



**UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
CURSO DE DIREITO – UNIDADE SANTA RITA
COORDENAÇÃO DE MONOGRAFIAS**

CATARINA BORGES DE ALCÂNTARA CELANI

**A RESPONSABILIDADE CIVIL DO REGISTRADOR DE IMÓVEIS:
Uma Análise Acerca da Intervenção Judicial no Registro de Imóveis
do Município de Santa Rita – PB**

SANTA RITA – PB

2025

CATARINA BORGES DE ALCÂNTARA CELANI

**A RESPONSABILIDADE CIVIL DO REGISTRADOR DE IMÓVEIS:
Uma Análise Acerca da Intervenção Judicial no Registro de Imóveis
do Município de Santa Rita – PB**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Direito da Unidade Santa Rita, do Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Federal da Paraíba, como exigência parcial para a obtenção do título de Bacharel(a) em Ciências Jurídicas.

Orientador(a): Dr. Adriano Marteleto Godinho.

SANTA RITA – PB

2025

Catálogo na publicação
Seção de Catalogação e Classificação

C392r Celani, Catarina Borges de Alcântara. A
responsabilidade civil do registrador de imóveis: uma análise
acerca da intervenção judicial no registro de imóveis do
município de Santa Rita-PB / Catarina Borges de Alcântara
Celani. - Santa Rita, 2025.

61 f.

Orientação: Adriano Marteleto Godinho.
TCC (Graduação) - UFPB/CCJ/DCJ-SANTA RITA.

1. Responsabilidade civil. 2. Direito registral. 3.
Segurança jurídica. 4. Registro de imóveis - Santa Rita.
I. Godinho, Adriano Marteleto. II. Título.

UFPB/DCJ/CCJ-SANTARITA

CDU 34



ATA DE DEFESA PÚBLICA DE TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Ao décimo sétimo dia do mês de Abril do ano de dois mil e vinte e cinco, realizou-se a sessão de Defesa Pública do Trabalho de Conclusão do Curso de Direito intitulado “A responsabilidade civil do registrador de imóveis: uma análise acerca da intervenção judicial no registro de imóveis do município de Santa Rita – PB”, do(a) discente(a) **CATARINA BORGES DE ALCANTARA CELANI**, sob orientação do(a) professor(a) Dr. Adriano Marteleto Godinho. Após apresentação oral pelo(a) discente e a arguição dos membros avaliadores, a Banca Examinadora se reuniu reservadamente e decidiu emitir parecer favorável à **APROVAÇÃO**, de acordo com o art. 33, da Resolução CCGD/02/2013, com base na média final de 10,0 (DEZ). Após aprovada por todos os presentes, esta ata segue assinada pelos membros da Banca Examinadora.

Adriano M. Godinho

Dr. Adriano Marteleto Godinho

Alex Taveira dos Santos

Me. Alex Taveira dos Santos

Clóvis Marinho de Barros Falcão

Dr. Clóvis Marinho de Barros Falcão

Dedico este trabalho à memória da minha avó Edneide Celani, que me amou, me cuidou e que mesmo por tempo limitado construiu degraus para que eu chegasse ao topo.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente à Deus, que me sustentou em cada momento de dificuldade e que me cercou de graça e misericórdia. Agradeço a meus pais, Celiana Celani e Carlos Celani e à minha tia Pedrina Celani, que me permitiram a partir de muito trabalho, que eu chegasse até aqui.

Agradeço à minha filha, Sophie Alcântara, que se tornou meu incentivo diário para ser melhor, como mãe, como estudante e como profissional. À Caio Lucas, que esteve comigo desde meu ingresso no curso de Direito, que me apoiou e me proporcionou as melhores condições para poder cursar de forma tranquila em meio a tantas dificuldades.

Aos mestres Dr. Yuri Amorim da Cunha e Dr. César Pinto Ataíde, que me acolheram, acreditaram no meu potencial, me ensinaram e fizeram com que eu me encontrasse no Direito Registral e Notarial. Agradeço ao meu orientador, Dr. Adriano Marteleto Godinho, que com seu carisma e didática impecável compartilhou conosco seus valiosos conhecimentos e que ensejou minha escolha quanto a orientação, certa de que fiz a escolha correta.

Agradeço a minha tia Dra. Verônica Mod'Anne, carinhosamente chamada de Tia Mody, que sempre foi um modelo a ser seguido, como estudante e como advogada. Aos meus amigos, Gabriela Torres, Camila Cavalcante, Rhayane Nascimento, Maria Beatriz Vicente, Álisson Luís, Emilly Line e Maria Luanna Nascimento (esta que sempre será minha dupla), que sempre me apoiaram, me auxiliaram e acolheram minha filha. Deixo registrado que não teria conseguido sem o apoio deles, eles são a expressão de Provérbios 18:24.

Agradeço aos mestres Dr. Clóvis Falcão e Dr. Giscard Agra que me prestaram auxílio frente ao Consepe. Por fim, agradeço a todos que me cercaram e contribuíram de forma direta e indireta para que eu conseguisse cursar, trabalhar, cuidar da minha filha durante esses 5 anos.

Para que todos vejam, e saibam, e considerem, e juntamente entendam que a mão
do Senhor fez isto, e o Santo de Israel o criou.
Isaías 41:20.

RESUMO

O trabalho busca compreender a Responsabilidade Civil do registrador de imóveis, analisando sua importância nas relações jurídicas e suas repercussões. Especificamente, objetiva-se explicar o papel do registrador de imóveis e sua responsabilidade, examinar o impacto jurídico do Registro de Imóveis na segurança das transações, analisar um caso prático ocorrido no município de Santa Rita – PB e comparar esse caso com a doutrina e jurisprudência vigentes. A metodologia utilizada é qualitativa e documental, baseada na análise legislativa, doutrinária e jurisprudencial sobre a Responsabilidade Civil do registrador de imóveis, além da investigação de um caso concreto envolvendo irregularidades em um cartório de Santa Rita/PB. O trabalho está estruturado em cinco capítulos. O primeiro apresenta a introdução, justificando a relevância do tema e os objetivos do estudo. O segundo capítulo aborda o Registro de Imóveis, destacando sua função jurídica e social, bem como os princípios do sistema registral e sua importância para a segurança jurídica. O terceiro capítulo discute a Responsabilidade Civil do registrador de imóveis, examinando os tipos de responsabilidade aplicáveis e suas limitações legais. No quarto capítulo, são analisados os danos a terceiros decorrentes de falhas registrárias, com enfoque no estudo do caso prático de Santa Rita/PB. Por fim, o quinto capítulo apresenta as considerações finais, sintetizando os achados da pesquisa e propondo melhorias no sistema registral. O estudo conclui que a atuação do registrador de imóveis é essencial para garantir a segurança das relações imobiliárias, mas sua responsabilização depende da comprovação de culpa. O caso analisado evidencia falhas que resultaram em prejuízos a terceiros, demonstrando a necessidade de maior fiscalização e modernização dos procedimentos registrares.

Palavras-chave: Responsabilidade Civil; Direito Registral; Segurança Jurídica; Registro de Imóveis de Santa Rita.

ABSTRACT

The work seeks to understand the civil liability of the real estate registrar, analyzing its importance in legal relations and its repercussions. Specifically, it aims to explain the role of the real estate registrar and his responsibility, examine the legal impact of real estate registration on the security of transactions, analyze a practical case that occurred in the municipality of Santa Rita - PB and compare this case with current doctrine and case law. The methodology used is qualitative and documental, based on legislative, doctrinal and jurisprudential analysis of the civil liability of the real estate registrar, as well as the investigation of a concrete case involving irregularities in a registry office in Santa Rita/PB. The work is structured in five chapters. The first presents the introduction, justifying the relevance of the topic and the objectives of the study. The second chapter discusses the real estate registry, highlighting its legal and social function, as well as the principles of the registry system and its importance for legal certainty. The third chapter discusses the civil liability of land registries, examining the types of liability applicable and their legal limitations. In the fourth chapter, damages to third parties resulting from registry failures are analyzed, with a focus on the practical case study of Santa Rita/PB. Finally, the fifth chapter presents the final considerations, summarizing the findings of the research and proposing improvements to the registry system. The study concludes that the role of the real estate registrar is essential to ensure the security of real estate relations, but that their liability depends on proving fault. The case analyzed shows failures that resulted in damage to third parties, demonstrating the need for greater supervision and modernization of registration procedures.

Keywords: Civil Liability; Registry Law; Legal Security; Santa Rita Real Estate Registry.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	11
2. O REGISTRO DE IMÓVEIS : FUNÇÃO JURÍDICA E SOCIAL.....	15
2.1 Conceito e princípios fundamentais do Registro de Imóveis	15
2.2 A função jurídica do Registro de Imóveis : segurança jurídica e publicidade registral.....	20
2.3 A função social do Registro de Imóveis : a tutela dos interesses de terceiros.....	23
3. A RESPONSABILIDADE CIVIL DO REGISTRADOR DE IMÓVEIS	27
3.1 Conceito de Responsabilidade Civil.....	27
3.2 Modalidades de Responsabilidade Civil	30
3.2.1 Responsabilidade Civil objetiva	30
3.2.2 Responsabilidade Civil subjetiva	32
3.3 Enquadramento do registrador de imóveis como agente público delegado	34
3.4 Aspectos da responsabilidade do registrador	36
3.4.1 Legislação aplicável à responsabilidade do registrador.....	38
4. DANOS A TERCEIROS E A RESPONSABILIZAÇÃO DO REGISTRADOR	41
4.1. Situações que ensejam danos a terceiros.....	41
4.2. A legitimidade do oficial registrador na reparação de danos	44
4.5 O caso prático do Registro de Imóveis de Santa Rita - PB.....	46
4.5.4 Consequências jurídicas	47
4.6 Comparação entre o caso prático e o entendimento jurisprudencial	51
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	56
REFERÊNCIAS.....	58

1. INTRODUÇÃO

O Registro de Imóveis (RI) possui como principal função proporcionar à sociedade a segurança jurídica no tocante à situação dominial de determinado imóvel, onde o mesmo, através do desempenho correto de suas atribuições, confere ao titular o direito de determinada propriedade, tornando público o ato e consequentemente possibilitando ao proprietário, a segurança sobre tal bem. Ademais, o Registro de Imóveis desempenha papel primordial no município, visto que é imprescindível o registro dos direitos aquisitos sobre os bens imóveis, para que possam existir transferências de titularidade corretamente, impactando positivamente para a economia da cidade e garantindo principalmente a efetividade do Direito à Propriedade, amplamente tutelado pela Carta Magna Brasileira.

Considerando que os registradores desempenham papéis indispensáveis na sociedade, devendo sempre se atentar de garantir a segurança jurídica das relações realizadas entre as pessoas, é importante observar a possibilidade da ocorrência de erros na execução dos seus atos, o que pode resultar em sérios prejuízos, tanto patrimoniais como também morais a outrem, gerando a obrigação de indenização por parte do causador do dano. Além do mais, os registradores possuem a obrigação de cumprirem as imposições legais, devendo executar todas as suas atividades respaldadas pelos princípios norteadores do Serviço Registral, tendo em vista que a sua inobservância resulta em Responsabilidade Civil, que, de acordo com a Legislação vigente e os entendimentos vigorantes, consoante se demonstrará ao longo deste trabalho, se trata da Responsabilidade Civil Subjetiva.

No que tange à Responsabilidade Civil dos registradores, em abordagem particularmente pertinente ao objeto de investigação neste trabalho, o Cartório de Registro de Imóveis do Município de Santa Rita/PB fora alvo de decretação de interdição Judicial no ano de 2016, por envolvimento da Tabeliã Titular, o Tabelião Substituto e um Escrevente em uma Operação denominada de Falsa Moradia, deflagradas pela Polícia Federal, sendo decretado o

afastamento da Titular e da Substituta e também a prisão preventiva do Escrevente.

A problemática do trabalho resume-se no seguinte questionamento: o registrador está sujeito à Responsabilidade Civil, considerando-se a investigação que houve no Cartório de Registro de Imóveis de Santa Rita/PB? Qual a responsabilidade do registrador perante a investigação que houve no Cartório de Registro de Imóveis de Santa Rita/PB?

O trabalho terá como cerne a observância da aplicação da Responsabilidade Civil, sendo ela objetiva ou subjetiva, para atos realizados por registradores no Registro de Imóveis, atentando-se ao disposto pela Constituição Federal de 1988 e também pela legislação ordinária. Com efeito, considerando-se as discussões referentes à Responsabilidade Civil dos registradores, existe divergência de entendimento no quesito de caso ocorra prejuízo a terceiro decorrente de ato promovido pelo registrador, se seria imputada a responsabilidade subjetiva, que necessitaria da comprovação de culpa do registrador, ou a responsabilidade objetiva, que independe de qualquer comprovação de culpa.

A problemática em questão ganha corpo em virtude da aparente dicotomia normativa que se verifica do regime legal aplicável ao tema. De acordo com o disposto pela Constituição Federal/88 em seu artigo 37, §6º, deve ser aplicada aos registradores e notários a Responsabilidade Civil Objetiva, ou seja, independe de comprovação culpa do registrador. Porém, a Lei 13.286/2016, que dispõe sobre a Responsabilidade Civil dos registradores, estabelece que seja aplicado aos mesmos, a Responsabilidade Civil Subjetiva, devendo assim ser comprovado a culpa do mesmo.

A ausência da responsabilidade, ocorre quando o registrador deixa de cumprir seus deveres funcionais, inerentes ao cargo, não observando as diretrizes que direcionam sua função, desobedece a legislação que regula as suas atividades tanto no prisma técnico como legal e que conseqüentemente pratica qualquer ato contrário ao determinado e esperado por parte do registrador. Direcionando ao caso da Intervenção Judicial ocorrida no Cartório de Registro de Imóveis do Município de Santa Rita/PB, observa-se que os envolvidos na investigação Falsa Moradia, possuem total abertura quanto a movimentação de documentações que facilitaria a ação fraudulenta. Tais ações

são totalmente distintas do que se espera da conduta de um registrador, tanto pela sociedade como pelo Estado.

Partindo da problemática proposta, as hipóteses mais prováveis são: (i) O registrador deve responder por Responsabilidade Civil subjetiva; (ii) O registrador deve responder por Responsabilidade Civil objetiva.

Os objetivos estão interligados ao caso prático proposto, explorando a temática a partir da legislação e doutrina vigentes. O objetivo principal do presente trabalho é entender a partir da doutrina e legislação quanto é cabível a Responsabilidade Civil dentro do Registro de Imóveis, em particular, a Responsabilidade Civil do registrador de imóveis, enquanto intermediador de relação jurídicas. No que tange aos objetivos específicos, tais norteiam-se em compreender a importância da Responsabilidade Civil do registrador de imóveis; descrever a importância das relações jurídicas encabeçadas pelo registrador e imóveis e suas repercussões; analisar o caso prático ocorrido no município de Santa Rita – PB, bem como suas repercussões; realizar um comparativo entre o caso prático e a doutrina majoritária.

O primeiro capítulo, qual seja, “Registro de Imóveis: Função Jurídica e Social”, introduzirá acerca do Registro de Imóveis como um instituto jurídico fundamental para garantir a segurança e organização das relações imobiliárias. Serão abordados os princípios que norteiam o sistema registral, como o da Especialidade, Continuidade, Prioridade, Disponibilidade e Publicidade, além das consequências da sua inobservância. Destacando-se a importância do registro para a validade e eficácia dos atos jurídicos sobre imóveis, visando evitar nulidades e fraudes.

O segundo capítulo dissertará acerca do “Conceito e Princípios Fundamentais do Registro de Imóveis”, incluindo sua função constitutiva na transferência de propriedade. Discutindo como a ausência de registro pode comprometer a segurança jurídica e permitir questionamentos sobre a titularidade do bem. A função do registrador é enfatizada como um agente que deve garantir a correta formalização dos atos, observando os princípios fundamentais do sistema.

No capítulo que tratará da “Responsabilidade Civil do Registrador de Imóveis”, examinar-se-á a Responsabilidade Civil do registrador, considerando sua função pública delegada e os limites de sua atuação. Serão analisadas as

diferentes correntes doutrinárias sobre a natureza da sua responsabilidade, bem como a evolução legislativa e jurisprudencial, especialmente no que se refere à exigência de culpa ou dolo para a sua responsabilização. Também se discute o direito de regresso do Estado contra o profissional em casos de falhas na atividade registral.

Também será abordado o caso concreto da intervenção no cartório de Santa Rita/PB, evidenciando as irregularidades cometidas e suas repercussões jurídicas. Serão discutidas as falhas no cumprimento dos deveres do registrador, especialmente no que se refere à facilitação de fraudes documentais. O estudo se concentra na aplicação da Responsabilidade Civil Subjetiva ao caso, considerando a exigência de comprovação de culpa do registrador na ocorrência dos danos.

A pesquisa científica tem o objetivo de contribuir para a evolução do conhecimento humano em todos os aspectos, sendo cautelosamente planejada e executada de acordo com rigorosos critérios de processamento das informações. De acordo com Gil (1987) a pesquisa científica é o procedimento racional e sistemático que tem como objetivo proporcionar respostas aos problemas propostos; na visão de Andrade (2003), a pesquisa científica é o conjunto de procedimentos sistemáticos, baseado no raciocínio lógico, que tem por objetivo encontrar soluções para problemas propostos, mediante a utilização de métodos científicos.

Para tanto, a presente pesquisa tem caráter descritiva com abordagem bibliográfica. A área do estudo é caracterizada pela exploração da temática acerca da Responsabilidade Civil dos registradores de imóveis, abrangendo estudos anteriores sobre o tema e abordando o caso prático ocorrido no município de Santa Rita - PB. Isto posto, a pesquisa é qualificada como básica e bibliográfica.

A coleta de dados se deu através de leituras seletivas sobre o tema geral “Responsabilidade Civil”, bem como sua delimitação ao Direito Registral e Notarial. Foram utilizadas a Legislação, Doutrina e trabalhos científicos prévios.

É apresentada uma reflexão sobre a aplicação da Responsabilidade Civil subjetiva aos registradores de imóveis, destacando os desafios práticos e as implicações jurídicas da exigência de culpa ou dolo. Além disso, são discutidos os impactos da não aplicação dos princípios registrares no caso analisado,

ressaltando a importância do respeito às normas para a confiabilidade do sistema registral. A conclusão reforça a necessidade de maior fiscalização e rigor na atuação dos registradores para evitar novas irregularidades.

2. O REGISTRO DE IMÓVEIS : FUNÇÃO JURÍDICA E SOCIAL

O Registro de Imóveis é um instituto jurídico essencial para a organização e segurança das relações imobiliárias, garantindo a publicidade, autenticidade e eficácia dos direitos sobre bens imóveis. O Direito Registral Imobiliário, enquanto ramo do Direito, disciplina o procedimento de inscrição de títulos concernentes a imóveis, bem como os efeitos da publicidade registral.

Para que o sistema registral cumpra sua função de conferir segurança jurídica às transações imobiliárias, diversos princípios fundamentais norteiam sua aplicação, como a especialidade, a continuidade, a prioridade, a disponibilidade e a publicidade, entre outros. Esses princípios visam assegurar que os registros sejam feitos de maneira precisa, transparente e ordenada, permitindo que a cadeia dominial dos imóveis permaneça íntegra e sem lacunas.

A inobservância desses princípios pode comprometer a validade dos atos praticados, resultando em nulidades que afetam a confiabilidade do sistema registral. Diante disso, este estudo tem como objetivo abordar os conceitos fundamentais do Registro de Imóveis, detalhando seus princípios e normas essenciais, com base na legislação vigente e na doutrina especializada.

2.1 Conceito e princípios fundamentais do Registro de Imóveis

O Direito Registral Imobiliário é definido, em sua concepção normativa, como o ramo do Direito que regula o procedimento de inscrição de títulos concernentes a imóveis e condiciona a forma e os efeitos da publicidade das situações jurídicas imobiliárias (Dip, 2005). No âmbito da concepção objetiva, o Direito Registral Imobiliário é composto por diversos atos, que compõem etapas variadas do procedimento de inscrição, o efeito da publicidade correspondente, sua certificação, interligados a compreensão que identifica o Direito Registral imobiliário na esfera subjetiva (Dip, 2005).

Os princípios que norteiam o sistema registral têm em seu escopo fornecer ao cidadão a segurança absoluta dos atos registrários, não podendo ser descartados, sob pena de se ferir a credibilidade dos registros e a segurança do serviço registral (Melo, 2006). Na visão de Orlandi Neto (1997), para entender como funciona o Registro de Imóveis, a base do estudo é a compreensão dos princípios que o norteiam, uma vez que é por meio deles que se pode entender a finalidade do instituto e a fixação de sua importância jurídica.

A não observância dos princípios basilares dos registros de imóveis causa graves consequências quanto aos atos praticados, sobretudo a sua nulidade, observado o disposto no artigo 214 da Lei 6.015/1973, a Lei de Registros Públicos (LRP), *in verbis*: “As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta”.

Para tanto, entrando nesse pensamento acerca dos princípios, iniciaremos com o Princípio da Unitariedade Matricial, que implica a impossibilidade de existir mais de um imóvel no descritivo da matrícula, assim como a abertura de matrícula de parte ideal do imóvel, destarte o artigo 176, §1º, inciso I, da Lei 6.015/73. A norma prevê que, no Livro nº 2 – Registro Geral, devem ser registrados atos relacionados a imóveis, como a instituição de bem de família, as incorporações imobiliárias, as instituições e convenções de condomínio, os loteamentos urbanos e rurais, bem como os desmembramentos e remembramentos de imóveis. Esse registro tem a finalidade de garantir publicidade, autenticidade, segurança e eficácia jurídica, permitindo que terceiros consultem informações oficiais sobre os imóveis. A expressão “cada imóvel”, disposta no artigo antes mencionado, significa “unidade territorial com continuidade de área, contornos definidos e individualizada outras glebas” (Melo, 2006).

O Princípio da Especialidade é a demonstração do que está disposto no Artigo 176 da Lei 6.015/73, que exige a especificação do imóvel contendo todas as suas características, como as confrontações, a localização, a área e denominação, seja ele um imóvel rural, seja urbano. A doutrina subdivide o Princípio da Especialidade em três partes: a especialidade objetiva, a especialidade subjetiva e a especialidade do fato jurídico.

A especialidade objetiva na área imobiliária entorna-se em certificar se a descrição do imóvel constante no título está conforme a matrícula imobiliária; a

especialidade subjetiva, por sua vez, tem a função de verificar se realmente a pessoa descrita no título é o proprietário, tal comparação se dá por meio dos documentos pessoais e nome. Nesse momento, o Princípio da Especialidade está intrinsecamente ligado ao Princípio da Continuidade (Augusto, 2013), a seguir desenvolvido.

O Princípio da Especialidade do fato jurídico diz respeito à boa técnica de inscrever o direito ou a informação juridicamente importante relativa ao imóvel, frente a completa especialização das relações jurídicas que têm ingresso no fôlio real (Ramos, 2021).

No que tange ao Princípio da Continuidade, ele está apoiado no Princípio da Especialidade, conforme dito anteriormente, no que diz respeito de que cada imóvel, de forma individualizada, deve existir uma cadeia de titularidade à percepção de que só se realiza a inscrição de um direito, caso o outorgante dele estiver no registro como seu titular. Portanto, cabe afirmar, que as transmissões sucessivas, garantem a preexistência de imóvel no patrimônio de transferente (Carvalho, 1976).

Ainda no pensamento de Carvalho (1976), tal Princípio tem sua fundamentação na exigência de que cada inscrição disponha de sua origem em uma inscrição anterior, seja no sistema de transcrições das transmissões ou de matrículas imobiliárias, assegurando a legitimidade da transmissão ou da oneração do direito, inspirando confiança ao público.

Este Princípio está regulado em dois artigos da Lei 6.015/1973:

Artigo 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Artigo 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro

O artigo 195 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) estabelece que, se um imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o Oficial do cartório exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, independentemente da sua natureza, para garantir a continuidade do registro. Isso significa que, para que um novo ato de transmissão ou oneração do imóvel seja registrado, é necessário que o imóvel esteja devidamente matriculado e que

haja um histórico documental que comprove a sequência de titularidades. Esse princípio visa manter a segurança jurídica e evitar registros irregulares.

Já o artigo 237 reforça esse princípio ao determinar que, mesmo que o imóvel já tenha uma matrícula ativa, nenhum registro poderá ser realizado se depender da apresentação de um título anterior ainda não registrado. Dessa forma, busca-se preservar a continuidade do registro imobiliário, garantindo que a cadeia dominial do imóvel esteja completa e sem lacunas, evitando dúvidas sobre a propriedade e prevenindo fraudes.

O Princípio da Disponibilidade, é alicerçado na ideia de *nemo dat quod sine non habet - nemo plus jus transfere* – ninguém poderá transmitir o que não possui. Portanto, a transferência de propriedade precisa respeitar o domínio do alienante, sobretudo nos aspectos quantitativos.

Em relação ao Princípio de Instância ou Solicitação, cabe entender que este princípio dispõe da iniciativa de necessitar da prática de determinado ato registral a partir da parte interessa ou pela autoridade, não podendo o Oficial praticar atos que onerem de qualquer forma à parte interessada, conforme o artigo 13 da LRP:

Artigo 13. Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados:
I - por ordem judicial;
II - a requerimento verbal ou escrito dos interessados;
III - a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar (Grifo nosso).

A exceção existente a este princípio registral é referente a permissão ao registrador a retificação de ofício do registro ou averbação, assegurado pelo Artigo 213 da Lei nº 6.015/73.

O Princípio da Prioridade trata da recepção dos títulos apresentados para registros, recebendo uma numeração cronológica após seu lançamento do Livro de Protocolo (Livro 1 – Artigo 173, I), denominado de prenotação ou protocolização. Este Princípio estabelece que no paralelo de direitos contraditórios submetidos de forma simultânea à qualificação, os registros seguem a ordem de prenotação dos respectivos títulos.

O princípio da legitimação é caracterizado pela presunção de que o direito existente pertence ao seu titular na forma e extensão que consta do fôlio real e o princípio da fé-pública registrária, que, por sua vez, está vinculado ao direito

espanhol, e disposto no artigo 34^o da Lei Hipotecária da Espanha de 1946 (Melo, 2006, determinado que:

O terceiro que de boa-fé adquira a título oneroso algum direito de pessoa que no Registro apareça com faculdades para transmiti-lo, será mantido na sua aquisição, uma vez que haja inscrito seu direito, ainda que depois se anule ou resolva o do outorgante por razões de causas que constem no mesmo Registro.

Importante mencionar que o sistema registrário brasileiro tecnicamente não dispõe do efeito da fé-pública indicado no sistema espanhol, mas apenas o da legitimação. Em contrapartida, a maioria dos atos registrais especificamente é constitutiva e a integração desse efeito seria de grande relevância para a segurança jurídica no Brasil (Marinho, 2020).

Não obstante, o Princípio da Fé-pública tem o contexto de ação acerca da existência, titularidade e extensão dos direitos reais inscritos, entretanto, não abarca os dados registrais. A incidência da fé-pública registral é apenas jurídica, não abraçando os dados materiais ou físico concernentes ao direito real, como a existência e as características físicas do imóvel (Marinho, 2020).

O Princípio da Legalidade expõe a qualificação registral, no que diz respeito ao título, que uma vez prenotado, deve o registrador qualificá-lo, se atentando não somente a legislação registraria, mas também as outras leis especiais, em observância ao título e seus aspectos extrínsecos (Melo, 2006),

A incidibilidade, ou seja, a não separação do direito à fração do direito às partes comuns, se mostra evidente no sistema de transcrição das transmissões, uma vez que se o título formalizasse a alienação de diversos imóveis, todos deveriam ser transcritos no Registros de Imóveis, dispondo da mesma numeração. Hoje, a compreensão é distinta, ou seja, é aplicado o Princípio da Cindibilidade, conforme o Conselho Superior da Magistratura:

Isso porque só aquele sistema da transcrição dos títulos justificava não se admitisse a cisão do título, para considerá-lo apenas no que interessa. "Vale dizer que hoje é possível extrair só o que comporta inscrição, afastando-se aquilo que não puder constar do registro, por qualquer motivo, como quando, eventualmente, houver ofensa à continuidade registrária. Na verdade, com o advento da Lei de Registros Públicos de 1973, e, conseqüentemente, a introdução do sistema cadastral, que até então não havia no direito registral brasileiro, a cindibilidade do título passou a ser perfeitamente possível e admitida (APCív nº 2.642-0-São Paulo, in DOJ de 24 de novembro de 1983).

O Princípio da Publicidade registral, de acordo com Balbino Filho (1999), é uma das características mais marcantes do Direito Registral, que não se pode

admitir que um registro tenha eficácia *erga omnes* e ao mesmo tempo seja negada a informação ao público. A publicidade, neste sentido, não é garantida apenas pela lei que rege os registros públicos, mas também pela Lei Maior, em seu artigo 5º, inciso XXXIII: “todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas àquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado”.

Por fim, o Princípio da Segurança Jurídica é desaguado no conjunto de todos os princípios acima tratados, ou seja, o registrador que dispor de qualquer Princípio registrário, deve sempre, sobretudo, zelar pela Segurança Jurídica, sendo esta, o alicerce do Registro de Imóveis, uma vez que sem este preceito, todos os atos praticados não disporão de certeza e presunção de veracidade (Melo, 2006).

Os princípios do Registro de Imóveis desempenham um papel essencial na fundamentação da Responsabilidade Civil do registrador. A obediência a princípios como a continuidade, a especialidade, a legalidade e a publicidade é indispensável para garantir a integridade dos registros e evitar a ocorrência de atos ilícitos que possam comprometer a segurança jurídica das transações imobiliárias.

No caso de fraudes, a eventual responsabilização do registrador dependerá da verificação de sua conduta frente a esses princípios, avaliando se houve negligência, imprudência ou imperícia na qualificação dos títulos apresentados. Assim, o estudo desses princípios não apenas evidencia a relevância do sistema registral na proteção dos direitos imobiliários, mas também permite identificar os limites da responsabilidade do registrador e os mecanismos jurídicos disponíveis para a reparação de eventuais danos decorrentes de sua atuação.

2.2 A função jurídica do Registro de Imóveis: segurança jurídica e publicidade registral

É passível de entendimento de que a natureza jurídica do Registro de Imóveis é originada da harmonia social, da estabilidade das relações comerciais imobiliárias e seus acontecimentos (Teixeira, 2022). Silveira (2007, p. 55), comenta que:

A natureza do serviço registrário é de direito público, quer quanto à execução do serviço ou quanto à fiscalização da atividade. Deve-se, no entanto, ressaltar que as relações do oficial registrador com o “registrário” regem-se pelas regras do direito privado, estabelecendo-se no direito civil, no direito consumerista e na lei regulamentadora da função registraria a responsabilidade pelos danos que venham a ocorrer na atividade registraria.

Nesse sentido, a natureza jurídica do Registro de Imóveis está diretamente ligada ao exercício pleno do serviço de registro brasileiro, que objetiva garantir e legitimar os direitos de propriedade e as ações deles decorrentes (Teixeira, 2022). O Registro de Imóveis é um importante agente jurídico na garantia dos direitos reais, entorno dos princípios registrais que o regem, em especial à luz do Princípio da publicidade, esta que garante não apenas o pleno conhecimento imóvel, mas garantindo também que outorgantes, outorgados e terceiros possam ter ciência das onerosidades que permeiam o bem imóvel.

As transações imobiliárias são negócios de uma importância social e econômica pertinentes, que compreendem a transferência de bens imóveis entre indivíduos. Tais transferências podem ser executadas de variadas formas, dentre elas, a Compra e Venda, Doação, Arrematação, entre outras. Entretanto, para que tais transações disponham de eficácia e segurança, é importante que seja respeitado o princípio da segurança jurídica (Machado, 2013).

De acordo com Francisco Rezende (2012, s.p), “a segurança jurídica ao ser proporcionada aos negócios imobiliários pelo Registro de Imóveis, viabiliza que a propriedade imobiliária seja utilizada com ativo de alto valor de garantia, reduzindo com isso o risco dos credores, e conseqüentemente também os juros e demais encargos de uma transação financeira, o que beneficia fortemente os usuários”.

O efeito *erga omnes* do RI se mostra crucial para a segurança jurídica das transações imobiliárias, uma vez que assegura que a propriedade do imóvel não poderá ser questionada por terceiros que não integraram a transação (Medeiros et al., 2024). Outrossim, o registro assegura que os gravames e ônus que recaem sobre o imóvel sejam respeitados por todos os interessados, esquivando-se de conflitos e disputas judiciais (Cassettari e Salomão, 2022)

A segurança jurídica se consubstancializa em variados princípios e normas, como a legalidade, a razoabilidade, a boa-fé, a proporcionalidade, a

irretroatividade das leis, entre outros. Tais normas e princípios objetivam garantir a proteção dos direitos das pessoas e a estabilidade das relações jurídicas, aferindo segurança e previsibilidade aos indivíduos nas relações sociais (Pacheco, 2018).

Neste contexto, a segurança jurídica se faz importante para a garantia da proteção dos direitos dos compradores e vendedores, assim como ela é importante para evadir-se dos conflitos judiciais oriundos de falhas ou lacunas na legislação ou na interpretação dos contratos (Medeiros et al., 2024).

A respeito da segurança jurídica no âmbito do registro imobiliário, preconiza Dip (2017, p. 38-39):

A certeza relativa do registro é a “certeza da segurança”, quer dizer, não é a certeza gnosiológica ou sólida adesão mental a um dado conhecimento, mas, isto sim, a repercussão subjetiva, pessoal e comunitária, de que o registro custodia situações jurídicas e não permitirá vicissitudes que as prejudique, salvo com o consentimento de seus beneficiários inscritos ou mediante processos regulares com sua vocação e possível defesa. Não se saberia mitigar a importância desta função defensiva: o registrador, ao ser custódio de “seus” registros, é a sentinela dos direitos de toda a comunidade; ao guardar, no registro predial, a inscrição jurídica da propriedade imobiliária, o registrador é também, com isto, um zeloso militante do bem comum, um defensor das liberdades pessoais concretas.

A publicidade registral como uma ramificação da segurança jurídica, tem como base o Artigo 16º da Lei nº 6.015/1973 e sua função está baseada em tornar conhecido, de forma ampla, um fato ou situação jurídica, ou seja, quando um título é registrado ou averbado no Cartório de Registro de Imóveis, o mesmo estará disponível para todos, onde não poderá ter alegações de desconhecimento por terceiros e tais registros poderão ser constatados por meio da Certidão de Inteiro Teor, podendo ser solicitada por toda e qualquer pessoa, conforme *caput* do Artigo 17º da LRP.

Neste interim, vejamos o entendimento de Erpen e Paiva:

Quando o ato Registral gera a ficção de conhecimento, diferentemente dos atos notariais ou mesmo das decisões judiciais, que, inobstante acessíveis, não são oponíveis por si só. Devem ser publicizadas no órgão específico de publicidade. A realização de um ato registral (matrícula, registro e/ou averbação) gera publicidade e, conseqüentemente, a ideia do conhecimento por todos. Também, garante a oponibilidade erga omnes aos direitos originados através do ingresso de um título no Fólio Real. Tem por fundamento legal os arts. 16 e seguintes, bem como artigo 172, da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos – LRP). Está previsto, ainda, no artigo 1º, da Lei 8.935/94 (2004, p. 174).

A segurança jurídica garante previsibilidade, estabilidade e confiança nas relações sociais e econômicas, assegurando que direitos e deveres sejam respeitados. No contexto das transações imobiliárias, sua ausência pode gerar insegurança nos investimentos, aumento de custos operacionais, redução da liquidez dos ativos e excessiva judicialização. Sem um sistema registral confiável, investidores se tornam cautelosos, exigem garantias adicionais e enfrentam dificuldades na alienação e financiamento de imóveis, comprometendo o dinamismo do mercado. Assim, a segurança jurídica é essencial para a eficiência das transações e o desenvolvimento econômico sustentável.

2.3 A função social do Registro de Imóveis: a tutela dos interesses de terceiros

No direito brasileiro, o sistema das transmissões da propriedade precedente ao primeiro Código Civil de 1916, inclinava-se ao modelo romano no que diz respeito à necessidade demonstração do título e da forma de aquisição. A necessidade de dispor de mais segurança nas relações jurídicas é notório dentro deste sistema, uma vez que o vendedor poderia alienar o mesmo bem para compradores diversos, antes de realizar a transmissão.

Visando contrariar a insegurança do regime de duplicidade de transmissões, a Lei Hipotecária almejou reduzir o problema a partir da inserção do Princípio da Prioridade do registro, portanto, o comprador que realizasse o primeiro registro, seria taxado de titular presumido do domínio (Araújo, 2022).

De forma efetiva, o Registro de Imóveis, atualmente, em uma função para além das que já desempenha, sendo a publicidade registral não mais apenas um instrumento de proteção do direito de propriedade, a dispor de segurança e tranquilidade ao seu titular, mas passa a ter uma importante condição de consecução de paz social e de desenvolvimento econômico, da qual a publicidade passa também a desempenhar a proteção aos direitos de não-proprietários, estando o Registro de Imóveis a serviço da materialização da função social da propriedade (Brandelli, 2005).

A função social do Registro de Imóveis no Brasil está fundamentada na Constituição Federal, no Código Civil e na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973). Esse instituto tem como principal objetivo garantir segurança

jurídica, publicidade e eficácia aos direitos reais sobre imóveis, permitindo que terceiros possam confiar nas informações constantes dos registros públicos.

A proteção de terceiros é uma das principais razões para a existência do Registro de Imóveis. Esse aspecto se manifesta de diversas formas, sendo a primeira o efeito constitutivo, onde alguns direitos reais sobre imóveis, como a propriedade por meio da Compra e Venda, só se tornam efetivos após o devido registro na matrícula do imóvel. A boa-fé objetiva, caracterizada por terceiros que confiam nas informações constantes no Registro de Imóveis são protegidos contra eventuais fraudes ou omissões; e por fim, a inoponibilidade de direitos não registrados, uma vez que quem adquire um imóvel com base no registro não pode ser surpreendido por alegações de direitos que não constem na matrícula (Araújo, 2022).

O RI oferta também a proteção contra terceiros de má-fé, ou seja, em hipótese de uma pessoa adquirir um imóvel que já tenha sido objeto de venda ou de hipoteca a outrem, a transação será anulável, em favor do proprietário tabular, isto é, quem registrou primeiro o seu direito concernente ao imóvel (Medeiros et al., 2024).

Se faz importante trazer o entendimento jurisprudencial pacificado acerca da proteção a terceiros. A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), baseado no entendimento de que o legítimo proprietário de um imóvel dispõe do direito de pleiteá-lo, em desfavor do terceiro adquirente de boa-fé, caso o registro na matrícula tenha sido cancelado por estar fundado em Escritura Pública inexistente, decidiu negar provimento ao Recurso Especial nº 2115178 – SP, de uma pessoa jurídica que adquiriu um imóvel baseada em uma Escritura Pública de Compra e Venda falsa, buscando ficar com o bem invocando a proteção conferida ao terceiro adquirente de boa-fé, com previsão no artigo 54, §1º, da Lei 13.097/2015, conforme ementa abaixo:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE E INEXISTÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. AUSÊNCIA. **COMPROVAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.** VALORAÇÃO DAS PROVAS. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. **CANCELAMENTO DO REGISTRO FUNDADO EM ESCRITURA PÚBLICA INEXISTENTE. ADQUIRENTE DE BOA-FÉ.** REIVINDICAÇÃO DO IMÓVEL PELO LEGÍTIMO PROPRIETÁRIO. POSSIBILIDADE.

1. Ação de declaração de nulidade e inexistência, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 19/10/2022 e concluso ao gabinete em 30/11/2023.
2. O propósito recursal é decidir se (I) houve negativa de prestação jurisdicional; (II) houve julgamento extra petita; (III) houve a correta valoração das provas pelo Tribunal de origem quanto à inexistência da escritura pública em discussão; e (IV) se o cancelamento de registro na matrícula do imóvel, por ter sido fundado em escritura pública inexistente, autoriza a reivindicação do imóvel pelo legítimo proprietário, em detrimento do terceiro adquirente de boa-fé.
3. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte. Precedentes
4. Não configura julgamento ultra ou extra petita quando o provimento jurisdicional for uma decorrência lógica do pedido, sendo, ademais, permitido ao juiz extrair da interpretação lógico-sistemática da peça inicial aquilo que se pretende obter com a demanda. Precedentes.
5. Conforme a jurisprudência desta Corte, o ordenamento jurídico brasileiro adota o princípio do livre convencimento motivado, que permite ao juiz a apreciação livre das provas colacionadas aos autos. Ou seja, o julgador não está adstrito à prova que a parte entende ser mais favorável, mas pode formar a sua convicção a partir de outros elementos ou fatos constantes dos autos.
6. Na hipótese, alterar o decidido no acórdão recorrido em relação à comprovação da inexistência da escritura pública exige o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, por força da Súmula 7/STJ.
7. O artigo 54, § 1º, da Lei nº 13.097/2015 não regulamenta especificamente as consequências jurídicas na hipótese de ocorrer o cancelamento do registro anterior, situação tratada expressamente no artigo 1.247 do CC, que não foi revogado pela referida Lei e permanece vigente.
8. O cancelamento de registro na matrícula do imóvel, por ter sido fundado em escritura pública inexistente, autoriza a reivindicação do imóvel pelo legítimo proprietário, em detrimento do terceiro adquirente de boa-fé, nos termos do artigo 1.247, parágrafo único, do CC, não se aplicando, nessa hipótese, o artigo 54, § 1º, da Lei nº 13.097/2015.
9. Hipótese sob julgamento em que (I) as instâncias de origem consignaram ter ficado comprovada a inexistência da escritura pública de compra e venda celebrada entre o recorrido e sua esposa e o réu (DAVI), tendo este vendido o bem para a recorrente; (II) assim, tem o legítimo proprietário (recorrido) o direito de pleitear o cancelamento do registro e reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé da adquirente (recorrente), a qual poderá se valer da via indenizatória contra o réu (DAVI).
10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

Ademais, consoante Cassetari e Salomão (2022), o Registro de Imóveis, dispõe de efeito constitutivo, ou seja, se faz importante que o título de propriedade do imóvel seja registrado para que o indivíduo seja considerado como proprietário frente a terceiros. O proprietário não dispõe da segurança jurídica sobre o imóvel, em hipótese da ausência do registro, uma vez que o título pode ser questionado por terceiros (Medeiros, et al., 2024).

Dessa forma, a principiologia e as funções do Registro de Imóveis , voltadas à segurança jurídica e à tutela dos interesses de terceiros, reforçam a relevância da atuação do registrador. Como agente público delegado, sua responsabilidade não se limita à formalização dos atos registrais, mas abrange a obrigação de diligência na conferência da legalidade dos títulos apresentados. No próximo capítulo, será analisada a Responsabilidade Civil do registrador de imóveis, considerando os limites de sua atuação, as consequências jurídicas de eventuais falhas e o posicionamento doutrinário e jurisprudencial sobre o tema.

3. A RESPONSABILIDADE CIVIL DO REGISTRADOR DE IMÓVEIS

A Responsabilidade Civil dos registradores de imóveis decorre de eventuais danos que função pública delegada pelo Estado dela sobrevenham, conforme disposto no artigo 236 da Constituição Federal e regulamentado pela Lei nº 8.935/1994 (Lei dos Cartórios). Embora a atividade seja exercida em caráter privado, sua natureza é eminentemente pública, sendo fiscalizada pelo Poder Judiciário e sujeita a normas específicas que disciplinam a atuação dos notários e registradores.

O presente capítulo abordará o enquadramento do registrador como agente público delegado, analisando sua função e os limites de sua atuação. Além disso, discutirá a Responsabilidade Civil desses profissionais, considerando as diferentes correntes doutrinárias e a evolução legislativa, em especial as mudanças trazidas pela Lei nº 13.286/2016, que alterou o regime de responsabilidade para exigir a comprovação de culpa ou dolo. Por fim, será examinada a posição da jurisprudência, incluindo o entendimento do Supremo Tribunal Federal sobre a responsabilidade do Estado pelos atos praticados pelos delegatários e o direito de regresso contra o profissional em casos de falha no exercício de suas funções.

3.1 Conceito de Responsabilidade Civil

A Responsabilidade Civil ergue-se diante do descumprimento obrigacional, ocasionado pela desobediência de um preceito posto em um contrato, ou por determinada pessoa deixar de observar disposição normativa que regula a vida, bem como da prática de condutas lesivas em geral. Nesse viés, é possível falar de Responsabilidade Civil contratual ou negocial e em Responsabilidade Civil extracontratual, caracterizada também por Responsabilidade Civil aquiliana, frente a *Lex Aquila de Damno*, da qual fixou os parâmetros da Responsabilidade Civil extracontratual no fim do século III a.C (Tartuce, 2021).

Através de normas do comportamento ou de organização que derivam do Estado ou dispõe da sua aplicabilidade garantida por este, é possível firmar uma estrutura que permita a vida em sociedade, esvaindo e solucionando conflitos,

garantindo a segurança às relações jurídicas e sociais, efetuando a justiça e o bem comum (Mahuad e Mahuad, 2015).

Para tanto, um dos institutos jurídicos propensos a garantir a segurança das relações jurídicas e sociais, é a Responsabilidade Civil, que consoante Benacchio (2012), pode identificar os comportamentos inerentes ao Direito e a partir dessa identificação, surge a obrigação de outrem através da transmissão da situação desfavorável do afetado ao responsável apontado pelo ordenamento jurídico.

Dessa forma, a Responsabilidade Civil surge enquanto obrigação posta a um indivíduo em face da reparação do dano causado por fato próprio ou por fato de pessoas e coisas que dele dependam (Mahuad e Mahuad, 2015). Trata-se de um dever de responder por seus atos próprios ou pelos fatos interligados à pessoa, diante do descumprimento de uma norma jurídica preexistente, seja decorrente da atividade estatal ou da declaração de vontade, ponderando a própria noção de justiça existente no grupo social.

De acordo com Maria Helena Diniz (1984), os elementos necessários da Responsabilidade Civil norteiam-se em conduta humana, nexos de causalidade, dano ou prejuízo. A conduta humana, é todo e qualquer comportamento praticado pelo indivíduo, conduta esta que pode ser positiva ou negativa, consciente ou voluntária e causadora de dano ou prejuízo. Importa mencionar, ainda no pensamento de Diniz, que não existindo a característica voluntariedade, não há o que se falar de conduta humana.

O nexos de causalidade é caracterizado pelo vínculo presente entre o agente e o resultado danoso. O dano ou prejuízo consistem na violação concreta de um interesse jurídico tutelado, podendo ser patrimonial ou extrapatrimonial, sendo o dano certo e não hipotético. Este último elemento da Responsabilidade Civil, pode ser dividido em três espécies, sendo elas, o dano material, dano moral e dano estético.

Uma sociedade avançada, receosa da decadência, busca cada vez mais o equilíbrio, sendo a reparação dos danos uma das formas recomendadas para esse fim. Além disso, a Responsabilidade Civil atua como um instrumento de segurança para todos os seus membros. Por fim, a indenização da vítima inocente representa um ato de justiça e solidariedade (Mahuad e Mahuad, 2015).

Importa mencionar que,

De todos os processos civis, aqueles de Responsabilidade Civil são atualmente os mais frequentes, os mais práticos. De uma parte, os casos em que uma parte responde pelo prejuízo sofrido por uma outra se multiplicaram; de outra parte, a ideia de responsabilidade incide agora sobre todas as matérias do direito; ela penetra e modifica o seu desenvolvimento. Este desenvolvimento da Responsabilidade Civil está dentro da lógica de nosso tempo. Uma civilização avançada, que teme a decadência, tende instintivamente a assegurar seu equilíbrio e a reparação do prejuízo causado é uma maneira de restabelecê-lo. Cada membro da sociedade vê aí também um instrumento de segurança, mais e mais comprometida pelos excessos das forças extraordinárias capturadas pelo homem. Enfim, a reparação dada a uma vítima geralmente inocente corresponde a uma ideia de piedade, que permeia o desenvolvimento do direito moderno (Savatier, 1951, p.1).

Savatier (1951) destaca a crescente importância da Responsabilidade Civil no direito moderno, apontando que esse ramo se tornou um dos mais frequentes e práticos dentro do processo civil, refletindo a preocupação da sociedade em garantir equilíbrio e segurança por meio da reparação de danos. Ele enfatiza que a Responsabilidade Civil se expandiu para diversas áreas do direito, moldando seu desenvolvimento e se tornando essencial diante do aumento da complexidade das relações sociais e econômicas.

Além disso, o aludido autor afirma que sociedades avançadas, ao temerem a decadência, adotam a reparação de danos como um mecanismo fundamental para restaurar a ordem, especialmente diante dos riscos criados pelo avanço tecnológico e econômico. Para ele, a Responsabilidade Civil funciona como um instrumento de segurança, garantindo que aqueles que sofrem prejuízos injustos sejam compensados, algo essencial em um mundo onde os riscos se multiplicam com a exploração de forças extraordinárias pelo homem.

Por fim, Savatier (1951) ressalta que a indenização da vítima inocente não é apenas uma questão de justiça, mas também de solidariedade e empatia, refletindo um princípio humanitário no direito moderno. Assim, ele antecipa uma tendência contemporânea em que a Responsabilidade Civil se fortalece como um mecanismo de justiça social, equilíbrio e proteção coletiva, especialmente em um cenário de avanços tecnológicos e riscos cada vez mais difusos na sociedade.

No que tange à discussão sobre a importância da Responsabilidade Civil e suas modalidades, pode-se destacar que a expansão desse instituto jurídico

se deve justamente à necessidade de garantir segurança, equilíbrio e justiça nas relações sociais. Diante disso, a Responsabilidade Civil se desdobra em diferentes formas, conforme sua origem e fundamento jurídico, sendo essencial compreender suas principais modalidades: contratual e extracontratual (ou aquiliana).

Além dessa divisão fundamental, outras classificações se fazem presentes, como a distinção entre responsabilidade subjetiva e objetiva. Enquanto a responsabilidade subjetiva exige a comprovação de culpa ou dolo do agente, a responsabilidade objetiva se fundamenta no risco da atividade, dispensando a necessidade de comprovar a intenção do causador do dano.

Dessa forma, ao analisar o crescimento da Responsabilidade Civil no direito moderno, conforme apontado por Savatier, torna-se indispensável compreender suas modalidades e critérios de aplicação, visto que a reparação do dano deve observar o tipo de relação existente entre as partes e os pressupostos jurídicos que determinam a obrigação de indenizar.

3.2 Modalidades de Responsabilidade Civil

A Responsabilidade Civil pode ser dividida em subjetiva e objetiva, a depender da necessidade de comprovação de culpa. A responsabilidade subjetiva fundamenta-se no princípio da culpa, exigindo que a vítima comprove a conduta ilícita do agente, o dano sofrido e o nexo causal entre ambos. Já a responsabilidade objetiva baseia-se na teoria do risco, prescindindo da demonstração de culpa, bastando a existência do dano e do nexo de causalidade. Essa última modalidade é aplicada em situações em que a lei expressamente prevê ou quando há risco inerente à atividade desenvolvida, garantindo maior proteção às vítimas.

3.2.1 Responsabilidade Civil Objetiva

O Código Civil admite a Responsabilidade Civil de forma expressa em seu artigo 927, parágrafo único, *in verbis*:

Artigo 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou

quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

A Responsabilidade Civil objetiva não depende de culpa e é fundamentada na teoria do risco, em uma de suas modalidades, quais sejam, Teoria do Risco administrativo, Teoria do Risco criado, Teoria do Risco da atividade, Teoria do Risco-proveito e Teoria do Risco integral (Tartuce, 2021).

Isto posto, a Responsabilidade Civil independente da culpa pode ocorrer em duas situações. A primeira situação consiste nos casos expressamente previstos na lei, por exemplo, a responsabilidade objetiva de fornecedores de produtos ou prestadores de serviços frente aos consumidores, previstos no Código de Defesa do Consumidor – Lei nº 8.078/1990. A segunda situação é uma atividade de risco desempenhada habitualmente pelo autor do dano; trata-se de uma atividade lícita que causa danos a vida, integridade física, caráter patrimonial ou extrapatrimonial de outrem, conforme Enunciado nº 555 do CJF/STJ, da VI de Jornada de Direito Civil:

De acordo com os termos do parágrafo único do artigo 927 do Código Civil, "haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem". A lei estabeleceu uma espécie de cláusula geral de objetivação da Responsabilidade Civil, que ocorrerá sempre que se constatar que a atividade normalmente desempenhada pelo ofensor puder acarretar risco para os direitos de terceiros. Note-se que o risco a que alude a lei deve ser dirigido aos "direitos de outrem", não tendo o legislador indicado quais seriam tais direitos. Por isso, é possível extrair do texto legal o entendimento de que referidos direitos abrangem não apenas a vida, a saúde e a integridade física das pessoas, mas também diversos outros, tenham eles caráter patrimonial ou extrapatrimonial.

O diploma civilista aborda no artigo 931 uma cláusula geral de responsabilidade objetiva ao preconizar que “Ressalvados outros casos previstos em lei especial, os empresários individuais e as empresas respondem independentemente de culpa pelos danos causados pelos produtos postos em circulação”.

A norma cível traz em seu artigo 932 as hipóteses de Responsabilidade Civil por atos praticados por terceiros, denominada de Responsabilidade Civil objetiva indireta ou por atos a outrem que estejam sob sua autoridade ou vigilância. Ele estabelece que algumas pessoas são responsáveis pelos danos

causados por aqueles que delas dependem ou estão sob sua supervisão, independentemente de culpa direta.

Tal dispositivo trata da Responsabilidade Civil indireta ou por fato de terceiro, baseada na teoria do risco. Ou seja, certas pessoas assumem o risco de responder pelos danos causados por terceiros em razão do vínculo de dependência, guarda ou vigilância que possuem sobre eles.

Existem legislações esparsadas das quais a responsabilidade objetiva é tratada, como a Lei de Acidentes do Trabalho (Lei nº 8.213, de 24 de julho de 1991), em seu artigo 19, que dispõe o seguinte;

Acidente do trabalho é o que ocorre pelo exercício do trabalho a serviço de empresa ou de empregador doméstico ou pelo exercício do trabalho dos segurados referidos no inciso VII do artigo 11 desta Lei, provocando lesão corporal ou perturbação funcional que cause a morte ou a perda ou redução, permanente ou temporária, da capacidade para o trabalho.

Também se tem Código Brasileiro de Aeronáutica (Lei nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986), o Decreto nº 2.681, de 7 de dezembro de 1912 (que trata da Responsabilidade Civil das estradas de ferro), a Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981 (que trata dos danos ao meio ambiente), o já citado Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990), entre outras legislações.

3.2.2 Responsabilidade Civil Subjetiva

A culpa dispõe de duas maneiras de análise. A primeira é baseada na reprobabilidade social e no *animus agendi*, ao tempo em que a segunda engloba a previsibilidade entre o ato praticado e o resultado obtido (Diniz, 1984). A culpa, na análise progressiva, dispõe dos elementos subjetivo e extrínseco. O primeiro é baseado no *animus agendi*, conforme dito anteriormente, do qual se quadra no pensamento da possibilidade de o agente ter agido de maneira distinta. O segundo elemento, por sua vez, consiste-se na reprobabilidade exercida pela sociedade acerca da conduta praticada.

A segunda análise é baseada sobre a perspectiva de a culpa ser previsível no que tange aos resultados obtidos e da violação do cuidado objetivo, da qual se enquadra a negligência, a imprudência e a imperícia. Conforme Diniz (1984, p.6) “A previsibilidade do resultado é analisada com base na “ausência de

previsão do previsível”, e o agente só será responsabilizado pelos resultados previsíveis”.

A Responsabilidade Civil subjetiva, conforme entendimento de Mello (2024) é aquela que pressupõe a existência de culpa. Portanto, não existindo culpa, não há que se falar em responsabilidade. A culpa é a hipótese da Responsabilidade Civil Subjetiva, podendo ser classificada em grave, leve ou levíssima.

Na hipótese de culpa grave, o agente atua com falta grosseira de cautela, assumindo o risco, entretanto acredita que o evento não acontecerá. A falta leve por sua vez, é caracterizada pela hipótese de ser evitada com o cuidado do indivíduo e por fim, a falta levíssima consiste na ausência da atenção extraordinária (Mello, 2024).

É importante entender que, apesar do Código Civil vigente, dispõe do viés objetivista, conforme Cavalieri Filho (2003), a Responsabilidade Civil subjetiva está presente de maneira muito expressa, uma vez que ela parte da ética, da moral e do sentimento natural de justiça. Conforme o autor, a responsabilidade subjetiva,

Decorre daquele princípio superior de direito, de que ninguém deve causar dano a outrem. Então, vale ressaltar, sempre que não tivermos disposição legal expressa consagrando a responsabilidade objetiva, persiste a responsabilidade subjetiva, como sistema subsidiário, como princípio universal de direito; posso não responder objetivamente por falta de previsão legal, mas, subjetivamente, se causar dano a outrem, vou ter sempre que responder (Cavalieri Filho, 2003, p. 35).

O artigo 186 do Código Civil, dispõe do seguinte: “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”. Este artigo merece ser conjugado com o artigo 927, uma vez que o fato gerador da Responsabilidade Civil é o ato ilícito, em ambas as modalidades da Responsabilidade Civil.

O ato ilícito subjetivo acarreta o dever de indenizar, tem a responsabilidade baseada na culpa. A responsabilidade subjetiva, vai se configurar quando existir a conduta culposa, como violação ao dever de cuidado. Tal cláusula é geral e aberta, exigindo sempre, um juízo de valor, uma vez que em cada caso se terá que averiguar se houve a previsibilidade ou comportamento adequado (Cavalieri Filho, 2003).

3.3 Enquadramento do registrador de imóveis como agente público delegado

O artigo 236 da Constituição Federal resolve que:

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

§ 1º 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.

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

§ 3º 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.

Combinado o dispositivo acima ao artigo 3º da Lei 8.935/1994, que regulamentou tal dispositivo constitucional, define que: “Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro”.

Isto posto, o ato de delegar é caracterizado em incumbir atividade própria da administração a um ente privado ou público, portanto, se tem, através da análise do dispositivos, que as atividades notariais e registrais são públicas por excelência, sendo praticadas, entretanto em “caráter privado por particularidades investidos na função pública por delegação, sendo os prepostos contratados diretamente pelo delegado, através do regime previdenciário comum (INSS) e pelas normas contidas na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT)” (Melo, 2006).

Os serviços públicos notariais e registrais são delegados a tabeliães e registradores para a fração dos exercícios dos ofícios da administração do Estado, típica do Poder Executivo. Reforça-se que é apenas uma parcela do poder de administração de coisas públicas próprias do poder executivo atribuída àqueles que cumprirem os requisitos necessários da lei para a investidura nas funções necessárias ao desempenho institucional de produzir e preservar registros públicos (Nery e Júnior, 2017).

A legislação prevê que os Tribunais de Justiça dos Estados da Federação dispõem da função de realizar concurso público de provas e títulos específicos,

para a outorga de delegações de notas e de registro, assim como também compete aos órgãos do Poder Judiciário, o dever de fiscalizar tais concursos aos que submetem-se para investidura da função delegatária de registrador e tabelião (Nery e Júnior, 2017).

A fiscalização dos atos notariais e registrais também é incumbida ao Poder Judiciário, conforme disposto no artigo 37 da Lei 8.935/94, *ipsis verbis*:

Art. 37. A fiscalização judiciária dos atos notariais e de registro, mencionados nos arts. 6º a 13, será exercida pelo juízo competente, assim definido na órbita estadual e do Distrito Federal, sempre que necessário, ou mediante representação de qualquer interessado, quando da inobservância de obrigação legal por parte de notário ou de oficial de registro, ou de seus prepostos.

O Poder Judiciário, neste âmbito, desempenha função atípica ou anômala, ou seja, de caráter estritamente administrativo. A legislação estadual estabelece a competência acerca da fiscalização, sendo em muitos estados, a exemplo da Paraíba, a fiscalização de incumbência do Corregedor Geral de Justiça e pelo Juízes de Direito investidos na função de corregedores permanentes.

Ceneviva (1996) discorre que a fiscalização "tem, neste dispositivo, significado amplo. A normalidade da ação de fiscalizar compreende as ações de examinar e submeter à vigilância os atos do delegado e ou os documentos do serviço". Destarte, a possibilidade dos atos do delegatário serem submetidos à fiscalização do Poder Judiciário, tem este, ampla autonomia nas execuções de suas atribuições, tomar decisões, não podendo se valer do órgão fiscalizador para se desonerar de eventual responsabilidade, como o procedimento de Suscitação de Dúvida¹ por receio ou desconhecimento jurídico (Melo, 2006).

Importa mencionar que, o Oficial e o Poder Judiciário dispõem de funções próprias, outorgadas pela Carta Constitucional, absolutamente delimitadas em legislação federal, se tornando inadmissível a usurpação de atribuições ou competência (Melo, 2006). Nesse sentido, o autor ainda comenta que:

Ocorre que muitas vezes não é fácil esta distinção, principalmente quando o Oficial Registrador qualifica títulos judiciais. O registrador, indubitavelmente, não é investido de poderes a questionar a soberana composição de litígio, contudo, lhe compete o exame do título à luz dos princípios norteadores do Registro de Imóveis (Melo, 2006, p. 3).

¹ Art. 280 da Lei 6.105/1973 - Se o oficial considerar irregular o pedido ou a documentação, poderá conceder o prazo de trinta (30) dias para que o interessado os regularize. Se o requerente não estiver de acordo com a exigência do oficial, este suscitará dúvida.

A lei nº 8.935/94, garante que a fiscalização seja eficaz e atuante, no sentido de que confere ao Corregedor o poder de adotar, conforme o grau de gravidade do ato praticado pelo tabelião ou oficial, as penas de repreensão, multa, suspensão, e perda da delegação, obedecendo ainda os direitos ao contraditório e à ampla defesa, asseguradas pela Carta Magna.

O Poder Judiciário não se limita apenas à função de fiscalização, mas também tem a responsabilidade de estabelecer normas técnicas aplicáveis aos serviços notariais e de registro. De acordo com o artigo 30, inciso XIV, da Lei nº 8.935/1994, cabe a esse poder disciplinar cada especialidade, assegurando a padronização na interpretação e aplicação das leis que regem tais serviços. As decisões proferidas pelos órgãos judiciais possuem caráter normativo, pois, ao resolverem dúvidas e outros processos administrativos, determinam diretrizes que orientam a atuação de oficiais e tabeliães em casos futuros semelhantes, prevenindo questionamentos desnecessários e garantindo maior segurança jurídica (Melo, 2006).

A Emenda Constitucional nº 45, de 8 de dezembro de 2004, instituiu o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), atribuindo-lhe, entre outras funções, a competência para receber e analisar reclamações contra membros e órgãos do Poder Judiciário, incluindo serviços auxiliares, serventias e entidades responsáveis por serviços notariais e de registro que atuem por delegação do Estado ou de forma oficial. Sem prejudicar a autoridade disciplinar e fiscalizadora dos tribunais, o CNJ pode assumir processos disciplinares em andamento, determinar penalidades como remoção, afastamento ou aposentadoria proporcional ao tempo de serviço, além de aplicar outras sanções administrativas, garantindo sempre o direito à ampla defesa, conforme disposto no artigo 103-B, § 4º, inciso III, da Constituição Federal.

3.4 Aspectos da responsabilidade do registrador

Conforme Melo (2006), a responsabilidade dos oficiais de registro e tabeliães é emparelhada à responsabilidade objetiva, conforme entendimento da Corregedoria Geral do Estado de Santa Catarina, *vide* Ementa:

DIREITO ADMINISTRATIVO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO. REPERCUSSÃO GERAL. DANO MATERIAL. ATOS E OMISSÕES DANOSAS DE NOTÁRIOS E REGISTRADORES. TEMA 777.

ATIVIDADE DELEGADA. RESPONSABILIDADE CIVIL DO DELEGATÁRIO E DO ESTADO EM DECORRÊNCIA DE DANOS CAUSADOS A TERCEIROS POR TABELIÃES E OFICIAIS DE REGISTRO NO EXERCÍCIO DE SUAS FUNÇÕES. SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS. ART. 236, §1º, DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DO ESTADO PELOS ATOS DE TABELIÃES E REGISTRADORES OFICIAIS QUE, NO EXERCÍCIO DE SUAS FUNÇÕES, CAUSEM DANOS A TERCEIROS, ASSEGURADO O DIREITO DE REGRESSO CONTRA O RESPONSÁVEL NOS CASOS DE DOLO OU CULPA. POSSIBILIDADE (Recurso Extraordinário nº 842.846 - SC).

Tem-se, portanto, a situação de que independente da culpa, o ato lesivo praticado e verificado o nexo de causalidade com a conduta do registrador ou tabelião ou ainda de seu preposto, será tal, responsabilizado civil e administrativamente, assegurando o direito de regresso contra os prepostos, em hipótese de dolo ou culpa, conforme disposto no Art. 22 da Lei 8935/1994.

Ainda dentro da temática do Recurso Extraordinário nº 842.846 – SC, a decisão estabelece que o Estado pode ser responsabilizado por danos causados por esses profissionais no exercício de suas funções, uma vez que atuam por delegação do poder público. No entanto, o Estado possui o direito de regresso contra o notário ou registrador que, por dolo ou culpa, tenha causado o dano, aplicado o Art. 37, § 6, da Constituição Federal. Essa posição busca assegurar a proteção dos cidadãos e a eficiência na prestação dos serviços notariais e de registro.

Stoco (1995) concluiu que a responsabilidade objetiva deve recair exclusivamente sobre o Estado, seguindo a mesma linha de raciocínio do Supremo Tribunal Federal. Isso ocorre porque não é possível atribuir, ao mesmo tempo, responsabilidade objetiva tanto ao Estado quanto ao seu agente pelo mesmo fato. Ou seja, se um for responsabilizado, não se pode exigir indenização do outro. Além disso, a interpretação do artigo 22 da Lei nº 8.935/94 não deve ser feita de forma literal, mas sim considerando sua finalidade, de modo a harmonizá-lo com o artigo 37, § 6º, da Constituição Federal. Caso contrário, haveria um evidente conflito com a Constituição.

Frente a tais concepções, pode-se dizer que no que tange à Responsabilidade Civil do registrador não há um consenso dos doutrinadores e a jurisprudência, uma vez que existem diversas correntes de pensamento. A primeira corrente doutrinária, como visto antes, é a de que a responsabilidade por danos ocasionados a terceiros é imputada ao Estado, enquanto, a segunda

corrente é de que a responsabilidade seja do Oficial, conforme preconiza Costa (2008, p. 43):

Primeiro entendimento, antes da promulgação da Lei 8.935, de 1994, no sentido de ser o Estado o responsável; depois, especialmente em tribunais estaduais, já sob novas regência e realidade jurídicas, entendeu-se responsável o delegado do serviço.

Ao redigir a Lei nº 8.935/94, o legislador adotou um posicionamento específico ao estabelecer, em seu artigo 22, que “os notários e oficiais de registro responderão pelos danos que eles e seus prepostos causarem a terceiros, na prática de atos próprios da serventia, sendo assegurado aos primeiros o direito de regresso em caso de dolo ou culpa dos prepostos”.

A partir desse dispositivo legal, surge o entendimento sustentado por uma segunda corrente doutrinária, segundo a qual a responsabilidade pela reparação de danos decorrentes da atividade notarial é objetiva e recai pessoalmente sobre o oficial (tabelião ou notário). Dessa forma, a serventia ou o cartório não podem ser considerados parte legítima para responder por tais danos, uma vez que não possuem personalidade jurídica própria (Silva e Sandri, 2013).

A terceira e menor corrente está amparada na responsabilidade do Oficial, mas no aspecto subjetivo, com base no artigo 38 da Lei 9.492/1997. Neste ínterim, Costa (2008) destaca que o indivíduo que lhe é outorgada a delegação do serviço registral, mediante concurso, não é responsável pelos atos do antigo titular, uma vez que a responsabilidade é pessoal.

No que tange ao presente trabalho, a abordagem baseada na Responsabilidade Civil subjetiva é a corrente que se mostra mais adequada ao caso prático a ser discutido e debatido no quarto capítulo.

3.4.1 Legislação aplicável à responsabilidade do registrador

A Lei nº 13.286, sancionada em 10 de maio de 2016, trouxe alterações significativas à Responsabilidade Civil dos notários e registradores no Brasil ao modificar o artigo 22 da Lei nº 8.935/ 1994. Essa mudança impactou diretamente a forma como esses profissionais respondem por danos causados a terceiros no exercício de suas funções.

Anterior à promulgação da Lei nº 13.286/2016, prevalecia o entendimento de que a responsabilidade dos notários e registradores era objetiva, ou seja,

independência da comprovação de culpa ou dolo. Com a nova redação do artigo 22 da Lei nº 8.935/1994, estabeleceu-se que esses profissionais são civilmente responsáveis por prejuízos causados a terceiros apenas quando comprovada a existência de culpa ou dolo. Isso significa que, para que haja a obrigação de indenizar, é necessário demonstrar que o notário ou registrador agiu de forma negligente, imprudente ou com intenção de causar o dano.

A legislação assegura aos notários e registradores o direito de regresso contra seus prepostos (substitutos ou escreventes) nos casos em que estes tenham agido com dolo ou culpa, causando prejuízos a terceiros. Dessa forma, se um escrevente autorizado cometer um erro intencional ou por negligência, o notário ou registrador pode buscar ressarcimento pelos valores despendidos em indenizações.

Também fora estabelecido um prazo prescricional de três anos para a pretensão de reparação civil, contado a partir da data de lavratura do ato registral ou notarial. Anteriormente, esse prazo era de cinco anos. Essa redução impõe aos prejudicados a necessidade de buscar reparação em um período mais curto.

A mudança para a responsabilidade subjetiva implica que terceiros que se sentirem lesados por atos de notários ou registradores precisam comprovar, além do dano sofrido, a culpa ou dolo do profissional para obter indenização. Isso pode dificultar a obtenção de reparação, pois a simples ocorrência do dano não é mais suficiente; é necessário demonstrar que o profissional agiu de maneira inadequada.

A alteração promovida pela Lei nº 13.286/2016 gerou debates acerca de sua constitucionalidade. O artigo 37, § 6º, da Constituição Federal estabelece a responsabilidade objetiva do Estado e de seus agentes por danos causados a terceiros. Alguns juristas argumentam que, como os notários e registradores exercem função pública por delegação do Estado, deveriam estar submetidos à responsabilidade objetiva. Portanto, a mudança para a responsabilidade subjetiva poderia ser considerada incompatível com o preceito constitucional (Kluska, 2016).

A Lei nº 13.286/2016 redefiniu a Responsabilidade Civil dos notários e registradores, passando de objetiva para subjetiva, e reduziu o prazo prescricional para ações de reparação civil. Essas alterações visam equilibrar a proteção dos usuários dos serviços notariais e de registro com a necessidade de

resguardar os profissionais de responsabilidades excessivas. Contudo, as discussões sobre a constitucionalidade dessa mudança indicam que o tema ainda pode ser objeto de análise pelos tribunais superiores para assegurar sua conformidade com os princípios constitucionais vigentes.

4. DANOS A TERCEIROS E A RESPONSABILIZAÇÃO DO REGISTRADOR

O estudo da Responsabilidade Civil dos registradores de imóveis, abordado no Capítulo 3, permitiu compreender os fundamentos jurídicos que norteiam essa questão, bem como a importância da observância dos princípios registrais para a garantia da segurança jurídica nas transações imobiliárias. A análise demonstrou que, embora a legislação estabeleça critérios para a responsabilização dos registradores, sua aplicação prática pode ser complexa, especialmente em casos que envolvem fraudes e irregularidades nos serviços notariais e de registro.

Diante desse contexto, o Capítulo 4 se dedica a aprofundar a compreensão sobre as consequências práticas das falhas na atividade registral, com enfoque na operação "Falsa Moradia", que revelou irregularidades no Cartório de Registro de Imóveis de Santa Rita/PB. Serão examinados os impactos dessas irregularidades sobre terceiros de boa-fé, incluindo instituições financeiras e compradores de imóveis, bem como as implicações para o próprio sistema registral. Além disso, será discutida a intervenção judicial no cartório como mecanismo para restaurar a ordem e mitigar os danos causados pela má gestão e pela inobservância dos princípios registrais.

Ao longo deste capítulo, também serão exploradas medidas preventivas e corretivas para evitar a repetição de situações semelhantes, destacando a necessidade de aprimoramento da fiscalização e da modernização dos procedimentos registrais. Com isso, pretende-se evidenciar a relevância de um sistema registral eficiente e confiável para a proteção do direito de propriedade e para o desenvolvimento do mercado imobiliário brasileiro.

4.1. Situações que ensejam danos a terceiros

No âmbito do direito notarial e registral, diversas situações podem ensejar danos a terceiros. Dentre elas, destacam-se a lavratura de Escrituras Públicas sem observância dos requisitos legais, o registro indevido de imóveis sem a devida verificação documental, a duplicidade de matrículas imobiliárias e a omissão na averbação de ônus reais sobre bens imóveis. Esses erros podem

resultar na alienação fraudulenta de imóveis, dificuldades na obtenção de financiamentos e prejuízos irreversíveis a compradores de boa-fé. Portanto, se faz necessário tratar-se-á primeiramente da Apelação sobre Responsabilidade Civil em decorrência de erro material, conforme abaixo:

APELAÇÃO – RESPONSABILIDADE CIVIL POR ATO DE SERVIÇO NOTARIAL – MATRÍCULA DUPLICADA – AUSÊNCIA DE PROVA DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL ARREMATADO – ERRO NO REGISTRO PÚBLICO – RESPONSABILIDADE OBJETIVA DO ESTADO – DANOS MATERIAIS – Pretensão do autor de condenar os requeridos ao pagamento de indenização por danos materiais, em razão de erro no registro de matrícula de imóvel arrematado judicialmente – sentença de primeiro grau que, após reconhecer a ilegitimidade passiva do Cartório de Registro de Imóveis em despacho saneador, julgou procedente a ação para condenar a FESP ao pagamento de indenização por danos materiais no valor atualizado pago pelo imóvel – possibilidade – o Egrégio Supremo Tribunal Federal já assentou o entendimento de que o Estado responde objetivamente pelos danos causados a terceiros em decorrência da atividade notarial, cabendo direito de regresso contra o causador do dano em caso de dolo ou culpa, nos termos do art. 37, § 6º, da CF/88 – sentença mantida. Recursos de agravo retido e de apelação desprovidos.

(TJ-SP - AC: 00177410420108260099 SP 0017741-04 .2010.8.26.0099, Relator.: Paulo Barcellos Gatti, Data de Julgamento: 05/02/2018, 4ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 15/02/2018).

O acórdão em questão trata de uma apelação sobre Responsabilidade Civil em razão de um erro no serviço notarial, especificamente relacionado a um erro no registro público de um imóvel arrematado judicialmente, o que resultou em danos materiais ao autor. O autor buscava a condenação dos requeridos ao pagamento de indenização pelos danos causados pelo erro no registro da matrícula do imóvel.

A sentença de primeiro grau reconheceu a ilegitimidade passiva do Cartório de Registro de Imóveis, mas condenou a FESP (Fundação Estatal de Serviços Públicos) ao pagamento da indenização, no valor atualizado pago pelo imóvel. A decisão se baseou no entendimento do Supremo Tribunal Federal, que estabelece que o Estado responde objetivamente pelos danos causados a terceiros em função de atividades notariais, ou seja, sem necessidade de comprovar dolo ou culpa, conforme disposto no art. 37, § 6º da Constituição Federal de 1988.

No caso, o direito de regresso contra o responsável pelo dano, em caso de dolo ou culpa, também foi destacado. A decisão foi mantida em segunda

instância, com desprovimento dos recursos de agravo retido e de apelação interpostos.

Para tanto, vejamos ainda Apelação, referente à Responsabilidade Civil de um tabelião de notas ao lavrar um Escritura Pública de Compra e Venda:

APELAÇÃO CÍVEL – RESPONSABILIDADE CIVIL – ERRO PRATICADO POR TABELIÃO – DEVER DE INDENIZAR RECONHECIDO POR SENTENÇA TRANSITADA EM JULGADO NOS AUTOS DE AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA (AUTOS Nº 0003966-79.2002.8.16 .0001) – EXECUÇÃO EM FACE DO AGENTE PÚBLICO FRUSTRADA – PRETENSÃO DE RECONHECIMENTO DA RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA DO ENTE PÚBLICO PELA REPARAÇÃO DOS DANOS – POSSIBILIDADE (PRECEDENTES) – APLICABILIDADE, NO MAIS, DA TESE FIRMADA PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL POR OCASIÃO DO JULGAMENTO DO RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 842.846 (TEMA Nº 777/STF) – RESPONSABILIDADE OBJETIVA DO ESTADO PELOS DANOS CAUSADOS A TERCEIROS POR ATOS PRATICADOS POR TABELIÃES E REGISTRADORES OFICIAIS – DEVER DE INDENIZAR DEMONSTRADO – CONDENAÇÃO MANTIDA – CONSECTÁRIOS LEGAIS READEQUADOS DE OFÍCIO – HONORÁRIOS RECURSAIS DEVIDOS (ARTIGO 85, § 11, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL) – RECURSO NÃO PROVIDO. (TJ-PR 00019813820218160089 Ibaity, Relator.: Marcos Sergio Galliano Daros, Data de Julgamento: 11/03/2024, 3ª Câmara Cível, Data de Publicação: 13/03/2024).

O acórdão em tela trata-se de uma apelação cível relacionada à Responsabilidade Civil de um tabelião por erro na elaboração de uma Escritura Pública de Compra e Venda. O erro foi reconhecido em uma sentença transitada em julgado na Ação de anulação da escritura (Autos nº 0003966-79.2002.8.16.0001). A execução contra o agente público foi frustrada, e a parte autora buscou o reconhecimento da responsabilidade subsidiária do ente público, no caso, a responsabilidade do Estado pela reparação dos danos causados pelo erro do tabelião.

A decisão confirmou a responsabilidade objetiva do Estado pelos danos causados por atos praticados por tabeliães e registradores, conforme a tese firmada pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Recurso Extraordinário nº 842.846 (Tema nº 777/STF). Ou seja, o Estado é responsabilizado independentemente e culpa ou dolo, sendo sua obrigação indenizar os danos causados a terceiros.

A condenação foi mantida, com os consectários legais (juros, correção monetária, etc.) ajustados de ofício. Além disso, foram fixados honorários

recursais devidos, conforme o artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil. O recurso de apelação interposto não foi provido.

Cabe mencionar ainda, acerca da transição legislativa no que concerne a Responsabilidade Civil dos tabeliães e registradores e que como isso impactou diretamente no entendimento jurisprudencial acerca de tal responsabilidade.

A questão a ser analisada refere-se ao reconhecimento da Responsabilidade Civil objetiva dos notários e registradores oficiais por atos praticados antes da alteração do artigo 22 da Lei nº 8.935/94, promovida pela Lei 13.286/16. Nesse contexto, um exemplo apresentado é o caso de uma sentença anulatória de registro imobiliário transitada em julgado em 2024, que invalidou uma procuração de 2015, anterior à publicação da Lei 13.286/16.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), no julgamento do Recurso Especial nº 1849994 (RE 842.846/SC), afirmou que, nos casos em que os atos ocorreram antes da vigência da referida alteração legislativa (ou seja, antes de 2016), a responsabilidade dos tabeliães e registradores é objetiva, ou seja, não se exige a comprovação de culpa ou dolo, bastando a existência do dano e o nexo causal entre o erro e o prejuízo. A partir da Lei 13.286/16, a responsabilidade passou a ser subjetiva, exigindo culpa ou dolo.

A jurisprudência consolidada do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJ/DF) também reforça esse entendimento. Em decisão sobre a Responsabilidade Civil de tabeliães e notários, o tribunal destacou que, mesmo com a alteração do artigo 22 pela Lei 13.286/16, a responsabilidade dos notários por atos causadores de danos a terceiros, ocorridos antes de sua vigência, continua sendo objetiva.

Portanto, nos casos em que os fatos ocorreram antes de 2016, a responsabilidade dos tabeliães e registradores é objetiva, sendo suficiente para a indenização a demonstração do dano e do nexo causal, sem a necessidade de provar a culpa ou dolo dos envolvidos.

4.2. A legitimidade do oficial registrador na reparação de danos

A serventia extrajudicial não possui personalidade jurídica própria, pois a responsabilidade pela prestação do serviço recai diretamente sobre o particular a quem foi delegada a função. Esse profissional exerce suas atividades de forma

privada e responde por todos os atos praticados na serventia. A ausência de personalidade jurídica decorre do fato de que a delegação é concedida pessoalmente ao indivíduo, sem necessidade de criação de uma entidade jurídica específica para a realização da atividade (Duarte, 2009).

Conforme exposto por Guilherme Fanti (2006), notários e registradores, selecionados por concurso público, desempenham uma função pública delegada pelo Estado e assumem diretamente todas as obrigações decorrentes desse exercício, como a manutenção do imóvel, aquisição de equipamentos, conservação dos livros públicos, contratação de funcionários sob regime celetista e responsabilidade pessoal pelos atos praticados. Dessa forma, não se pode considerar a serventia como uma pessoa jurídica.

Além disso, a serventia não é registrada na Junta Comercial ou no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, registros necessários para a constituição de uma personalidade jurídica. No passado, esses cartórios faziam parte do patrimônio dos tabeliães e registradores, podendo até ser transferidos por herança. Contudo, atualmente, a titularidade pertence ao Estado, que concede sua administração a particulares por meio de concurso público, sem transferir qualquer patrimônio a eles (Duarte, 2009).

A serventia, portanto, é apenas um espaço administrativo onde os serviços notariais e de registro são realizados. Quem efetivamente pratica os atos é o tabelião ou registrador delegado pelo Estado. Algumas decisões judiciais reconhecem que, apesar da serventia não ter personalidade jurídica, ela pode ter personalidade judiciária, permitindo sua participação em processos judiciais. No entanto, nesses casos, há o entendimento majoritário de que o atual titular não pode ser responsabilizado por atos de seu antecessor (Duarte, 2009).

Esse entendimento reforça que a serventia não possui personalidade jurídica própria, pois sua responsabilização judicial ocorre apenas quando o processo se refere a atos praticados pelo atual titular. Dessa forma, a serventia não se enquadra no artigo 37, § 6º, da Constituição Federal como responsável pelos atos de seus agentes, pois essa responsabilidade é atribuída à pessoa física que exerce a função pública delegada (Duarte, 2009).

4.5 O caso prático do Registro de Imóveis de Santa Rita - PB

Em 2016, a então juíza da 4ª Vara da Comarca de Santa Rita- PB, Drª. Flávia da Costa Lins Cavalcanti, decretou intervenção no Cartório de Registro de Imóveis daquela Comarca, afastando pelo prazo de 90 dias a oficiala tabeliã titular Ângela Maria de Souza Figueiredo, bem como a tabeliã substituta Mércia de Fátima Souza de Ataíde, e o escrevente Walfredo José de Ataíde Júnior. Os três foram objeto de investigação pela Polícia Federal na Operação Moradia Falsa (CGJ, 2016).

A Operação intitulada “Falsa Morada” decorreu das investigações conduzidas pela Polícia Federal nos autos do Inquérito Policial n.º 0386/2014 (tombado na Justiça Federal sob o n.º 0002807-30.2015.4.05.8200), devidamente instaurado pela Portaria de fls. 02-A/04.

O referido Inquérito Policial foi instaurado a partir de notícia-crime oriunda da Caixa Econômica Federal, informando algumas irregularidades na concessão de 17 (dezesete) financiamentos para a aquisição da casa própria, mediante o emprego de documentação falsa.

De acordo com o despacho da juíza, o decreto de intervenção ocorreu por conta da participação dos três em esquema de fraudes de documentos públicos, que ensejou na Operação Moradia Falsa, de que resultou na prisão preventiva de Walfredo José. A magistrada observou que

Tanto o escrevente, quanto as tabeliãs titular e substituta do Cartório, detém Responsabilidade Civil e administrativa quanto aos atos irregulares e ilegais praticados nas dependências do Cartório e até fora dele, dando azo a instauração de inquérito policial e até a prisão preventiva do senhor Walfredo José Ataíde Júnior, que, a propósito, foi mantida após a realização da audiência de custódia, por decisão prolatada pela Juíza Federal da 16ª Vara Federal de João Pessoa.

O caso vinha a causar grandes prejuízos à Caixa Econômica Federal e outras entidades, além de causar prejuízos as pessoas que acreditavam que estavam realizando financiamentos das suas casas em documentos falsos e em muitos casos os imóveis nem existiam.

A situação ocorrida no Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rita – PB, trouxe à tona o questionamento da Responsabilidade Civil tabeliã Oficial, de sua Substituta e do escrevente, que dispõem de fé-pública para com os atos cartorários que ocorrem diariamente e quais as repercussões jurídicas e sociais

que as fraudes causaram e que refletem até os dias hoje, visto que o cartório ainda se encontra sob interinidade de uma Oficiala de Registro.

4.5.4 Consequências jurídicas

De acordo com as pesquisas realizadas, não houve a instauração de um processo administrativo no âmbito cível que se ensejasse a responsabilização cível dos envolvidos. Entretanto, a operação deflagrada pela polícia federal ensejou o Processo Criminal Federal nº 0000159-43.2016.4.05.8200, conforme dito anteriormente e que está sob sigilo de justiça, bem como ensejou o Processo Administrativo Disciplinar nº 003/2016, tendo como indiciadas: Ângela Maria de Souza Figueiredo – Oficiala Tabeliã - e Mércia de Fátima de Souza Ataíde – Tabeliã Substituta.

Tal processo administrativo identificou para além das fraudes relacionadas a produção de documentos falsos (documentos públicos, escrituras públicas, alvarás de construção, habite-se, CPF, RG, entre outros) com vistas a obtenção de financiamento para aquisição de casa própria pelo programa governamental Minha Casa Minha Vida, havendo, inclusive, casos de imóveis financiados que sequer existiam, identificaram também outras irregularidades, conforme depoimento da interventora judicial à época:

(...) que foi procurada algumas vezes por pessoas da cidade, buscando certidões de inteiro teor de imóveis; que em buscas no cartório, apesar do imóvel ter matrícula no referido cartório, nada foi encontrado; que soube através dos funcionários dos cartório que as certidões e demais atos notariais eram feitos ao tempo dos delegatários que se encontram afastados sem nenhuma consulta aos livros ou sistemas informatizados, isso se deve ao fato de que muitas vezes há divergência em relação à matrículas dos imóveis; que foi procurada algumas vezes por pessoas que se diziam prejudicadas pelas vendas fictícias de imóveis, buscando certidões dos referidos imóveis, onde muitas vezes não se conseguia informar validamente o que se pretendia à falta de registro nos livros ou nos sistemas (...) (Diário Oficial do Tribunal de Justiça, 2017).

Para tanto, conforme Processo administrativo, a primeira indiciada, Ângela Maria de Souza Figueiredo, constata-se que sendo esta detentora da delegação outorgada pelo Poder Público, deve ser responsabilizada, diretamente, pelos atos praticados por seus prepostos, conforme disposto no art. 21, da Lei 8.935/94, que diz:

Art. 21. O gerenciamento administrativo e financeiro dos serviços notariais e de registro da responsabilidade exclusiva do respectivo titular, inclusive no que diz respeito às despesas de custeio,

investimento e pessoal, cabendo-lhe estabelecer normas, condições e obrigações relativas à atribuição de funções e de remuneração de seus prepostos de modo a obter a melhor qualidade na prestação dos serviços.

Importa mencionar que o ocorrido no Serviço Registral Imobiliário do município de Santa Rita – PB, acarreta uma série de consequências jurídicas que violam os princípios basilares do Direito Notarial e Registral, sobretudo o Princípio da Segurança Jurídica, este que é considerado um dos pilares no mundo jurídico, pois de acordo com Cunha (2023) *apud* Dip (2017),

A segurança jurídica é a finalidade dos registros públicos e tem o primado de iluminar e orientar os meios da ação da entidade registral e dar consistente permanência ao seu resultado. Verifica-se dessa maneira, que o princípio da Segurança Jurídica tem como escopo assegurar proteção aos atos realizados no fôlio real, buscando trazer publicidade, autenticidade e a eficácia dos atos jurídicos sob nele inscritos.

Cumprir destacar que, ao Notário e Registrador cabe a observância do princípio da legalidade, base de todo o sistema administrativo, não podendo o agente público atuar senão que seja pela autorização legal. Nesta seara, a Lei nº 8.935/94, trata dos deveres dos notários e oficiais de registro, igualmente, o Código de Normas Judicial e Extrajudicial da Corregedoria-Geral do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, instituído pelo Provimento nº 003/2015, em seu art. 18 e incisos:

Art. 18. São deveres dos notários e dos oficiais de registro, dentre outros: [...] V – proceder de forma a dignificar a função exercida, tanto nas atividades profissionais como na vida privada;
[...] VII – afixar, em local visível, de fácil leitura e acesso ao público, as tabelas de emolumentos em vigor;
[...] XI – fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devam praticar;
[...] XIV – observar as normas técnicas estabelecidas pelo Corregedor-Geral de Justiça e pelo Juiz Corregedor Permanente da comarca.

Verifica-se que, no desempenho de seu mister e por gozarem da prerrogativa da fé pública, aos notários e oficiais de registro é exigida a correção no exercício profissional, a rigorosa observância da legislação e de normas procedimentais e, sobretudo, a adoção de conduta digna da magnitude de sua função delegada, porquanto emparelhados ao dever de promover a segurança jurídica. Ademais, não há como negar, na espécie, o dano gerado à imagem do serviço público, cuja credibilidade é mitigada na medida em que a atividade extrajudicial não é executada a contento, ou seja, quando há um vício grave no

ato praticado, a garantia de fé pública e a segurança jurídica restam enfraquecidas.

Portanto, uma vez descumpridos quaisquer dos deveres constantes no art. 30 da Lei nº 8.935/94, caracterizar-se-á infração disciplinar, consoante a dicção do art. 31, V, do mesmo diploma legal, estando o infrator sujeito às reprimendas previstas no seu art. 32, *in verbis*:

Art. 31. São infrações disciplinares que sujeitam os notários e os oficiais de registro às penalidades previstas nesta lei:

[...] V - o descumprimento de quaisquer dos deveres descritos no art. 30.

Art. 32. Os notários e os oficiais de registro estão sujeitos, pelas infrações que praticarem, assegurado amplo direito de defesa, às seguintes penas:

[...] IV - perda da delegação.

Diante do exposto, comprovadas as gravíssimas irregularidades perpetradas pelas representadas em seu exercício profissional e a sua deliberada atuação em desfavor dos mandamentos basilares de suas funções, com transgressão ao art. 18, incisos V, VII, XI e XVI do Código Extrajudicial do Estado da Paraíba c/c art. 31 e incisos da Lei 8.935/94, fora aplicada a perda de delegação às Oficiais responsáveis pela serventia extrajudicial, titular Ângela Maria de Souza Figueiredo e substituta Mércia de Fátima de Souza Ataíde, bem como decretada a intervenção através da Portaria nº 004/2016.

Nas hipóteses de decisões administrativas que determinam a intervenção, se faz necessário indicar o entendimento jurisprudencial sobre a temática, *in verbis*:

MANDADO DE SEGURANÇA. INTERVENÇÃO EM SERVENTIA EXTRAJUDICIAL. PROCESSO ADMINISTRATIVO DISCIPLINAR. AFASTAMENTO PROVISÓRIO DO TITULAR, SUBSTITUTOS E ADMINISTRADOR. INTERVENÇÃO. MANUTENÇÃO DA REMUNERAÇÃO CONTRATUAL DOS EMPREGADOS DO TABELIÃO AFASTADO PREVENTIVAMENTE. 1. Ante as circunstâncias que fundamentam a decisão administrativa que determinou a intervenção no Tabelionato e o afastamento preventivo do titular e de seus substitutos e prepostos mais próximos, mister reconhecer a ausência de direito subjetivo destes últimos para o retorno a suas funções, enquanto não julgado definitivamente o respectivo processo administrativo-disciplinar e mantida a intervenção por substituto designado. 2. Na pendência do afastamento provisório dos empregados do Tabelião, seu direito à remuneração contratual deve ser preservado, por ela respondendo o interventor nomeado, ao menos até a data em que vier a se tornar definitiva a pena de perda da delegação do titular, na hipótese de ser desacolhido o recurso administrativo em processamento. SEGURANÇA CONCEDIDA EM PARTE. (Mandado de Segurança Nº 70074617838, Quarta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator.: Eduardo Uhlein, Julgado em 25/10/2017).

(TJ-RS - MS: 70074617838 RS, Relator: Eduardo Uhlein, Data de Julgamento: 25/10/2017, Quarta Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 03/11/2017)

O acórdão trata da intervenção em uma serventia extrajudicial e do afastamento preventivo do titular, substitutos e prepostos durante um processo administrativo-disciplinar. O Tribunal entendeu que esses afastados não têm direito ao retorno até o julgamento definitivo.

Ora, se o Registro de Imóveis é um ente que está diretamente ligado à imagem de redutor de riscos, facilitador do tráfego imobiliário, dispondo da função principal na proteção do direito à propriedade, caracterizado como atividade essencial na preservação de interesses de particulares, difusos e coletivos, como este é capaz de proporcionar a terceiros a insegurança jurídica de adquirir seus bens imóveis através de documentos fraudulentos?

Importa frisar que os indivíduos objetos da Operação Falsa Moradia, em especial, a Oficiala, não foram investidos com base em um concurso promovido pelo Tribunal de Justiça da Paraíba, mas sim de uma herança familiar, como antigamente eram dispostos os delegatários das serventias extrajudiciais, pondo em questão o aspecto da incompetência para gerir um ente que dispõe de caráter público.

A perda da delegação e introdução de um interventor fora respaldado no artigo 35 da Lei 8.935/1994, que assim dispõe:

Art. 35. A perda da delegação dependerá:
I - de sentença judicial transitada em julgado; ou
II - **de decisão decorrente de processo administrativo instaurado pelo juízo competente, assegurado amplo direito de defesa.**
§ 1º Quando o caso configurar a perda da delegação, o juízo competente suspenderá o notário ou oficial de registro, até a decisão final, **e designará interventor, observando-se o disposto no art. 36** (Grifo nosso).

Há o que se falar em prejuízo financeiros tanto para o ente federal, na pessoa da Caixa Econômica, bem como para os terceiros que sofreram danos morais, mas sobretudo, há o que se falar em prejuízos dentro do próprio RI, que após nove anos de intervenção, ainda está sob interinidade, interinidade esta que arca com os prejuízos da má gestão e fraudes anteriores, onde a segurança jurídica dos atos registrais foi comprometida e onde os documentos históricos

não disponham da devida preservação, impossibilitando que haja precisão plena das informações publicizadas .

4.6 Comparação entre o caso prático e o entendimento jurisprudencial

Importante mencionar, referente ao caso prático, na pessoa do escrevente Walfredo José de Ataíde Júnior, que houve dolo frente as operações fraudulentas inseridas num esquema de organização criminosa tipificada, onde o agente, segundo a denúncia do Ministério Público, agia como o responsável pela expedição de atos cartoriais no interesse de terceiros integrantes da organização, para a confecção de certidões e para legitimar a existência de casas fictícias.

Vejamos a definição de dolo segundo Bitencourt (2021, p. 376-377):

O dolo, enfim, elemento essencial da ação final, compõe o tipo subjetivo. Pela sua definição, constata-se que o dolo é constituído por dois elementos: um cognitivo, que é o conhecimento ou consciência do fato constitutivo da ação típica; e um volitivo, que é a vontade de realizá-la. O primeiro elemento, o conhecimento (representação), é pressuposto do segundo, a vontade, que não pode existir sem aquele.

Portanto, é possível constatar que o dolo é elemento presente da conduta tipificada do escrevente em meio à Operação Falsa Moradia, como também a prática de ato ilícito, que está disposto no Art. 186/CC, caracterizando expressamente a Responsabilidade Civil Subjetiva no caso concreto, comprovado o dolo em cometer atos inflacionários na esfera cível, penal e administrativa, conforme pode ser visto anteriormente na definição de Responsabilidade Civil Subjetiva.

Com relação à Oficiala que delegava a serventia extrajudicial, cabe mencionar conforme Duarte (2009), que a responsabilidade do Oficial ou Tabelião se enquadra na responsabilidade objetiva, dispondo do seu direito de regresso ao preposto, na pessoa do Escrevente, poderia ser imputada a responsabilidade subjetiva:

Assim, o tabelião e o registrador são demandados por dolo ou culpa, tendo direito de regresso contra seus prepostos quando estes praticaram o ato. Se não houver culpa, quem deverá ser responsabilizado é o Estado, que responde objetivamente pelos danos causados (Duarte, 2009, p. 4).

Conforme já discorrido, não existe unanimidade na doutrina e jurisprudência, apesar de que o entendimento majoritário indique que os notários e registradores dispõem da Responsabilidade Civil Objetiva. Mas convém falar também, que existe a parcela minoritária, porém de suma importância, na doutrina e julgados dos Tribunais Superiores que entendem que a Responsabilidade Civil dos notários e registradores é subjetiva, sobretudo, baseado nos argumentos de que a lei ordinária não pode modificar o mandamento constitucional da qual preconiza que o agente estatal, responde apenas nos casos de dolo ou culpa, conforme Stoco *apud* Silva e Faccenda (2016, p. 206): “a adoção da teoria subjetiva exigida para responsabilização do preposto, pela via da ação regressiva, exsurge como garantia constitucional, de modo que a lei inferior não pode impor-lhe gravame maior do que a Lei Magna estabeleceu”.

A previsão de responsabilidade subjetiva está contida também no artigo 28 da Lei nº 6.015/1973, Lei dos Registros Públicos, relativamente aos Oficiais, e no artigo 38 da Lei nº 9.492/97, quanto aos Tabeliães de Protesto de Títulos. Ambos os casos, seja de notários e registradores, seja de tabeliães de protesto de títulos, compõem a classe notarial, não havendo razões para diferenciação de tratamento, de modo que estão submetidos todos ao regime de responsabilidade subjetiva, a partir do atual entendimento do Supremo Tribunal Federal, que dirimiu a questão e considerou válida a norma do mencionado artigo 22 da Lei nº 8.935/1994, na redação conferida pela Lei nº 13.286/2016.

Vejamos novamente o entendimento pacificado do Supremo Tribunal Federal:

DIREITO ADMINISTRATIVO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO. REPERCUSSÃO GERAL. DANO MATERIAL. ATOS E OMISSÕES DANOSAS DE NOTÁRIOS E REGISTRADORES. TEMA 777. ATIVIDADE DELEGADA. RESPONSABILIDADE CIVIL DO DELEGATÁRIO E DO ESTADO EM DECORRÊNCIA DE DANOS CAUSADOS A TERCEIROS POR TABELIÃES E OFICIAIS DE REGISTRO NO EXERCÍCIO DE SUAS FUNÇÕES. SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS. ART. 236, § 1º, DA CONSTITUIÇÃO DA REPUBLICA. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DO ESTADO PELOS ATOS DE TABELIÃES E REGISTRADORES OFICIAIS QUE, NO EXERCÍCIO DE SUAS FUNÇÕES, CAUSEM DANOS A TERCEIROS, ASSEGURADO O DIREITO DE REGRESSO CONTRA O RESPONSÁVEL NOS CASOS DE DOLO OU CULPA. POSSIBILIDADE. 1. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. Tabeliães e registradores oficiais são particulares em colaboração com o poder público que exercem suas atividades in nomine do Estado, com lastro

em delegação prescrita expressamente no tecido constitucional (art. 236, CRFB/88). 2. Os tabeliães e registradores oficiais exercem função munida de fé pública, que se destina a conferir autenticidade, publicidade, segurança e eficácia às declarações de vontade. 3. O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público e os atos de seus agentes estão sujeitos à fiscalização do Poder Judiciário, consoante expressa determinação constitucional (art. 236, CRFB/88). Por exercerem um feixe de competências estatais, os titulares de serventias extrajudiciais qualificam-se como agentes públicos. 4. O Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa. Precedentes: RE 209.354 AgR, Rel. Min. Carlos Velloso, Segunda Turma, DJe de 16/4/1999; RE 518.894 AgR, Rel. Min. Ayres Britto, Segunda Turma, DJe de 22/9/2011; RE 551.156 AgR, Rel. Min. Ellen Gracie, Segunda Turma, DJe de 10/3/2009; AI 846.317 AgR, Rel.^a Min.^a Cármen Lúcia, Segunda Turma, DJe de 28/11/13 e RE 788.009 AgR, Rel. Min. Dias Toffoli, Primeira Turma, julgado em 19/08/2014, DJe 13/10/2014. (...) 7. A responsabilização objetiva depende de expressa previsão normativa e não admite interpretação extensiva ou ampliativa, posto regra excepcional, impassível de presunção. 8. A Lei 8.935/94 regulamenta o art. 236 da Constituição Federal e fixa o estatuto dos serviços notariais e de registro, predicando no seu art. 22 que “os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso. (Redação dada pela Lei nº 13.286, de 2016)”, o que configura inequívoca Responsabilidade Civil subjetiva dos notários e oficiais de registro, legalmente assentada. 9. O art. 28 da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973) contém comando expresso quanto à responsabilidade subjetiva de oficiais de registro, bem como o art. 38 da Lei 9.492/97, que fixa a responsabilidade subjetiva dos Tabeliães de Protesto de Títulos por seus próprios atos e os de seus prepostos. 10. Deveras, a atividade dos registradores de protesto é análoga à dos notários e demais registradores, inexistindo *discrímen* que autorize tratamento diferenciado para somente uma determinada atividade da classe notarial. (...) 13. Recurso extraordinário CONHECIDO e DESPROVIDO para reconhecer que o Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa. Tese: “O Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa”.

(STF - RE: 842846 SC, Relator.: LUIZ FUX, Data de Julgamento: 27/02/2019, Tribunal Pleno, Data de Publicação: 13/08/2019).

O acórdão enfatiza que a Responsabilidade Civil dos registradores é subjetiva, exigindo a comprovação de culpa ou dolo para que haja responsabilização. A Lei 8.935/94 estabelece que notários e oficiais de registro respondem pelos danos causados a terceiros, incluindo os atos de seus

prepostos. A Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) também reforça essa exigência, assim como a Lei 9.492/97 para os tabeliães de protesto. O Estado, por delegar a atividade, responde objetivamente pelos danos, mas possui direito de regresso contra o registrador se houver culpa comprovada. Dessa forma, os registradores não se enquadram na responsabilidade objetiva do artigo 37, §6º da Constituição, sendo necessária a demonstração de erro ou má-fé para sua responsabilização individual.

Com base nos elementos apresentados, fica claro que o dolo foi um fator preponderante na conduta do preposto Walfredo José de Ataíde Júnior no caso da Operação Falsa Moradia. Ao expedir certidões fraudulentas e legitimar a existência de imóveis fictícios, o escrevente agiu com plena consciência de que estava participando de um esquema criminoso, com o intuito de beneficiar os integrantes da organização. Isso caracteriza uma conduta dolosa, uma vez que o agente possuía tanto o conhecimento (elemento cognitivo) dos atos fraudulentos que estava praticando quanto à vontade (elemento volitivo) de realizá-los, conforme descrito por Bitencourt (2021).

Por outro lado, ao analisar a Responsabilidade Civil dos notários e registradores, percebe-se que a jurisprudência, incluindo o entendimento pacificado pelo Supremo Tribunal Federal (STF), estabelece que a responsabilidade é predominantemente subjetiva. A fundamentação nesse sentido é robusta, conforme os artigos 22 da Lei nº 8.935/1994 e 28 da Lei nº 6.015/1973, que asseveram que a Responsabilidade Civil dos notários e registradores é pessoal, sendo necessária a comprovação de dolo ou culpa para a responsabilização.

Além disso, a responsabilidade objetiva do Estado pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais se mantém intacta, garantindo a devida reparação a terceiros lesados. Entretanto, a norma permite que o Estado, caso haja dolo ou culpa do agente, possa exercer o direito de regresso contra o responsável, buscando ressarcimento pelos prejuízos causados.

A aplicação dessa responsabilidade subjetiva é clara na jurisprudência, especialmente no julgamento do Recurso Extraordinário (RE) 842.846, em que o STF reafirmou a responsabilidade subjetiva dos registradores, conforme os artigos das Leis nº 8.935/94, 6.015/73 e 9.492/97. Nesse sentido, o entendimento do STF reforça que, embora a responsabilidade do Estado seja objetiva, a

responsabilização do agente – seja ele tabelião, oficial de registro ou escrevente – depende da demonstração de dolo ou culpa.

Em síntese, o caso prático descrito, envolvendo o escrevente Walfredo José de Ataíde Júnior, ilustra a aplicação da teoria subjetiva da Responsabilidade Civil, na qual a intenção e o comportamento do agente devem ser analisados para se determinar a extensão da responsabilidade. Esse entendimento tem grande importância para a aplicação do direito em casos de atos ilícitos envolvendo as serventias extrajudiciais, sendo fundamental a consideração da boa-fé e da diligência exigida dos agentes públicos e privados que exercem funções delegadas.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pode-se afirmar que o registrador de imóveis, enquanto responsável por garantir a segurança jurídica dos atos imobiliários, deve atuar com estrita observância à legislação e aos princípios norteadores da atividade registral. No entanto, no caso específico do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Rita/PB, a prática de atos irregulares por seus agentes, culminando na intervenção judicial, evidenciou a necessidade de responsabilização dos envolvidos.

O estudo demonstrou que a Responsabilidade Civil do registrador, conforme a Lei 13.286/2016, é subjetiva, ou seja, exige a comprovação de dolo ou culpa para a configuração do dever de indenizar. Assim, no contexto da fraude investigada na operação "Falsa Moradia", tornou-se essencial averiguar se os envolvidos agiram com negligência, imprudência ou imperícia, o que restou evidenciado pelas irregularidades constatadas no serviço registral.

Além disso, a intervenção no cartório revelou a inobservância dos princípios registrais essenciais, como a segurança jurídica, continuidade e legalidade. A não aplicação desses princípios comprometeu a confiabilidade dos registros públicos, permitindo a concretização de fraudes que resultaram em danos a terceiros, incluindo instituições financeiras e cidadãos que acreditavam estar adquirindo imóveis regularmente documentados. Essa situação demonstra como a ausência de fiscalização eficaz e o descumprimento das normativas podem gerar um ambiente propício a fraudes e prejuízos irreparáveis.

Dessa forma, o estudo reforça a importância da atuação diligente dos registradores e do cumprimento rigoroso dos princípios registrais, sob pena de responsabilização civil e administrativa. O caso de Santa Rita/PB serve como um alerta para a necessidade de aprimoramento dos mecanismos de controle e fiscalização da atividade registral, a fim de garantir a segurança jurídica e evitar a repetição de episódios semelhantes.

Além do impacto jurídico, a pesquisa evidencia que a confiança na integridade do sistema registral é essencial para o bom funcionamento do mercado imobiliário e para a proteção dos direitos de propriedade. A instabilidade gerada por irregularidades compromete o acesso ao crédito, desencoraja investimentos e afeta a economia como um todo. Assim, medidas

como a modernização dos cartórios, a implementação de tecnologias para aumentar a transparência e a capacitação contínua dos registradores se mostram fundamentais para a evolução do sistema registral brasileiro.

Por fim, o presente trabalho contribui para o debate acadêmico e profissional acerca da Responsabilidade Civil dos registradores de imóveis, destacando a relevância de um ambiente regulatório eficiente e de políticas públicas voltadas à prevenção de irregularidades. A responsabilização dos agentes envolvidos é imprescindível para restaurar a credibilidade do sistema registral, garantindo maior proteção aos cidadãos e à segurança jurídica das transações imobiliárias.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Fabio. 4.A tutela da propriedade e o terceiro In: ARAÚJO, Fabio. 4. **O terceiro de Boa-Fé**, ed. 2022. São Paulo, SP: Editora Revista dos Tribunais, 2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/secao/441-principio-da-inscricao-44-principios-do-sistema-registral-no-direito-brasileiro-o-terceiro-de-boa-fe-ed-2022/1765409618> Acesso em: 23 fev. 2025 2025.

AUGUSTO, Eduardo Arruda. **Registro de Imóveis , retificação de registro e georreferenciamento**: fundamento e prática. São Paulo: Saraiva. 2013.

BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de Imóveis** , 9ª edição, Ed. Saraiva, 1999.

BENACCHIO, Marcelo. A função punitiva da Responsabilidade Civil no Código Civil. In: LOTUFO, Renan; NANNI, Giovanni Ettore; MARTINS, Fernando Rodrigues (Coord.). **Temas relevantes do direito civil contemporâneo**: reflexões sobre os 10 anos do Código Civil. São Paulo: Atlas, 2012. p. 642.

BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis** . A função econômica e social do Registro de Imóveis diante do fenômeno da despatrimonialização do direito civil. In: XV Congresso Fortaleza. Brasil, novembro. 2005. Disponível em <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/2778> Acesso em: 23 fev. 2025 2025.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 01 mar. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 01 mar. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.286, de 10 de maio de 2016**. Altera a Lei nº 12.608, de 10 de abril de 2012, para dispor sobre diretrizes para a prevenção de desastres naturais relacionados a secas e estiagens. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 maio 2016. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/lei/l13286.htm. Acesso em: 01 mar. 2025.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm. Acesso em: 01 mar. 2025.

BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 21 nov. 1994. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 01 mar. 2025.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1849994/DF.** Relator: Ministro Moura Ribeiro. Data de julgamento: 21/03/2023.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. Rio de Janeiro, Forense, 1976.

CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Editora Foco, 2022.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Responsabilidade Civil no novo Código Civil.** Revista de Direito do Consumidor, v. 48, 2003.

COSTA, Sebastião Rodrigues da. **Registro de Imóveis**: roteiro registral imobiliário – comentários à Lei 6.015/73. Belo Horizonte: Del Rey, 2008.

DINIZ, Maria Helena. **Responsabilidade Civil**. Saraiva, 1984.

ERPEN, Décio Antonio; PAIVA, João Pedro Lamana. Princípios do Registro Imobiliário Formal. In: DIP, Ricardo (Coord.). **Introdução ao Direito Notarial e Registral**. Porto Alegre: SAFE, 2004.

FANTI, Guilherme. **Cartórios: inexistência de personalidade jurídica.** Reflexos processuais e extraprocessuais. Boletim eletrônico IRIB 2386 – 11/04/2006. Disponível em: <http://www.irib.org.br/pdf/BE2386.pdf>
<https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/o-princ-iacute-pio-da-seguran-ccedil-a-jur-iacute-dica-e-o-sistema-registral-imboli-aacute-rio> Acesso em: 23 fev. 2025

INSTITUTO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO. **O princípio da segurança jurídica e o sistema registral imobiliário**, 2012. Disponível em <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/o-princ-iacute-pio-da-seguran-ccedil-a-jur-iacute-dica-e-o-sistema-registral-imboli-aacute-rio> Acesso em: 23 fev. 2025

KERN, Marinho. Capítulo 12. Princípio da Fé Pública Registral e Princípio da Concentração In: KERN, Marinho; JUNIOR, Francisco. **Princípios do Registro de Imóveis Brasileiro**. São Paulo, SP: Editora Revista dos Tribunais. 2020. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/secao/capitulo-12-principio-da-fe-publica-registral-e-principio-da-concentracao-principios-do-registro-de-imoveis-brasileiro/1250395713> Acesso em: 23 fev. 2025

MACHADO, Thales de Oliveira. **Da importância do registro imobiliário para a segurança jurídica contratual**. 2013. 49 f. Monografia (Graduação em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2013. Disponível em <https://repositorio.ufc.br/handle/riufc/27382> Acesso em: 23 fev. 2025

MEDEIROS, Raquel Formiga de *et al.* O papel do Registro de Imóveis na garantia da segurança jurídica nas transações imobiliárias. **Contribuciones a Las Ciencias Sociales**, [S. l.], v. 17, n. 3, p. e4257, 2024. DOI: 10.55905/revconv.17n.3-316. Disponível em:

<https://ojs.revistacontribuciones.com/ojs/index.php/clcs/article/view/4257>
Acesso em: 23 fev. 2025.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Responsabilidade Civil**. 3. ed. Rio de Janeiro, RJ: Processo, 2024. E-book. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 29 mar. 2025.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Breves anotações sobre o Registro de Imóveis**. IRIB Academia, 2006. Disponível em <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/2953> Acesso em: 23 fev. 2025

NERY, Rosa; Júnior, Nelson. Capítulo II. a delegação de serviços públicos e notariais e registrários in: NERY, Rosa; Júnior, Nelson. **Instituições de direito civil: registros, notas e prova documental**. São Paulo (SP): editora revista dos tribunais.2017. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/secao/capitulo-ii-a-delegacao-de-servicos-publicos-notariais-e-registrarios-titulo-i-teoria-geral-do-direito-registrario-e-notarial/1153085417> Acesso em: 23 fev. 2025

NORONHA, Fernando. **Responsabilidade Civil**: uma tentativa de ressystematização. 1993, p. 13.

ORLANDI NETO, Narciso. **Retificação do Registro de Imóveis**. Editora Oliveira Mendes; 1997, p. 294.

PACHECO, Alexandre Moreira. **O princípio da segurança jurídica e a necessidade de estabilização das relações jurídicas no exame feito pelo tribunal de contas da união da legalidade dos atos concessivos de aposentadorias, reformas e pensões**. 2018. Trabalho de Conclusão do Curso (Bacharel em Direito) - Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2018. Disponível em <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/184200> Acesso em: 23 fev. 2025

RAMOS, Camila. **Princípio da Especialidade**. JusBrasil, 2021. Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/principio-da-especialidade/945491481> acesso em 23 de fev. 2025.

SAVATIER, René. **Traité de la responsabilité civile en droit français**. 2. ed. Paris: Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 1951.

SILVA, Carina Goulart da Silva; FACCENDA, Guilherme Augusto. A responsabilidade civil dos notários e registradores. In: **Direito Civil Contemporâneo II**, XXV Congresso do CONPEDI, Curitiba, 2016, p. 203-218. Disponível em <https://site.conpedi.org.br/publicacoes/02q8agmu/ylu20h4l/1r068IPV4L76ZakY.pdf> Acesso em: 23 fev. 2025

SILVA, Ana Karen Pereira da; SANDRI, Gabriel de Araújo. Responsabilidade Civil do Registrador. **Revista Eletrônica de Iniciação Científica**. Itajaí, Centro de Ciências Sociais e Jurídicas da UNIVALI. v. 4, n.4, p. 108-123, 4º Trimestre de 2013. Disponível em: www.univali.br/ricc - ISSN 2236-5044 Acesso em: 23 fev. 2025

STOCO, Rui. A Responsabilidade Civil dos notários e registradores. Imprensa: São Paulo, **Revista dos Tribunais**, v. 84, nº 714, p. 44-45, abr. 1995.

Disponível em

<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:rededevirtual.bibliotecas:artigo.revista:1995:2000498260> Acesso em: 23 fev. 2025

TEIXEIRA, Elain Dantas. **O Registro de Imóveis e os princípios da disponibilidade e continuidade**. Artigo Científico (Bacharelado em Direito), Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas Unidas, 2022. Disponível em <https://direitopublico.com.br/wp-content/uploads/2022/06/ARTIGO-CIENTIFICO-REGISTRO-DE-IMOVEIS-ELAINE-DANTAS-vFinal.pdf> Acesso em: 23 fev. 2025