

A RESPONSABILIDADE CIVIL DOS REGISTRADORES IMOBILIÁRIOS

THE CIVIL LIABILITY OF REAL ESTATE REGISTERS

Fernanda Heloisa Macedo Soares¹

Simone Genovez²

Mariana Cândido Silva³

Resumo

O presente estudo refere-se à Responsabilidade Civil dos Registradores, objetivando estabelecer as situações em que estes profissionais são responsáveis por danos causados no exercício de suas funções. O foco principal foi a responsabilidade civil dos registradores, sendo evidente que para um desenvolvimento coerente e sequencial do tema proposto, foi necessário a abordagem de conceitos fundamentais inerentes à responsabilidade civil, assim como o conceito de registradores. O objetivo desta pesquisa foi analisar o ordenamento jurídico brasileiro sobre os registradores e, a partir de uma interpretação sistemática das normas existentes, identificar qual o tipo de responsabilidade que deve ser atribuída a estes, que embora sejam dotados de fé pública dos atos em que intervêm e das declarações que retratam, não são funcionários públicos. Com o intuito de atingir este objetivo, foi necessário abordar sobre a responsabilidade civil, desde seus aspectos históricos, seus pressupostos, chegando a sua classificação como responsabilidade contratual ou extracontratual, objetiva ou subjetiva. Também se fez menção quanto à responsabilidade civil do Estado; ademais, foi explanado sobre os registradores desde suas origens, com ênfase em suas funções e atos praticados. A metodologia utilizada foi à pesquisa bibliográfica. Diante do que foi exposto no desenvolvimento da presente monografia, chegou-se à conclusão que a responsabilidade civil dos registradores trata-se de responsabilidade civil subjetiva, ou seja, aquela que exige a comprovação do elemento culpa, uma vez que estes são pessoas físicas e não se encaixam no disposto do artigo 36, § 7º da Constituição Federal.

Palavras-Chave: Responsabilidade Civil, Registrador, Imobiliário

Abstract

The present study refers to the Liability and Registrars , aiming to establish the situations in which these professionals are responsible for damage caused in the exercise of their functions . The main focus was the liability of the registers , it is evident that for a coherent and sequential theme, it was necessary to approach the fundamental concepts inherent to civil liability, as well as the concept of registers . The aim of this study was to analyze the Brazilian legal system on the registers, and from a systematic interpretation of existing standards to identify what type of responsibility that should be attributed to those who although they are endowed public faith in the acts involved and Declarations depict , are not civil servants . With the goal to achieve this goal it was necessary to address liability from its historical aspects , its assumptions , chegando its classification as a liability in contract or tort , objective or subjective . Mention was also made regarding the liability of the State , moreover , has been explained on the registers, from its origins , with emphasis on their roles and acts done by them. The methodology used was the literature research . Given what has been exposed in the development of this monograph , we reached the conclusion that the liability of the registers it is subjective liability , ie , one that requires proof of fault element , since these are individuals and do not fit on the provisions of Article 36 , § 7 of the Constitution.

Keywords: Liability, Recorder, Real Estate Management

INTRODUÇÃO

Um dos institutos mais importantes dentro do ordenamento jurídico brasileiro é o da responsabilidade civil, uma vez que o mesmo é aplicado com o intuito de reparar o dano sofrido, restabelecendo assim o equilíbrio e a paz na sociedade.

Os homens devem viver em sociedade de forma harmoniosa, ficando a cargo do Estado disciplinar e zelar as ações dos membros da sociedade. Uma das obrigações do Estado a fim de manter a ordem da sociedade é o desenvolvimento de atividades e mecanismos que garantam a segurança jurídica das relações entre os integrantes da sociedade.

¹docente nas disciplinas de Direito Civil e Processual Civil na Faculdade Evangélica de Goianésia (FACEG), é orientadora de Trabalhos de Conclusão de Curso e coordenadora de Projeto de Iniciação Científica, além de ter integrado o corpo docente de professores orientadores do Núcleo de Prática Jurídica da referida IES. ferdi1026@gmail.com

²Sociedade Educacional Unifas - Nome Fantasia: FASIP - FACULDADE DE SINOP-MT. Nas disciplinas de Direito Contratual, Responsabilidade Civil e Direito Empresarial. simone.genovez@hotmail.com

³Bacharel em Direito pela Faculdade de Sinop - FASIP. Colaboradora do Cartório de 1º Ofício de Sinop/MT. mariana_sinop@hotmail.com

Todavia, por diversas situações e particularidades, o Estado acaba por delegar algumas de suas funções, como ocorre no artigo 236 da Constituição Federal, onde a executoriedade dos serviços de registro imobiliário são delegados a um particular, necessário se faz ressaltar que apenas a execução do serviço registral foi transferida e não o poder do Estado de exercer essa função.

A Lei nº 8.935/94, que traz a regulamentação do artigo 236 da Constituição Federal, deixa clara a autonomia somente funcional do registrador imobiliário, uma vez que o mesmo sempre deve estar sob a fiscalização do poder judiciário.

Cabe salientar que as atividades desempenhadas pelos registradores são importantes na medida em que dão publicidade, autenticidade e segurança aos negócios jurídicos, o que garante a preservação da ordem social.

O presente estudo busca definir qual é o tipo de responsabilidade civil dos registradores, sabendo-se que existem duas teorias, as quais procuram definir e esclarecer qual a modalidade da responsabilidade civil destes profissionais.

O presente trabalho trata especificamente sobre a responsabilidade civil dos registradores e está dividido em três capítulos, onde se busca abordar todos os pontos relevantes sobre responsabilidade civil, responsabilidade civil do Estado, conceito de registradores e especialmente sobre a espécie de responsabilidade desses profissionais.

Para que haja um bom entendimento do tema proposto, no primeiro buscou-se contextualizar os aspectos gerais da responsabilidade civil em uma sintética exposição dos principais pontos que a compõe, incluindo a origem, evolução histórica, pressupostos, assim como suas modalidades e a sua função.

Posteriormente foi destinado a explicitar a origem da responsabilidade civil do Estado, foram abordadas as teorias que explicam a evolução histórica da responsabilidade do Estado, também foi abordada a responsabilidade do Estado por atos ilícitos em geral, bem como, por atos judiciais, atos legislativos e atos de registro.

Por fim, far-se-á uma abordagem mais específica sobre a figura do registrador, o histórico, a função a ele atribuída, assim, como a legislação a eles aplicada. Nesse capítulo foi destinado à análise específica do tema proposto, ou seja, a responsabilidade civil dos registradores, diante de eventuais prejuízos que causem a outrem no desempenho de suas funções. Foi feita uma abordagem do tema acima mencionado sob o enfoque da teoria da responsabilidade objetiva e da responsabilidade subjetiva, levando em consideração os argumentos das duas teorias, as quais buscam definir o tipo de responsabilidade dos e registradores.

1. DA RESPONSABILIDADE CIVIL

A ordem jurídica estatal tem o intuito de proteger o lícito e coibir o ilícito, dessa forma, estabelece deveres que devem ser respeitados e cumpridos, a fim de evitar um ilícito bem como suas possíveis consequências.

De acordo com Cavalieri Filho (2007, p. 1), o dever jurídico consiste na “conduta externa de uma pessoa, imposta pelo direito positivo por exigência da conveniência social”. Logo que é imposto à sociedade um dever jurídico, o mesmo deve ser cumprido de forma imediata, pois seu não cumprimento caracteriza ilícito, que por sua vez gera uma responsabilidade jurídica.

O fato gerador da responsabilidade civil será sempre o ilícito, sendo que para a sua configuração são necessários: a ação, a violação de uma ordem jurídica e o dano causado a um terceiro.

Quanto à responsabilidade, trata-se de um dever jurídico sucessivo, sendo que a consequência da violação de uma obrigação é um dever jurídico originário. Conforme Vieira (2005, p. 13) “é possível afirmar que responsabilidade, é resultado da ação pela qual o homem expressa o seu comportamento, em face desse dever ou obrigação”.

A relação jurídica obrigacional provém da vontade das partes ou de lei, e quando tal obrigação não é cumprida espontaneamente, havendo violação de um dever jurídico, dá-se origem à responsabilidade. A responsabilidade

jurídica pode vir a ser civil ou penal. A responsabilidade penal, conforme Diniz (2005, p. 23):

Pressupõe uma turbacão social, ou seja, uma lesão aos deveres de cidadãos para com a ordem da sociedade, acarretando um dano social determinado pela violacão da norma penal, [...] acarretando a submissão pessoal do agente à pena que lhe for imposta pelo órgão judicante, tendendo, portanto, à punição, isto é, ao cumprimento da pena estabelecida na lei penal.

No entanto, a responsabilidade civil, ainda de acordo com Diniz (2005, p. 23) “por ser repercussão do dano privado, tem por causa geradora o interesse em restabelecer o equilíbrio jurídico alterado ou desfeito pela lesão de modo que a vítima poderá pedir reparação do prejuízo causado”.

A responsabilidade civil é um instituto que engloba o direito das obrigações, surgindo no momento em que há desequilíbrio moral ou patrimonial em relação à pessoa ou ao seu patrimônio, causado por terceiro. Sobre a grande importância do instituto da responsabilidade civil, define-se nas palavras de Diniz (2005, p.5):

Grande é a importância da responsabilidade civil, nos tempos atuais, por se dirigir à restauração de um equilíbrio moral e patrimonial desfeito e à redistribuição da riqueza de conformidade com os ditames da justiça, tutelando a pertinência de um bem, com todas as suas utilidades, presentes e futuras, a um sujeito determinado.

Tendo em vista que a função do instituto da responsabilidade civil é reestabelecer o equilíbrio moral ou patrimonial causado, verifica-se sua relevância para toda a sociedade contribuindo para que a paz e a harmonia social sejam mantidas.

Geralmente, não há consenso entre os doutrinadores quanto à definição de responsabilidade civil. Segundo o entendimento de Diniz (2005, p. 40) entende-se por responsabilidade Civil:

A aplicação de medidas que obriguem uma pessoa a reparar dano moral ou patrimonial causado a terceiros, em razão de ato por ela

mesma praticado, por pessoa por quem ela responde, por alguma coisa a ela pertencente ou de simples imposição legal.

Já de acordo com o doutrinador Benício (2005, p. 175) responsabilidade civil pode ser definida como “o conjunto de normas que obrigam o autor de um dano causado a outrem a reparar tal prejuízo, oferecendo à vítima (ou a seus sucessores) uma compensação”.

Sendo assim, diante dos conceitos descritos acima, entende-se por responsabilidade civil a obrigação de reparar um dano moral ou patrimonial causado a terceiro, decorrente de culpa ou do risco assumido.

1.1 Origem e Aspectos Históricos da Responsabilidade Civil

A origem do termo responsabilidade civil provém da expressão romana “neminem leadere”, cuja tradução é “não lesar ninguém”. Sabe-se que na antiguidade não se tinha um Estado com poder suficiente para impor o direito acima da vontade dos particulares. Em decorrência disso, a vontade do mais forte prevalecia, em detrimento dos mais fracos. Tal regime de tutela de direitos era denominado autotutela ou autodefesa.

Nesse período onde imperava a autodefesa, os danos causados a um indivíduo eram reparados de forma brutal e instintiva. Dessa forma, a comunidade geralmente se unia em busca de vingança como forma de repressão ao causador do dano, predominando, portanto, a vingança coletiva. Acerca desse assunto, Diniz (2005, 10) nos diz que a vingança coletiva “se caracterizava pela reação conjunta do grupo contra o agressor pela ofensa a um de seus componentes”.

Após o surgimento da Lei de Talião, houve uma pequena mudança: a vingança coletiva passou a ser feita de forma individual ou privada. Portanto, o indivíduo que havia sofrido determinando dano encarregava-se de se vingar de seu agressor, levando em conta as proporções do dano causado.

Nos ensinamentos de Rizzardo (2006, p. 33) “a pessoa que sofria algum mal podia, pelo próprio arbítrio, ir a desforra, ou buscar justiça com as próprias forças, no que não era reprimida

pelo poder estatal que então existia”. Aqui predominava a autotutela e tudo era resolvido “olho por olho e dente por dente”, prevalecendo a vingança privada, e o agente causador do dano poderia receber de sua vítima dano idêntico ao que causara, por isso, a expressão clássica desta época: “quem fere com ferro, com ferro será ferido”. Com o passar do tempo, a vingança privada foi substituída pela composição:

[...] para que ele reparasse o dano mediante a prestação da *poena* (pagamento de certa quantia em dinheiro), a critério da autoridade pública, se o delito fosse público (perpetrado contra direitos relativos à *res publica*), e do lesado, se se tratasse de delito privado (efetivado contra interesses de particulares) – do que cobrar a retaliação, porque esta não reparava dano algum, ocasionando na verdade duplo dano: o da vítima e o de seu ofensor, depois de punido. (DINIZ, 2005, p. 11)

Na época do direito romano arcaico, o Estado praticamente não intervinha nas relações de conflito. Contudo, no ano de 450 a.C. surge a figura do legislador, quando é editada a Lei das XII Tábuas. Com isso, a reparação do dano começou a ser de forma obrigatória e tarifada. Todavia, isso nem sempre era feito de forma justa, já que a existência de culpa era irrelevante, sendo a responsabilidade civil configurada sempre de forma objetiva.

Nesse contexto, o Estado chamou a si o direito de punir (*ius puniendi*), e com a prerrogativa de dirimir os conflitos envolvendo os particulares, surgiu a ação de indenização. Acerca disso, Dias (2006, p. 27) orienta que: “o Estado assumiu, ele só, a função de punir: quando a ação repressiva passou para o Estado, surgiu a ação de indenização”.

É com o surgimento da Lei Aquiliana, onde há uma regulamentação lógica para a reparação do dano. Segundo Dias (2006, p. 28), “é na Lei Aquiliana que se esboça, afinal, um princípio geral regulador da reparação do dano”. Com isso, se estabelece as diretrizes da responsabilidade extracontratual, aparecendo no contexto à forma de pecúnia como indenização de prejuízos por ventura causados mediante o instituto da culpa. Nessa ótica, Diniz (2005, p.11) elucida que:

A *Lex Aquilia de damno* veio a cristalizar a ideia de reparação pecuniária do dano, impondo que o patrimônio do lesante suportasse os ônus da reparação, em razão do valor da *res*, esboçando-se a noção de culpa como fundamento da responsabilidade, de tal sorte que o agente se isentaria de qualquer responsabilidade se tivesse procedido sem culpa.

Com o advento desta lei, a qual determinava a obrigatoriedade de reparar o dano, o Estado começou a intervir efetivamente nos conflitos, contribuindo com a aceitação da composição obrigatória por parte da vítima, atuando ainda na fixação dos valores decorrentes dos prejuízos causados.

Nessa época, ainda não se fazia distinção entre responsabilidade civil e penal, atribuindo à composição a reparação tanto civil quanto penal. Tal distinção só veio a ocorrer na Idade Média, com o Código de Napoleão, que determinou a diferenciação entre dolo e culpa.

Sobre esse aspecto, a nobre doutrinadora Diniz (2005, p. 11) explica que tal distinção se deu através da “estruturação de dolo e culpa *stricto sensu*, seguida de uma elaboração da dogmática da culpa”. Com a evolução da responsabilidade civil, firma-se no contexto além da responsabilidade subjetiva, a responsabilidade objetiva, fundamentada na teoria do risco, com o intuito de proteger os direitos individuais diante das injustiças sociais e explorações trabalhistas.

A teoria objetiva teve como ápice de desenvolvimento a Revolução Industrial, acerca disto, Rizzardo (2006, p. 34) esclarece:

No curso da Revolução Industrial, as injustiças sociais e a exploração do homem pelo homem levaram à inspiração de ideias de cunho social, favorecendo o aprofundamento e a expansão da teoria da responsabilidade objetiva, com vistas a atenuar os males decorrentes do trabalho e a dar maior proteção às vítimas de doenças e da soberania do capital.

Atualmente, a teoria objetiva evoluiu e conquistou espaço de destaque no instituto da responsabilidade civil. No Brasil, acerca da responsabilidade civil, eram seguidas as regras do Código Português até a criação do Código de

1916, que por sua vez não disciplinou o tema da responsabilidade civil sistematicamente.

Em seu artigo 1056, estava o fundamento legal da responsabilidade civil contratual disposto da seguinte forma: “Não cumprindo a obrigação, ou deixando de cumpri-la pelo modo e no tempo devidos, responde o devedor por perdas e danos.”

Já a responsabilidade extracontratual estava disposta no artigo 159 do Código de 1916 da seguinte forma: “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, violar direito, ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano” (BRASIL, Lei n. 3.071 de 1 de janeiro de 1916, 1916).

Posteriormente veio o Código Civil de 2002, que está em vigor até os dias atuais, trazendo elencado nos artigos 186 a 188 as regras da responsabilidade civil extracontratual disposta da seguinte forma:

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

Art. 188. Não constituem atos ilícitos:

I - os praticados em legítima defesa ou no exercício regular de um direito reconhecido;

II - a deterioração ou destruição da coisa alheia, ou a lesão a pessoa, a fim de remover perigo iminente.

Parágrafo único. No caso do inciso II, o ato será legítimo somente quando as circunstâncias o tornarem absolutamente necessário, não excedendo os limites do indispensável para a remoção do perigo.

Prevendo também em sua parte especial a responsabilidade civil contratual no corpo do artigo 389 que versa: “não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado”.

Este diploma legal estipulou a responsabilidade objetiva nos casos previstos em lei e manteve a responsabilidade subjetiva, trazendo ainda um título denominado “Da Responsabilidade Civil”, onde se trata da obrigação de indenizar em dois capítulos específicos.

1.2 Pressupostos da Responsabilidade Civil

É necessária a presença de alguns pressupostos para que seja configurada a responsabilidade civil, que consistirá na obrigação de impor reparação ao dano causado e para que haja a efetiva obrigação de reparar o dano à vítima, tais pressupostos devem estar presentes, não restando assim dúvida de que esses elementos são essenciais e necessários para que se possa evidenciar a obrigação de reparar o dano causado a outrem.

O Código Civil em vigor prevê em seu artigo 186 que “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”.

Dessa forma, verifica-se que os pressupostos da responsabilidade civil são os seguintes: a ação seja ela comissiva ou omissiva, a culpa ou o dolo, o dano e o nexo de causalidade existente entre a ação ou omissão e o dano causado à vítima.

Nessa ótica, define Cavalieri Filho (2007, p. 17), que os pressupostos da responsabilidade civil consistem na existência de “um elemento formal, que é a violação de um dever jurídico mediante conduta voluntária; um elemento subjetivo, que pode ser o dolo ou a culpa; e, ainda, um elemento causal-material, que é o dano e a respectiva relação de causalidade”.

Todos os pressupostos acima citados são essenciais para a caracterização de indenizar, tendo como exceção a culpa que, em se tratando de responsabilidade objetiva, é dispensável.

A ação para o doutrinador Rodrigues (2003, p. 19) “a indenização pode derivar de uma ação ou omissão individual do agente, sempre que,

agindo ou se omitindo, infringe um dever contratual, legal ou social”.

A ação pode vir a ser lícita ou ilícita, sendo uma forma de exteriorização de conduta de um indivíduo, seja ela comissiva, que é aquela em que o indivíduo pratica um ato, ou omissiva, que é aquela que consiste na abstenção do agente em fazer algo que deveria. Ação, nas palavras de Diniz (2005, p. 43-44), é assim descrita:

A ação, elemento constitutivo da responsabilidade, vem a ser o ato humano, comissivo ou omissivo, ilícito ou lícito, voluntário e objetivamente imputável, do próprio agente ou de terceiro, ou o fato de animal ou coisa inanimada, que cause dano a outrem, gerando o dever de satisfazer os direitos do lesado.

A responsabilidade civil pode derivar-se tanto de uma ação lícita como de uma ação ilícita, uma vez que o fundamento da responsabilidade encontra-se tanto na culpa quanto no risco.

Ato ilícito decorrente de culpa é aquele em que o agente poderia ou deveria agir de forma diversa para que o mesmo fosse evitado. Para Cavalieri Filho (2007, p. 34) a conduta culposa é “conduta voluntária contrária ao dever de cuidado imposto pelo direito, com a produção de um evento danoso involuntário, porém previsto ou imprevisível”.

A culpa, nas palavras da doutrinadora Diniz (2005, p.46): “a culpa em sentido amplo, como violação de um dever jurídico, imputável a alguém, em decorrência de fato intencional ou de omissão de diligência ou cautela, compreende: o dolo, que é a violação intencional do dever jurídico”.

Diante disso, culpa em seu sentido amplo é a violação de um dever jurídico, ou ainda, todo o comportamento que contraria as regras impostas, comparando-se ao dolo.

De acordo com o doutrinador Rizzardo (2007, p 3) “a culpa para a responsabilização civil, é tomada pelo seu vocábulo *lato sensu*, abrangendo, assim, também o dolo, ou seja, todas as espécies de comportamentos contrários ao direito, sejam intencionais ou não, mas sempre imputáveis ao causador do dano”.

Assim, evidencia-se que na culpa de acordo com seu sentido estrito não há a intenção de violar um dever jurídico, estando assim caracterizada pela imperícia, imprudência, ou negligência devido a falta de cautela e de cuidado.

O dano, por sua vez, é causado à vítima em razão de uma ação comissiva ou omissiva, podendo ser moral ou patrimonial.

Gonçalves (2005, p. 545), ensina que, quanto à abrangência “o dano em toda a sua extensão, há de abranger aquilo que efetivamente se perdeu e aquilo que se deixou de lucrar: dano emergente e dano cessante”.

Nessa ótica, o dano caracteriza-se pela lesão de qualquer bem, sendo assim, moral ou patrimonial. O dano patrimonial é aquele que fere e causa diminuição no patrimônio da vítima sendo essencial, desta feita conclui-se que para que haja sua configuração é essencial o dano e a diminuição do patrimônio da vítima.

Já quando se fala em sofrimento psíquico ou moral, fica caracterizado o dano moral, que para Venosa (2010, p. 49) “é o prejuízo que afeta o ânimo psíquico, moral ou intelectual da vítima”.

Via de regra, é responsável pela reparação do dano todo aquele que, por ação ou omissão voluntária, causar prejuízo a terceiro, sendo desta forma obrigado ao pagamento de indenização, porém existem casos de responsabilidades por atos de terceiros.

O último e não menos essencial dos pressupostos da responsabilidade civil é o nexo de causalidade, que consiste na efetiva relação entre a ação ou omissão e o dano causado, de acordo com o doutrinador Gonçalves (2005, p. 33) “a relação de causalidade é a relação de causa e efeito entre a ação ou omissão do agente e o dano verificado”.

O fato gerador da responsabilidade civil é o nexo causal, e segundo Diniz (2005, p. 43) “a responsabilidade civil não poderá existir sem o vínculo entre a ação e o dano”.

A responsabilidade só vai existir se houver um nexo causal entre a ação do agente e o dano experimentado pela vítima, assim, o nexo de causalidade é imprescindível para a configuração da responsabilidade civil.

Cabe salientar que a reparação decorrente de responsabilidade civil recai sobre o patrimônio do causador do dano, fundada no princípio obrigacional de que quem responde pelo débito do devedor é o seu patrimônio. Tal reparação tem por objetivo o restabelecimento do equilíbrio das relações jurídicas.

2. A RESPONSABILIDADE CIVIL DO ESTADO

A responsabilidade civil do Estado também pode ser denominada de responsabilidade civil da administração pública, uma vez que é decorrente dos atos praticados pela administração pública.

No entanto, além dos atos da administração pública, os quais podem causar danos ao particular, nota-se que o termo responsabilidade do Estado também abarca os atos típicos do poder legislativo e judiciário.

A responsabilidade civil do Estado, para Gasparini (2006, p. 966), é aquela “obrigação que se lhe atribui de recompor os danos causados a terceiros em razão de comportamento unilateral comissivo ou omissivo, legítimo ou ilegítimo, material ou jurídico, que lhe seja imputável”.

E nas palavras de Meirelles (2006, p.647), a responsabilidade civil da administração “é, pois, a que impõe à Fazenda Pública a obrigação de compor o dano causado a terceiros por agentes públicos, no desempenho de suas obrigações ou a pretexto de exercê-las”.

Diante do pressuposto, pode-se dizer que a responsabilidade do Estado refere-se à obrigação de reparar o dano, e somente com a devida reparação em forma de indenização é que a mesma se exaure.

A existência da responsabilidade do Estado, de acordo com Cardozo (2005, p. 67), se funda na “medida de defesa do indivíduo frente ao gigantismo crescente do Estado”.

A responsabilidade do Estado trata-se de responsabilidade objetiva, deixando portanto, de ser relevante se o ato praticado é lícito ou ilícito, levando em consideração apenas a existência do dano causado por um agente público em face de um particular.

A responsabilidade do Estado está fundada no princípio da igualdade quando o ato que deu origem à obrigação de indenizar for de origem lícita, e no princípio da legalidade quando o ato vier a ser de origem ilícita. Todavia, tantos nos casos de licitude ou ilicitude, o nexo de causalidade é essencial para a configuração da responsabilidade civil do Estado.

2.1 Responsabilidade Civil do Estado em Relação aos Serviços de Registro

A função primordial do Estado é regular a vida dos indivíduos em sociedade, garantido a dignidade da pessoa humana, estimulando o desenvolvimento da nação, promovendo o bem-estar coletivo e assegurar a construção de uma sociedade justa, solidária e livre.

Com fundamentação na dignidade da pessoa humana e nos objetivos fundamentais da República elencados na Constituição Federal é que o Estado fica obrigado a indenizar quem vier a sofrer dano causado em decorrência da prestação de serviços de sua competência ou atribuição executados por particulares.

Desse modo, há responsabilidade civil do Estado em relação aos atos praticados na prestação de serviços de registro, e este tem o dever de indenizar de maneira objetiva os usuários deste serviço, visto que são serviços de sua competência, delegados a particulares, sem perder a essência de que a titularidade destes serviços são do Estado.

Acerca disso, Silveira (2007, p. 136) explica que “o Estado, ao outorgar as delegações registrárias, nos termos do artigo 236 da Constituição Federal, ao particular, delega apenas a atividade, reservando, no entanto, a titularidade do serviço público, num “binômio tensivo-serviço público-gestão privada”.

Como os registradores desempenham serviços de competência do Estado, cabe a este a responsabilidade objetiva de possíveis danos causados a terceiros, conforme versa a Carta Maior de 1988, com o intuito de que o equilíbrio da convivência harmoniosa seja preservada e a dignidade da pessoa humana garantida.

O dever do Estado em indenizar é decorrente da previsão do artigo 37, § 6º da Constituição Federal, não existindo atualmente qualquer discussão doutrinária a respeito dessa obrigação. Isso porque:

O Estado, visando a satisfazer as necessidades públicas, usa das normas de direito registral e notarial, delegando a entes privados. Essa delegação não implica a transferência da responsabilidade objetiva do Estado para o agente Delegado. Este responde de forma direta, ou seja, mesmo que o ato tenha sido praticado por seu preposto, mas somente por dolo ou culpa (FLACH, 2004, p. 45).

O que existe é a divergência a respeito da natureza jurídica dessa obrigação de reparar, uma vez que para alguns se trata de responsabilidade subsidiária e para outros se trata de responsabilidade solidária, existindo argumentos para ambas.

Os que defendem a responsabilidade do Estado como subsidiária afirmam que “a ação indenizatória teria que ser proposta primeiramente contra o notário ou o registrador, para somente após, caso não tenham estas condições patrimoniais suficientes de recompor o dano, pode se proposta contra o Estado” (BOLZANI, 2007, p. 93).

Desse modo, quando houver por parte do registrador dolo ou culpa e o mesmo estando em estado de insolvência, pode a ação ser proposta em face do Estado.

Assim, o Estado responde apenas subsidiariamente. Cabe mencionar que a teoria da responsabilidade subsidiária do Estado é aceita pela doutrina minoritária.

A doutrina majoritária defende a teoria de que a responsabilidade civil do Estado por atos praticados na prestação de registro trata-se de responsabilidade solidária.

Com fundamento na responsabilidade solidária, fica autorizado à vítima propor a ação de indenização tanto em face do Estado como contra o registrador, cabendo a esse escolher quem vai configurar no pólo passivo da ação. Isso se torna possível, em virtude do direito de regresso

assegurado ao Estado, quando houver dolo ou culpa do registrador causador do dano.

É de suma importância mencionar nesse momento que a vítima, ao ingressar com ação contra o Estado, deve invocar a responsabilidade objetiva do Estado, expressa no artigo 37, § 6º da Constituição Federal, bastando comprovar somente o nexo causal entre a ação do registrador e o dano causado.

Nessa hipótese, cabe ao Estado, posteriormente a uma condenação, ingressar com a ação regressiva em face do registrador, desde que esteja comprovada a sua culpa ou o dolo.

Todavia, se a vítima decidir por demandar diretamente contra o registrador, não poderá invocar a responsabilidade objetiva deste, visto que os registradores possuem responsabilidade civil subjetiva. Dessa maneira, a vítima terá que discutir e comprovar a existência da culpa ou dolo do registrador. Sobre a responsabilidade solidária e objetiva do Estado, Pereira *apud* Bolzani (2007, p. 98-99) afirma que:

O Estado responde objetivamente pelos danos causados a terceiros na execução do serviço delegado, ressalvado o direito de regresso em face do titular, no caso de conduta dolosa ou culposa *stricto sensu* destes ou de preposto seu (CF, art. 37, § 6º); O titular da serventia, a seu turno, tem ação regressiva contra o preposto que haja atuado com a culpa (CC, arts. 932 e 933); é de livre escolha da vítima aquele contra quem direcionar o pedido de reparação; o direito de regresso pode ser exercido via denunciação da lide ou em ação autônoma.

Diante do exposto, o Estado possui responsabilidade solidária e objetiva por eventuais prejuízos que os atos praticados na prestação de serviços notariais e de registro possam causar, enquanto que lhe é assegurado o direito de regresso no caso de culpa ou dolo do registrador ou de seu preposto, uma vez que estes só respondem por danos causados se houver comprovação de culpa ou dolo.

Para que um dano possa vir a ser reparado pelo Estado, é necessário que alguns requisitos sejam observados, tais como o dano certo, especial, anormal e economicamente expressivo.

Nesse contexto Gasparini, (2006, p. 974) ensina que:

O dano só é reparável pela Administração Pública causadora do evento danoso se for certo (possível, real, efetivo, aferível, presente [...], especial (individualizado, referido à vítima, pois, se geral, configuraria ônus comum à vida em sociedade), anormal (excedente aos inconvenientes naturais dos serviços e encargos decorrentes do viver em sociedade), referente a uma situação protegida pelo Direito (incidente sobre uma atividade lícita [...]) e de valor economicamente apreciável (não tem sentido a indenização de dano de valor econômico irrisório) O dano que não apresentar, ao mesmo tempo essas características não é reparável pelo Poder Público quer lhe deu causa.

Assim, fica evidenciado que nem todos os danos são sujeitos a reparação do Estado; para que haja a reparação, são necessárias a apresentação de todas as características acima relacionadas.

O Estado pode reparar o dano de duas maneiras: a primeira delas seria de forma amigável, também denominada de consensual, que se dá por meios administrativos e de forma direta; a segunda forma seria a reparação feita por meio e forma de demanda judicial, em uma ação de indenização.

Nesses casos, segundo Meirelles, (2006, p.658) “para obter a indenização basta que o lesado acione a Fazenda Pública e demonstre o nexos causal entre o fato lesivo (comissivo ou omissivo) e o dano, bem como seu montante”.

Visto isso, basta que o nexos de causalidade seja comprovado para que o dever de reparação do Estado seja gerado, porém, essa obrigação de reparar pode ser eximida se for comprovado que a vítima concorreu de maneira culposa ou dolosa para o dano.

A indenização decorrente de dano causado por agente público deve alcançar o que a parte lesada perdeu, gastou ou deixou de ganhar por consequência do ato que a lesou. Sobre isso, orienta Gasparini (2006, p. 978) que “a indenização há de deixar indene o patrimônio do prejudicado; destarte, deve abranger o que a

vítima perdeu (o dano efetivo, ocorrido, emergente), o que despendeu (o que gastou) e o que deixou de ganhar (o que deixou de conseguir) em razão do evento danoso”.

Nos casos mais graves, onde há a lesão grave ou ainda a morte da vítima, a reparação deve se estender desde o tratamento, custas de sepultamento e pensão aos dependentes do agredido, assim estabelecido no Código Civil em seu artigo 948 inciso II.

A responsabilidade objetiva do Estado não exclui a responsabilidade do agente público, tendo este agido com dolo ou culpa, podendo vir a responder de forma solidária com o Estado ou ainda sofrer ação regressiva pelo dano causado

Nesse contexto, Cardozo (2005, p. 68) orienta que “os agentes respondem por seus atos perante o Estado pela responsabilidade civil, em caso de “ação ou omissão”, dolosa ou culposa, resultante de um efeito danoso, consistente na descompensação do patrimônio de terceiro”.

Para Meirelles (2006, p.659), “a ação regressiva da Administração contra o causador direto do dano está instituída pelo § 6º do art. 37 da CF como mandamento a todas as entidades públicas e particulares prestadoras de serviços públicos”.

O direito de ajuizar ação de regresso não é prescritível, podendo o agente público causador do dano ou seus herdeiros responderem por meio desta ação a qualquer tempo, desde que seja comprovada sua conduta culposa ou dolosa.

Acerca desse direito:

O direito de regresso não prescreve, consoante expressamente declara a parte final do § 5º do art. 37 da lei Maior. A ação de regresso pode ser ajuizada contra o agente causador do dano e, na sua falta, contra seus herdeiros ou sucessores, dado que obrigação meramente patrimonial. Ademais pode ser intentada após o afastamento (exoneração, demissão, disponibilidade, aposentadoria) do agente causador do dano de seu cargo, emprego ou função pública (GASPARINI, 2006, p. 980).

Para que a ação de regresso possa ser impetrada, faz-se necessário que os requisitos da ação sejam todos preenchidos, os quais são a

condenação do Estado a indenizar decorrente de atos de seus agentes, o efetivo pagamento da indenização e a conduta dotada de dolo ou culpa por parte do agente causador do dano.

Nas palavras de Gasparini (2006, p. 980) “por fim, diga-se que mesmo com o pagamento da indenização o agente causador do dano não se libera das responsabilidades administrativa e penal, quando em razão de sua atuação incidirem sobre sua pessoa”.

Desta feita, a responsabilidade administrativa e penal do agente causador do dano será independentemente da ação de regresso apurada, uma vez que a presente ação não exime o agente de ser responsabilizado nas esferas administrativas ou penais.

3. OS REGISTRADORES IMOBILIÁRIOS

O artigo 3º da lei 8935/94, que regulamenta a atividade notarial e registral, assim os qualifica “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”.

Hoje esses profissionais acima citados foram subdivididos em virtudes das evoluções sofridas nesse ramo de atividade, ficando qualificados da seguinte forma: registrador civil, registrador imobiliário, notários ou tabeliães, que por sua vez foram subdivididos em tabelião de pessoas jurídicas e tabelião de registros de títulos e documentos.

Nesse trabalho, será feito somente a análise do oficial de registro imobiliário e qual a sua responsabilidade civil dentro de sua atuação profissional.

Os registradores imobiliários são titulares das serventias extrajudiciais, particulares prestadores de serviço público por meio de delegação. Todavia, não são qualificados como funcionários públicos, não integram a estrutura estatal uma vez que tiveram sua atividade por meio de delegação do Estado, atuando desta forma somente como colaboradores do Estado.

3.1 Aspectos Históricos e a Evolução Função do Registrador

Os primeiros registros referentes à aquisição de terras e ao direito de propriedade foram encontrados na Babilônia e no Império Romano. Conforme ensina Bouzon *apud* Silveira (2007, p. 13) “na Babilônia já existiram arquivos públicos e a assiriologia conhece, hoje, cerca de quarenta e três exemplares desses antigos registros coletivos de compra e venda de terra do período proto-dinástico”.

Posteriormente, o código de Hammurabi estabeleceu regras para que a proteção da propriedade fosse garantida. Já durante o império romano surgiu a *possessio*, garantindo ao possuidor o poder sobre a coisa, quais sejam o *animus* e *corpu*.

Com a Idade Média, os senhores feudais detinham o poderio sobre as terras, porém, quando Portugal descobriu o Brasil fez a aquisição das terras pelo instituto da descoberta, tornando-se o primeiro senhor de terras brasileiras, de modo a usar, gozar e dispor das mesmas à sua maneira, e por consequência disso o primeiro a gerar direitos sobre a posse de terras brasileiras.

Por volta de 1850, houve a promulgação da Lei n. 601, que criou a registro paroquial, também denominado registro do vigário, posteriormente regulamentado pelo Decreto 1318 de 1854, que tinha por objetivo primordial a legalização de terras adquiridas por meio de posse.

Conforme os ensinamentos de Flach (2004, p. 20) “a paróquia católica foi quem primeiro registrou as terras e sua posse no nosso sistema”.

Portanto, o primeiro serviço de registro imobiliário de que se tem notícia no Brasil era feito pelas paróquias que lavravam os títulos paroquiais. Sobre isso explica Silveira (2007, p.16) que:

Essa regulamentação foi o primórdio do serviço de registro no Brasil, regularizou o domínio privado das áreas de terras e, ao outorgar a competência do registro paroquial à paróquia católica do local das terras, definiu um dos princípios basilares do registro moderno, o da territorialidade, que impõe a efetivação do registro no local da situação do imóvel.

Naquela época, todos os particulares que detinham a posse de terras era obrigado a fazer o registro das mesmas nas paróquias das igrejas católicas. Os registros eram, por sua vez, feitos em livros que posteriormente eram enviados aos Delegados Diretores gerais de Terras Públicas da província de situação do imóvel objeto da posse, para que esses elaborassem o registro geral das terras.

Em 1865, através do regulamento 3453, foi instituído o registro geral, que tinha como objetivo a transcrição das transações imobiliárias e também a inscrição de ônus reais passando a partir de então a não se efetuar a transferência da propriedade somente pela tradição.

Acerca do registro geral, Silveira (2007, p. 16) explica que nele “eram anotados os títulos de atos de transmissão entre vivos, de imóveis”.

Foi com o Código Civil de 1916 que o registro passou a ser necessário para presumir o domínio e comprovar a propriedade do titular para com o bem.

Várias outras leis e decretos foram criadas para regulamentar o registro imobiliário no Brasil, conforme as palavras de Silveira (2007, p. 16):

A regulamentação registrária no Brasil seguiu-se com a Lei n. 3.272 de 05.10.1885; Decreto n. 169-A de 19.01.1990; Decreto n. 370 de 02.05.1890 e Decreto n. 544 de 05.07.1990 que proporcionaram o contorno da publicidade e validade da transmissão da propriedade, desde o seu ato, somente com a transcrição registrária.

Apesar de todas essas legislações, atualmente a função do oficial registrador está regulamentada pela lei 6015/73, a chamada Lei dos Registros Públicos, que trouxe grandes e significativas mudanças principalmente para o registro de imóveis pois instituiu o sistema de matrículas, as quais servem para que seja transcrito todo e qualquer ato referente ao imóvel por ela inscrito.

3.2 Atividades dos Registradores

É de grande e fundamental importância as atividades exercidas pelos registradores, uma vez que as mesmas são indispensáveis para a regulamentação de diversas situações enfrentadas

pela sociedade, com o intuito de evitar litígios que por vezes geram tamanhas demandas judiciais.

Nas palavras de Benício (2005, p. 27) “a gama de atribuições que compete aos cartórios extrajudiciais é responsável pela prevenção de litígios que, caso não fossem evitados, poderiam inviabilizar ainda mais o já problemático acesso à justiça”.

Acerca do conceito da atividade registral, Bolzani (2007, p. 42) elucida que:

A atividade notarial e registral consiste em serviços colocados à disposição da sociedade como um todo, organizados de forma técnica e administrativa, com a finalidade primordial de dar publicidade, autenticidade e eficácia aos atos jurídicos, garantindo a segurança nas relações jurídicas.

Visto isso, é de se concluir que os serviços prestados pelos registradores devem ser executados de forma eficiente para que se chegue ao alcance de sua finalidade, sendo fundado na licitude, responsabilidade e prudência dos atos e conduta praticados por esses para que conflitos judiciais não venham a surgir.

A atividade de registro é inerente do Estado, o qual tem a obrigação de intervir nas relações dos particulares a fim de dar a essas a segurança jurídica que o convívio harmonioso em sociedade exige. Porém, no Brasil, por uma série de fatores e razões, essa atividade foi delegada a um particular.

Trata-se a atividade dos registradores de um serviço público essencial de suma importância para com toda a sociedade, que mesmo sendo prestado por particulares através da delegação do Estado, não perde a essência de serviço público.

Os registradores, ao desempenhar suas atividades, não são remunerados diretamente pelo Estado. Sua remuneração provém das custas e emolumentos pagos pelos particulares que se utilizam dos serviços prestados pelas serventias, custas estas estabelecidas pelas corregedorias de cada Estado, conforme disposto no § 2º do artigo 236 da Constituição Federal “Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos

serviços notariais e de registro.”(BRASIL, Constituição Federal de 05 de outubro de 1988).

Por vezes é necessário ao registrador, no desempenho eficiente de sua função, prestar o serviço de consultoria jurídica aos particulares que buscam a serventia. Com relação a essa assessoria, tem-se a afirmação:

Os ofícios de justiça, sobretudo os tabelionatos e cartórios de registro, funcionam, no Brasil, como verdadeiros consultórios públicos gratuitos, orientadores das partes na realização dos seus atos negociais. Num país, como o nosso, em que não é hábito do povo recorrer aos profissionais da advocacia, senão para as questões judiciais, e onde não se pratica ainda em larga escala, como seria de desejar, a chamada advocacia preventiva, ou seja, a consulta a advogados para orientação preventiva de litígios, ocorre e é comum que os interessados em negócio de toda ordem procurem tabeliães, oficiais de registro, para deles ouvirem a opinião sobre a maneira como devem realizar-se tais negócios e as medidas de segurança que devem ser postas em prática (MARTINS *apud* BENÍCIO, 2005, p. 27-28).

O maior objetivo nesses casos é o de atender bem aos particulares que necessitam dos serviços prestados pelas serventias, as dúvidas e consultas são feitas de maneira informal, primando pela informação correta, o que acaba por acarretar maior número de clientes. É de grande valia salientar nesse momento, que a assessoria prestada pelo registrador ao particular não se equipara àquela prestada por um advogado, uma vez que nesse caso o intuito não é primar pelos interesses de uma das partes, mas sim de sanar dúvidas para que o resultado final seja o melhor para ambas as partes.

Os registradores são outorgados a prestar as atividades registrais através de concurso público, e as atividades por eles praticadas têm obrigação de dar publicidade e segurança jurídica às transações realizadas entre os particulares.

A atividade mais relevante do registrador é a de efetuar o registro dos imóveis, que refere-se ao ato de dar publicidade nas mutações da

propriedade e instituir ônus reais sobre os imóveis.

Segundo Silveira (2007, p.28):

Os atos de registro traduzem a transparência do exercício funcional do oficial registrador. Não basta lavrá-los com observação técnica. Há necessidade de se considerar a socialidade e estabilidade da comunidade, na qual a atividade registrária é desenvolvida. Para isso, a técnica é essencial, no entanto, desde que aliada à credibilidade da função social que o oficial registrador goza perante essa comunidade.

Ademais, o registrador também tem como função a prática de todos os atos de registro, incluindo alterações de titularidade da propriedade do imóvel, vedações ou ainda restrições da faculdade de uso, gozo e disponibilidade da propriedade imobiliária, bem como a transcrição de todas as averbações referentes ao imóvel em sua respectiva matrícula.

Nesse contexto, relata-se que o registrador ao desempenhar suas atividades específicas, também possui uma função social atrelada às suas atividades, em razão do nosso ordenamento jurídico que atribui suma importância ao direito registrário, uma vez que o desempenho da atividade se volta para a garantia da propriedade, que é geradora de toda a atividade registrária e de vários outros atos dela decorrentes. Sobre essa função social definida, Silveira (2007, p.89) cita:

“Tendo a propriedade uma função social, aquele que, no exercício dessa atividade, ao praticar atos que garantem essa propriedade, exercita, por conseguinte, uma função social resultante da própria natureza jurídica do registrado imobiliário.”

Necessário se faz definir função social. Função tem por origem *functione* do latim, que quer dizer exercício, prática, uso, cargo. Social que vem do latim *socialis* e que significa relativo à sociedade, sociável, que convém à sociedade. Diante das definições, traduz-se que função social é toda atividade que tem por objetivo o bem da sociedade.

Além dos valores internos que cada indivíduo traz consigo decorrente da necessidade de conviver em sociedade harmoniosamente, é

necessário para manter a harmonia, paz e crescimento da sociedade os valores regulados pelo ordenamento jurídico. As regras e princípios que norteiam o registro de imóveis e sustentam sua estrutura garantem à população a estabilidade e a segurança social.

O Estado, por razões diversas como excesso de atribuições, inviabilidade econômica entre outras, delega o serviço de registro imobiliário a um particular. Até na Constituição Federal de 1988 os serviços do registro imobiliário eram exercidos pelo próprio Estado através de seus servidores, que não prestavam concurso público, era concedido o cargo de Oficial de registro de imóvel somente a pessoas integrantes de famílias de alto renome e muito bem relacionadas na sociedade. Caracterizando assim como um privilégio a essas famílias, que mesmo após a morte do titular da serventia, permaneciam a explorar a atividade registrária através dos herdeiros do titular.

Com o advento da Constituição Federal de 1988, o ingresso na atividade no registro de imóveis passou a se dar por meio de concurso público de provas e títulos, assim previsto no § 3 do artigo 236 da Constituição Federal:

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” (BRASIL, Constituição federal de 05 de outubro de 1988).

O ingresso estabelecido no texto constitucional tem por objetivo acabar com os privilégios e falhas ocorridas no modo anterior da atividade de registro, atendendo aos princípios da moralidade impessoalidade e da transparência.

A partir da aprovação no concurso de provas e títulos a unidade registrária é conferida a um oficial registrador, o serviço de registro de imóveis assume os moldes de uma empresa de caráter privado, ficando reservado ao oficial da serventia autonomia administrativa e econômica. Todavia, essa administração será de forma obrigatória, fiscalizada pelo poder Judiciário

conforme versa a última parte do § 3 do artigo 236.

Assim, Silveira (2007, p.62) define “o oficial registrador é um particular que exerce funções delegadas e revestidas de fé pública, fruto dos poderes que lhes são atribuídos constitucionalmente.”

A fiscalização do poder judiciário tem por finalidade garantir que as atividades prestadas pelos registradores sejam executadas de maneira segura e efetiva. Acerca da fiscalização do poder judiciário:

Essa intervenção corretiva deve ser feita não somente quando do surgimento de um fato concreto e específico a ser apurado, mas de forma corriqueira, fins de buscar o aperfeiçoamento dos serviços prestados à sociedade, visando à rapidez, qualidade e eficiência satisfatórias (BOLZANI, 2007, p. 48).

Tal fiscalização do poder judiciário prevista na parte final § 1º do artigo 236 da Constituição Federal de 1988 não se trata de uma faculdade que Estado detém, mas sim de uma obrigação a ser cumprida por parte do Estado.

3.3 Responsabilidade Civil dos Registradores

Uma vez que os registradores imobiliários prestam à sociedade um serviço específico, servindo a toda e qualquer pessoa que dele necessite, com o intuito de dar segurança às relações jurídicas estabelecidas entre as pessoas, é de se vislumbrar a possibilidade de que na execução desses serviços possa vir a causar algum tipo de prejuízo no patrimônio ou na esfera moral dos usuários, gerando assim a obrigação de indenizar.

Devem os registradores imobiliários manter obediência a todas as leis que regem e regulam sua atividade, sendo fiéis ainda aos princípios norteadores do direito imobiliário, agindo sempre de forma cautelosa a fim de evitar que a sua prestação de serviço ou orientação jurídica não venha a dar origem a responsabilidade civil.

Acerca da possível ocorrência do dano causado pelo registrador imobiliário, não encontra divergência perante as doutrinas desse ramo,

porém grande se faz a discussão acerca do tipo de responsabilidade civil imputada ao registrador, se esta seria subjetiva, que depende da comprovação de culpa por parte do registrador ou de seus prepostos, ou ainda, se esta seria objetiva, ou seja, independentemente de culpa.

A responsabilidade civil do registrador imobiliário pode ser contratual ou extracontratual. A contratual é caracterizada quando o registrador toma para si a obrigatoriedade de resultado quanto aos serviços prestados a aqueles que o procuram.

Nessa ótica, a nobre doutrinadora Diniz (2005, p. 300) elucida que “notários, tabeliães e escreventes de notas assumem obrigação de resultado perante as pessoas que contratam o exato exercício de suas funções, tendo responsabilidade civil contratual se não as cumprir”.

No que tange a responsabilidade extracontratual, os registradores responderão por esta nos casos dos prejuízos causados aos usuários ou a terceiros em decorrência de erro de grande gravidade praticado por si ou por seus prepostos ao desempenharem suas atividades, ou nos casos em que constem lacunas ou inverdades nos atos praticados.

Não restando dúvidas de que os registradores imobiliários não se encaixam nas pessoas mencionadas no artigo 37, § 6º da Constituição Federal, visto que não são pessoas jurídicas de direito público, é de se concluir que a responsabilidade civil destes é subjetiva, exigindo-se a comprovação de dolo ou culpa para que a mesma seja configurada e a obrigação de indenizar seja gerada.

A delegação da atividade registrária é feita à pessoa física, portanto, as serventia registrais não possuem personalidade jurídica. Nesse sentido, ensina Flach (2004, p. 49) que “os tabeliães e registradores não são pessoas jurídicas de direito público e nem pessoas jurídicas de direito privado”.

A lei n. 6015 de 31 de dezembro de 1973, lei dos registros públicos, faz previsão clara quanto à responsabilidade subjetiva dos registradores ao dispor que:

Art. 28. Além dos casos expressamente consignados, os oficiais são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que, pessoalmente, ou pelos prepostos ou substitutos que indicarem, causarem, por culpa ou dolo, aos interessados no registro (BRASIL, Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973).

Tal artigo dispôs de maneira taxativa que os oficiais responderão somente em caso de agirem mediante dolo ou culpa, seja pessoalmente ou por meio de seus prepostos ou ainda por seus substitutos.

Desse modo, a responsabilidade dos registradores é subjetiva, ou seja é necessário que se comprove que estes agiram com dolo ou culpa. Nessa visão corrobora FLACH (2004, p. 46)

A responsabilidade do Tabelião, portanto, é baseada na culpa ou no dolo, como causador do dano. Age com essa responsabilidade quando deixa de cumprir bem alguns de seus deveres funcionais; quando deixa de ter o poder geral de cautela ou de observar as normas técnicas e legais, enfim praticando qualquer ato em que a ele possa ser atribuído culpa *latu sensu*.

Dessa forma, não se pode atribuir ao registrador imobiliário a responsabilidade de danos que foram causados quando estes estavam em exercício regular de suas atividades, agindo de acordo com a legislação e com as normas fixadas pelas Corregedorias Gerais de Justiça dos Estados, visto que nesse momentos estão os registradores apenas cumprindo com determinações que lhes foram impostas.

Nessa ótica, Bolzani (2007, p. 83-84) define que “os notários e registradores [...] deverão ficar isentos de responsabilidade se tiverem agido em rigorosa conformidade com o sistema normativo, pois não podem responder pela falha do sistema que lhes é imposto”.

Mesmo a Lei n. 6015/73 sendo anterior à Lei 8.935/94, que tem a função de regulamentar o artigo 236 da Constituição Federal, não existe conflito entre as duas normas, desta forma o artigo 28 da Lei n. 6.015/73 é aplicável ao caso concreto.

Acerca da responsabilidade dos registradores, o artigo 22 da Lei n. 8.935/94 dispõe que:

Os notários e oficiais de registro responderão pelos danos que eles e seus prepostos causem a terceiros, na prática dos atos próprios da serventia, assegurado aos primeiros o direito de regresso no caso de dolo ou culpa dos prepostos (BRASIL, Lei n. 8.935 de 18 de novembro de 1994).

Esse artigo, muito embora não tenha feito menção à necessidade de se comprovar o dolo ou culpa do registrador, está evidente que não se aplica a responsabilidade objetiva que prevê o artigo 37, § 6º da Constituição Federal a essas pessoas, pois se caso o fosse, não haveria fundamento a existência do artigo 22 da lei 8.935/94.

Nesse sentido, Erpen (2007, p.59) afirma que: “para haver a responsabilidade civil há que haver o dano, nexo causal e o ato falho, consistente no dolo ou na culpa do notário ou registrador”.

Dessa forma, estando os registradores agindo de forma fiel ao cumprimento das legislações e das normas superiores emanadas da Corregedoria Geral de Justiça de seu Estado, e mesmo assim suas atividades vierem a causar dano a outrem, estes serão isentos de obrigatoriedade de reparar o dano, já que não podem e não devem responder pela fiel cumprimento da lei. Sobre isso Flach (2004, p. 45) ensina que:

Se o tabelião não agiu com culpa, deve chamar o estado à responsabilidade, mesmo porque não pode ser punido ou responsabilizado por uma conduta a ele imposta pelo próprio sistema jurídico e social. Atribuir a responsabilidade objetiva ao titular é um exagero de interpretação e não se coaduna com a evolução social deste campo do direito.

Ainda sobre isso, Erpen (2007, p. 60) afirma que: “Sendo organização e funcionamento das Serventias normatizadas pelo poder denominado delegante, só a má execução dos serviços é que implica dever de indenizar. E o

mau desempenho pode ocorrer ou por dolo (afronta à norma) ou por culpa”.

Está explícito que tanto o artigo 28 da Lei 6.015/73 que trata dos registros públicos, como artigo 22 da lei 8.935/94 que regulamenta o artigo 236 da Constituição Federal, não expressou em seu bojo que os registradores responderiam pelos danos causados a terceiros, de forma objetiva.

Acerca responsabilidade civil objetiva, o artigo 927, parágrafo único do Código Civil dispõe que:

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 (BRASIL, Lei n. 10.406 de 02 de janeiro de 2002).

Mediante o texto do artigo acima, é de se concluir que haverá responsabilidade objetiva somente nos casos previstos em lei ou quando a atividade exercida pelo causador do dano for de risco. Ocorre que não existe uma previsão legal dentro do nosso ordenamento jurídico que prevê a obrigação registrador de reparar o dano independente de culpa, não restando dúvida que a culpa dessas pessoas é subjetiva e não objetiva.

O teor do parágrafo único do artigo 927 do Código Civil é muito claro, estando expresso que “somente nos casos previstos em lei”. Portanto, para que os registradores respondam de forma objetiva por danos causados a terceiros, e levando em consideração o princípio da legalidade, deveria existir uma norma que expressasse que estes responderiam independente da comprovação de culpa.

Outra situação está prevista no parágrafo único do artigo 927 do Código Civil, que diz respeito aos casos em que exercício da atividade, por sua natureza cause risco aos direitos de terceiros. Nesse contexto, não se pode incluir a atividade do registrador, uma vez que as atividades desenvolvidas por estes visam dar segurança jurídica aos atos praticados pela sociedade em geral. Neste sentido, concorda Bolzani (2007, p. 89):

Os atos praticados pelos tabeliões e registradores, como profissionais do direito que são, visam justamente o contrário, ou seja, proporcionar segurança, autenticidade e fé pública aos fatos, atos e negócios jurídicos, sendo o exercício de um serviço público essencial do estado, que, desenvolvido naturalmente, assegura, autêntica e publiciza.

Desse modo, o teor do parágrafo único do artigo 927 do Código Civil e em respeito ao princípio da legalidade, se conclui que a responsabilidade objetiva pode ser presumida, ela decorre da lei. Também cabe salientar que não existe possibilidade de usar a analogia, pois isso também fere o princípio da legalidade.

Ademais, o legislador quando regulamentou o artigo 236 da Constituição Federal, teve a oportunidade de estabelecer em lei a responsabilidade objetiva do registrador se assim desejasse; todavia, aprovaram a Lei n. 8.935/94, e não mencionaram a obrigação de reparar o dano independente de culpa ou dolo. Ao invés disso, estabeleceu no artigo 22 d a referida lei tão somente que:

Os notários e oficiais de registro responderão pelos danos que eles e seus prepostos causem a terceiros, na prática dos atos próprios da serventia, assegurado aos primeiros o direito de regresso no caso de dolo ou culpa dos prepostos (BRASIL, Lei n. 8.935 de 18 de novembro de 1994).

Portanto, conforme exposto acima, o artigo 22 da Lei n. 8.935/94 em momento algum estabeleceu que o registrador responderia por seus atos independentemente de culpa, por isso não é possível atribuir-lhes responsabilidade objetiva por eventuais danos decorrentes de seus atos. Acerca dessa impossibilidade:

Querer aplicar o Código Civil para imputar o dever de indenizar aos tabeliões e registradores de forma objetiva, sob o pretexto de eventual lacuna na Lei n. 8.935/94, é negar a máxima de que a responsabilidade civil objetiva não se presume, nem advém da integração analógica, mas deve decorrer expressamente de lei (BOLZANI, 2007, p. 88).

Mediante o exposto, fica evidenciado que a responsabilidade dos registradores é subjetiva, ou seja, é dependente da comprovação de dolo ou de culpa, e desta forma para que exista o dever de indenizar é fundamental a presença dos elementos da responsabilidade subjetiva concomitantemente, a saber: conduta voluntária comissiva ou omissiva do registrador, o dano, o nexo causal entre a conduta e o dano sofrido pela vítima e o dolo ou a culpa do registrador, o que é indispensável.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

É buscando a proteção do lícito e reprimir o ilícito que o ordenamento jurídico brasileiro reconheceu o instituto da responsabilidade civil, a qual evoluiu na medida em que as relações entre as pessoas foram ampliadas e permeadas pela era da informação, no entanto, a finalidade desse instituto continua sendo a de reparar danos injustos causados a outrem, a fim de devolver o equilíbrio social.

Não resta dúvidas de que aquele que causar dano à outrem tem o dever repará-lo, podendo o agente causador do dano ser tanto pessoa física, como jurídica e inclusive o Estado, o qual possui responsabilidade civil objetiva.

Este trabalho buscou identificar qual o tipo de responsabilidade dos registradores, e para isso partiu do pressuposto de que esses profissionais desempenham importante função na sociedade, em razão da relevância social dos serviços prestados por eles ao cidadão, sendo a atividade dos registradores considerada um serviço público essencial.

Os registradores, por diversas situações, são verdadeiros consultores jurídico prestando informações importantes e essenciais sobre a melhor maneira de como efetuar determinados ações e negócios jurídicos.

Os registradores desempenham suas atividades por delegação do Poder público, porém não são funcionários públicos, necessitando de uma lei específica para disciplinar a sua responsabilidade civil no exercício de sua função, conforme previsto no artigo 236, § 1º da Constituição Federal, o que leva a crer que não é

aplicável o artigo 37, § 6º da Constituição Federal a esses profissionais.

Em razão desta determinação constitucional, foi editada a Lei n. 8.935/94; todavia, a referida lei federal não disciplinou de forma clara qual o tipo de responsabilidade civil dos registradores, tendo em vista que não especificou se tratava de responsabilidade civil objetiva ou responsabilidade civil subjetiva.

Diante do todo o exposto, ficou evidenciado durante o desenvolvimento do presente trabalho que se trata efetivamente de responsabilidade subjetiva, sendo necessária a presença dos seguintes pressupostos para sua caracterização: ação comissiva ou omissiva, dano, nexos de causalidade entre a ação e o dano, e especialmente a comprovação de culpa ou dolo para a partir de então dar-se origem ao dever de reparar o dano causado.

A responsabilidade destas pessoas não é objetiva, tendo em vista que o registrador não é funcionário público, e sim titular de serventia extrajudicial, ao qual são atribuídas funções através de delegação, totalmente independente da Administração Pública.

Ademais, ao delegar o exercício da função registrária, o Estado preserva para si o direito do serviço público, o qual é indelegável mantendo com o registrador uma relação solidária de responsabilidade em relação a eventuais danos causados.

Dessa forma, quanto a responsabilidade do Estado sobre os serviços desempenhados pelos registradores, não há dúvida de que é solidária, possibilitando assim à parte lesada a faculdade de demandar direto contra o Estado, invocando a responsabilidade objetiva, quando não houver culpa ou dolo do registrador.

Portanto, conclui-se que a responsabilidade civil do do registrador é subjetiva, devendo ser comprovada a culpa ou dolo, para que haja a obrigação de reparar o dano, tendo em vista que estes devem responder pelos danos causados no exercício de suas funções somente quando deixarem de cumprir os seus deveres funcionais, faltando com a devida cautela ou ainda quando não observarem as normas a eles impostas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BENÍCIO, Hercules Alexandre da Costa. *Responsabilidade Civil do Estado Decorrente de Atos Notariais e de Registro*. São Paulo: RT, 2005.

BOLZANI, Henrique. *A Responsabilidade Civil dos Notários e dos Registradores*. São Paulo: LTR, 2007.

BOSCO, Heleno. *Responsabilidade Civil*. 1ª ed., Cuiabá: Janina, 2006.

BOUZON, Emanuel. *O direito à propriedade fundiária na antiga Babilônia até o império de Hammurabi*. São paulo: In: Revista de Direito Imobiliário, n. 51, 2001, p. 185.

BRASIL. Constituição Federativa do Brasil, de 05 de Outubro de 1988. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília-DF, 5 out. 1988. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em 21 out. 2013.

BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os Registros Públicos e dá outras providências. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília-DF, 31 dez. 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015.htm. Acesso em 21 out. 2013.

BRASIL. Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília-DF, 21 nov. 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8935.htm. Acesso em 21 out. 2013.

CARDOZO, Hélio Apoliano. *História Dinâmica da responsabilidade Civil*. Campinas-SP: Bookseller, 2005.

CAVALIERI FILHO, Sergio. *Programa de Responsabilidade Civil*. 7ª ed. São Paulo: Atlas, 2007.

DIAS, José de Aguiar. *Da Responsabilidade Civil*. 11ª ed., Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

DINIZ, Maria Helena. *Direito Civil Brasileiro*. 7º Volume. 19ª ed., São Paulo: Saraiva, 2005.

ERPEN, Décio Antônio. *Direito Civil e Registro de Imóveis*. São Paulo: Método, 2007.

- FLACH, Marcelo Guimarães. *Responsabilidade Civil do Notário e do Registrador*. Porto Alegre: AGE, 2004.
- GASPARINI, Diogenes. *Direito Administrativo*. 11ª ed. São Paulo: Saraiva, 2006.
- MARTINS, Cláudio. *Direito notarial: Teoria e Técnicas*. Fortaleza: Universitária da UFC, 1974. p. 41
- MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Administrativo Brasileiro*. 32ª ed., São Paulo: Malheiros, 2006.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. *Responsabilidade Civil*. 9ª ed., São Paulo: Saraiva, 2005.
- PEREIRA, Juliana Hörlle. *Responsabilidade Civil dos Notários e Registradores*. In: Revista CEJ (Centro de Estudos Judiciários). Brasília: Conselho da Justiça Federal, ano IX, n. 30, Set/2005.
- RODRIGUES, Sílvio. *Direito Civil*. V. 4. 20ª ed., São Paulo: Saraiva, 2003.
- RIZZARDO, Arnaldo. *Responsabilidade Civil*. 2ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2006.
- SAMPAIO, Rogério Marrone de Castro. *Direito Civil – Responsabilidade Civil*. 4ª ed. São Paulo: Atlas, 2007.
- SARTORI, Ivan Ricardo Garisio. *Responsabilidade civil e penal dos notários e registradores*. In: Revista de Direito Imobiliário. Nº 53, ano 25, Julho-dezembro de 2002. Editora Revista dos Tribunais, 2002.
- SILVEIRA, Mário Antônio. *Registro de Imóveis – Função social e Responsabilidade*. São Paulo: RCS Editora, 2007.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil Responsabilidade Civil*. 10ª Ed. São Paulo: Atlas, 2010.
- VIEIRA Fabrício Brandão Coelho. *Responsabilidade Civil do Estado por Ato Jurisdicional*. São Paulo: RCM Editora, 2005