma oblíqua, a nulidade do seu respectivo registro, que não é atingido diretamente, mas sim como conseqüência da invalidação do título que lhe serviu de fundamento).

Em relação aos apelantes José Luiz de Faria Amaral e Luiz Inácio Requejo do Amaral, inverte os ônus da sucumbência, respondendo ainda os mesmos pelas custas do processo e honorários advocatícios de sucumbência que fixo em 10% sobre o valor da condenação relativamente às partes da demanda secundária.



O SR. DES. FERNANDO CALDEIRA BRANT:

V O T O

Agradeço o memorial me encaminhado pelos advogados do apelado.

Sra. Presidente, pela ordem.

Procedi, hoje, a devolução dos autos, movido, inclusive, pela remessa do voto do Desembargador Marcelo Rodrigues, no trato do mérito.

Debrucei-me, esta semana, novamente, sobre todo o teor deste processo e, muito embora, tenha adiantado o meu voto sobre o mérito, na sessão anterior, acompanhando Vossa Excelência, eu gostaria de pedir vênias a Vossa Excelência e, também, ao Desembargador Marcelo Rodrigues, para me reposicionar com relação ao voto de mérito que proferi na sessão anterior, e aderir, integralmente, ao voto do Desembargador Marcelo Rodrigues.

Procedi à leitura didática de Sua Excelência, que sempre teve afeto a esta matéria, mas, sob a ótica, também, do Direito Privado, em que se baseou a pretensão inicial do processo, demovi-me dos argumentos e da convicção anterior, e gostaria, então, de me reposicionar, adotando a decisão integral do voto do Desembargador Marcelo Rodrigues, inclusive quanto ao mérito, nas condenações e nos direcionamentos das condenações a que propôs Vossa Excelência.

Com isso, peço vênias para rogar a Vossa Excelência as mais respeitadas vênias, mas, para me reposicionar e aderir ao voto do Desembargador Marcelo Rodrigues.



A SRa. DESa. SELMA MARQUES:

V O T O

Mantenho a minha posição do mérito, que é negar provimento, e aceito a sugestão do eminente Des. Vogal, assim, como fez o eminente Des. Revisor.

S Ú M U L A : EM REJEITARAM PRELIMINAR DE CARÊNCIA DE AÇÃO, DE OFÍCIO, DECLARARAM A ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DO LITISDENUNCIADO ADEMAR FIORANELLI; DERAM PROVIMENTO AO PRIMEIRO RECURSO, JULGARAM PREJUDICADO O SEGUNDO RECURSO E NEGARAM PROVIMENTO AO TERCEIRO RECURSO, NOS TERMOS DO VOTO DO VOGAL, VENCIDA A RELATORA, COM RECOMENDAÇÕES.