



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0155.10.002152-8/001 Numeração 0021528-
Relator: Des.(a) Peixoto Henriques
Relator do Acórdão: Des.(a) Peixoto Henriques
Data do Julgamento: 21/10/2014
Data da Publicação: 24/10/2014

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. SENTENÇA CASSADA. A serventia extrajudicial não detém personalidade jurídica ou judiciária, sendo a responsabilidade pessoal de seus titulares, seja notário ou registrador, razão pela qual, uma vez acionada judicialmente aquela, aos autores deve ser dada oportunidade para emendarem a inicial, adequando seu polo passivo, medida que prestigia os princípios da celeridade, da economia, da instrumentalidade e da inafastabilidade da jurisdição.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0155.10.002152-8/001 - COMARCA DE CAXAMBU - APELANTES: MARIA CECÍLIA BAETA ALVADOR, PAULO SALVADOR E SUA MULHER MARIA CECILIA BAETA SALVADOR - APELADO: CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAXAMBU

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 7ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos e à unanimidade, em CASSAR A SENTENÇA.

DES. PEIXOTO HENRIQUES

RELATOR

DES. PEIXOTO HENRIQUES (RELATOR)



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

VOTO

Tem-se aqui "ação de obrigação de fazer, com pedido de tutela específica e preceito cominatório" ajuizada por Paulo Salvador e Maria Cecília Baeta Salvador em face do Representante Legal do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Caxambu, almejando compeli-lo a registrar "a Escritura de Compra e Venda em nome dos mesmos, pois eles não apresentam pendência junto ao RGI, e que a mesma seja confirmada na sentença".

Indeferida a tutela antecipada.

Apresentada defesa.

Em audiência, dispensou-se a oitiva de testemunhas.

Ofertados memoriais.

Adveio, então, a sentença de improcedência do pedido, ao fundamento de que, "salvo engano, os requerentes devem exigir da construtora a regularização do empreendimento junto ao Cartório competente, pois que este não pode fazer a transferência da propriedade enquanto a construção do empreendimento estiver irregular frente às normas vigentes. Como bem disse o requerido, ainda que válida a escritura de compra e venda realizada pelos autores, o seu registro no Cartório Imobiliário está condicionado à regularização do processo de incorporação do condomínio" (fl. 107).

Em consequência, condenou os autores nos ônus sucumbenciais, inclusive honorários advocatícios fixados em R\$1.000,00, suspensa a cobrança por estarem litigando sob os benefícios da assistência judiciária.

Opostos e rejeitados embargos de declaração.

Irresignados, apelam os autores (fls. 115/118 e 119/122) aos argumentos a seguir alinhados, a saber: a) que adquiriram o imóvel no qual residem através de escritura pública de compra e venda em 18/1/2007, mas não conseguem fazer o respectivo registro no CRI; b) que as exigências são feitas para a construtora do edifício, que alega que está tentando cumpri-las desde 2004, sem sucesso; c) que "é preciso que o réu esclareça o impedimento para que a mesma seja realizada" (fl. 120); d) que "o art. 28 da LRP determina a responsabilidade do oficial de registro, ou seja, se a recusa for indevida, este deverá arcar com o prejuízo experimentado pelos autores" (f. 120); e) que não é o caso de ser suscitada dúvida, que ocorre "quando o apresentante do título, uma vez informado da exigência, por escrito, inconformado, recorre ao juízo competente ou o agente o faz" (fl. 121); e, ainda, f) que têm o direito de saber quais as exigências impostas para o registro da escritura.

Dispensável o preparo (Lei n.º 1060/50).

Ofertadas contrarrazões (fls. 124/134).



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

A d. PGJ/MG, em parecer da lavra do respeitado Procurador de Justiça Dr. Paulo Cançado (fls. 140/144), recomenda o reconhecimento, de ofício, "da ilegitimidade passiva ad causam, pelos motivos acima expostos, extinguindo, por conseguinte, o presente processo, sem resolução de mérito" (fl. 144).

Negado seguimento ao apelo, com base no art. 557, "caput", do CPC e por ofensa ao art. 2º, "caput", da Lei n.º 9.800/99, decisão reconsiderada em face de agravo interno.

É, em síntese, o relatório.

Passo à decisão

Conquanto admissível, impertinente o apelo.

Como salientado com acuidade pelo d. Procurador de Justiça Dr. Paulo Cançado (fls. 140/144):

"(...) malgrado sejam os cartórios extrajudiciais simples repartições administrativas, portanto, sem personalidade jurídica, seus titulares respondem pelos seus atos civil, penal e administrativamente, por culpa ou dolo que causarem aos interessados no registro (art. 22 da Lei 8.935/97).

Acontece que, no caso em exame, o que se requer (o pedido) é um ato próprio e indelegável de notário (proceder ao registro do imóvel dos requerentes); daí porque não podia acionar o representante legal do Ofício do Registro de Imóveis, visto que impedido de agir como

pessoa física para o desiderato perseguido pelos autores.

Não bastasse isso, a ilegitimidade passiva é expressamente reconhecida na sentença apelada, ao deixar ali registrado que, para se atingir a pretensão dos autores, necessária a realização de ato da construtora, sem o qual não poderá agir o cartório (...).

Vê-se do exposto acima que se encontrava impedido o nobre Magistrado de aferir o *meritum causae*, quando ele sustenta que os requerentes deveriam exigir a providência da construtora e não do cartório." (grifos e negritos do parecer)

Registro, inclusive, que o acolhimento desse entendimento restou por mim esboçado no fecho da fundamentação da decisão monocrática posteriormente retratada, "verbis":

"Ademais, não haveria possibilidade de ser provido o apelo, à consideração de ter sido ajuizada a ação contra parte ilegítima, uma vez que, conforme entendimento predominantemente adotado pelos Tribunais, os cartórios não possuem personalidade jurídica. As serventias extrajudiciais se constituem como espaços físicos de serviços notariais ou registrais por delegação do Poder Público, nos termos do art. 236, da Constituição da República, e da Lei nº 8.935/94.

Em suma, se a serventia é destituída de personalidade jurídica, inexistindo qualquer similitude com as pessoas formais amparadas pelo artigo 12, do Código de Processo Civil, não possuindo qualquer direito, dever ou patrimônio capaz de justificar a alegada personalidade judiciária, patente sua ilegitimidade passiva." (fls. 149/150)

Explico.

O art. 236 da Constituição da República, prevê que "os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público", sendo que a Lei nº 8.935/94, ao regulamentar o mencionado preceito constitucional, dispõe, em seu art. 22, a respeito da responsabilidade civil e criminal dos notários e oficiais de registro, nos seguintes termos:

"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 o direito de regresso no caso de dolo ou culpa dos prepostos."

Resta claro que o Cartório não possui capacidade processual, uma vez que todas as relações estão concentradas na pessoa do titular da serventia extrajudicial, que detém completa responsabilidade sobre os serviços.

Nesse sentido, assim apregoa a doutrina especializada:

"O entendimento predominante de nossa doutrina e jurisprudência firma a posição de que os cartórios extrajudiciais não possuem personalidade jurídica. Os cartórios (ou ofícios) constituem unidades de serviços notariais ou registrais que, por concurso público, se atribuem à determinada pessoa, a fim de que esta, titularizando o cartório, por delegação do Poder Público, desempenhe suas atividades funcionais." (Hercules Alexandre da Costa Benício, Responsabilidade



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Civil do Estado decorrente de Atos Notariais e de Registro, Revista dos Tribunais, p. 77)

"Ora, Serventia não é pessoa jurídica - não é empresa. A afirmação torna-se inequívoca pela análise da relação jurídica existente entre o titular da Serventia e o Estado ou mesmo porque a organização é regulada por lei e os serviços prestados ficam sujeitos ao controle e fiscalização do Poder Judiciário. Ainda, Serventia não tem capacidade processual, não tem patrimônio, não tem personalidade jurídica, a qual só se adquire com o registro dos atos constitutivos na Junta Comercial ou no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, de acordo com o Código Civil em vigor [1916] (arts. 16 e 18) e o novo [2002] (arts. 44 e 45)." (Sonia Marilda Peres Alves, Responsabilidade Civil de Notários e Registradores: a aplicação do código de defesa do consumidor em suas atividades e a sucessão trabalhista na delegação, Revista de Direito Imobiliário n.º 53, Ano 25, jul/dez 2002, p. 97)

Nesse rumo, assim tem decidido este eg. Tribunal:

"AÇÃO COMINATÓRIA - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - CAPACIDADE PROCESSUAL - AUSÊNCIA. - O Cartório de Registro de Imóveis é mera repartição administrativa ou unidade de serviço, destituída de personalidade jurídica, sem capacidade, portanto, para figurar como parte ativa ou passiva em qualquer espécie de ação." (AC nº. 1.0431.08.041705-5/001, 1ª CCív/TJMG, rel. Des. Eduardo Andrade, DJ 14/11/2008)

"REPARAÇÃO DE DANOS - PROTESTO DE TÍTULO - TABELIONATO DE PROTESTOS - ILEGITIMIDADE PASSIVA (...) O Cartório de Protestos é mera repartição administrativa ou unidade de serviço, destituída de personalidade jurídica e, em consequência, sem capacidade para figurar como parte, ativa ou passiva, mormente em hipótese em que se discute responsabilidade por ato notarial que caberia, em tese e em



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

princípio, ao Oficial, pessoa física e titular do Cartório, a quem o Estado delegou poderes para exercer a atividade pública." (AC nº. 1.0024.00.119226-9/001, 1ª CCív/TJMG, rel. Des. Geraldo Augusto, DJ 4/3/2005 - ementa parcial)

"O tabelionato é tão somente o local onde são praticados os atos notariais, não possuindo, assim, personalidade jurídica, nem capacidade processual. Constitui-se como uma serventia extrajudicial, cuja delegação se deu através de concurso público de provas e títulos, devendo o Cartório ser considerado como uma repartição ou unidade independente que presta serviços públicos, em caráter privado, destituída de personalidade e capacidade jurídica, em que todas as relações estão concentradas na pessoa do agente delegado, que detém completa responsabilidade pelos serviços registrários e notariais, por se tratar, in casu, de Tabelionato de Paz e Notas." (AI nº. 1.0396.14.000498-9/001, 17ª CCív/TJMG, rel. Des. Eduardo Marné da Cunha, DJ. 5/8/2014 - ementa parcial)

"O Cartório de Notas, por ser mera serventia, não detém personalidade jurídica, o que induz à sua ilegitimidade ad causam para figurar no polo passivo de demanda judicial, cabendo a indicação do respectivo oficial." (AC nº. 11.0071.13.002812-0/001, 6ª CCív/TJMG, relª. Desª. Sandra Fonseca, DJ. 29/4/2014 - ementa parcial)

Também nesse sentido o entendimento adotado pelo c. Superior Tribunal de Justiça:

"O tabelionato não detém personalidade jurídica ou judiciária, sendo a responsabilidade pessoal do titular da serventia. No caso de dano decorrente de má prestação de serviços notariais, somente o tabelião à época dos fatos e o Estado possuem legitimidade passiva. Recurso conhecido e provido. (REsp n.º 545.613/MG, 4ª T/STJ, rel. Min. César Asfor Rocha, DJ 29/6/2007 - ementa parcial)

"RECURSO ESPECIAL - CARTÓRIO EXTRAJUDICIAL - TABELIONATO - INTERPRETAÇÃO DO ART. 22 DA LEI N. 8.935/94 - LEI DOS

CARTÓRIOS - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - RESPONSABILIDADE CIVIL DO TABELIONATO - LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM - AUSÊNCIA - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. 1. O art. 22 da Lei n. 8.935/94 não prevê que os tabelionatos, comumente denominados "Cartórios", responderão por eventuais danos que os titulares e seus prepostos causarem a terceiros. 2. O cartório extrajudicial não detém personalidade jurídica e, portanto, deverá ser representado em juízo pelo respectivo titular. 3. A possibilidade do próprio tabelionato ser demandado em juízo, implica admitir que, em caso de sucessão, o titular sucessor deveria responder pelos danos que o titular sucedido ou seus prepostos causarem a terceiros, nos termos do art. 22 do Lei dos Cartórios, o que contrasta com o entendimento de que apenas o titular do cartório à época do dano responde pela falha no serviço notarial. 4. Recurso especial improvido." (REsp n.º 911.151/DF, 3ª T/STJ, rel. Min. Massami Uyeda, DJe 6/8/2010)

"II- Segundo o art. 1º da Lei nº 8.935/94, que regulamentou o art. 236 da Constituição Federal, os serviços notariais e de registro são conceituados como "organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos". Dispõe, ainda, referida Lei que os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições, além de que estão sujeitos às penalidades administrativas previstas nos arts. 32, 33, 34 e 35, no caso de infrações disciplinares previstas no art. 31 da mesma Lei. III - Os cartórios extrajudiciais - incluindo o de Protesto de Títulos - são instituições administrativas, ou seja, entes sem personalidade, desprovidos de patrimônio próprio, razão pela qual, bem de ver, não possuem personalidade jurídica e não se caracterizam como empresa ou entidade, afastando-se, dessa forma, sua legitimidade passiva ad causam para responder pela ação de obrigação de fazer." (REsp nº 1.097.995/RJ, 3ª T/STJ, rel. Min. Massami Uyeda, DJ 6/10/2010 - ementa parcial)

No caso dos autos, vê-se que os autores ajuizaram a ação "em face do REPRESENTANTE LEGAL DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAXAMBU, DO ESTADO DE MINAS GERAIS (Serviço Registral de Imóveis de Caxambu), inscrito no CNPJ



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

05.845.751/0001-22" (fl. 2).

Deferida a citação, foi expedido o respectivo mandado para o "Cartório de Registro de Imóveis de Caxambu", por seu representante legal (fls. 14/15).

Em seguida, adveio a contestação, esta apresentada pelo "Cartório de Registro de Imóveis de Caxambu" (fls. 16/39) que, vale enfatizar, foi quem outorgou procuração aos signatários dessa peça defensiva (fl. 40).

Ao apresentarem impugnação à defesa, os autores justificaram e defenderam seu entendimento no sentido da legitimação passiva da serventia extrajudicial, ou seja, do Cartório (v. fls. 72/74).

Todavia, sendo a serventia destituída de personalidade jurídica, inexistindo qualquer similitude com as pessoas formais amparadas pelo artigo 12 do Código de Processo Civil, tendo em vista que não possui qualquer direito, dever ou patrimônio capaz de justificar a alegada personalidade judiciária, patente sua ilegitimidade passiva.

A conclusão inarredável a que se chega é a de que: i) a responsabilidade civil dos notários, tabeliães e registradores é pessoal no âmbito civil e penal; e, ainda, ii) os cartórios extrajudiciais são instituições administrativas, ou seja, entes sem personalidade,



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

desprovidos de patrimônio próprio, razão pela qual, bem de ver, não possuem personalidade jurídica e não se caracterizam como empresa ou entidade, afastando-se, dessa forma, sua legitimidade para responderem ação de obrigação de fazer.

Assim, de acordo com art. 284 do CPC, verifico que a petição inicial não preenche os devidos requisitos, sendo necessário que seja determinado ao autor que a emende, ou a complete, no prazo de 10 (dez) dias.

Se assim é, e tratando-se de defeito sanável que não impede o regular prosseguimento do feito, bem como em homenagem aos princípios da celeridade, da economia, da instrumentalidade e da inafastabilidade da jurisdição, deve a sentença ser anulada para que os autores, no prazo concedido e caso queiram, emendem a inicial.

À luz do exposto, CASSO a sentença, determinando o retorno dos autos à origem para que se conceda prazo aos autores para, querendo, emendarem a petição inicial, adequando-a aos pontos abordados.

Por derradeiro, diante do aqui decidido e em face dos estreitos limites traçados pelo pedido deduzido na inicial, INDEFIRO o pedido de fls. 181/183, por meio do qual os autores/apelantes pedem "que [se] determine ao réu o imediato registro do imóvel em nome dos autores com isenção das custas, uma vez que são beneficiários da justiça gratuita".



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Custas pelo vencido, se for o caso, ao final.

É o voto da relatoria.

DES. OLIVEIRA FIRMO (REVISOR)

V O T O

Senhor Presidente, acompanho o Relator. Não obstante a correta indicação da parte passiva, na inicial (representante legal do Cartório de Registro de Imóveis de Caxambu), reputo inexistente o ato de citação da própria serventia registral, porquanto praticado pela Secretaria do Juízo a seu arbítrio, sem respaldo em ordem judicial bastante.

É o voto.

DES. WASHINGTON FERREIRA - De acordo com o Relator.

SÚMULA: "CASSARAM A SENTENÇA"