



Tabelião é condenado a pagar R\$ 129 mil por erro em transação de imóvel

31/01/2014

O juiz da 5ª Vara Cível de Belo Horizonte, Jorge Paulo dos Santos, determinou que o tabelião de um cartório pague indenização de R\$ 129,5 mil, por conta de um erro em transação de compra e venda de imóvel. De acordo com o juiz, conforme previsto no artigo 22 da Lei 8.935/1994, a responsabilidade dos notários é objetiva quando tratar-se de atos inerentes à atividade por eles desenvolvidas.

No caso, o autor da ação alegou que, após comprar um lote, verificou que o terreno pertencia a outra pessoa, sendo necessário anular na Justiça os contratos e registro feitos em cartório. Segundo ele, em uma primeira decisão judicial que anulou o contrato de compra e venda, foi constatado o erro do tabelião, que abriu matrícula e fez registro com base em escritura pública de outro imóvel.

Em sua defesa, o tabelião apresentou contestação por coisa julgada, que significa que o caso já havia sido julgado em ação anterior, e alegou a prescrição do pedido de reparação. Além disso, afirmou que a escritura era aparentemente regular e válida, sendo que qualquer responsabilidade dele seria subjetiva, portanto o autor deveria provar a motivação culposa ou intencional do tabelião em relação ao erro. Por fim alegou que o autor da ação estava agindo de má-fé. Em reconvenção — ação movida pelo réu contra o autor no ato de sua defesa — pediu indenização por danos morais e materiais.

O juiz refutou os argumentos do tabelião. Na sentença, esclareceu que a subjetividade da responsabilidade alegada pelo tabelião não era válida. De acordo com a Lei 8.935/94, notários e oficiais de registro devem responder por danos causados a terceiros, não sendo necessário comprovar intenção no erro. Ele citou ainda jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no mesmo sentido.

“Dessa forma, no caso dos autos, tem-se que a responsabilidade do notário pelo registro anulado pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais 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”, concluiu. A indenização foi estipulada de acordo com o valor do imóvel na guia do IPTU.

O juiz também não aceitou a alegação de coisa julgada. Segundo ele, para que esse argumento fosse aceito, seria necessário haver um outro processo com as mesmas partes, pedido e causa, e não era este o caso. Com relação à prescrição, o prazo a ser considerado para ajuizamento da ação é de três anos a partir da perda do imóvel, que ocorreu em 2010. Como o processo foi iniciado em 2011, o prazo ainda não estava prescrito.

Por último, foi considerado o pedido de reconvenção. Segundo o magistrado, não havia requisitos para uma reparação por danos morais, além de que os danos materiais não foram comprovados. *Com informações da Assessoria de Imprensa do TJ-MG.*



Clique [aqui](#) para ler a sentença.

0024.11.333.866-9

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2014-jan-31/tabeliao-condenado-pagar-129-mil-erro-transacao-imovel/>