

I. RELATÓRIO

Vistos, etc.

João Wanderley da Silva Machado, qualificado na inicial, ajuizou a presente ação de indenização em face de **Eugênio Klein Dutra** também qualificado. Alega que adquiriu o domínio do lote de nº 28, quadra 123, Bairro Santa Amélia, ex- Pa. J Pampulha. Discorre que consultando a matrícula do imóvel, verificou que o Sr. Nilton da Silva Cardoso era o legítimo proprietário do referido lote. Relata que por decisão judicial transitada em julgado, foi anulada a compra e venda registrada sob o R1 e consequentemente, o registro R3, o qual figurava como adquirente do imóvel. Aduz que a anulação ocorreu em razão de erro cometido pelo tabelião réu, que abriu uma matrícula e realizou consequente registro com base em escritura pública não correspondente ao imóvel da matrícula aberta. Em função disto, argumenta que o requerido deve ser responsabilizado pelos danos sofridos em razão do erro. Pugna pela procedência dos pedidos. Juntou documentos.

Regularmente citado o requerido apresentou contestação alegando, preliminarmente coisa julgada. Afirma que o direito do autor em pleitear ressarcimento encontra-se prescrito. Aduz que a escritura apresentada tratava-se, aparentemente, de título regular e válido. Argumenta que sua responsabilidade é subjetiva. Sustenta que o autor litiga de má-fé. Requer que os pedidos sejam julgados improcedentes. Juntou documentos.

O requerido propôs reconvenção requerendo indenização por danos morais e materiais.

Vieram-me os autos conclusos para sentença.

Em síntese, era o que tinha a relatar. **Decido.**

1.

1.

1.

1.

I. FUNDAMENTAÇÃO

Trata-se de ação de indenização em que o autor pretende se ver ressarcido em razão de suposto erro de registro de imóvel realizado pelo notarial réu.

Coisa Julgada.

De acordo com o art. 301, §3º, do CPC há coisa julgada quando se repete ação que já foi decidida por sentença, de que não caiba recurso. Dessa forma, para que haja coisa julgada, faz-se necessária sentença anterior já transitada em julgado, sendo as mesmas partes, mesmo pedido e causa de pedir.

No entanto, do que se observa das fls. 38, nenhuma das ações elencadas pelo réu como fundamento da coisa julgada possui as mesmas partes do presente processo. Tal fato, por si só, demonstra que essa ação não é repetição de outra ação já julgada.

Assim, afasto a preliminar suscitada.

Prescrição.

Tratando-se de ação de indenização, aplica-se o disposto no art. 206, §3º, V do CC que dispõe que o prazo prescricional da pretensão de reparação civil é de três anos, contados da ocorrência do dano. Assim, para análise do início da contagem do prazo prescricional, faz-se necessário a determinar quando ocorreu o dano.

Pois bem. A irresignação do requerente funda-se em suposto erro cometido pelo notário réu que procedeu o registro do lote de nº 23, quadra 123,

Bairro Santa Amélia – Belo Horizonte com base em escritura falsa, registro este anulado em acórdão proferido pelo TJMG.

Cumpre ressaltar que foram propostas duas ações anulatórias: a primeira que transitou em julgado em 11/02/2008 e anulou o R-1 da matrícula do imóvel em questão (fls. 16-v) e a segunda que determinou o cancelamento do R-3, registro este que constava como proprietário o ora autor.

Dessa forma, a pretensão do autor em exigir a reparação pelos danos causados em razão da nulidade do registro surgiu com o cancelamento do R-3, já que foi este o momento em que o requerente perdeu a propriedade sobre o imóvel em questão.

Portanto, considerando o dano só ocorreu com a perda efetiva da propriedade do imóvel e que tal fato aconteceu em 16/03/2010 (data do cancelamento – fls. 17), tem-se que este é o termo inicial para pleitear indenização por danos materiais.

Assim, tendo a presente ação sido proposta no dia 25/11/2011, encontra-se dentro do prazo prescricional de três anos previsto art. 206, §3º, V do CC, razão pela qual rejeito a preliminar de prescrição.

Mérito.

O artigo 236 da Constituição Federal prevê a responsabilidade civil dos notários e oficiais de registro, que restou regulamentada no artigo 22 da Lei 8935/94, verbis:

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

Portanto, da leitura do disposto acima, verifica-se que a responsabilidade dos notários é objetiva quando tratar-se de atos inerentes à atividade por eles desenvolvidas, fundadas no dever que têm de conferir autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, inerentes à confiança que lhes é depositada tanto pelo Poder Público, como pelos particulares que confiam em suas funções.

É o entendimento já pacificado pelo STJ:

“(…) Conforme decidido pela Segunda Turma no julgamento do Recurso Especial 1.087.862/AM, em caso de danos resultantes de atividade estatal delegada pelo Poder Público, há responsabilidade objetiva do notário, nos termos do art. 22 da Lei 8.935/1994, e apenas subsidiária do ente estatal. Precedentes do STJ. (…)” (REsp 1163652/PE, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/06/2010, DJe 01/07/2010)

“(…) O notário responde, de forma objetiva, tão-somente pelos atos que são próprios da serventia. (…)” (art. 236 da CF/88). (REsp 1044841/RJ, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 07/05/2009, DJe 27/05/2009)

Dessa forma, no caso dos autos, tem-se que a responsabilidade do notário pelo registro anulado pelo EG. TJMG é objetiva, razão pela qual faz-se necessária a comprovação tão somente do dano e do nexo causal, sendo irrelevante a existência de dolo ou culpa.

Pois bem. Da leitura do acórdão de fls. 19/25 verifica-se que a escritura que deu origem a matrícula de fls. 16 tem como base não o imóvel adquirido pelo autor, qual seja, o lote nº 28, quarteirão 123, Parque Jardim Pampulha, mas sim o lote de terreno 15, do quarteirão 89, Bairro Bandeirantes.

Nesse sentido, considerando que a escritura utilizada para registro imobiliário não corresponde ao imóvel registrado, o negócio jurídico foi declarado inválido pelo acórdão supra-referido, acrescentando-se que a “escritura não possui os elementos fáticos essenciais à sua existência.”

Consequentemente, resta incontroverso o dever de indenização do réu, já que valendo-se de escritura inválida e não correspondente ao imóvel registrado, procedeu à abertura da matrícula de nº 92935 (fls. 16). Tal fato causou um dano ao requerente, que adquiriu o imóvel de lote nº 28, quadra 123, Santa Amélia, Parque Jardim Pampulha, com a legítima expectativa de que seu registro era válido. No entanto, foi surpreendido com a anulação do registro, perdendo, por completo, sua propriedade.

Assim, deverá o réu indenizar o suplicante pelo valor da propriedade perdida, valor este devidamente comprovado às fls. 28 pela guia de IPTU, qual seja R\$129.534,90 (cento e vinte e nove mil quinhentos e trinta e quatro reais e noventa centavos).

Reconvenção.

Pede o réu/reconvinte a indenização por danos morais e materiais em razão da propositura da presente ação.

Para que haja direito a reparação civil, necessária a presença de três requisitos: ato ilícito, culpa e dano. No caso dos autos, não vislumbro a ocorrência de nenhum dos requisitos supracitados.

Não há ato ilícito, uma vez que o art. 5º da Constituição garante a todos o direito de ação, sempre que alguém se ver lesado em seu direito. Veja-se:

XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;

Portanto, diante da perda da propriedade em razão de anulação de ato realizado pelo notarial, tem o requerente direito de pleitear o ressarcimento pelos danos oriundos de tal conduta. Nesse sentido, conclui-se que o autor não praticou nenhum ato ilícito, ao contrário, agiu respaldado pela Constituição.

Ademais, não foi comprovado nos autos a ocorrência de nenhum dano. Primeiramente, porque é ônus típico da atividade do tabelião responder às ações por erros que supostamente praticou. Assim, tendo escolhido o requerido exercer tal atividade, deve suportar tais ônus, não havendo nenhum dano moral neste aspecto.

Em segundo, não há comprovação nos autos de qualquer dano material sofrido pelo reconvinte em razão desta ação. O réu sequer elencou na reconvenção quais teriam sido os prejuízos suportados.

Por fim, a procedência da ação demonstra que o real causador do dano foi o réu, que procedeu ao registro de imóvel em escritura inválida.

Assim, improcede a reconvenção.

III. CONCLUSÃO

Ante ao exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido de indenização por danos materiais, condenando a parte ré ao pagamento de R\$129.534,90 (cento e vinte e nove mil quinhentos e trinta e quatro reais e noventa centavos), devidamente corrigido pela tabela do TJMG desde o efetivo prejuízo(16/03/2010), acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a citação. Lado outro, **JULGO IMPROCEDENTE a reconvenção**, nos termos do art. 269, I, CPC. Condeno o réu ao pagamento das custas da ação principal e da reconvenção e dos honorários advocatícios ao patrono do autor, que fixo em R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais). Transitada em julgado a presente decisão e nada requerendo as partes no prazo de 15 dias, ao arquivo com baixa.

P.R.I.

Belo Horizonte, 21 de janeiro de 2014.

Jorge Paulo dos Santos

Juiz de Direito